

### HOTĂRÂRE

*privind aprobarea închirierii pentru o perioadă de 12 luni, a spațiului situat la parterul imobilului din București, sector 1, Calea Dorobanților nr. 187, în suprafață de 214,75 mp, anexele de la subsol, respectiv boxa nr. 1, nr. 2 și nr. 8 și pivnița nr. 1 din aceeași construcție și suprafața de teren aferentă spațiului, respectiv 83,45 mp (cota de 1/3 din suprafața construită la sol de 250,34 mp)*

Văzând Expunerea de motive a Primarului Sectorului 1 al municipiului București, precum și Raportul de specialitate întocmit de Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, respectiv Raportul de specialitate comun întocmit de Direcția Management Resurse Umane, Direcția Management Economic, Direcția Juridică și Serviciul Spații cu altă Destinație decât cea de Locuință;

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

Ținând seama de prevederile art. 29 din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare prevederile art. 1777 și urm. din Codul civil, aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând seama de prevederile Hotărârii Guvernului României nr. 797/2017 pentru aprobarea regulamentelor-cadru de organizare și funcționare ale serviciilor publice de asistență socială și a structurii orientative de personal, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere contractul de închiriere, înregistrat la Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 sub nr. 38856/31.07.2017, încheiat între domnul Lungu Corneliu, în calitate de proprietar și Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, în calitate de chiriaș;

Ținând seama de:

- Dispoziția nr. 14198/02.08.2011 emisă de Primarul General al municipiului București;

- Decizia nr. 188/2008 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, pronunțată în Dosarul nr. 20889/1/2003;

- Încheierea nr. 8105 pronunțată în Dosarul nr. 8105/22.02.2012 emisă de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1;

- Oferta depusă de domnul Lungu Corneliu, înregistrată la Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 sub nr. 30678/18.06.2018;

- Raportul de evaluare nr. VP 1806 – 18/05.07.2018 pentru clădire și teren imobil Centrul de zi "Un pas împreună", situat în Calea Dorobanților nr.187, sector 1, București

În temeiul prevederilor art. 45 alin. (3), art. 85 alin. 2 lit. n) și art.115 alin. 1 lit. b) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

## CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

### HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1. - (1)** Se aprobă închirierea de către Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, pentru o perioadă de 12 luni, a spațiului situat la parterul imobilului din București, Sector 1, Calea Dorobanților nr. 187, în suprafață de 214,75 mp, anexele de la subsol, respectiv boxa nr. 1, nr. 2 și nr. 8 și pivnița nr. 1 din aceeași construcție și suprafața de teren aferentă spațiului, respectiv 83,45 mp (cota de 1/3 din suprafața construită la sol de 250,34 mp), conform Anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**(2)** Prețul de închiriere este de 6.990 lei/lunar și se va achita din bugetul de venituri și cheltuieli al Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1.

**Art. 2. -** Se împuternicește directorul general al Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 și, în lipsă, înlocuitorul acestuia, în vederea semnării contractului de închiriere care se va încheia pentru punerea în aplicare a prevederilor art. 1 din prezenta hotărâre.

**Art.3. - (1)** Primarul Sectorului 1, Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 și domnul Lungu Corneliu vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**(2)** Serviciul Secretariat General, Audiențe va asigura comunicarea prezentei structurilor organizatorice menționate la alin. (1), precum și Instituției Prefectului Municipiului București.

Această hotărâre a fost adoptată, astăzi, \_\_\_\_\_, în ședința \_\_\_\_\_ a Consiliului Local al Sectorului 1, convocată în temeiul art. 39 alin. \_\_\_\_\_ din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
**Oliver-Leon Păiuși**

**CONTRASEMNEAZĂ,**

**SECRETAR,**  
**Daniela Nicoleta Cefalan**

**Nr.:**

**Data:**

**Anexa nr.1**  
**la Hotărârea Consiliului Local**  
**nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_**  
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
**Oliver Leon Păiuși**

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**

**Având în vedere:**

- Decizia nr. 1882 pronunțată la data de 20.03.2008 în Dosarul nr. 20889/1/2003 de către Înalta Curte de Casație și Justiție- Secția Civilă și de Proprietate Intelectuală;
- Dispoziția Primarului General al municipiului București nr. 14198/2.08.2011;
- Încheierea nr. 8105 pronunțată în Dosarul nr. 8105/22.02.2012 de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București-Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1 prin care se intabulează dreptul de proprietate cu titlu restituire mod dobândire Lege în cota de 1/3 asupra A1, A1.1 în favoarea: Lungu Corneliu, sub B.1 din Cartea Funciară 257836 UAT București Sectorul 1;
- Oferta înregistrată sub nr. 30678/18.06.2018, formulată de domnul Lungu Corneliu, în calitate de proprietar;
- Hotărârea Consiliului Local Sector 1 nr. .... privind aprobarea închirierii de către Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, pentru o perioadă de 12 luni, a spațiului situat la parterul imobilului din București, sector 1, Calea Dorobanților nr. 187, în suprafață de 214,75 mp, anexele de la subsol, respectiv boxa nr. 1, nr. 2 și nr. 8 și pivnița nr. 1 din aceeași construcție și suprafața de teren aferentă spațiului, respectiv 83,45 mp (cota de 1/3 din suprafața construită la sol de 250,34 mp);

Luând în considerare prevederile: art. 1777 și urm. din Codul civil, aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând seama de prevederile Hotărârii Guvernului României nr. 797/2017 pentru aprobarea regulamentelor-cadru de organizare și funcționare ale serviciilor publice de asistență socială și a structurii orientative de personal, cu modificările și completările ulterioare,

se încheie prezentul

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**

Între

**domnul LUNGU CORNELIU**, cu domiciliul în ..... posesor al C.I. Seria .....nr. .... CNP ....., **în calitate de proprietar** al spațiului în suprafață utilă de 214,75 mp, respectiv apartamentul de la parterul construcției situate în București, Calea Dorobanților nr. 187, Sectorul 1 și anexele de la subsol, închiriate conform celor de mai jos

și

**DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA COPILULUI SECTOR 1 (DGASPC SECTOR 1)**, cu sediul în București, B-dul Maresal Al. Averescu nr. 17, telefon 021/222.42.75, cod fiscal 15318810, reprezentată prin domnul **Dănuț Ioan Fleacă-Director General**, în calitate de chiriaș, care preia spre închiriere spațiul în suprafață utilă de 214,75 mp, respectiv apartamentul de la parterul construcției situate în București, Calea Dorobanților nr. 187, Sectorul 1, anexele de la subsol, respectiv boxa nr. 1, nr. 2 și nr. 8 și pivnița nr. 1 din aceeași construcție și suprafața de teren aferentă spațiului închiriat de la parter 83,45 mp (cota de 1/3 din suprafața construită la sol de 250,34 mp).

### **Capitolul I. Obiectul închirierii:**

**Art.1.** - Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie spațiul de la parterul construcției situate în București, Calea Dorobanților nr. 187, Sectorul 1, în suprafață utilă de 214,75 mp, anexele de la subsol, respectiv boxa nr. 1, nr. 2 și nr. 8 și pivnița nr. 1 din aceeași construcție și suprafața de teren aferentă spațiului închiriat de la parter 83,45 mp (cota de 1/3 din suprafața construită la sol de 250,34 mp).

**Art.2.** - Imobilul care face obiectul închirierii va fi folosit de chiriaș conform destinației acestuia, convenită prin contract, respectiv în spațiul închiriat se desfășoară activitatea Centrului de Zi „Un pas Împreună”, serviciu social al DGASPC Sector 1.

**Art.3.** - Termenul de închiriere este 12 luni, începând de la data de .....

### **Capitolul II. Chiria aferentă spațiului închiriat:**

**Art.5.** - (1) Chiria lunară aferentă spațiului închiriat este de **6.990 lei**, conform Hotărârii Consiliului Local Sector 1 nr. ....

(2) - Plata chiriei se suportă de către chiriaș din bugetul de venituri și cheltuieli aprobat de Consiliul Local al Sectorului 1 al municipiului București.

**Art.6.** - Chiria se datorează începând cu data de..... și se achită lunar proprietarului, domnul Lungu Corneliu, în avans pentru luna următoare, prin virament bancar în contul nr. .... deschis la ....., în primele 15 (cincisprezece) zile ale lunii în care se efectuează plata.

**Art.7.** - Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,01% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

**Art.8.** - În caz de neplată, executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, precum și dobânda și cheltuielile de judecată.

### **Capitolul III. Obligațiile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului de închiriere:**

**Art.9.** - **Proprietarul se obligă:**

1. să predea chiriașului spațiul închiriat în stare normală de folosință;
2. să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii spațiului;



3. să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii și elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare);

4. să respecte prevederile legale în vigoare cu privire la obligativitatea asigurării spațiului;

5. în cazul înstrăinării bunului dat în locațiune, dreptul locatarului este opozabil dobânditorului, acesta din urmă fiind obligat la executarea obligațiilor astfel cum sunt prevăzute în prezentul contract până la expirarea acestuia;

6. locațiunea nu încetează prin moartea locatorului, moștenitorii acestuia fiind obligați la executarea obligațiilor prevăzute în contract până la expirarea duratei acestuia.

#### **Art.10-Chiriașul se obligă:**

1. să preia spațiul de la proprietar și să-l folosească potrivit destinației acestuia pe durata convenită în prezentul contract; în spațiul închiriat se desfășoară activitatea Centrului de Zi „Un pas împreună”, serviciu social al DGASPC Sector 1;

2. să achite lunar chiria stabilită conform prevederilor Capitolului II din prezentul contract de închiriere;

3. să achite lunar contravaloarea utilităților contractate în nume propriu: gaze, apă, curent electric, etc.;

4. să achite lunar costurile de administrare, întreținere și reparații ale spațiului închiriat și spațiilor comune: energie electrică spații comune, servicii de salubritate, cheltuielile determinate de menținerea curățeniei spațiilor comune, deratizare și dezinsecție, etc., inclusiv facturile sosite după terminarea perioadei de închiriere, aferente perioadei închiriate;

5. să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;

6. să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii;

7. să noteze în cartea funciară a imobilului dreptul de locațiune astfel cum este prevăzut în prezentul contract, pentru opozabilitate;

8. în cazul înstrăinării bunului dat în locațiune, dreptul locatarului este opozabil dobânditorului, chiriașul fiind obligat față de dobânditor la executarea obligațiilor prevăzute în prezentul contract până la expirarea acestuia.

#### **Capitolul IV. Nulitatea și rezilierea contractului de închiriere:**

**Art.11.** - Sunt nule de drept clauzele incluse în contract care exonerează proprietarul și chiriașul de obligațiile ce le revin potrivit prevederilor legale.

**Art.12.** - Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

a) din inițiativa chiriașului, cu condiția notificării prealabile scrise într-un termen de 60 de zile;

b) din inițiativa proprietarului, cu notificare prealabilă scrisă într-un termen de 60 de zile.

c) În cazul în care, fără justificare, una dintre părțile contractului de închiriere nu își execută obligațiile născute din contract, cealaltă parte are dreptul la rezilierea contractului.

## **Capitolul V. Încetarea contractului de închiriere:**

**Art.13.** - Contractul de închiriere încetează prin ajungerea la termen.

**Art.14.** - Contractul poate înceta înainte de termen la inițiativa chiriașului, cu condiția notificării prealabile scrise într-un termen de 60 de zile.

## **Capitolul VI. Exonerarea de răspundere:**

**Art.15.** - Forța majoră, astfel cum este definită de lege, constatată de instituțiile abilitate, exonerează părțile de răspundere conform prevederilor legale în vigoare.

## **Capitolul VI. Alte clauze:**

**Art.16.** - Proprietarul are dreptul de a verifica periodic starea spațiului închiriat.

**Art.17.** - În cazul în care chiriașul refuză să elibereze spațiul închiriat după rezilierea sau încetarea contractului, proprietarul poate percepe, pe fiecare zi de întârziere, pentru lipsa folosinței spațiului o sumă echivalentă cu cuantumul chiriei plus penalități calculate conform prevederilor legale în vigoare.

**Art.18.** - Dacă părțile contractante nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, proprietarul va notifica în scris chiriașul cu 60 de zile înainte de data încetării contractului că acesta nu va fi prelungit, iar chiriașul va fi obligat să părăsească și să elibereze imobilul închiriat, în condițiile prevăzute de reglementările legale.

**Art.19.** - Prezentul contract de închiriere poate fi modificat prin acordul părților, prin act adițional la acesta.

**Art.20.** - Orice corespondență între părți se va face astfel:

- pentru proprietar: la adresa de domiciliu din ....., telefon: .....
- pentru chiriaș: la sediul din București, Sector 1, B-dul Mareșal Al. Averescu nr. 17; telefon: 021/222.42.75; 021.222.99.17.

**Art.21.** - Prezentul contract se încheie în 3 exemplare, din care două rămân în posesia chiriașului.

**CHIRIAȘ,**  
**DGASPC SECTOR 1**  
**DIRECTOR GENERAL**  
**L.S.**

**PROPRIETAR,**  
**L.S.**

**Director General Adjunct Economic**  
**L.S.**

**Șef Serviciu Juridic, Contencios și Resurse Umane**  
**L.S.**

**Avizat pentru legalitate,**  
**Consilier Juridic**

## SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

### EXPUNERE DE MOTIVE

Ținând seama de Raportul de specialitate întocmit de Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 din care reiese necesitatea și oportunitatea închirierii în continuare a spațiului situat la parterul imobilului din București, sector 1, Calea Dorobanților nr. 187, în suprafață de 214,75 mp, anexele de la subsol, respectiv boxa nr. 1, nr. 2 și nr. 8 și pivnița nr. 1 din aceeași construcție și suprafața de teren aferentă spațiului, respectiv 83,45 mp (cota de 1/3 din suprafața construită la sol de 250,34 mp în care se desfășoară activitatea Centrului de zi "Un pas Împreună";

Ținând seama de prevederile art. 29 din Legea nr. 98/2016 *privind achizițiile publice*, "(1) Prezenta lege nu se aplică pentru atribuirea contractelor de achiziție publică/acordurilor-cadru de servicii care au ca obiect: *cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora;*

Având în vedere prevederile art. 1777 și urm. din Codul civil, aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificări și completări, ale Legii nr. 292/2011 a asistenței sociale, cu modificările și completările ulterioare ale Hotărârii Guvernului României nr. 867/2016 pentru aprobarea Nomenclatorului serviciilor sociale, precum și a regulamentelor-cadru de organizare și funcționare a serviciilor sociale, cu modificările și completările ulterioare și ale Hotărârii Guvernului României nr. 797/2017 pentru aprobarea regulamentelor-cadru de organizare și funcționare ale serviciilor publice de asistență socială și a structurii orientative de personal, cu modificările ulterioare,

înaintez Consiliului Local al Sectorului 1 prezentul proiect de hotărâre *privind închirierea pentru o perioadă de 12 luni, a spațiului situat la parterul imobilului din București, sector 1, Calea Dorobanților nr. 187, în suprafață de 214,75 mp, anexele de la subsol, respectiv boxa nr. 1, nr. 2 și nr. 8 și pivnița nr. 1 din aceeași construcție și suprafața de teren aferentă spațiului, respectiv 83,45 mp (cota de 1/3 din suprafața construită la sol de 250,34 mp, în vederea analizării și supunerii la aprobare.*

**PRIMARUL SECTORULUI 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
delegare de atribuții conform art. 112 din Legea nr. 215/2001  
Administratorul public al Sectorului 1 al Municipiului București,  
**PETRUȚA ULMEANU**

**Direcția Juridică**

**Director Executiv**  
**Alexandrina-Gabriela Culea**

**Serviciul Legislație și Spații cu Altă Destinație Decât Cea de Locuință**

**Consilier juridic superior**  
**BEATRICE FLORENTINA MOJA**

**Întocmit**  
**Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1**  
**Director General,**  
**Dănuț Ioan Fleacă**



**CONSILIUL LOCAL SECTOR 1 BUCUREȘTI**  
**DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA**  
**COPILULUI**

**SERVICIUL JURIDIC, CONTENCIOS ȘI RESURSE UMANE**

**Bld. Mareșal Al. Averescu nr.17, Sector 1, București**

**resurse.umane@dgaspc-sectorul1.ro**

**tel./fax: 021.222.99.17**

**Website: www.dgaspc-sectorul1.ro**

**operator de date cu caracter personal nr. 6306**



**RAPORT DE SPECIALITATE**

***întocmit în susținerea proiectului de hotărâre privind aprobarea închirierii pentru o perioadă de 12 luni, a spațiului situat la parterul imobilului din București, sector 1, Calea Dorobanților nr. 187, în suprafață de 214,75 mp, anexele de la subsol, respectiv boxa nr. 1, nr. 2 și nr. 8 și pivnița nr. 1 din aceeași construcție și suprafața de teren aferentă spațiului, respectiv 83,45 mp (cota de 1/3 din suprafața construită la sol de 250,34 mp)***

Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, denumită în continuare DGASPC Sector 1, este instituție publică cu personalitate juridică înființată în subordinea Consiliului Local al Sectorului 1 al municipiului București, cu scopul de a asigura aplicarea politicilor sociale în domeniul protecției copilului, familiei, persoanelor vârstnice, persoanelor cu dizabilități, precum și altor persoane, grupuri sau comunități aflate în nevoie socială, cu rol în administrarea și acordarea beneficiilor de asistență socială și a serviciilor sociale.

În vederea realizării atribuțiilor prevăzute de lege, D.G.A.S.P.C Sector 1 îndeplinește, în principal, următoarele funcții:

a) *de strategie, prin care asigură elaborarea strategiei și planului anual de dezvoltare a serviciilor sociale, pe care le supune spre aprobare Consiliului Local al Ssectorului 1 al municipiului București;*

b) *de coordonare a activităților de asistență socială și de protecție a familiei și a drepturilor copilului, a persoanelor cu dizabilități, victimelor violenței în familie, persoanelor vârstnice etc., precum și a măsurilor de prevenire și combatere a situațiilor de marginalizare și excludere socială în care se pot afla anumite grupuri sau comunități la nivelul sectorului 1 al municipiului București;*

c) *de administrare a fondurilor pe care le are la dispoziție;*

d) *de comunicare și colaborare cu serviciile publice deconcentrate ale ministerelor și instituțiilor care au responsabilități în domeniul asistenței sociale, cu serviciile publice locale de asistență socială, precum și cu reprezentanții societății civile care desfășoară activități în domeniu, cu reprezentanții furnizorilor privați de servicii sociale, precum și cu persoanele beneficiare;*

e) *de execuție, prin asigurarea mijloacelor umane, materiale și financiare necesare pentru implementarea strategiilor cu privire la acțiunile antisărăcie, prevenirea și combaterea marginalizării sociale, precum și pentru soluționarea urgențelor sociale individuale și colective la nivelul sectorului 1 al municipiului București;*

f) *de reprezentare a Consiliului Local al Ssectorului 1 al municipiului București, pe plan intern și extern, în domeniul asistenței sociale și protecției copilului;*





g) de promovare a drepturilor omului, a unei imagini pozitive a persoanelor, familiilor, grupurilor vulnerabile.

În exercitarea atribuțiilor și funcțiilor sale, DGASPC Sector 1 desfășoară activitatea și în imobilul situat în București, Sector 1, Calea Dorobanților nr. 187, parter și etaj I, prin intermediul serviciului social Centrul de Zi "Un pas Împreună", structură fără personalitate juridică, destinată persoanelor cu dizabilități.

Situația juridică a imobilului este următoarea:

*spațiul situat la etajul I al imobilului se află în administrarea DGASPC Sector 1;*

*spațiul situat la parterul imobilului este închiriat de la proprietar, începând cu anul 2012, în baza dispozițiilor privitoare la obligativitatea menținerii afectării imobilului, pentru proprietar, contractul de închiriere urmând să expire la împlinirea termenului pentru care este dispusă menținerea afectării, respectiv la data de 01.08.2016 ( la data de 02.08.2011 a fost emisă Dispoziția nr. 14198 a Primarului General al Municipiului București prin care spațiul închiriat a fost restituit proprietarului, cu obligația menținerii afectării pe o perioadă de 5 ani);*

*spațiul de la etajul II al imobilului este proprietate privată.*

Prezentul Raport de specialitate are în vedere spațiul situat la parterul imobilului, pentru care este încheiat contractul de închiriere înregistrat sub nr. 38856/31.07.2017, cu o valabilitate de 12 luni de la data de 02.08.2017.

Anterior, între subscrisa și proprietar a fost încheiat contractul de închiriere înregistrat sub nr. 14563/19.04.2012, în considerarea Dispoziției nr. 14198/02.08.2011 emisă de Primarul General al municipiului București, urmat de contractual de închiriere nr. 38624/02.08.2016.

Prin dispoziția anterior menționată se ia act de Decizia nr. 1887/2008 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, irevocabilă, prin care obligă Municipiul București, prin primar general, să restituie notificatorului, în natură, apartamentul de la parterul imobilului situat în București, Sector 1, Calea Dorobanților nr. 187, restituie în natură, în proprietatea domnului Lungu Corneliu imobilului în discuție, instituind obligația în sarcina acestuia, de a menține afectarea, pe o perioadă de 5 ani de la data emiterii dispoziției de restituire, respectiv 02.08.2011.

Având în vedere că ultimul contract de închiriere se apropie de finalul perioadei de executare, la data de 18 iunie 2018 a fost înregistrată la DGASPC Sector 1 sub nr. 30678, oferta proprietarului, domnul Lungu Corneliu, prin care arată disponibilitatea continuării colaborării cu subscrisa, prin închirierea în continuare a spațiului în discuție, cuantumul chiriei lunare fiind propus la valoarea de 6990 lei/lunar.

În raport de această ofertă, șeful centrului care activează în spațiul în discuție a întocmit Raportul asupra oportunității închirierii în continuare a spațiului, arătând următoarele:

*Centrul de zi "Un pas Împreună" este un compartiment al Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, înființat în anul 2005, care vine în întâmpinarea cerințelor persoanelor cu handicap din comunitate, creându-le un cadru ambiental propice manifestării libere, în care își pot face cunoscute opțiunile, doleanțele, hobby-urile.*

*Centrul de zi "Un pas Împreună" a oferit servicii sociale primare și specializate persoanelor adulte cu probleme de sănătate psihică și mentală din București, cu precădere din sectorul I.*

*Din 2005 până în prezent Centrul a fost frecventat de peste 800 de beneficiari adulți cu tulburări psihice sau cu retard mental. Proporția a fost de 65 % persoane cu tulburări psihice și 35% persoane cu retard. Media zilnică de participanți la activitățile Centrului, pe anul 2017, a fost de 20 de beneficiari, iar cea lunara este de 45.*



Centrul de zi "Un pas Împreună" oferă servicii de consiliere psihologică individuală sau de grup, activități terapeutice și activități instructive-educative, cât și servicii de suport și consiliere în vederea căutării unui loc de muncă.

În ultimii ani, pentru persoanele cu probleme de retard din cadrul centrului a fost creat un orar special prin care educatorii centrului participă împreună cu beneficiarii la activitățile de servicii sociale specializate.

Din anul 2005 până în 2011, Centrul a funcționat în cadrul Complexului de Servicii Sociale Sfântul Nicolae, din str. Doborgeanu Gherea 74, unde a avut la dispoziție 3 săli cu o suprafață de aproximativ 70 mp, frecvența zilnică a beneficiarilor ce participau la activități era de 8 persoane.

Odată cu mutarea la parterul imobilului din Calea Dorobanților nr. 187, pe o suprafață de 200 mp, având la dispoziție și o curte unde se pot desfășura activități sportive și recreative, frecvența zilnică a beneficiarilor ce participau la activități a crescut la 15.

Din anul 2015 activitățile Centrului s-au putut desfășura și în sălile de la etajul 1, acolo unde avem la dispoziție 3 puncte sanitare, 3 dușuri, o mașină de spălat, o sală de sport și o sală unde se ia masa zilnic. Din 2015 numărul beneficiarilor care participă la activitățile complexe ale Centrului de zi "Un pas Împreună" este de 45 pe lună cu o frecvență zilnică de 20.

Considerăm că toate spațiile ce sunt în cadrul imobilului din Calea Dorobanților nr. 187 sunt valorificate adecvat nevoilor beneficiarilor și activităților complexe acordate de Centrul de zi.

Astfel, există sală dedicată sportului utilată cu: banda de mers-alergat, aparat multifuncțional, masa de ping pong, bicicleta ergonomică și saltele gimnastică, sală de activități creative, terapie ocupațională și de grup, săli de consiliere psihologică și socială, sala atelierului de lumânări și sală de mese. Obiectivele Centrului sunt de a dezvolta abilitățile lor motrice, cognitive, emoționale și de autonomie.

În ultimi 3 ani, datorită unor colaborări cu voluntarii din domeniul recuperării medicale în cadrul Centrului a fost amenajată o sală de sport în care beneficiarii Centrului de zi pot desfășura activități zilnice sau săptămânale împreună cu specialiștii.

Activitățile creativ-recreative, instructiv-educative, de igienă corporală și activitățile de creștere a autonomiei individului pot fi susținute în paralel de către beneficiari în toate sălile din imobil (parter și etaj 1), asigurându-ne că ne îndeplinim obiectivele pentru a promova bunăstarea psihică și fizică a persoanelor cu abilități diferite de ceilalți.

Având în vedere complexitatea activităților din cadrul Centrului, diferențele dintre tipurile de servicii sociale acordate beneficiarilor cu tulburări psihice și retard și numărul de beneficiari din cadrul Centrului de zi "Un pas Împreună", vă rugăm să demarați acțiunea de prelungire a contractului de închiriere al apartamentului de la parterul imobilului din Calea Dorobanților 187 și a anexelor de la subsolul spațiului.

Prin prelungirea contractului de închiriere a spațiului de la parterul imobilului considerăm că toți beneficiarii pot desfășura activități terapeutice prin respectarea standardelor minime de calitate pentru serviciile sociale acordate în comunitate, organizate ca centre de zi destinate persoanelor adulte cu dizabilități."

Totodată, arătăm și faptul că în conformitate cu prevederile art. 29 din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, "(1) Prezenta lege nu se aplică pentru atribuirea contractelor de achiziție publică/acordurilor-cadru de servicii care au ca obiect: cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora".

De asemenea, sunt avute în vedere și prevederile art. 1777 și urm. din Codul civil, aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificări și completări, ale Legii nr. 292/2011 a asistenței sociale, cu modificările și completările ulterioare ale Hotărârii Guvernului nr. 867/2016 pentru aprobarea Nomenclatorului serviciilor sociale, precum și a regulamentelor-

cadru de organizare și funcționare a serviciilor sociale, cu modificările și completările ulterioare și ale Hotărârii Guvernului nr. 797/2017 pentru aprobarea regulamentelor-cadru de organizare și funcționare ale serviciilor publice de asistență socială și a structurii orientative de personal, cu modificările ulterioare.

Concluzionând asupra oportunității închirierii în continuare a spațiului, reiterăm:

locația actuală în care se desfășoară activitatea Centrului de zi este una accesibilă persoanelor cu dizabilități prin amplasarea sa în apropierea mijloacelor de transport în comun și prin conexiunile la mijloacele de comunicare;

Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 nu dispune de un alt spațiu în care s-ar putea reloca Centrul de zi "Un pas Împreună";

în cazul unei relocări se urmărește identificarea unui spațiu similar, ținând seama și de etajul I al imobilului aflat în administrarea subscrisei și în folosință gratuită, ceea ce practic ar conduce la închirierea unei suprafețe duble, cu costuri mai mari în raport de oferta înaintată de proprietar;

redimensionarea și reducerea activității Centrului de zi determinată de lipsa spațiului va avea consecințe negative asupra beneficiarilor-persoane cu dizabilități, fiind unul dintre puținele centre de zi din Municipiul București dezvoltat pentru asigurarea de servicii sociale pentru persoanele cu dizabilități.

Față de cele de mai sus, considerăm oportună și pe deplin justificată măsura privind *închirierea pentru o perioadă de 12 luni, a spațiului situat la parterul imobilului din București, sector 1, Calea Dorobanților nr. 187, în suprafață de 214,75 mp, anexele de la subsol, respectiv boxa nr. 1, nr. 2 și nr. 8 și pivnița nr. 1 din aceeași construcție și suprafața de teren aferentă spațiului, respectiv 83,45 mp (cota de 1/3 din suprafața construită la sol de 250,34 mp.*

**DIRECTOR GENERAL,**

**DĂNUȚ IOAN FLEACĂ**

**Director General Adjunct Persoană și Familie**

**Nicoleta Mioara Voicu**

**Șef Serviciu Juridic, Contencios  
și Resurse Umane  
Silvia Cristina Gaju**

**Șef Centru de zi Un pas Împreună**

**Silvia Toma**



**DIRECȚIA MANAGEMENT  
ECONOMIC**



62 2256/17.07.2018

**RAPORT DE SPECIALITATE**

*Întocmit ca urmare a solicitării K2/311/09.07.2018, conform prevederilor art. 44 alin. (1) din Legea 215/2001a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu privire la Proiectul de Hotărâre privind aprobarea închirierii de către D.G.A.S.P.C Sector 1 pentru o perioadă de 12 luni, a spațiului situat la parterul imobilului din București, sector 1, Calea Dorobanților nr. 187, în suprafață de 214,75 mp, anexele de la subsol, respectiv boxa nr. 1, nr. 2 și nr. 8 și pivnița nr. 1 din aceeași construcție și suprafața de teren aferentă spațiului, respectiv 83,45 mp (cota de 1/3 din suprafața construită la sol de 250,34 mp)*

Conform Raportului de specialitate emis de Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 prin care se motivează necesitatea aprobării închirierii pentru o perioadă de 12 luni, a spațiului situat la parterul imobilului din București, sector 1, Calea Dorobanților nr. 187, în suprafață de 214,75 mp, anexele de la subsol, respectiv boxa nr. 1, nr. 2 și nr. 8 și pivnița nr. 1 din aceeași construcție și suprafața de teren aferentă spațiului, respectiv 83,45 mp (cota de 1/3 din suprafața construită la sol de 250,34 mp);

În exercitarea atribuțiilor și funcțiilor sale, DGASPC Sector 1 desfășoară activitatea și în imobilul situat în București, Sector 1, Calea Dorobanților nr. 187, parter și etaj I, prin intermediul serviciului social Centrul de Zi "Un pas Împreună", structură fără personalitate juridică, destinată persoanelor cu dizabilități;

Prezentul Raport de specialitate are în vedere spațiul situat la parterul imobilului, pentru care este încheiat contractul de închiriere înregistrat sub nr. 38856/31.07.2017, cu o valabilitate de 12 luni de la data de 02.08.2017;

Având în vedere că ultimul contract de închiriere se apropie de finalul perioadei de executare, la data de 18 iunie 2018 a fost înregistrată la DGASPC Sector 1 sub nr. 30678, oferta proprietarului, domnul Lungu Corneliu, prin care arată disponibilitatea continuării colaborării cu D.G.A.S.P.C Sector 1, prin închirierea în continuare a spațiului în discuție, cuantumul chiriei lunare fiind propus la valoarea de 6990 lei/lunar;

În raport de această ofertă, șeful centrului care activează în spațiul în discuție a întocmit Raportul asupra oportunității închirierii în continuare a spațiului.

În conformitate cu prevederile art. 29 din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice,

"(1) Prezenta lege nu se aplică pentru atribuirea contractelor de achiziție publică/acordurilor-cadru de servicii care au ca obiect: cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora".

Trebuie avute în vedere și prevederile art. 1777 și urm. din Codul civil, aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificări și completări, ale Legii nr. 292/2011 a asistenței sociale, cu modificările și completările ulterioare ale Hotărârii Guvernului României nr. 867/2016 pentru aprobarea Nomenclatorului serviciilor sociale, precum și a regulamentelor-cadru de organizare și funcționare a serviciilor sociale, cu modificările și completările ulterioare și ale Hotărârii Guvernului României nr.



PRIMĂRIA A FOST CERTIFICATĂ ISO 9001:2009  
PRIVIND SISTEMUL DE MANAGEMENT AL  
CALITĂȚII ÎN URMA AUDITULUI DE CERTIFICARE  
DE CĂTRE ORGANISMUL ACREDITAT PENTRU  
CERTIFICAREA SISTEMELOR DE MANAGEMENT  
AL CALITĂȚII SR EN 45012 "AEROD"

Bd. Banu Manta nr. 9, Sectorul 1 București, 011222

Tel. +40-21-319.10.13, Fax: +40-21-319.10.06

Email: [registratura@primariasector1.ro](mailto:registratura@primariasector1.ro)

<http://www.primariasector1.ro>



**DIRECȚIA MANAGEMENT  
ECONOMIC**



797/2017 pentru aprobarea regulamentelor-cadru de organizare și funcționare ale serviciilor publice de asistență socială și a structurii orientative de personal, cu modificările ulterioare.

Având în vedere următoarele:

locația actuală în care se desfășoară activitatea Centrului de zi este una accesibilă persoanelor cu dizabilități prin amplasarea sa în apropierea mijloacelor de transport în comun și prin conexiunile la mijloacele de comunicare;

Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 nu dispune de un alt spațiu în care s-ar putea reloca Centrul de zi "Un pas Împreună";

în cazul unei relocări se urmărește identificarea unui spațiu similar, ținând seama și de etajul I al imobilului aflat în administrarea D.G.A.S.P.C Sector 1 și în folosință gratuită, ceea ce practic ar conduce la închirierea unei suprafețe duble, cu costuri mai mari în raport de oferta înaintată de proprietar;

redimensionarea și reducerea activității Centrului de zi determinată de lipsa spațiului va avea consecințe negative asupra beneficiarilor-persoane cu dizabilități, fiind unul dintre puținele centre de zi din Municipiul București dezvoltat pentru asigurarea de servicii sociale pentru persoanele cu dizabilități;

Direcția Management Economic **AVIZEAZĂ** proiectul cu privire la aprobarea *închirierii pentru o perioadă de 12 luni, a spațiului situat la parterul imobilului din București, sector 1, Calea Dorobanților nr. 187, în suprafață de 214,75 mp, anexele de la subsol, respectiv boxa nr. 1, nr. 2 și nr. 8 și pivnița nr. 1 din aceeași construcție și suprafața de teren aferentă spațiului, respectiv 83,45 mp (cota de 1/3 din suprafața construită la sol de 250,34 mp.*

Responsabilitatea respectării tuturor prevederilor legale aplicabile în legătură cu derularea proiectului și cu încadrarea în prevederile bugetare aprobate aparține conducătorului D.G.A.S.P.C Sector 1, în calitate de ordonator terțiar de credite.



**DIRECTOR EXECUTIV ADJ.,**

**DANIELA BUCUR**



PRIMARIA A FOST CERTIFICATĂ ISO 9001:2008  
PRIVIND SISTEMUL DE MANAGEMENT AL  
CALITĂȚII ÎN URMA AUDITULUI DE CERTIFICARE  
DE CĂTRE ORGANISMUL ACREDITAT PENTRU  
CERTIFICAREA SISTEMELOR DE MANAGEMENT  
AL CALITĂȚII SR EN 45012 "AEROQ"

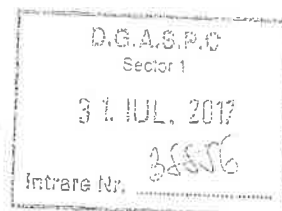
Bd. Banu Manta nr. 9, Sectorul 1 București; 011222

Tel. +40-21-319.10.13; Fax: +40-21-319.10.06

Email: [registratura@primarias1.ro](mailto:registratura@primarias1.ro)

<http://www.primariasector1.ro>

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE



Având în vedere:

- Decizia nr. 1882 pronunțată la data de 20.03.2008 în Dosarul nr. 20889/1/2003 de către Înalta Curte de Casație și Justiție- Secția Civilă și de Proprietate Intelectuală;
- Dispoziția Primarului General al municipiului București nr. 14198/2.08.2011;
- Încheierea nr. 8105 pronunțată în Dosarul nr. 8105/22.02.2012 de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București-Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1 prin care se intabulează dreptul de proprietate cu titlu restituire mod dobândire Lege în cota de 1/3 asupra A1, A1.1 în favoarea: Lungu Cornelii, sub B.1 din Cartea Funciară 257836 UAT București Sectorul 1;
- Oferta înregistrată sub nr. 33116/28.06.2017, formulată de domnul Lungu Corneliu, în calitate de proprietar;
- Hotărârea Consiliului Local Sector 1 nr. 191/30.06.2017 privind aprobarea închirierii de către Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, pentru o perioadă de 12 luni, a spațiului situat la parterul imobilului din București, sector 1, Calea Dorobanților nr. 187, în suprafață de 214,75 mp, anexele de la subsol, respectiv boxa nr. 1, nr. 2 și nr. 8 și pivnița nr. 1 din aceeași construcție și suprafața de teren aferentă spațiului, respectiv 83,45 mp (cota de 1/3 din suprafața construită la sol de 250,34 mp);

Luând în considerare prevederile:

art. 1777 și urm. din Codul civil, aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificări și completări;

Hotărârii Guvernului nr. 1434/2004 privind atribuțiile și Regulamentul-cadru de organizare și funcționare ale Direcției generale de asistență socială și protecția copilului, republicată, cu modificări și completări,

se încheie prezentul

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Între

domnul LUNGU CORNELIU, cu domiciliul în București, sector 1, str. Maior Alexandru Cîmpeanu nr. 1, bl. 16B, +C, sc. E, et. 5, ap. 148, posesor al C.I. Seria RT nr. 502914, CNP 1351205400176, în calitate de proprietar al spațiului în suprafață utilă de 214,75 mp, respectiv apartamentul de la parterul construcției situate în București, Calea Dorobanților nr. 187, Sectorul 1 și anexele de la subsol, închiriate conform celor de mai jos

și

DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA COPILULUI SECTOR 1 (DGASPC SECTOR 1), cu sediul în București, B-dul Maresal Al. Averescu nr. 17, telefon 021/222.42.75, cod fiscal 15318810, reprezentată prin domnul Dănuș Ioan Fleacă-Director General, în calitate de chiriaș, care preia spre închiriere spațiul în suprafață utilă de 214,75 mp, respectiv apartamentul de la parterul construcției situate în

*Amas*

București, Calea Dorobanților nr. 187, Sectorul 1, anexele de la subsol, respectiv boxa nr. 1, nr. 2 și nr. 8 și pivnița nr. 1 din aceeași construcție și suprafața de teren aferentă spațiului închiriat de la parter 83,45 mp (cota de 1/3 din suprafața construită la sol de 250,34 mp).

#### Capitolul I. Obiectul închirierii:

Art.1-Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie spațiul de la parterul construcției situate în București, Calea Dorobanților nr. 187, Sectorul 1, în suprafață utilă de 214,75 mp, anexele de la subsol, respectiv boxa nr. 1, nr. 2 și nr. 8 și pivnița nr. 1 din aceeași construcție și suprafața de teren aferentă spațiului închiriat de la parter 83,45 mp (cota de 1/3 din suprafața construită la sol de 250,34 mp).

Art.2-Imobilul care face obiectul închirierii va fi folosit de chiriaș conform destinației acestuia, convenită în contract, respectiv în spațiul închiriat se desfășoară activitatea Centrului de Zi „Un pas împreună”, serviciu social al DGASPC Sector 1.

Art.3-Imobilul se predă în stare de folosință, conform protocolului de predare-primire anexat la contractul de închiriere înregistrat la DGASPC Sector 1 sub nr. 14563/19.04.2012.

Art.4-Termenul de închiriere este 12 luni, începând de la data de 02.08.2017.

#### Capitolul II. Chiria aferentă spațiului închiriat:

Art.5-(1) Chiria lunară aferentă spațiului închiriat este de 4150,47 lei, conform Hotărârii Consiliului Local Sector 1 nr. 191/30.06.2017.

(2) - Plata chiriei se suportă de către chiriaș.

Art.6-Chiria se datorează începând cu data de 02.08.2017 și se achită lunar proprietarului, domnul Lungu Corneliu, în avans pentru luna următoare, prin virament bancar în contul nr. RO87RNCB0067004847600001 deschis la BCR Sucursala Dr. Felix București, în primele 15 (cincisprezece) zile ale lunii în care se efectuează plata.

Art.7-Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,01% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

Art.8-În caz de neplată, executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, precum și dobânda și cheltuielile de judecată.

#### Capitolul III. Obligațiile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului de închiriere:

Art.9-Proprietarul se obligă:

1. să predea chiriașului spațiul închiriat în stare normală de folosință;
2. să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii spațiului;
3. să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii și elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare);
4. să respecte prevederile legale în vigoare cu privire la obligativitatea asigurării spațiului;

5. în cazul înstrăinării bunului dat în locațiune, dreptul locatarului este opozabil dobânditorului, acesta din urmă fiind obligat la executarea obligațiilor astfel cum sunt prevăzute în prezentul contract până la expirarea acestuia;

6. locațiunea nu încetează prin moartea locatorului, moștenitorii acestuia fiind obligați la executarea obligațiilor prevăzute în contract până la expirarea duratei acestuia.

A handwritten signature in dark ink is written over a circular official stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem. The signature appears to be 'C. Lungu'.

#### Art.10-Chiriașul se obligă:

1. să plătească spațiul de la proprietar și să-l folosească potrivit destinației acestuia pe durata convenită în prezentul contract; în spațiul închiriat se desfășoară activitatea Centrului de Zi „Un pas împreună”, serviciu social al DGASPC Sector 1;
2. să achite lunar chiria stabilită conform prevederilor Capitolului II din prezentul contract de închiriere;
3. să achite lunar contravaloarea utilităților contractate în nume propriu, -gaze, apă, curent electric, etc.;
4. să achite lunar costurile de administrare, întreținere și reparații ale spațiului închiriat și spațiilor comune - energie electrică spații comune, servicii de salubritate, cheltuielile determinate de menținerea curățeniei spațiilor comune, deratizare și dezinsecție, etc., inclusiv facturile sosite după terminarea perioadei de închiriere, aferente perioadei închiriate;
5. să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;
6. să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii;
7. să noteze în cartea funciară a imobilului dreptul de locațiune astfel cum este prevăzut în prezentul contract, pentru opozabilitate;
8. în cazul înstrăinării bunului dat în locațiune, dreptul locatarului este opozabil dobânditorului, chiriașul fiind obligat față de dobânditor la executarea obligațiilor prevăzute în prezentul contract până la expirarea acestuia.

#### Capitolul IV. Nulitatea și rezilierea contractului de închiriere:

Art.11-Sunt nule de drept clauzele incluse în contract care exonerează proprietarul și chiriașul de obligațiile ce le revin potrivit prevederilor legale.

Art.12-Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

- a) din inițiativa chiriașului, cu condiția notificării prealabile scrise într-un termen de 60 de zile;
- b) din inițiativa proprietarului, cu notificare prealabilă scrisă într-un termen de 60 de zile.
- c) în cazul în care, fără justificare, una dintre părțile contractului de închiriere nu își execută obligațiile născute din contract, cealaltă parte are dreptul la rezilierea contractului.

#### Capitolul V. Încheierea contractului de închiriere:

Art.13-Contractul de închiriere încetează prin atingerea la termen.

Art.14-Contractul poate înceta înainte de termen la inițiativa chiriașului, cu condiția notificării prealabile scrise într-un termen de 60 de zile.

#### Capitolul VI. Exonerarea de răspundere:

Art.15-Forța majoră, astfel cum este definită de lege, constatată de instituțiile abilitate, exonerează părțile de răspundere conform prevederilor legale în vigoare.

#### Capitolul VI. Alte clauze:

Art.16-Proprietarul are dreptul de a verifica periodic starea spațiului închiriat.



Art.17-În cazul în care chiriașul refuză să elibereze spațiul închiriat după rezilierea sau încetarea contractului, proprietarul poate percepe, pe fiecare zi de întârziere, pentru lipsa folosinței spațiului o sumă echivalentă cu cuantumul chiriei plus penalități calculate conform prevederilor legale în vigoare.

Art.18-Dacă părțile contractante nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, proprietarul va notifica în scris chiriașul cu 60 de zile înainte de data încetării contractului că acesta nu va fi prelungit, iar chiriașul va fi obligat să părăsească și să elibereze imobilul închiriat, în condițiile prevăzute de reglementările legale.

Art. 19- Prezentul contract de închiriere poate fi modificat prin acordul părților, prin act adițional la acesta.

Art.20-Orice corespondență între părți se va face astfel:

- pentru proprietar: la adresa de domiciliu din București, sector 1, str. Maior Alexandru Câmpianu nr. 1, bl. 16 B+C, sc. E et. 5, ap. 148, telefon: 021/223.72.55; mobil: 0730/776.287;
- pentru chiriaș: la sediul din București, Sector 1, B-dul Maresal Al. Averescu nr. 17; telefon: 021/222.42.75; 021.222.99.17.

Art.21-Prezentul contract se încheie în 3 exemplare, din care două rămân în posesia chiriașului.

CHIRIAȘ  
DGASPC SECTOR 1  
DIRECTOR GENERAL  
DANUT IOAN FLEACĂ

Director General Adjunct Economic  
Daniela Niță

Șef Serviciu Juridic, Contencios și Resurse Umane  
Silvia Cristina Gâju

PROPRIETAR  
LUNGU CORNELIU

Avizat pentru legalitate  
Consilier Juridic

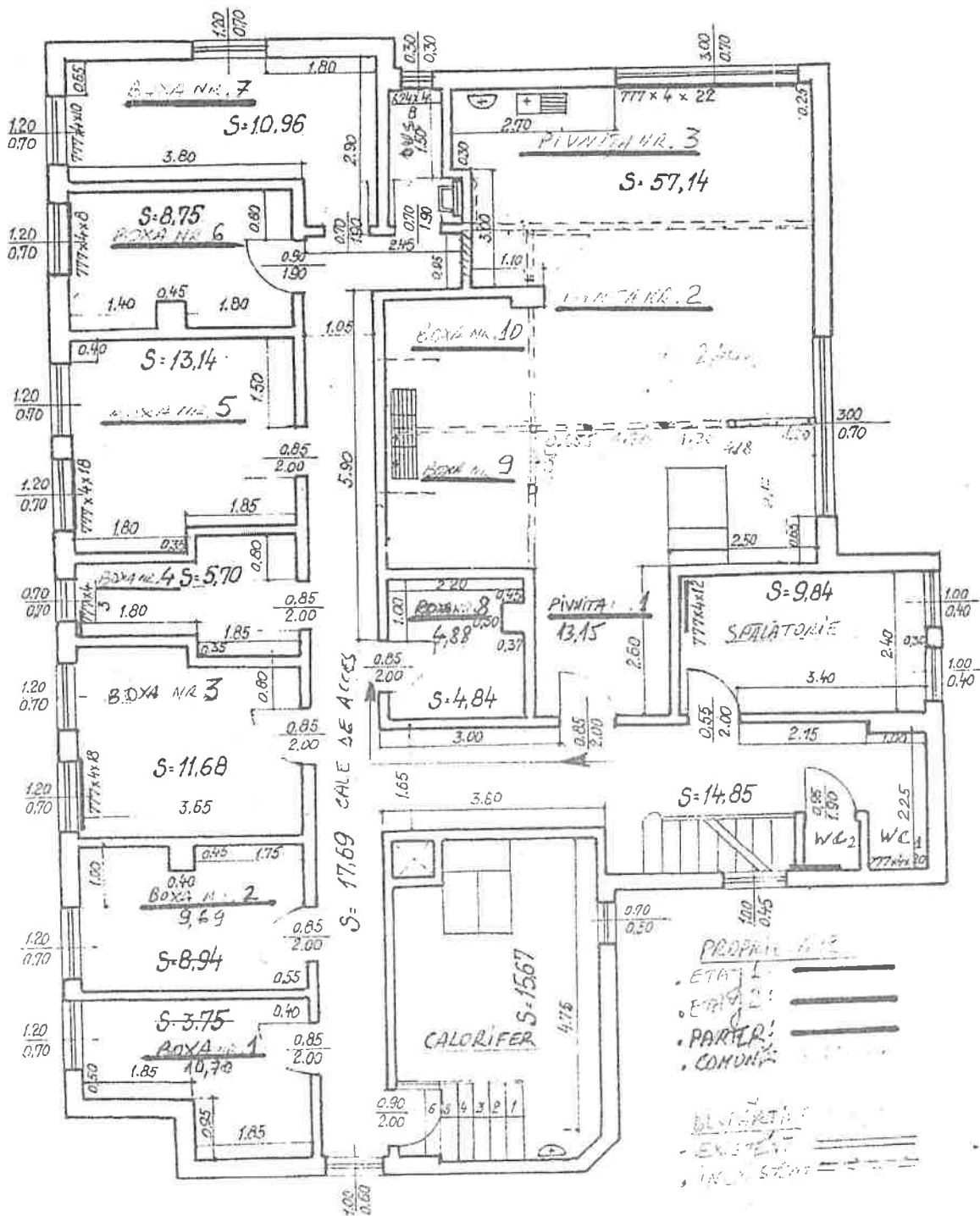


## 1° SEPARARE SPATII

IMOBIL - CALEA DOROBANȚI Nr.187

PLAN SUB-SOL

SCARA 1:100







# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Primar General

### DISPOZIȚIE

Nr.: 14198 din 02.08.2011

Privind soluționarea dosarului întocmit în baza Notificării înregistrată sub nr. 3482/14.08.2001 la Executorul judecătoresc, privind imobilul situat în București, Calea Dorobanților nr. 187, sectorul 1 trecut în proprietatea statului în baza Decretului nr.345/1972, solicitată în natură de domnul LUNGU CORNELIU, cetățean român, cu domiciliul în București, strada Mailor Alexandru Câmpeanu nr. 1, bloc 16 B+C, scara E, etaj 5, apartament 148, sectorul 1, posesor al C.T. seria R.T. nr.502914, CNP 1351205400176.

Văzând actele dosarului anexate la notificare, raportul Comisiei interne pentru analizarea notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 numită prin Dispoziția Primarului General nr. 875/28.07.2010 și Decizia nr. 1887/20.03.2008 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție – Secția Civilă și de Proprietate Intelectuală, în dosarul nr. 20889/1/2003, irevocabilă, prin care obligă Municipiul București prin Primarul General să restituie notificatorului în natură, prin dispoziție motivată, apartamentul de la parterul construcției situate în București, Calea Dorobanților nr. 187, sectorul 1, anexele de la subsol și mansarda din aceeași construcție, precum și cota de teren aferentă părților de mai sus din construcție cu obligația notificatorului de a menține afectarea imobilului pe o perioadă de până la 5 ani de la data emiterii dispoziției de restituire.

În conformitate cu art. 7 alin.1, art. 9, art. 16 lit. "a" pct. 2 din anexa 2 și art. 25 alin. 1 și 3 din Legea nr.10/2001, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare și HG nr. 250/2007 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare unitară a Legii nr. 10/2001;

În temeiul art.68 (1) și art. 115(1) lit. a din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare;

### PRIMARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

#### DISPUNE:

**Art. 1** - Se ia act de Decizia nr. 1887/20.03.2008 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție – Secția Civilă și de Proprietate Intelectuală, în dosarul nr. 20889/1/2003, irevocabilă, prin care obligă Municipiul București prin Primarul General să restituie notificatorului în natură, prin dispoziție motivată, apartamentul de la parterul construcției situate în București, Calea Dorobanților nr. 187, sectorul 1, anexele de la subsol și mansarda din aceeași construcție, precum și cota de teren aferentă părților de mai sus din construcție cu obligația notificatorului de a menține afectarea imobilului pe o perioadă de până la 5 ani de la data emiterii dispoziției de restituire.

**Art. 2** - Se restituie, în natură, în proprietatea domnului LUNGU CORNELIU, cetățean român, cu domiciliul în București, strada Mailor Alexandru Câmpeanu nr. 1, bloc 16 B+C, scara E, etaj 5, apartament 148, sectorul 1, posesor al C.T. seria R.T. nr. 502914, CNP 1351205400176, apartamentul de la parterul construcției situate în București, Calea Dorobanților nr. 187, sectorul 1, anexele de la subsol și mansarda din aceeași construcție, precum și cota de teren aferentă părților din construcție (reprezentând cota de 1/3 din suprafața de 660,16 mp) cu obligația notificatorului de a menține



afectatiunea imobilului pe o perioada de până la 5 ani de la data emiterii dispoziției de restituire, cu obligația rambursării despăgubirilor încasate, reactualizate, care se identifică conform planului topografic scara 1:500, anexă la prezenta dispoziție.

**Art. 3** – Predarea-preluarea bunului prevăzut la art. 2 se face pe bază de protocol de predare-preluare încheiat de Consiliul Local Sector 1 cu respectarea dispozițiilor art. 16 lit. "a" pct. 2 din anexa 2 din Legea nr. 10/2001, republicată.

Chiria rămâne bine încasată de stat ca posesor de bună credință.

**Art. 4** - Prezenta dispoziție face dovada proprietății asupra imobilului descris la art. 2 și constituie titlu executoriu după îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară. Îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară cade în sarcina beneficiarului restituirii.

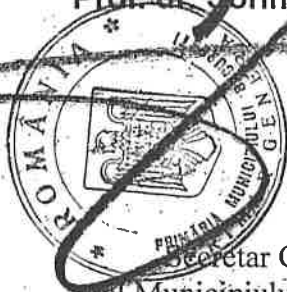
**Art. 5** - Prezenta dispoziție poate fi atacată în termen de 30 de zile de la comunicare la Secția Civilă a Tribunalului București.

**Art. 6** - Dispoziția se comunică notficatorului, Instituției Prefectului Municipiului București, pentru exercitarea controlului de legalitate, Primarului Sectorului 1, Direcției Patrimoniu, Direcției Investiții, Direcției Generale Achiziții și Administrației Fondului Imobiliar, prin grija Direcției Juridic.

Copia dispoziției se va comunica și Direcției Generale a Finanțelor Publice a Municipiului București.

**PRIMAR GENERAL**

Prof. dr. Sorin Mircea OPRESCU



Secretar General  
al Municipiului București,

Tudor TOMA

Aviz favorabil

**DIRECȚIA JURIDIC**

**DIRECTOR EXECUTIV,**

Adrian IORDACHE



VERIFICAT PROIECT

CONSILIER JURIDIC,  
Simona SIMION

TEHNOREDACTAT  
Gratiela IORDAN

LEGEA NR.10/2001





116

NOI PREȘEDINTELE ROMÂNIEI

ROMÂNIA  
 ÎNALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE  
 -SECȚIA CIVILĂ ȘI DE PROPRIETATE INTELECTUALĂ-  
 Decizia nr. 1882 / 2008 Dosar nr.20889/1/2003



Ședința publică de la 20 martie 2008

Nicolai Teodorovici - Președinte  
 Crețu Dragu - Judecător  
 Filofteia Cismaru - Judecător  
 Mirela Moisin - Magistrat asistent

= o o o =

S-a luat în examinare recursul declarat de Lungu Corneliu împotriva deciziei civile nr. 496 - A din 30 octombrie 2003 pronunțată de Curtea de Apel București - secția a III - a civilă.

La apelul nominal se prezintă recurentul reclamant prin avocat Sicoe Vasile, lipsind intimații pârâți Municipiul București prin Primarul General și Primăria Sectorului 1 București.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

Curtea constată cauza în stare de judecată și acordă cuvântul asupra recursului.

Avocat Sicoe Vasile pune concluzii de admitere a recursului, casare a deciziei atacate și schimbarea sentinței în sensul obligării pârâților la emiterea deciziei de restituire în natură a imobilului, învederând că imobilul în litigiu a fost preluat abuziv în proprietatea statului, în anul 1972, printr-un decret de expropriere care nu a fost publicat în Monitorul Oficial. De asemenea, în cauză sunt aplicabile dispozițiile art. 16 din Legea nr. 10/2001 republicată. Depune note scrise la dosar.

ÎNALTA CURTE,

Asupra recursului de față;

Din examinarea lucrărilor din dosar, constată următoarele:

Lungu Gh. Corneliu a cerut la 14 mai 2001 Direcției pentru Protecția Drepturilor Copilului din sectorul 1 și Casei de Copii Preșcolari nr. 2 „Sf. Petru și Pavel” București, prin notificarea formulată în temeiul Legii nr. 10/2001, restituirea în natură a unui apartament (cu anexe la subsol și

mansardă) și a terenului aferent, situat la parterul clădirii din București sectorul 1, Calea Dorobanților nr. 187, care a constituit proprietatea tatălui său Lungu D. Gheorghe și a fost expropriat prin Decretul nr. 345 din 11 septembrie 1972...

Notificarea a fost transmisă succesiv spre soluționarea Primăriei sectorului 1, Primăriei municipiului București și Prefecturii București.

Cu adresa nr. 2245 din 8 octombrie 2001, Primăria sectorului 1 București a comunicat notificatorului că imobilul nu poate fi restituit în natură, fiind incidente prevederile art. 16 din Legea nr. 10/2001, deoarece în acesta funcționează Casa de copii nr. 2, și făcându-i ofertă de restituire prin echivalent.

La 9 ianuarie 2002 Lungu Corneliu a chemat în judecată Primăria sectorului 1 cerând să se constate nulitatea absolută a decretului de expropriere, nelegalitatea și netemeinicia refuzului restituirii în natură și să se dispună restituirea în natură a imobilului.

La 16 septembrie 2002 reclamantul a introdus în cauză în calitate de copârâtă Primăria municipiului București.

Acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată prin sentința civilă nr. 161 din 24 februarie 2003 pronunțată de Tribunalul București - Secția a IV - a civilă, iar apelul declarat de reclamant a fost respins ca nefondat prin decizia civilă nr. 496 - A din 30 octombrie 2003 pronunțată de Curtea de Apel București - Secția a III - a civilă.

Instanțele au reținut că imobilul a trecut în proprietatea statului prin expropriere cu plata unei juste și prealabile despăgubiri, fiind folosit potrivit scopului exproprierii, iar nepublicarea decretului de expropriere, act cu caracter individual, nu a încălcat legea, astfel că în mod corect s-a refuzat restituirea în natură, fiind aplicabile prevederile art. 16 alin. 1 din Legea nr. 10/2001.

Lungu Corneliu a declarat recurs la 20 noiembrie 2003 cerând casarea hotărârilor și admiterea pe fond a acțiunii sale.

Invocând și dezvoltând cazul de recurs prevăzut de art. 304 pct. 9 Cod procedură civilă, reclamantul a susținut, în esență, că imobilul a fost preluat de stat fără titlu valabil, astfel că nu sunt incidente prevederile art. 16 alin. 1 din Legea nr. 10/2001, ci acele dispoziții din același act normativ referitoare la restituirea în natură.

Recursul este întemeiat potrivit celor ce succed.

În perioada soluționării cauzei în primele grade de jurisdicție, precum și la data declarării recursului de față, erau aplicabile prevederile art. 16 (1)



din forma de atunci a Legii nr. 10/2001, potrivit cu care imobilele cu situația juridică a celui în litigiu erau exceptate de la restituirea în natură, foștilor proprietari acordându-li-se măsuri reparatorii prin echivalent.

Ulterior, în timp ce pricina de față era în faza prezentului recurs, a fost adoptată Legea nr. 247/2005, care a modificat conținutul art. 16 (1) din Legea nr. 10/2001 în sensul că imobilele necesare și afectate exclusiv și nemijlocit activităților de interes public, de învățământ, sănătate ori social-culturale (cum este cazul în speță) se restituie în proprietate foștilor proprietari sau, după caz, moștenitorilor acestora cu obligația de a-i menține afectarea o anumite perioadă de timp de până la 5 ani de la data emiterii deciziei sau dispoziției de restituire.

În raport cu noua prevedere legală, recursul dedus acestei judecăți va fi admis, hotărârile date în primă instanță și în apel, deși neimputabile judecătorilor care le-au pronunțat, vor fi casate și, în rejudecarea fondului potrivit art. 314 Cod procedură civilă, va fi admisă acțiunea introdusă de reclamant, iar pârâții vor fi obligați la restituirea imobilului în proprietatea reclamantului, prin dispoziție motivată, cu obligația acestuia de a-i menține afectarea pe o perioadă de până la 5 ani.

### PENTRU ACESTE MOTIVE ÎN NUMELE LEGII

#### DECIDE:

Admite recursul declarat de Lungu Corneliu împotriva deciziei civile nr. 496/A din 30 octombrie 2003 pronunțată de Curtea de Apel București - secția a III - a civilă.

Casează decizia atacată, precum și sentința civilă nr. 161 din 24 februarie 2003 pronunțată de Tribunalul București - secția a IV - a civilă, iar pe fond:

Admite acțiunea introdusă de reclamantul Lungu Corneliu împotriva pârâților Primăria sectorului 1 București și Municipiul București prin Primarul General și obligă pe pârâții de mai sus să restituie reclamantului în natură, prin dispoziție motivată, apartamentul de la parterul construcției situate în București, Calea Dorobanților nr. 187, sectorul 1, anexele de la subsol și mansarda din aceeași construcție, precum și cota de teren aferentă părților de mai sus din construcție cu obligația reclamantului de a menține afectarea imobilului pe o perioadă de până la 5 ani de la data emiterii dispoziției de restituire.

Irevocabilă.

Pronunțată în ședință publică, astăzi 20 martie 2008.

PRESEDINTE,  
N. Teodorovici

JUDECĂTOR,  
C. Dragu

JUDECĂTOR,  
F. Cismaru

MAGISTRAT ASISTENT,  
M. Moisin

Red. NT

Dact. MMMih - 14.07.2008.

6 ex.

Judecători apel: Curtea de Apel București - secția a III-a  
civilă:

Magdalena Șerbănescu Cristide

Maria Roman

Judecător fond: Tribunalul București - secția a IV - a  
civilă:

Costică Iconomiu

Dăm împuternicire și ordonăm organelor de executare  
să pună în executare prezenta 1884/20.03.2008  
Ordonăm agenților forței publice să acorde concursul la  
executarea acestei 1884/20.03.2008 iar procurorilor să  
stăruie pentru ducerea ei la îndeplinire, în condițiile legii.  
S-a făcut înregistrare, prezenta 1884/20.03.2008 s-a semnat de  
Grefier șef,

TRIBUNALUL BUCUREȘTI

Secția 1884/20.03.2008

Prezenta copie fiind conformă cu

originalul aflat în dosarul acestui Tribunal

Nr. 1884/20.03.2008 se legalizează de noi



chiriac  
29.03.2010  
87

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1**

Dosarul nr. 8105/22-02-2012

**INCHEIERE Nr. 8105**

REGISTRATOR Adamov Camelia

ASISTENT REGISTRATOR Costache Costinel

Asupra cererii introduse de SURDU CARMEN GABRIELA privind Prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.), si in baza documentelor atasate:

- act administrativ nr. 14198/01-08-2011 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, act administrativ nr. 523893/28-12-2011 emis de bcf s1; hotarare judecatoreasca nr. 1887/19-03-2008 emis de ICCJ; act administrativ nr. 38209/20-11-2011 emis de CONSILIUL LOCAL SECTOR 1; act administrativ nr. MS/20787/01-09-2011 emis de AFI; act administrativ nr. 0239818/30-08-2011 emis de AFI; act administrativ nr. 20787/30-08-2011 emis de AFI; hotarare judecatoreasca nr. FN/02-10-1958 emis de TRIBUNALUL POPULAR RAION I V STALIN; act administrativ nr. 1642741/14-12-2011 emis de DGITL SECTOR 1;

Vazand referatul inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 48 din Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful de 60 lei achitat prin documentul de plata:

-chitanta nr. OCPIB601910/22-02-2012 in suma de 60 RON,  
pentru serviciul cu codul: 211,

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 257836, inscris in cartea funciara 257836 UAT Bucuresti Sectorul 1;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE cu titlu de RESTITUIRE mod dobandire Lege in cota de 1/3 asupra A1, A1.1 in favoarea : **LUNGU CORNELIU**, sub B.1 din cartea funciara 257836 UAT Bucuresti Sectorul 1;

Prezenta se va comunica partilor:

Corneliu Lungu,  
Surdu Carmen Gabriela.

Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef.

Data soluționării,

Solutionata la  
data de: 21.03.2012

Data eliberării,

\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Registrator,  
Adamov Camelia

(semnătura)

Asistent-registrator,  
Costache Costinel

(semnătura)

Referent,

(parafa, semnătura și  
stampila BCPI)

\* Se precizeaza, atunci cand este cazul, verificarea indeplinirii obligatiei de plata a impozitului prevazut de art. 77<sup>1</sup> din Codul Fiscal.



Nr. cerere	8105
Ziua	22
Luna	02
Anul	2012

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARA  
pentru  
INFORMARE**

**A. Partea I. (Foaie de avere)**

CARTE FUNCİARA NR. 257836  
Comuna/Oras/Municipiu: Bucuresti Sectorul 1

**TEREN intravilan**

Adresa: Bucuresti Sectorul 1, Calea Dorobantilor, nr. 187

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	257836	Din acte: 660; Masurata: 658	

**CONSTRUCTII**

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	257836-C1	Bucuresti Sectorul 1, Calea Dorobantilor, nr. 187	S+P+2+M

**B. Partea II. (Foaie de proprietate)**

CARTE FUNCİARA NR. 257836  
Comuna/Oras/Municipiu: Bucuresti Sectorul 1

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
8105 / 22.02.2012		
Act administrativ nr. 14198, din 01.08.2011, emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, act administrativ nr. 523893/28-12-2011 emis de bcf s1; hotarare judecatoreasca nr. 1887/19-03-2008 emis de ICCJ; act administrativ nr. 38209/20-11-2011 emis de CONSILIUL LOCAL SECTOR 1; act administrativ nr. MS/20787/01-09-2011 emis de AFI; act administrativ nr. 0239818/30-08-2011 emis de AFI; act administrativ nr. 20787/30-08-2011 emis de AFI; hotarare judecatoreasca nr. FN/02-10-1958 emis de TRIBUNALUL POPULAR RAION I V STALIN; act administrativ nr. 1642741/14-12-2011 emis de DGITL SECTOR 1;		
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de RESTITUIRE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 3	A1, A1.1
1	LUNGU CORNELIU	cota de 1/3 din terenul in suprafata totala de 660 mp, aferenta apartamentului de la parter

**C. Partea III. (Foaie de sarcini)**

CARTE FUNCİARA NR. 257836  
Comuna/Oras/Municipiu: Bucuresti Sectorul 1

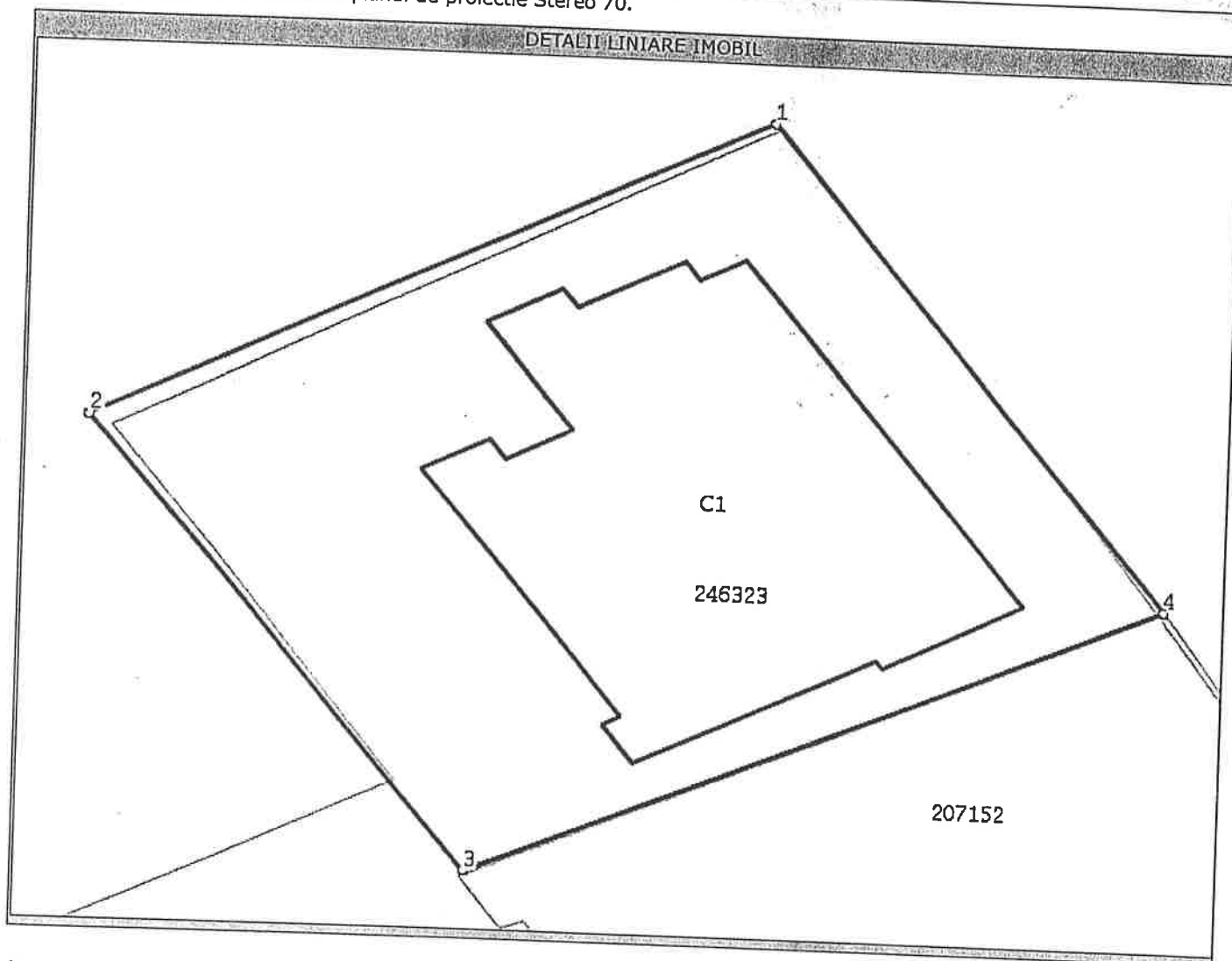
Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

**TEREN intravilan**

Adresa: Bucuresti Sectorul 1, Calea Dorobantilor, nr. 187

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
257836	658	

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	658	-	-	-	-

**Date referitoare la constructii**

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Suprafata (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	257836-C1	constructii de locuinte	250	Cu acte	S+P+2+M

**Lungime Segmente**

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment " (m)
1	2	27,0
2	3	24,0
3	4	27,0
4	1	26,0



Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la metru.

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

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

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, chitanța nr. OCPIB601910/22-02-2012, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211,

Data soluționării,  
19/03/2012

**Asistent-registrador,**  
COSTINEL COSTACHE

**Referent,**

Data eliberării,

\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

(semnătura)

(parafa și semnătura)

\*Suprafața este determinată pe baza măsurătorilor topografice prin proiectie în planul de referință stereo 70 și nu este opozabilă terților, în conformitate cu art. 32 lit. a) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

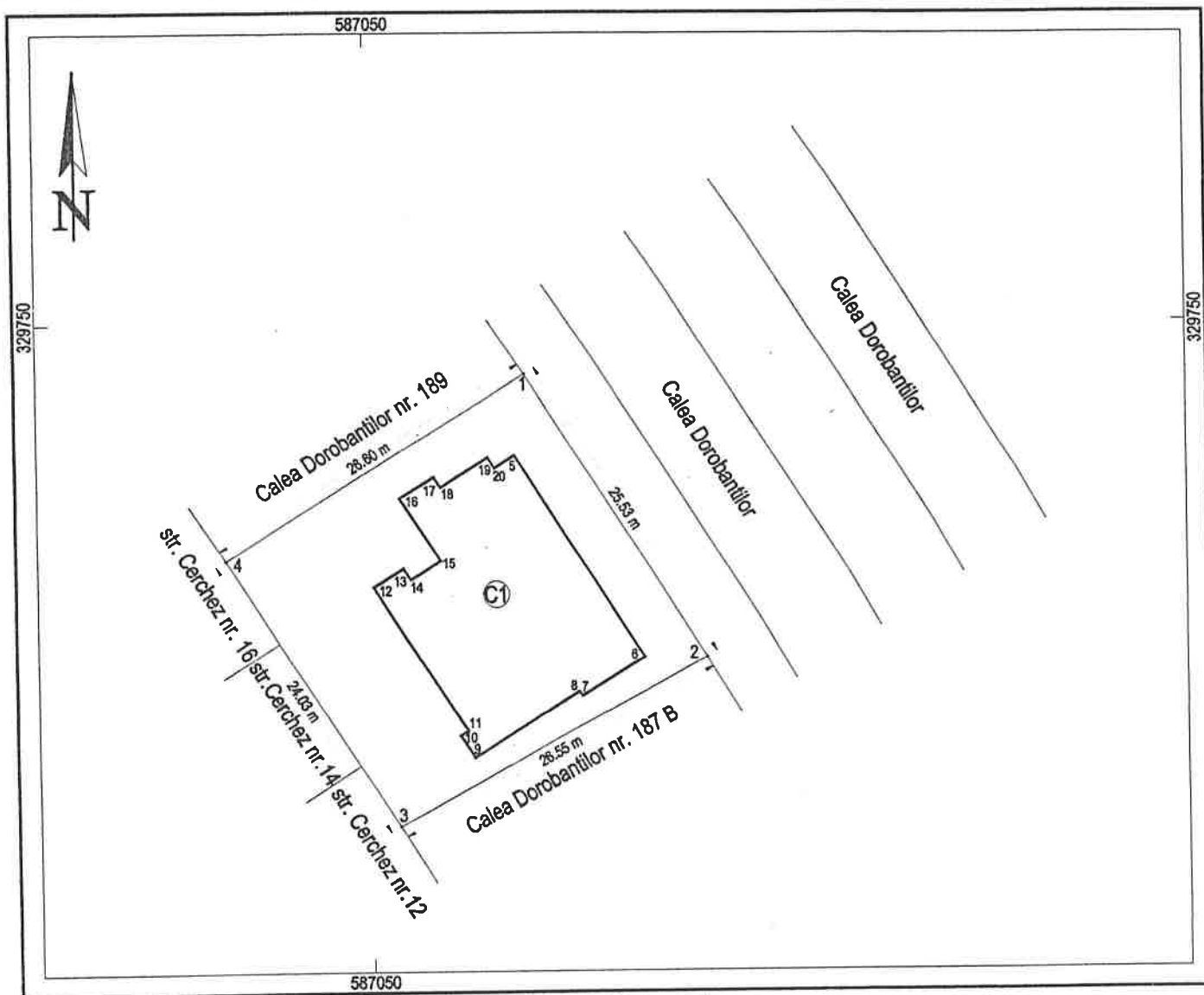
# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Anexa Nr. 11

Scara 1 : 500

8105/22.02.12

Suprafata masurata (mp)	658.13	Adresa imobilului
Numarul cadastral	257836	Bucuresti, sector 1, calea Dorobantilor nr. 187, apartament parter
Cartea Funciara numarul		UAT : Bucuresti , sector 1



## A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentuni
1	CC	658.13		Teren in indiviziune imprejmuit
Total		658.13		

## B. Date referitoare la constructii

Cod constructie	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentuni
C1	250.34		S+P+2+M; Suprafata totala desfasurata = 1162.90 mp
Total			

## INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie stereografic 1970  
Puncte pe limita imobilului

Punct	E (m)	N (m)
001	587061.775	329746.038
002	587075.369	329724.426
003	587052.122	329711.593
004	587039.248	329731.888
S = 658.13 mp		

Suprafata totala masurata = 658.13 mp  
Suprafata din acte = 220.05 mp

Executant ,  
Semnatura si stampila



Data **HARTIE 2012**

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

Parafa  
Semnatura si data  
Stampila BCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară  
BUCUREȘTI  
**IONESCU ELENA**  
Inspector de cadastru

Data .....

Către,


DIRECTIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ  
ȘI PROTECȚIA COPILULUI  
SECTOR 1, BUCUREȘTI

D.G.A.S.P.C. Sector 1 18. IUN. 2018 Intrare Nr. 30678
--

Subsemnatul LUNGU CORNELIU, CNP 1351205400476, cu domiciliul în București, Sector 1, str. Haidar Alexandru Cămpescu nr. 1, bl. 16B+C, scara E, etaj 5, apartament 148, posesor al C.I. Seria RT nr. 502944, în calitate de PROPRIETAR al apartamentului de la PARTER, împreună cu anexele de la subsol, din imobilul situat în București Sector 1, Calea Dorobanților nr. 187, sunt de acord în încheierea în continuare a acestui apartament către actualul locatar DIRECTIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA COPILULUI, SECTOR 1 BUCUREȘTI (DGASPC Sector 1 Buc). Încheierea apartamentului va putea fi pe durata de 1 (un) an, începând de la data de 1.08.2018, cu plata unei chirii lunare de 6990 lei, corespunzător la 1500 €, pentru cursul valutar la zi de 4,66 lei/€.

București, 15.06.2018

PROPRIETAR,  
LUNGU CORNELIU



Dna Săpm

Pentru 11.07.2018 !!

ANAR

# STABILIRE OFERTA CHIRIE LUNARA - Iunie 2018

To VALORI CONTRACTATE IN PERIOADA 2015... 2018

(in baza Lucraturilor reglementate prin HG1886/21.dec.2006 actualizat, la 14.iun.2014)

	Suprafata utila incluzata	Suprafata constructa incluzata	Cuantumul chiriei lunare	Chirie lunara	
	$S_u$ [mp]	$S_c$ [mp]	$C_u$ [lei/mp]	$Ch$ [lei]	[%]
instructie	214,75 (parter - 183,91 subsol - 30,84)	257,70	14,26	3674,80	88,54
ren	83,45 (cota 1/3 din suprafata constructa la sol = 250,34 mp)		5,70	475,67	11,46
PTAL CHIRIE LUNARA				4150,47	100

unde:

$$S_c = R \cdot S_u = 1,2 \cdot 214,75 = 257,7$$

$$R = \frac{\text{Sup. constr. la sol}}{\text{Sup. utile exd. + Sup. utile comune}} = \frac{250,34}{186,39 + 21,42} = 1,2$$

## II. VALORI OFERTE DE PIATA PTR. IMOBILE DIN ZONA DOROBANTI (cf. Anunturilor publicitare la 31)

### 1. MOBILATE

DOROBANTI BELLER	230	276	11,56 €/mp.	3190 €	
DOROBANTI CENTRAL	421*	1452	10,33 - "	1500 - "	x mobilat partial
DOROBANTI E. PANAGRATI	1400*	1680	11,90 - "	20000 - "	
		Cuantum mediu:		11,26 €/mp.	

### 2. NEIMOBILATE

PTA DOROBANTI	315	378	8,73 €/mp.	3300 €	
AVERESCU	300	360	8,31 - "	2990 - "	
		Cuantum mediu:		8,52 $\approx$ 8,50 €/mp.	$\approx$ 0,75% 11,26

## III. VALOARE OFERTA PTR. CONTRACTARE (1.08.2018 - 31.07.2019)

### 1. EXPRIMARE IN €

1.1 VALOARE DE PIATA  
 $257,70 \text{ mp} \times 8,50 \text{ €/mp} = 2190,45 \text{ €}$

1.2 VALOARE OFERTA = 1500 €

$1500 \approx 0,685 \cdot 2190,45$

### 2. EXPRIMARE IN LEI

2.1 CURS VALUTAR = 4,6656  $\approx$  4,66 lei  
(15.06.2018)

2.2 VALOARE OFERTA = 6990 lei  
 $1500 \text{ €} \times 4,66 \text{ lei/€}$

## 2.3 COMPONENTE CHIRIE

	Suprafata atile Inclinatale	Suprafata cadrului Inclinatale	Cantitat chiriei lunare	Chiria lunara	
	Su [mp]	Sc [mp]	Cu [lei/mp]	Ch [lei]	[%]
restaurare	214,75 (pater 183,9 subst - 30,84)	257,70	24,02	~6190	88,56
cren	83,45 (Cota 1/3 din suprafata constructa la srl = 250,34mp)		9,59	~ 800	11,44
STAL nere INARA				6990	100

# MENTIUNI

## 1. CREȘTEREA VALORII OFERTEI FATĂ DE VALOAREA CONTRACTE ANTERIOARE

$$\frac{6590}{4150,47} = 1,684 \rightarrow + \underline{68,4\%}$$

de care:

1.1 APORTUL CREȘTERII VALUTARE (2018 față de 2014)

$$\frac{4,66}{4,40} = 1,0591 \rightarrow + \underline{5,91\%}$$

1.2 APORTUL VALORII DE PIATĂ (DIMINUATĂ), FATĂ DE VALOAREA REGLEMENTARĂ ÎN 2014

$$\frac{1,684}{1,0591} = 1,59 \rightarrow + \underline{59\%}$$

## 2. VALOAREA OFERTEI PTR. CHIRIE ESTE MAI MICĂ DECÂT VALOAREA REALĂ, BĂN:

2.1 REDUCEREA CANTITATIVULUI CHIRIEI

$$1 - 0,685 \Rightarrow \underline{31,5\%}$$

2.2 REDUCEREA SUPRAFEȚEI CONSTRUITE, FATĂ DE CARTEA FUNDAȚIEI

$$\frac{257,70}{269,77} = 0,95526 \Rightarrow \underline{4,47\%} \sim - \underline{4,5\%}$$

unde:

$$257,70 = 1,2 \cdot 224,81$$

$$224,81 = 186,39 + \frac{38,42}{\text{Su subsol}}$$

2.3 NECUMPRÎNDEREA COTEI 1/3 DIN:

- SUPRAFAȚA ACCES (LA PATERA)
- SUPRAFAȚA CURTE COMUNĂ

(În afara cotei 1/3 din SUPRAFAȚA MANSARDEI)

## 3. CHIRIA ÎN PERIOADA 2015... 2018 A FOST MENTINUTĂ LA VALOAREA REGLEMENTARĂ, ÎNTERIOARA VALORII DE PIATĂ A PERIOADEI

CONSILIUL LOCAL SECTOR 1 BUCUREȘTI  
DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA COPILULUI



- Centru de zi „Un pas Împreună” -

Cal. Dorobanților 187, sector 1, București

tel./fax: 230.05.57; e-mail:unpasimpreuna@yahoo.com; website:www.dgaspc-sectorul1.ro



Operator de date cu caracter personal nr. 6306

Nr. Înreg 74 /data 8.06.2018

Avizat,  
Director General,  
Dănuț Ioan Fleacă

REFERAT

În atenția Domnului Director,

Centrul de zi “Un pas Împreună” este un compartiment al Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului, sector 1, înființat în anul 2005, care vine în întâmpinarea cerințelor persoanelor cu handicap din comunitate, creându-le un cadru ambiental propice manifestării libere, în care își pot face cunoscute opțiunile, doleanțele, hobby-urile.

Centrul de zi “Un pas Împreună” a oferit servicii sociale primare și specializate persoanelor adulte cu probleme de sănătate psihică și mentală din București, cu precădere din sectorul 1.

Din 2005 până în prezent centrul a fost frecventat de peste **800** de beneficiari adulți cu tulburări psihice sau cu retard mental. Proporția a fost de 65 % persoane cu tulburări psihice și 35% persoane cu retard. Media zilnică de participanți la activitățile centrului, pe anul 2017, a fost de **20** de beneficiari, iar cea lunara este de **45**.

Centrul de zi “Un pas Împreună” **oferă servicii** de consiliere psihologică individuală sau de grup, activități terapeutice și activități instructiv – educative, cât și servicii de suport și consiliere în vederea căutării unui loc de muncă.

În ultimii ani, pentru persoanele cu probleme de retard din cadrul centrului a fost creat un orar special prin care educatorii centrului participă împreună cu beneficiarii la activitățile de servicii sociale specializate.

Din anul 2005 până în 2011, Centrul a funcționat în cadrul Complexului de Servicii Sociale Sfântul Nicolae, din str. Doborgeanu Gherea 74, unde a avut la dispoziție 3 săli cu o suprafață de aproximativ 70 mp, frecvența zilnică a beneficiarilor ce participau la activități era de 8 persoane.

Odată cu mutarea la parterul imobilului din calea Dorobanților 187, pe o suprafață de 200 mp, având la dispoziție și o curte unde se pot desfășura activități sportive și recreative, frecvența zilnică a beneficiarilor ce participau la activități a crescut la 15.

Din anul 2015 activitățile centrului s-au putut desfășura și în sălile de la etajul 1, acolo unde avem la dispoziție 3 puncte sanitare, 3 dușuri, o mașină de spălat, o sală de sport și o sală unde se ia masa zilnic. Din 2015 numărul beneficiarilor care participă la activitățile complexe ale Centrului de zi "Un pas Împreună" este de 45 pe lună cu o frecvență zilnică de 20.

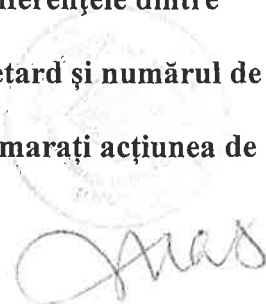
Considerăm că toate spațiile ce sunt în cadrul imobilului din calea Dorobanților 187 sunt valorificate adecvat nevoilor beneficiarilor și activităților complexe acordate de Centrul de zi.

Astfel, există sală dedicată sportului utilată cu: banda de mers-alergat, aparat multifuncțional, masa de ping pong, bicicleta ergonomică și saltele gimnastică, sală de activități creative, terapie ocupațională și de grup, săli de consiliere psihologică și socială, sala atelierului de lămânări și sală de mese. Obiectivele Centrului sunt de a dezvolta abilităților lor motrice, cognitive, emoționale și de autonomie.

În ultimi 3 ani, datorită unor colaborări cu voluntarii din domeniul recuperării medicale în cadrul centrului a fost amenajată o sala de sport în care beneficiarii centrului de zi pot desfășura activități zilnice sau săptămânale împreună cu specialiștii.

Activitățile creativ-recreative, instructiv-educative, de igiena corporală și activitățile de creștere a autonomiei individului pot fi susținute în paralel de către beneficiari în toate sălile din imobil ( parter și etaj 1) asigurându-ne că ne îndeplinim obiectivele pentru a promova bunăstarea psihică și fizică a persoanelor cu abilități diferite de ceilalți.

**Având în vedere complexitatea activităților din cadrul centrului, diferențele dintre tipurile de servicii sociale acordate beneficiarilor cu tulburări psihice și retard și numărul de beneficiari din cadrul centrului de zi "Un pas Împreună", vă rugăm să demarați acțiunea de**





prelungire a contractului de închiriere al apartamentului de la parterul imobilului din Calea Dorobanților 187 și a anexelor de la subsolul spațiului.

Prin prelungirea contractului de închiriere a spațiului de la parterul imobilului considerăm că toți beneficiarii pot desfășura activități terapeutice prin respectarea standardelor minime de calitate pentru serviciile sociale acordate în comunitate, organizate ca centre de zi destinate persoanelor adulte cu dizabilități.

Intocmit,  
Șef Centru  
Silviu Toma



# **RAPORT DE EVALUARE**

**OBIECTUL EVALUĂRII :**

**CLADIRE si TEREN**

**Imobil – Centrul de zi – „Un Pas Impreuna”  
(fost Sf. Petru si Pavel)**

**Adresa:**

**Calea DOROBANTILOR nr. 187, sector 1, BUCURESTI**

**BENEFICIAR**

**DIRECTIA GENERALA de ASISTENTA SOCIALA si  
PROTECTIA COPILULUI – D.G.A.S.P.C., sector 1**

**INTOCMIT**

**Ing. MASCOV IONESCU Eugeniu Gabriel  
EXPERT EVALUATOR  
Membru titular ANEVAR**

**semnătura si stampila**



**Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate  
si nu vor putea fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului  
S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L**

**BUCURESTI  
05 Iulie 2018**



**CERTIFICARE**

Evaluatorul acestei lucrări certifica următoarele:

- Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în raport;
- Evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietății evaluate, la data prezentării raportului sau pentru viitor;
- Onorariul nu este condiționat de nici un aspect al rezultatelor raportului;
- Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul Deontologic al ANEVAR și cu Standardele Internaționale de Evaluare;
- Evaluatorul îndeplinește cerințele de calificare profesională;
- Evaluatorul are experiența și competența necesară evaluării pentru categoria de proprietate evaluată;
- Evaluatorul a făcut o inspecție personală a proprietății;
- Nici o altă persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și într-un interval de timp limitat

Semnatura și stampila evaluatorului



**Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru oricare alt scop.**

## DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul Ing. MASCOV IONESCU Eugeniu Gabriel în calitate de expert evaluator ANEVAR certific în cunoștință de cauză ca evaluarea a fost făcută în concordanță cu conform prevederilor STANDARDELOR DE EVALUARE ANEVAR (01 Ianuarie 2018), respectându-se cerințele etice și profesionale conținute în Codul Deontologic IVSC aferent îndeplinirii misiunii.

Totodată, la evaluare s-au avut în vedere normele, metodologiile și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR).

Data: 05.07.2018

**Ing. MASCOV IONESCU Eugeniu Gabriel**  
**EXPERT EVALUATOR**  
**MEMBRU TITULAR ANEVAR**



**S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L.**  
**MEMBRU CORPORATIV ANEVAR**



**SINTEZA EVALUARII****PROPRIETATE IMOBILIARA – CLADIRE si TEREN****Centrul de zi – „Un Pas Impreuna” (fost Sf. Petru si Pavel)**

Tipul proprietății	Proprietatea evaluata: <b>CLADIRE</b> – cu aria construita desfasurata Acd:																				
	<table><tr><th>Nr. Crt.</th><th>Nr. Inv.</th><th>Cod Cladire</th><th>Denumire Cladire</th><th>Aria desfasurata Acd [mp]</th></tr><tr><td>1</td><td>205881</td><td>C1</td><td>Cladire - Spartial + P din S+P+2E+M</td><td>214,75 mp</td></tr><tr><td colspan="4">TEREN cu suprafata cota indiviza din amprenta cladirii</td><td>83,45 mp</td></tr><tr><td colspan="4">TOTAL</td><td>Imobil "UN PAS IMPREUNA"</td></tr></table>	Nr. Crt.	Nr. Inv.	Cod Cladire	Denumire Cladire	Aria desfasurata Acd [mp]	1	205881	C1	Cladire - Spartial + P din S+P+2E+M	214,75 mp	TEREN cu suprafata cota indiviza din amprenta cladirii				83,45 mp	TOTAL				Imobil "UN PAS IMPREUNA"
	Nr. Crt.	Nr. Inv.	Cod Cladire	Denumire Cladire	Aria desfasurata Acd [mp]																
	1	205881	C1	Cladire - Spartial + P din S+P+2E+M	214,75 mp																
	TEREN cu suprafata cota indiviza din amprenta cladirii				83,45 mp																
TOTAL				Imobil "UN PAS IMPREUNA"																	
si aria construita desfasurata totala Acdt = 1175.11 mp din acte si Acd = 1167.90 mp din masuratori cadastrale si Aria utila Au = 959.48 mp din care DGASPC inchiriaza Au = 214.75 mp spatii existente la Subsol partial (boxa 1, boxa 2, boxa 8, pivnita 1) si Parterul cladirii impreuna cu suprafata de teren aferenta.																					
<b>TEREN :</b> – <u>Suprafata</u> de teren aferenta in cota indiviza de 1/3 din amprenta cladirii Stcota = 83.45 mp din totalul St = 250.34 mp – <u>Suprafata</u> de teren aferenta in cota indiviza de 1/3 din total teren Stcota = 219.37mp din totalul <u>St = 658.13mp</u>																					
Localizare:	Calea DOROBANTILOR nr. 187, sect 1, mun. BUCURESTI																				
Scopul evaluării:	Stabilirea valorii de piata in vederea evidentierii <i>valorii minime de inchiriere</i>																				
Dreptul evaluat:	Drept de proprietate considerat deplin																				
Evaluator:	SC PRO OFFICE EVAL SRL – membru corporativ ANEVAR Ing. Maseov Ionescu Eugeniu Gabriel expert evaluator membru titular ANEVAR																				
Beneficiarul raportului:	DIRECTIA GENERALA de ASISTENTA SOCIALA si PROTECTIA COPILULUI – D.G.A.S.P.C., sector 1																				
Solicitantul raportului:	DIRECTIA GENERALA de ASISTENTA SOCIALA si PROTECTIA COPILULUI – D.G.A.S.P.C., sector 1																				
Data evaluării:	05.07.2018																				
Data inspecției:	03.07.2018																				
Data raportului:	05.07.2018																				
Curs valutar de referință	Valabil la data evaluării: 05.07.2018 <b>1 EURO = 4.6619 lei</b>																				
Situația proprietății la data evaluării (valabila la data raportarii evaluarii):	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Stadiul fizic in care se gaseste constructia a fost constatat la inspectie.</li><li>▪ In masura in care informatiile necesare au fost puse la dispozitia evaluatorului acestea au fost utilizate in raport.</li></ul>																				
Conditii limitative deosebite	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ In absenta documentatiei cadastrale vizate de OCPI, evaluatorul a considerat schitele puse la dispozitie ca fiind corecte precum si specificatiile si consideratiile privitoare la suprafetele exprimate din interiorul raportului bazate pe descrierile din actele puse la dispozitie.</li></ul>																				
Ipotezele avute în vedere la evaluare sunt prezentate explicit în cadrul capitolului 2 al raportului.																					
La elaborarea raportului au fost respectate standardele, normele și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor – ANEVAR, din România.																					
Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul destinatarului.																					
Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.																					

Prezenta lucrare are caracter confidențial atât pentru client cat si pentru evaluator.  
Valoarea de piata estimata pentru inchirierea proprietatii imobiliare supusă evaluării este obtinuta prin piata.

Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data raportarii evaluarii, 05.07.2018, prezentata in raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data evaluarii in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei imobiliare si scopul prezentului raport.

Daca acesta se modifica semnificativ in viitor, dincolo de data raportarii evaluarii, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

**Valoarea finala este:**

<b>VALOAREA DE PIATA valabila PENTRU INCHIRIEREA spatiului desemnat</b>	<b>echivalent</b>	<b>7.625 lei/luna 1.636 euro/luna</b>
<b>Valorile unitare</b>	<b>echivalent</b>	<b>36.00 lei/mp/luna 7.62 euro/mp/luna</b>
<b>DETERMINATĂ PRIN PIATA</b>		
curs Euro = 4.6619 lei/Euro din 05.07.2018		
<b>Valoarea nu contine TVA și obligații față de mediu</b>		

Nr. Crt.	Nr. Inv.	Cod Cladire	Denumire Cladire	Aria desfasurata Acid [mp]	Valoare INCHIRIERE prin Plata	
1	205881	C1	Cladire - Spartial + P din S+P+2E+M	214,75 mp	36,00 lei/mp/luna	7,62 euro/mp/luna
TEREN cu suprafata cota indiviza din amprenta cladirii				83,45 mp		
<b>TOTAL Imobil "UN PAS IMPREUNA"</b>					<b>7.625 lei/luna</b>	<b>1.636 €/luna</b>

Data: 05.07.2018

EXPERT EVALUATOR  
MEMBRU TITULAR ANEVAR  
Ing. Eugen MASCOV IONESCU





## Capitolul I – INTRODUCERE

### 1.1. Executantul lucrării:

**Executantul lucrării:** S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L. – Membru Corporativ ANEVAR, autorizatie nr. 0642, Asigurare ALLIANZ TIRIAC prin ing. MASCOV IONESCU EUGENIU GABRIEL membru titular ANEVAR, cu legitimația nr. 13979/2007 valabila 2018, având calitatea de **expert evaluator**, profesie recunoscuta ca fiind de **utilitate publica**.

Membru Corporativ ANEVAR

Aut. Nr. 0642

Asigurare ALLIANZ TIRIAC nr. 25137 - 17.01.2018.

RC nr. J23/3919/2017

CUI: 38006981

Cod IBAN: RO65 INGB 0000 9999 0705 5618

Mobil: 0728.772.642

**Denumirea Beneficiarului:** DIRECTIA GENERALA de ASISTENTA SOCIALA si PROTECTIA COPILULUI – D.G.A.S.P.C., sector 1, BUCURESTI

Cod fiscal (CUI): 15318810

Obiectul evaluării: Imobil – Centrul de zi – „Un Pas Impreuna” (fost Sf. Petru si Pavel)

Adresa: Calea DOROBANTILOR nr. 187, sect. 1, mun. BUCURESTI

Raport de evaluare nr. VP 1806-18 / 05.07.2018

### PREZENTAREA ACTIVELOR SUPUSE EVALUARII

#### 1.2. Obiectul supus evaluării și scopul lucrării

✚ **CLADIRE** – cu aria construita desfasurata:

Nr. Crt.	Nr. Inv.	Cod Cladire	Denumire Cladire	Aria desfasurata Acd [mp]
1	205881	C1	Cladire - Spartial + P din S+P+2E+M	214,75 mp
TEREN cu suprafata cota indiviza din amprenta cladirii				83,45 mp
<b>TOTAL Imobil "UN PAS IMPREUNA"</b>				

si aria construita desfasurata totala Acdt = 1175.11 mp din acte si **Acd = 1167.90 mp** din masuratori cadastrale si **Aria utila Au = 959.48 mp** din care DGASPC inchiriaza **Au = 214.75 mp** spatii existente la **Subsol partial** (boxa 1, boxa 2, boxa 8, pivnita 1) si **Parterul cladirii impreuna cu suprafata de teren aferenta teren aferenta**.

✚ **TEREN :**

– Suprafata de teren aferenta in cota indiviza de 1/3 din amprenta cladirii **Stcota = 83.45mp** din totalul **St = 250.34mp**

– Suprafata de teren aferenta in cota indiviza de 1/3 din total teren **Stcota = 219.37mp** din totalul **St = 658.13mp**

✚ **Proprietatea** este situata in: Calea DOROBANTILOR nr. 187, sector 1, mun. BUCURESTI, proprietate de stat, Consiliul Local, in administratia Directiei Generale pentru Asistenta Sociala si Protectia Copilului, sector 1, mun. BUCURESTI.

#### 1.3. Scopul si bazele evaluării: Stabilirea valorii de piata in vederea evidentierii *valorii minime de inchiriere*

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul Deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul își asumă răspunderea numai față de client și destinatarul lucrării.

#### 1.4. Data evaluării :

**DATA ESTIMĂRII VALORII: 05.07.2018**

**Cursul de referință al BNR la data estimării valorii: 1 euro = 4.6619 lei**

**Data inspecției imobilului: 03.07.2018**

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data raportării evaluării, 05.07.2018, prezentată în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport.

Dacă acesta se modifică semnificativ în viitor, dincolo de data raportării evaluării evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

**Forma de exprimare a valorii:** valoarea estimată este exprimată cash; se considera ca toate estimările din prezentul raport reflectă plata cash sau condiții financiare similare comparabile cu plata cash.

Inspecția proprietății a fost realizată de către expert evaluator ing. Mascov Ionescu Eugeniu Gabriel, în prezența delegat proprietar. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale clădirilor, terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate și expertizate părțile clădirii, care prin natura lor sunt lucrări ascunse.

#### 1.4. Valoarea propusă

Raportul de evaluare determină valoarea justă a proprietății așa cum este prezentat la pct. 1.3

Abordarea evaluării este conform prevederilor Standardelor de Evaluare ANEVAR – ed. Ianuarie 2018 – **SEV 100** – Cadrul general, **SEV 101** – Termenii de referință ai evaluării, **SEV 102** – Implementare, **SEV 103** – Raportarea evaluării, **SEV 104** - Tipuri ale valorii, **SEV 230** – Drepturi asupra proprietății imobiliare, **GME 630** – Evaluarea bunurilor imobile, **IAS 16** - Deprecierea – standarde aplicabile în toate situațiile în care evaluatorii sunt solicitați să întocmească un raport sau să emită o opinie în legătură cu valoarea de piață.

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

<b>VALOAREA DE PIATA valabila PENTRU INCHIRIEREA spatiului desemnat</b>		<b>echivalent</b>	<b>7.625 lei/luna 1.636 euro/luna</b>
<b>Valorile unitare</b>		<b>echivalent</b>	<b>36.00 lei/mp/luna 7.62 euro/mp/luna</b>
<b>DETERMINATĂ PRIN PIATA</b>			
curs Euro = 4.6619 lei/Euro din 05.07.2018			
<b>Valoarea nu conține TVA și obligații față de mediu</b>			

Nr. Crt.	Nr. Inv.	Cod Cladire	Denumire Cladire	Aria desfasurata Acd [mp]	Valoare INCHIRIERE prin Piata	
1	205881	C1	Cladire - Spartial + P din S+P+2E+M	214,75 mp	36,00 lei/mp/luna	7.62 euro/mp/luna
TEREN cu suprafata cota indiviza din amprenta cladirii				83,45 mp		
<b>TOTAL Imobil "UN PAS IMPREUNA"</b>					<b>7.625 lei/luna</b>	<b>1.636 €/luna</b>

Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare:

### 1.5. Baza de evaluare o reprezintă tipul de valoare - *valoarea de piață*

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

### 1.6. Procedura de evaluare

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR. Baza evaluării în prezentul raport este *valoarea de piață* așa cum a fost ea definită mai sus.

#### **Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:**

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția proprietății;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea abordărilor pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului

### 1.7. SITUAȚIA JURIDICĂ a proprietății:

#### ✚ ACTE JURIDICE

- Contract de Inchiriere – înregistrat DGASPC nr. 38856/31.07.2017
- Protocol - (Anexa nr. 4) emis de Consiliul Local al Sector 1 – în vederea aplicării art 4/2 și 46 din O.U. nr. 26/1997
- Hotărârea 368/2004
- Hotărârea 35/2003
- Hotărârea 189/27.10.2011
- Protocol nr. 38209/21.11.2011 – de predare-preluare a apartamentului de la parterul construcției din Calea Dorobanților nr. 187, sect 1, anexele de la subsol/respectiv boxele: 1,2 și 8 precum și pivnița nr. 1 și mansarda respectiv camera de serviciu nr 3 și pod nr. 3 precum și cota de teren aferentă părților de mai sus din construcție (reprezentând cota de 1/3 din suprafața de 660.16mpa terenului)
- Protocol nr. 48496/17.12.2012 – de predare-preluare a et II, a boxelor nr: 6,7,9, pivnița nr. 3 - subsol, camera serviciu nr. 1, podul nr. 1 – mansarda; cota parte indiviză din părțile de folosință comună a imobilului care se identifică cf. releveelor precum și terenul în suprafața de 218.33 mp ce reprezintă cota de 1/3 din suprafața totală de 655.00mp.
- Dispoziția nr. 11721/09.06.2009
- Documentație cadastrală nr: 8105/22.02.2012
  - Plan de Amplasament și Delimitare a Imobilului sc:1/500
  - Nr. Cadastral: 257836
  - Plan de încadrare în zonă
  - Tabel de mișcare parcelară (Fisa imobilului)
- Încheiere – nu a fost prezentată
- Carte Funciara nr: 257836 – București, sector 1
- Extras de CF de Informare nr. 4090/23.01.2014 pentru CF nr. 257836

#### ✚ DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ

- **Schite Cladire** - Schite arhitectură pt Aut. P.S.I. din 28.08.2008
  - Plan Subsol
  - Plan Parter

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv informații de pe piața imobiliară a municipiului București, sector 1, date obținute din ziarele locale, statistici ale evaluatorului;

**Nota:** Toate aceste informații au fost considerate credibile și corecte, neverificând autenticitatea actelor juridice puse la dispoziție, evaluatorul nefiind calificat în acest domeniu.

### **1.8. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Prezentul raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare altă 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 contextului în care urmează să apară.

1. Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public.
2. Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită în prealabil și în scris.
3. Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat) nu va fi difuzat public prin publicitate, relații publice, știri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

## **CAPITOLUL II Premisele evaluării**

### **2.1 Ipoteze și ipoteze speciale:**

În elaborarea prezentului raport s-au avut în vedere, pe lângă premisele și ipotezele expres specificate în lucrare, următoarele ipoteze:

- Se presupune că titlul de proprietate este valabil, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice a proprietății;
- Evaluatorul a solicitat documentele: Act de proprietate, Autorizații de Construire, Procese Verbale de Recepție, Expertize Tehnice (în măsura în care acestea aduc informații necesare elaborării raportului), Documentație Cadastrală, Încheiere de Intabulare și Extras de Carte Funciara pentru Informare care au fost puse la dispoziție în măsura specificată anterior paragraf 1.8. Se presupune că informațiile sunt corecte iar dreptul de proprietate este deplin. Evaluarea este făcută în ipoteza dreptului de proprietate deplin.
- În lipsa releveelor au fost utilizate informații din alte documente, evaluatorul luând în calcul suprafețele aproximative, urmând ca odată cu efectuarea măsurătorilor cadastrale de care beneficiar, prin intermediul expertului topograf, raportul de evaluare să fie revazut și completat cu datele avizate de O.C.P.I.
- Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini, cu excepția celor specificate în prezentul raport;
- Se presupune o stăpânire responsabilă, o administrare competentă a proprietății și un management adecvat;
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;
- Documentațiile tehnice utilizate în elaborarea prezentei lucrări sunt considerate corecte: planurile și materialul grafic cuprinse în acest raport sunt incluse pentru a permite beneficiarului să-și contureze o imagine referitoare la proprietate;
- Se consideră că toate construcțiile au fost executate și sunt conforme cu planurile de construcție la care s-a făcut referire în raport, excepție făcând neconcordanțele menționate în raport (de care s-a ținut seama în stabilirea valorii);

- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau ale structurilor construcțiilor ce ar avea ca efect o valoare semnificativ diferită; autorul raportului nu își asumă nici o responsabilitate pentru astfel de situații sau pentru obținerea studiilor tehnice necesare;
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător, cu excepția neconcordanțelor expuse și descrise în prezentul raport;
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative locale sau naționale, de către organizații sau instituții private au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- Evaluatorul nu are cunoștință de prezența sau existența pe proprietate a unor substanțe periculoase sau potențial periculoase, valoarea estimată bazându-se pe ipoteza că nu există astfel de materiale care ar afecta valoarea proprietății.
- Valorile obținute sunt valabile la data raportării evaluării, adică 05.07.2018

**NOTA:** Valoarea estimată în cadrul acestui raport de evaluare este opinia evaluatorului asupra valorii de piață în vederea închirierii la data evaluării.

### CAPITOLUL III Prezentarea datelor

#### 3.1 Identificarea proprietății

✚ **CLADIRE** – cu aria construită desfășurată:

Nr. Crt.	Nr. Inv.	Cod Cladire	Denumire Cladire	Aria desfășurată Acd [mp]
1	205881	C1	Cladire - Spțial + P din S+P+2E+M	214,75 mp
TEREN cu suprafața cota indiviză din amprenta clădirii				83,45 mp
<b>TOTAL</b>				<b>Imobil "UN PAS IMPREUNA"</b>

și aria construită desfășurată totală Acdt = 1175.11 mp din acte și Acd = 1167.90 mp din măsurători cadastrale și Aria utilă Au = 959.48 mp din care DGASPC închiriaza Au = 214.75 mp spații existente la Subsol parțial (boxa 1, boxa 2, boxa 8, pivnita 1) și Parterul clădirii împreună cu suprafața de teren aferentă.

✚ **TEREN:** Suprafața de teren aferentă în cota indiviză de 1/3 din amprenta clădirii Stcota = 83.45mp din totalul St = 250.34 mp

✚ **Proprietatea** este situată în: Calea DOROBANȚILOR nr. 187, sector 1, mun. BUCUREȘTI, proprietate de stat, Consiliul Local, în administrația Direcției Generale pentru Asistența Socială și Protecția Copilului, sector 1, mun. BUCUREȘTI.

#### 3.2 DATE SPECIFICE

Zona de amplasare a proprietății evaluate este Calea DOROBANȚILOR, sect. 1, zona rezidențială și industrială, la mică distanță de TVR și Piața Dorobanți, la cca 4km de Piața Unirii.

**PIF:** cca 1969

Construcție cu regim de înălțime **S+P+2E+M** la care:

**Infrastructura:** fundații continue din beton armat;

**Structura:** de rezistență în cadre din beton armat cu stalpi și grinzi și planșee din beton

**Suprastructura** din zidărie de cărămidă cu pereți portanți la parter și etaj;

**Acoperiș** sarpanta de lemn cu **învelitoare** țiglă ceramică, clădirea nu are termoizolații la exterior, finisaje exterioare cu tencuieli normale și vopsitorie iar la interior cu vopsele lavabile și placări cu gresie și faianță. Finisajele și instalațiile sunt vechi fără protecție și alarmare în caz de incendiu precum și la caderea accidentală a curentului electric.

**Alimentarea cu apă potabilă** este asigurată prin rețeaua centrală.

**Încălzirea** clădirii și apa caldă menajeră este asigurată de o centrală termică pe gaz.

**Iluminatul natural** corespunzător normelor igienice se asigură prin ferestre, cu lumină solară.

**Iluminatul artificial** este asigurat de o instalație electrică prevăzută cu corpuri de iluminat conform normelor europene.

**Spațiul exterior** este împrejmuit cu gard metalic pe suport de beton. Este prevăzut cu o poartă principală pentru accesul persoanelor.

Zona destinată depozitării resturilor menajere este prevăzută cu un canal de scurgere și este racordată la rețeaua de apă, printr-un furtun cu ajutorul căruia se face igienizarea spațiului și a tomberoanelor.

Starea elementelor de structură și a finisajelor exterioare cât și interioare a fost verificată vizual de către evaluator la data inspecției în măsura în care a fost posibil.

Clădirea nu a fost renovată recent.

**„Varsta efectivă”** reprezintă vârsta indicată de starea tehnică și utilitatea unei construcții și se bazează pe raționamentul și interpretarea evaluatorului asupra percepțiilor pietei. Chiar și pe această piață, clădirile similare nu se depreciază neapărat cu aceeași rată. Nivelul întreținerii poate influența ritmul deprecierei clădirii. Dacă o clădire este mai bine întreținută decât alte clădiri, din aria de piață respectivă, vârsta efectivă a clădirii poate fi mai mică decât vârsta ei cronologică. Dacă o clădire este prost întreținută, vârsta ei efectivă poate fi mai mare decât vârsta ei cronologică. Dacă o clădire a fost bine întreținută vârsta cronologică și cea efectivă pot fi identice.

**„Durata de viață economică”** a unei clădiri începe cu construcția ei și se încheie atunci când clădirea nu mai contribuie la valoarea proprietății imobiliare (C.M.B.U.). Această perioadă este de obicei mai scurtă decât durata de viață fizică a clădirii, care reprezintă durata totală de existență fizică a clădirii. La încheierea duratei de viață economică a clădirii există câteva opțiuni la dispoziția proprietarului :

- Renovarea
- Reabilitarea
- Reconstruirea
- Demolarea și înlocuirea cu o nouă construcție adecvată

**Nota:** Extrase din:

„Evaluarea proprietății imobiliare” - ed. a doua canadiană - Appraisal Institute - cap. 16

**„Durata de viață efectivă”** estimată a construcției cu structură de rezistență din beton armat și pereți din cărămidă este de **100 de ani** fără reparații capitale ale structurii de rezistență și ale peretilor de închidere, conform normativului în vigoare aplicabil

**Deprecierea externă** reprezintă influențele pe termen scurt și lung precum nivelul de viață al vecinătății, disponibilitatea și posibilitatea de finanțare, factorii cererii și ofertei.



### 3.3 Date Tehnice:

**C1 - CLADIRE:** S+P+2E+Mansarda este o construcție cu subsol tehnic, **H<sub>max</sub> aprox=15.90m**, **Ac=250.34mp** – estimata, **Acd=1175.11mp**, **Aut=959.48mp**: camere dormitoare, camere activitati, birouri, spatiu tehnic pentru centrala termica, grupuri sanitare si bai, spatii depozitare.

➤ **Sistemul constructiv:**

- structura din zidarie portanta de caramida, plansee si grinzi din beton armat.
- inchideri exterioare din caramida plina: zidarie din caramida plina.

➤ **acoperis:** tip sarpanta din lemn cu **invelitoare** tigla ceramica

➤ **finisaje exterioare:** fara termoizolatii la exterior, finisaje exterioare normale si vopsitorie.

➤ **finisaje interioare:**

- gresie: spatii tehnice
- gresie si faianta: bucatarie, bai, holuri
- parchet: in camere la Etaj
- covor PVC

➤ **Instalatii utilitare:**

- Constructia are instalatii: apa, canalizare, electrice, gaze, telefonie.
- Bransamente la retelele respective existente in zona.
- Detector scurgere gaze
- Constructia nu prezinta hidranti interiori.
- Centrala termica.

Finisajele si instalatiile sunt vechi

Construcția este alcătuită din:

	Subsol	Suprafata (mp)
1	hol si casa scarii	14.85
2	spalatorie	9.84
3	<b>pivnita 1</b>	<b>13.31</b>
4	pivnita 2	13.31
5	pivnita 3	13.61
6	<b>boxa 1</b>	<b>3.75</b>
7	<b>boxa 2</b>	<b>8.94</b>
8	boxa 3	11.68
9	boxa 4	5.70
10	boxa 5	13.14
11	boxa 6	8.75
12	boxa 7	10.96
13	<b>boxa 8</b>	<b>4.84</b>
14	boxa 9	5.28
15	boxa 10	5.28
16	boxa 11	2.25
17	calorifer	15.67
18	sala de acces	17.69

Au s = 30.84mp din 178.85mp

	Parter	Suprafata (mp)
1	<b>camera</b>	<b>20.00</b>
2	<b>baie</b>	<b>8.28</b>
3	<b>camera</b>	<b>12.51</b>
4	<b>hol</b>	<b>3.62</b>

5	hol	15.87
6	hol	25.50
7	camera	32.46
8	camera	9.56
9	camara	3.52
10	casa scarii	5.29
11	camera	17.60
12	casa scarii	7.12
13	terasa fata	14.28
14	terasa spate	13.87

Au p = 183.41 mp

\*\*\* Au fost marcate cu font albastru spatiile de la spatiile de la subsolul si parterul cladirii formand aria utila luata in calcul.

Imprejmuire cu gard perimetral din zidarie cu suprastructura din profile otel vopsite pe latura Estica, cu fundatii continue, poarta pietonala si auto.

Exista paza permanenta.

Alee betonata.

La inspectie s-a verificat in principal existenta acestor instalatii, datele despre starea lor de functionare fiind obtinute de la proprietar.

### Concluzii:

Conform datelor coroborate se poate concluziona ca **durata de viata economica** este mai scurta decat **durata de viata fizica** iar durata de viata fizica este puternic diminuata datorita degradarilor infrastructurii precum si a structurii, conform Raport de Expertiza Tehnica, fapt ce a putut fi constatat si la inspectia imobilului.

Din informatiile aflate la dispozitia evaluatorului proprietatea nu este supusa nici unor alte restrictii sau limitari deosebite, restrictii contractuale, servituti, leasing, ipotece, care ar putea influenta sau ingradi dreptul de proprietate al acestuia.

➤ *Cladirea nu se regaseste in lista cladirilor expertizate cu grad ridicat de risc seismic (gradul I) si ca urmare nu are „Bulina Rosie”*

Imprejmuire cu gard perimetral din zidarie cu suprastructura din profile otel vopsite pe latura Estica, cu fundatii continue, poarta pietonala si auto.

Exista paza permanenta.

Alee betonata.

La inspectie s-a verificat in principal existenta acestor instalatii, datele despre starea lor de functionare fiind obtinute de la proprietar.

### Concluzii:

Nu s-a facut analiza structurilor de rezistenta ale constructiilor si a conditiilor de mediu, aceasta nefiind de competenta evaluatorului, totusi din punct de vedere al finisajelor si instalatiilor functionale se poate considera ca se afla in stare de functionare insa cu degradari evidente, finisaje vechi, fara imbunatatiri functionale moderne.

Proprietatea este inchiriată si ocupata fiind utilizata de către proprietar conform scopului declarat.

Din informatiile aflate la dispozitia evaluatorului proprietatea nu este supusa nici unor alte restrictii sau limitari deosebite, restrictii contractuale, servituti, leasing, ipotece, care ar putea influenta sau ingradi dreptul de proprietate al acestuia.

**Conditii Limitative Deosebite:** Nu sunt cu exceptia celor mentionate anterior in raport

### 3.4 HARTI









### 3.5 POZE



FATADA LATERALA



FATADA LATERALA



FATADA LATERALA



IMPREJMUIRE



FATADA EST



FATADA PRINCIPALA



FATADA SPATE



VECINATATI: TVR



VECINATATI



FATADA LATERALA



STARE FIZICA GARD



MANA CURENTA INOX



CAMERE – SUBSOL



CAMERE



HOL - SUBSOL



HOL



CENTRALA TERMICA



CAMERA



ACCES SUBSOL





CAMERA PARTER



BALCON



CAMERA



CAMERA



TERASA



CAMERA



CAMERE



HOL PARTER



CAMERA

### 3.6 Analiza pietei imobiliare specifice

## Zona: Rezidentiala – Calea DOROBANȚILOR, sector 1, București

### LOCALIZARE și ISTORIC sector 1



#### Delimitare

Începând de la intersecția B-dul 1848 cu B-dul. Republicii și B-dul Nicolae Bălcescu:

- Limita de sud: P-ța Nicolae Bălcescu (exclusiv), B-dul. Republicii (exclusiv) până la intersecția cu Calea Victoriei, B-dul Gheorghe Gheorghiu-Dej (exclusiv) până la podul Elefterie.
- Limita de sud-vest: râului Dâmbovița de la podul Elefterie până la Str. Ștefan Furtună, Str. Ștefan Furtună (exclusiv) până la Calea Plevnei, pe Calea Plevnei (exclusiv) până la intersecția șoselei Orhideelor cu Calea **Giulești**, Calea **Giulești** (exclusiv) până la Drumul Carierei, Drumul Carierei (inclusiv) până la linia căii ferate București-Rosiori, linia căii ferate București-Rosiori până la linia căii ferate de centură.
- Limita nord-vestică: Calea ferată de centură până la liziera vestica a pădurii Tunari.
- Limita estică: o linie convențională care pornește de la liziera vestica a pădurii Tunari până la Str. Vadul Moldovei (inclusiv), Str. Vadul Moldovei (cuprinde și grădina zoologică Băneasa), până la intersecția căii ferate București-Constanța cu Șos. Pipera. De la această intersecție limita urmează traseul pe Șos. Pipera (exclusiv), Calea Floreasca (inclusiv), Str. Polonă (inclusiv) până la P-ța Alexandru **Sahia** (exclusiv), Str. Xenopol, Str. Pictor Verona până la intersecția cu Str. Pitar Moși, Str. Pitar Moși până la Str. C.A. Rosetti, Str. C.A. Rosetti până la B-dul Nicolae Bălcescu, B-dul Nicolae Bălcescu până la intersecția cu B-dul Republicii (toate inclusiv).

#### Scurtă descriere

București Sectorul 1 este una dintre cele mai importante și dinamice zone ale capitalei, atât din punct de vedere turistic, cât și economic și cultural. Sectorul 1 găzduiește numeroase parcuri, muzee, clădiri istorice și lăcașe de cult pe care niciun turist ajuns în București nu ar trebui să le rateze, fie că se află în vizită sau călătorește în interes de afaceri. Pentru cei care practică turismul de business sau aleg să viziteze pur și simplu această parte a orașului, sectorul 1 pune la dispoziția acestora o ofertă bogată de **cazare**, ce cuprinde numeroase hoteluri de 3 și 4 stele. Acestea reprezintă în primul rând alegerea celor care călătoresc în scopuri de serviciu, fiind însă și turiști străini care doresc să cunoască Bucureștiul și care optează pentru o cameră la unul din hotelurile din oraș, multe dintre ele fiind afiliate lanțurilor hoteliere internaționale. Ca puncte de interes, pe lângă amestecul arhitectural care există în sector, această zonă reunește câteva dintre cele mai întinse parcuri ale capitalei, adevărate oaze de liniște în mijlocul agitației urbane care caracterizează orașul.



acestea fiind preferate deopotrivă de turiști și localnici. Între zonele care se remarcă în sectorul 1 se numără Parcul Cișmigiu, cea mai veche grădină publică din întregul oraș, ale cărei începuturi sunt plasate tocmai în anul 1779, odată cu construirea unei cișmele care astăzi se află în extremitatea parcului dinspre Calea Știrbei Vodă. Un alt punct de reper pentru sectorul 1 este și Calea Dorobanți, o zonă care abundă în terase și cafenele, preferată în special de cei mai înstăriți, care găsesc aici și numeroase magazine în vitrinele cărora stau expuse branduri celebre, majoritatea de lux.

Un privilegiu de care se bucură vizitatorii acestui sector este faptul că noile autobuze turistice parcurg o bună parte din principalele artere rutiere din sector, de-a lungul acestora aflându-se numeroase monumente istorice și arhitecturale de mare interes turistic.

#### Atracții turistice - obiective și locuri de interes

Sectorul 1 se bucură de o mare varietate a obiectivelor turistice, fie că este vorba despre monumente arhitectonice sau ale naturii. Acestea din urmă sunt reprezentate de parcuri, care au o suprafață totală de 1,65 km<sup>2</sup>, cele mai cunoscute fiind Parcul Bazilescu, Parcul Sfânta Maria, Stadionul Tineretului, Herăstrău, Cișmigiu, Kiseleff, Bordei și Parcul Gării de Nord.

În București Sectorul 1 există foarte multe muzee și locuri ce merită vizitate: Casa Memorială George Călinescu, Institutul Național de Arheologie, Muzeul Aviației, Muzeul George Enescu, Muzeul Theodor Aman, Muzeul Victor Babeș, Muzeul Căilor Ferate Române, Muzeul Colecțiilor de Artă, Muzeul Literaturii Române, Muzeul Memorial Cornel Medrea, Muzeul Militar Național, Muzeul Național al Hărților și Cărților Vechi, Muzeul Național de Artă, Muzeul Național de Geologie, Muzeul Național de Istorie Naturală Grigore Antipa, Muzeul Național al Sătului Dimitrie Gusti, Muzeul Teatrului Național, Muzeul Țăranului Român, Muzeul Zambaccian, Observatorul Astronomic al Municipiului București Amiral Vasile Urseanu.

Și la capitolul clădiri și monumente istorice sectorul 1 este deosebit de generos cu turiștii: Ateneul Român, Academia Română, Cercul Militar, Biblioteca Centrală Universitară, Casa Oamenilor de Știință, Palatul Kretzulescu, Casa Vernescu, Casa Cleopatra Trubetzkoi, Casa Dissescu, Casa Monteoru, dar și Gara de Nord sau Arcul de Triumf.

Sectorul 1 al capitalei încântă și **sejurul** oricărui fotograf, având un amestec unic de clădiri frumoase care adăpostesc diferite instituții, muzee, restaurante sau chiar unități de **cazare**, multe dintre hotelurile cu tradiție din această zonă a Bucureștiului fiind amenajate în clădiri istorice, de un farmec aparte.

Deși este mai degrabă o destinație pentru turismul de afaceri decât pentru petrecerea unui **concediu**, sectorul 1 din București le oferă tuturor vizitatorilor săi numeroase motive pentru a zăbovi pe stăzile sale, pentru a se așeza la una din **cafenele** cochete sau pentru a lua parte la manifestările culturale și muzicale organizate cu diverse ocazii în diferite locații din sector, cum sunt Piața Universității, Piața Revoluției sau Piața George Enescu. Sectorul 1 mai este cunoscut și pentru târgurile specializate organizate mai ales în weekend pe **Bulevardul Kiseleff**, unde sunt expuse spre vânzare atât produse alimentare tradiționale, cât și obiecte de artizanat. Ocazional, zona este închisă traficului rutier pentru a le oferi bucureștenilor și nu numai un loc inedit de promenadă în inima orașului, în special pe timp de vară.

#### Date geografice – localizare, componentă, climă

Principalele căi rutiere de acces în Sectorul 1 sunt:

DN 1A: Ploiești – Buftea – Mogoșoaia – București;

DN I (E60): Brașov – Sinaia – Ploiești – București.

**Căi de acces**

Sectorul 1 acoperă suprafața de nord a capitalei, prelungindu-se până la județul Ilfov, spre localitățile Otopeni, Snagov, Mogoșoaia, Bufica și Chitila. Sectorul 1 are o suprafață de 67.5 km<sup>2</sup> cu un număr de aproximativ 250.000 de locuitori, și include cartierele Aviatorilor, Aviației, Băneasa, Bucureștii Noi, Dămăroaia, Domenii, Dorobanți, Gara de Nord, Grivița, Victoriei, Pajura, Pipera, Primăverii și Chitila. Ca și celelalte cinci sectoare bucureștene, și acesta pornește din centrul capitalei, din apropierea Kilometrului 0, învecinându-se la vest cu sectorul 6, în partea de est cu sectorul 2 și în partea de sud cu sectoarele 3 și 5. Concret, limita nordică a sectorului 1 este Șoseaua de Centură pe porțiunea care duce în Otopeni, limita estică este pădurea Tunari, care desparte sectorul de orașul Voluntari, limita sudică o reprezintă câteva artere care duc spre centrul orașului, iar limita de nord și nord-vest este calea ferată care continuă spre Chitila. Suprafața sectorului 1 este străbătută de râul Colentina pe o lungime de 14.3 kilometri, pe cursul acestuia fiind amenajate lacurile Străulești, Grivița, Băneasa, Herăstrău și Floreasca. Un alt lac din acest sector este Cîșmigiu, amenajat în cel mai vechi parc din București, care poartă același nume.

**Istorie**

În 1926 a fost adoptată Legea de Organizare a Municipiului București, prin care acesta era împărțit în patru sectoare: Galben, Negru, Albastru și Verde. Această organizare a funcționat până în 1936, când au fost aduse modificări în felul cum erau conduse sectoarele. Primăria Sectorului 1 a fost prima care și-a finalizat în 1936 clădirea proprie. Construită într-un stil neoromănesc, ea cuprindea 50 de birouri, o sală mare de marmură pentru consiliu sau pentru festivități, precum și turnul clădirii, cu o înălțime de peste 57 de metri. După 1944, Bucureștiul a rămas cu doar trei sectoare, și anume sectorul 1 – Galben, sectorul 2 – Negru, și sectorul 3 – Albastru. Ulterior, în anul 1950, Marea Adunare Națională a Republicii Populare România a stabilit o nouă împărțire teritorial-administrativă, în regiuni, raioane, orașe și comune. Sectorul 1 corespundea raioanelor I.V. Stalin și Grivița Roșie. După reforma administrativă din 1968, cele opt raioane au devenit sectoare, iar în 1979, din acestea au rămas doar șase, această formă păstrându-se până în zilele noastre.

**Incadrarea în zona:** conform PUG aprobat cu HCGMB nr. 269/21.12.2000 se situează în subzona L2a-subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P-P+2E niveluri situate în afara zonei protejate. Calea Dorobanți nr 187 se găsește în segmentul Pta Charles de Gaulle – Pta Dorobanți, în zona 35 și subzona A2 – B3.

**Descrierea terenului:** suprafața teren 28.13 mp, dimensiuni maxime 26.60 x 26.53, prezintă un corp de clădire - C1 - cu regimul de înălțime S+P+2E+M.

**Modul de asigurarea al utilitatilor:** electricitate, gaze, apă, canal, telefonie-bransamente existente.

**3.7 STUDIU PIATA IMOBILIARA****Calea Dorobantilor, sector 1, Bucuresti**

Proprietatea evaluată se află în zona mixta rezidentiala, birouri, logistica și hoteluri ... la o distanță de cca 4km de Piața Unirii din București.

În cazul prezentului activ, ținând cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca piața proprietatilor imobiliare de tip spații comerciale amplasat în **zona centrala**.

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economico-socială și dezvoltarea urbanistică a zonei și subzonei, populația sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Preturile activelor de acest tip au fost afectate datorită atmosferei de pe piața imobiliară cu influența directă asupra activitatilor comerciale, potențialii cumpărători/chiriași fiind influențați și de informațiile din mass-media potrivit cărora preturile sunt în scădere.

Pe piața imobiliară, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preturi, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preturi, pe o anumită piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Valoarea unei astfel de proprietăți depinde, pe lângă poziționare, rapiditatea și calitatea accesului, finisaje, utilități, etc.

La nivelul orașului București, și în special **zona Centrala** analizată, piața imobiliară se află în continuare în dezechilibru, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung dar și pe termen scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce ciclul pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiile de finanțare. Conform studiilor de piața imobiliară se constată, în general, menținerea la un nivel destul de ridicat al ofertelor de închiriere pentru clădirile noi pe când cele vechi își păstrează valoarea dacă au fost renovate și îmbunătățite din punct de vedere al confortului tehnologic actual.



Totusi aceste valori ale preturilor solicitate atat la inchiriere cat si la vanzare genereaza un oarecare blocaj intre cerere si oferta si ca urmare sunt vanate ofertele ceva mai modeste. In unele cazuri aceste valori de inchiriere sunt datorate ori de necesitatile ofertantilor de a tranzactiona rapid ori pentru faptul ca acele cladiri nu au toate dotarile si finisajele solicitate de potentialii chiriasi.

Aici se intalneste cererea cu oferta din care rezulta evident cel mai real pret al pietei.

Din acest motiv se constata o lipsa chiar de oferte specifice din acest tip de proprietate, spatii comerciale, atat la inchiriere cat si la vanzare ceea ce conduce la concluzia unei pieti imobiliare cu „motoarele subturate”. in asteptare.

**Agentia de evaluare financiara Fitch Ratings** a confirmat vineri ratingurile pentru datoriile pe termen lung in valuta si moneda locala ale Romaniei la "BBB minus", perspectiva asociata pentru ambele calificative fiind stabila. se arata intr-un comunicat prezentat de agentie.

Plafonul de tara al Romaniei a fost confirmat la "BBB plus", iar calificativul pe termen scurt in valuta si moneda locala a fost confirmat la "F3".

"Ratingul de tip investment grade atribuit Romaniei este sprijinit de nivelul moderat al datoriei publice, si indicatorii privind PIB-ul per capita si guvernanta care sunt in linie cu intervalul 'BBB'. Cu toate acestea, relaxarea fiscală pro-ciclică și creșterea rapidă a salariilor, care depășește creșterea productivității, reprezintă un risc la adresa stabilității macroeconomice", susțin analiștii Fitch.

Politica fiscală expansionistă a slăbit finanțele publice ale Romaniei, susțin analiștii agenției, care estimează că deficitul guvernamental al Romaniei a ajuns la 3% din PIB în 2017, neschimbat față de 2016, dar mai rău decât deficitul de 0,6% din 2015. Cu toate acestea, performanța fiscală din 2017 a fost favorizată de creșterea economică solidă, care nu poate fi susținută, consideră Fitch. În comunicat se mai precizează că ținta bugetară a fost îndeplinită numai prin implementarea a jumătate din cheltuielile de capital planificate. În urma reducerilor de taxe, raportul datorie guvernamentală/PIB este unul din cele mai scăzute din regiune, în timp ce măsurile de creștere a salariului minim, a salariilor din sectorul public și a pensiilor au majorat cheltuielile de bază.

Pentru 2018, ținta Romaniei este un deficit fiscal (ESA 2010) de 2,96% din PIB. În opinia celor de la Fitch, proiecțiile optimiste privind creșterea economiei și a veniturilor, și lipsa unei estimări privind impactul măsurilor privind cheltuielile discreționare au determinat agenția să estimeze un deficit mai ridicat, de 3,4% din PIB. Presiunile fiscale vor veni de pe urma reducerilor suplimentare de taxe și majorarea salariilor și a pensiilor.

Conform Comisiei Europene, deficitul fiscal structural al Romaniei este estimat la 3,3% din PIB în 2017, adâncindu-se în doi ani cu trei puncte procentuale. Bugetul pe 2018 ca avea ca rezultat o deteriorare suplimentară, contrară reglementărilor fiscale și ale UE, România riscând să reentre în procedura de deficit excesiv, din care a ieșit abia în 2013.

La sfârșitul lui 2017 s-a înregistrat o creștere a raportului datorie guvernamentală/PIB a Romaniei la 38%, de la 37,6% în 2016, conform estimărilor Fitch.

Creșterea economiei Romaniei este estimată să fi accelerat la 6,8% în 2017, cel mai rapid ritm din UE, de la 4,8% în 2016, dar pentru 2018-2019, din cauza diminuării magnitudinii stimulentele fiscale, este previzionată o încetinire a economiei, la un nivel mediu de 3,6%, se mai arată în raportul agenției.

Pentru prima dată în ultimii aproape zece ani, Banca Națională a Romaniei (BNR) a majorat dobânda cheie, de la nivelul record scăzut de 1,75%, la 2%, după ce în octombrie și noiembrie inflația a fost la un nivel mai ridicat decât se estima. Pentru 2018, Fitch se așteaptă la un nivel mediu al inflației de 3% și la noi majorări ale costurilor de împrumut, se mai arată în comunicat

Perspectiva stabilă asociată ratingului "BBB minus" atribuit Romaniei reflectă opinia agenției Fitch potrivit căreia riscurile în creștere și în scădere la adresa ratingului sunt în prezent echilibrate. Principalii factori de risc care, individual sau colectiv, ar putea duce la o acțiune negativă de rating sunt: deficite fiscale ridicate, care să ducă la o creștere a raportului datorie guvernamentală/PIB, și o supraîncălzire a economiei, care să prezinte un risc la adresa macrostabilității economice. În sens invers, principalii factori care, individual sau colectiv, ar putea duce la o acțiune negativă de rating sunt: reducerea riscurilor de instabilitate macroeconomică, implementarea unei consolidări fiscale care să îmbunătățească traiectoria pe termen lung a raportului datorie guvernamentală/PIB și o îmbunătățire sustenabilă a finanțelor externe.

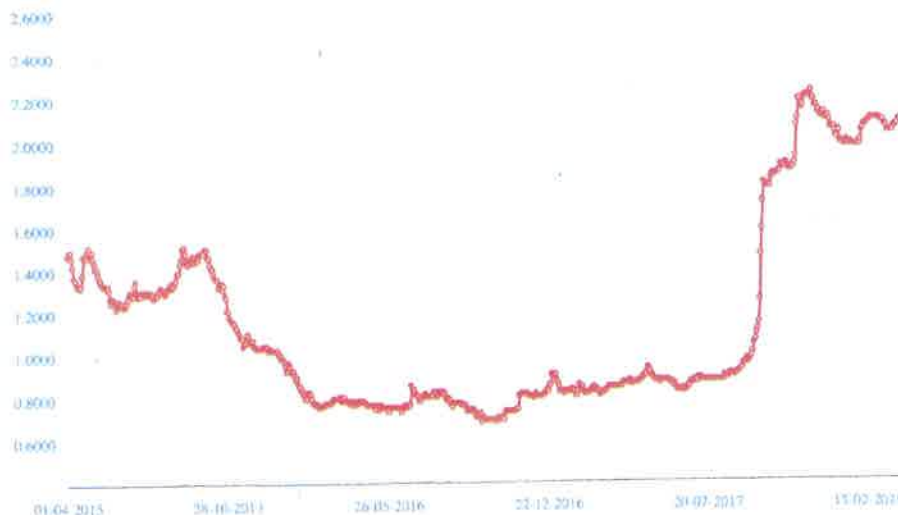
D.1

[http://www.bursa.ro/agentia-de-rating-fitch-confirma-ratingul-bbb39-pentru-romania-338740&s=print&sr=articol&id\\_articol=338740.html](http://www.bursa.ro/agentia-de-rating-fitch-confirma-ratingul-bbb39-pentru-romania-338740&s=print&sr=articol&id_articol=338740.html)

Piața imobiliară în 2018 la ce ne putem aștepta

Creșterea sau menținerea inflației la o cotă de 3.5% (sau chiar peste – inflația atinge 5.2% la finalul lunii aprilie 2018) așteptată de analiști și în 2018 împreună cu devalorizarea leului și creșterea costurilor de finanțare vor duce la o frânare a ritmului de creștere sau chiar la o corecție a prețurilor de pe piața imobiliară în a doua parte a anului 2018.

ROBOR 3 luni din 01 Aprilie 2015 pana in 30 Martie 2018



Evolutie ROBOR 3 luni Sursa: Conso.ro  
Dacă până la jumătatea anului 2016 indicele ROBOR 3 luni s-a înscris pe un trend descendent ajungând până la minimumul absolut de 0.68, creșterea inflației a dus la o inversare a trendului și chiar la o creștere accelerată a indicelui ROBOR spre finalul anului 2017. Începutul anului 2018 a adus o consolidare la nivelul valorii 2 – 2.06 însă analiștii se așteaptă la o reluare a trendului ascendent cel puțin până la valoarea de 3.13%.

Sursa: Observatii proprii, [Studiul AnalizeImobiliare.ro](http://StudiulAnalizeImobiliare.ro)

<https://investestelabursa.ro/cat-mai-creste-piata-imobiliara/>

### Piața imobiliară va avea parte de o evoluție spectaculoasă și în 2018

Vineri, 26 Ianuarie 2018, ora 14:59



Foto: CCO Creative Commons

**Contextul economic va continua să fie favorabil tuturor segmentelor pieței imobiliare în anul 2018, cu toate că situația la nivel macro nu se mai bucură de aceleași fundamente solide comparativ cu anii anteriori, se arată într-o analiză realizată de o companie de consultanță imobiliară internațională, remisa vineri AGERPRES.**

'Situația economică din România anului 2017 pune presiune pe așteptările din acest an, ca urmare a înregistrării celor mai bune rezultate din perioada post criză', spun analiștii imobiliari care apreciază că România poate depăși performanțele economice ale celorlalte state din regiunea Europei Centrale și de Est și în 2018, marcând încă un an foarte bun pentru domeniul imobiliar.

Principalele 10 tendințe asociate anului 2018 în analiza realizată de Colliers International vizează evoluția pieței de investiții, rezultatele economice mai bune decât în majoritatea țărilor din UE, piața forței de muncă, retailul la nivel național, cererea pentru terenuri.

Luând în considerare reducerea stimulentele fiscale și înasprirea politicii monetare începând cu 2018, creșterea PIB va încetini până la un nivel mai sustenabil (spre 5%), însă România va continua să fie una dintre cele mai dinamice economii europene, spun analiștii imobiliari.

**Piața de investiții va avea parte de o evoluție spectaculoasă.** După acumularea în 2017 a unui volum investițional ușor peste pragul de 0,9 miliarde euro și amanarea unor tranzacții pentru anul viitor, analiștii de la Colliers International se așteaptă în 2018 la un volum total de peste 1 miliard de euro.

O altă tendință, **migratia** (interna și externă) va deveni din ce în ce mai relevantă. Tiparul migrației interne sugerează o preferință în creștere pentru principalele orașe din România - Cluj-Napoca, Timisoara și Iași, în detrimentul Bucureștiului, astfel că marile companii vor viza extinderea sau înființarea unor birouri în afara Capitalei.

Un alt fenomen important de urmărit este cel al **romanilor care lucrează în alte țări** și care ar putea începe să se întoarcă în țară în număr mai mare.

În 2018, cererea chiriilor pe segmentul industrial va fi din ce în ce mai puternică, mai ales în condițiile intensificării comerțului electronic, în timp ce dezvoltările speculative vor crește în număr.

**Infrastructura slabă va constitui în continuare o problemă.** În 2017, au fost livrați 24 km de autostradă, de aproximativ patru ori mai puțin decât au promis autoritățile. Experții în domeniu avertizează că 2018 va fi similar, cu promisiuni de cel puțin 156 km.

**Piața de birouri din București se va concentra pe noi poli.** Livrarile de spații de birouri vor fi mai mari în 2018 față de anul trecut, iar noii poli - Centru-Vest, Piața Presei/Expoziției, vor fi absorbiți ușor, însă dezvoltatorii devin mai precauți.

**Piața forței de muncă va fi mai încordată anul acesta.** Dezechilibrul dintre cerere și ofertă pe piața forței de muncă a crescut, în timp ce absolvenții cu un profil tehnic se dovedesc a fi prea puțini în comparație cu nevoile angajatorilor.

În ceea ce privește **segmentul de retail**, nu au fost anunțate noi proiecte mari pentru București în următorii ani, ci doar câteva extinderi. Investițiile se vor concentra asupra îmbunătățirii situației orașelor cu deficit de spații moderne de retail, inclusiv cele cu o populație sub 100.000-150.000 de locuitori.

Retailul online nu va fi o amenințare pentru centrele comerciale clasice. În procesul decizional, românii doresc de regulă să vadă un produs înainte de a-l achiziționa, ceea ce reprezintă un avantaj pentru mall-uri. Pentru a face față mai bine viitorului, centrele comerciale trebuie să se definească drept destinații pentru petrecerea timpului liber: **mai mult spațiu va fi alocat zonelor de food court și de servicii precum cinema și terenuri de joacă pentru copii.**

Cererea pentru terenuri va continua să vină din partea segmentului **rezidențial**: Luând în considerare creșterea salariilor și a intenției de a achiziționa o locuință, proiectele rezidențiale vor continua să rămână principalele motoare ale cererii pentru terenuri. Proiectele noi de birouri vor atrage probabil cererea pentru proiecte rezidențiale în zonele învecinate.

**Ti-a plăcut acest articol? [Urmărește Business24 și pe Facebook!](#) Comentează și vezi în fluxul tău de noutăți de pe Facebook cele mai noi și interesante articole de pe Business24.**

Sursa: [Agerpres](#)

Articol citit de 3332 ori

<http://www.business24.ro/imobiliare/tranzactii-imobiliare/contextul-economic-va-continua-sa-fie-favorabil-pietei-imobiliare-in-2018-1591672>

## CHIRIILE

**CHIRIILE ÎN CENTRE DE AFACERI LA ÎNCEPUTUL ANULUI 2018.** Chiriile în clădirile de birouri s-au menținut relativ stabile în ultimele 12 luni, perspective care se mențin și pentru anul 2018. La o evaluare a chiriilor pe zone și clase de imobile, vom observa plaie extinse în majoritatea zonelor / polilor de birouri. Diferențele sunt date în principal de proximitatea metroului și vizibilitatea fiecărei clădiri.



## Marje ale chiriilor solicitate, pe Clase, în principalele Zone | Poli de birouri

## LEGENDA

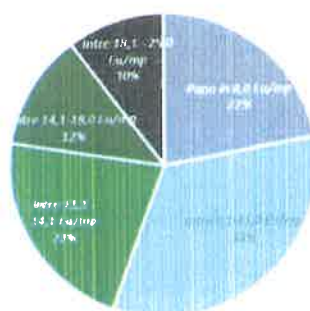
Class A (Eu/sqm)
Class B (Eu/sqm)
Class C (Eu/sqm)



## HEADLINE versus NET EFFECTIVE.

Se pastreaza politica acordarii de stimulente de catre proprietari, si anume contributii la fit-out-ul chirasului (partial sau uneori integral), si / sau luni libere de chirie. Diferențele între chiriile headline si cele net effective variaza între 10-18%, în functie de zona si momentul contractarii spatiului. Astfel de stimulente influenteaza semnificativ nivelul chiriei nete platite de chiriasi, si sunt deci în continuare un factor esential în decizia de relocare a companiilor.

## Niveluri chirie la spatiile în Vile



## CHIRIILE ÎN VILE.

Pentru spatiile în Vile, a caror cerere este pe un trend descendent, chiriile au o plaja extinsa, în functie de standardul de calitate si de locatie.

Cele mai ridicate chirii se întâlnesc la vilele de patrimoniu, cele renovate la un standard înalt atingând niveluri între 18-25 Euro/mp. Este un segment delicat, pentru ca atât oferta, cât si cererea sunt limitate.

Mai mult de jumătate dintre vile au chirii între 8 – 14 Euro/mp, acestea fiind cladiri noi sau renovate, în zone relativ centrale. Spatiile nerenovate sau situate în zone periferice au chirii sub 8 Euro/mp.

## PREVIZIUNI

Oferta bogata în perioada 2018-2019, va antrena cresterea tranzactiilor.

Zona	Tip Imobil	Nivel chirie prezentare (Eu/mp/luna) *	Cheltuieli întreținere	Perioada contractuala
Vile	Vile de patrimoniu	16,0 - 25,0	3,0 - 3,5	minim 3 ani
	Vile noi sau renovate	12,0 - 15,0	2,5 - 3,0	2 - 3 ani
	Vile nerenovate	7,0 - 12,0	2,5 - 3,1	1 - 3 ani
	Vile noi sau renovate	11,0 - 13,5	2,5 - 3,2	2 - 3 ani
	Vile nerenovate	6,0 - 10,5	2,5 - 3,0	1 - 3 ani

\*] Nivel chirie de prezentare, înainte de negociere

Piata se va mentine dinamica in 2018, iar finalizarea celor 243.000 mp (din care peste 102.000 decalati din 2017) vor impulsiona ritmul tranzactionarilor. Companiile mature si o mare parte dintre companiile tinere si dinamice se vor orienta cu precadere catre proiectele noi de birouri, trend caracteristic perioadelor de expansiune economica. In conditiile in care 38% dintre spatii sunt deja inchiriate, o parte dintre companii vor prefera sa securizeze contracte in proiectele ce vor fi livrate in 2019, unde optiunile de pre-inchiriere sunt in acest moment mai numeroase si mai flexibile financiar (in conditiile in care doar aprox. 9% din spatii sunt pre-inchiriate), fereastra de oportunitate ce se va mentine doar pentru o perioada limitata de timp.

**Segmentul IT&C, BPO si SSC varf de lance al pietei birourilor.** Per ansamblu, piata de birouri din Bucuresti a confirmat prin evolutiile din ultimii 5 ani volume de (Pre) Inchirieri si Extinderi ce variaza intre 180.000 – 230.000 mp/an. Estimam ca in 2018 aceste tranzactii vor putea inregistra o crestere de pana la 25-30% fata 228.600 mp cat s-a tranzactionat in 2017, daca piata fortei de munca nu va inregistra anumite blocaje, si daca domeniile IT&C, BPO si SSC, segmentul varf de lance din piata birourilor, nu va incetini ca ritm de crestere in capitala.

**Bucurestiul se aseaza pe o matrice de dezvoltare organica. Poli in consolidare sau deschidere: Politehnica – Orhideea (in zona Centru-Vest), Timpuri Noi (in Centru-Sud) si din 2018, Expozitiei-Presei Libere (Centru-Nord).** Zona Centru-Vest, cu un stoc de spatii Clasa A estimat a depasi 400.000 mp la finalul anului 2019, din care peste 60% in imobile livrate dupa 2017, este in mod cert al doilea mare pol de business, dupa zona Centru-Nord.

*Proiectul Timpuri Noi Square a deschis cu succes in 2017 un nou pol de birouri in zona Centru-Sud a capitalei. Companiile care au ales TN Square – Fazele I si II, sau cele care evalueaza in continuare spatiile din Faza III ce vor fi livrate in T1 2019 apreciaza, alaturi de standardul ridicat al cladirii, timpul redus de acces al angajatilor din zonele rezidentiale clasice (inelul vest – sud – est) si nu in ultimul rand, proximitatea de centrul orasului.*

*In zona Centru-Nord se va dezvolta un nou district de birouri, Expozitiei – Presei Libere, incepand cu anul 2019, cand sunt anuntate a se livra proiecte de peste 80.000 mp, fapt ce estimam ca va pune o presiune in plus pe spatiile de calitate mai slaba din zona de nord sau pe cele din zona Pipera care au o calitate buna dar locatii mai greu accesibile.*

### 3.8 Analiza cererii

Cererea pentru imobile in zona analizata exista insa nivelul chiriilor practicat ca urmare a ofertelor tinute la cote inalte limiteaza tranzactiile. Sunt cautate spatii in vile pentru activitati care solicita un grad mai mare de libertate insa deasemnei potentialii clienti sunt atenti la localizare, amplasare, dimensiuni si facilitatile acestor proprietati imobiliare incluzand aici posibilitati de parcare precum si curte individuale.

### 3.9 Analiza ofertei

Oferta de imobile similare s-a manifestat si pana in prezent si se va diversifica in perioada ce urmeaza, mai ales oferta de constructii noi, datorita schimbarii necesitatilor privind spatii cu suprafete mai mari. De asemenea, constructiile vechi vor fi oferite insa preturile vor suferi influente importante din cauza vechimii cladirilor. Din acest motiv sunt preferate vilele sau spatiile in vile care sunt consolidate, renovate, refinisate si cu imbunatatiri functionale moderne.

### 3.10 Echilibrul pietei

Avand in vedere cele descrise in subcapitolele anterioare, se poate considera ca in prezent piata imobiliara pe segmentul solicitat, al unei proprietati care sa poata oferi pe langa spatii generoase in zona Dorobanti a municipiului Bucuresti, este in dezechilibru relativ datorita ofertei mari (manifestate si potentiale) si a cererii formata din cumparatori cu posibilitati financiare mari si foarte mari dar care cauta si preturi finale de inchiriere mai mici, sau investitori dar a caror capacitate de investitie este

limitata de catre dificultatile inregistrate la acordarea de credite ipotecare, de limitarea fortata din punct de vedere fiscal si legislativ a activitatilor si a investitiilor pe termen lung si de riscurile dificil de asumat intr-o perioada de instabilitate economico-financiara. Tinand cont de tipul constructiilor si utilizarea actuala a imobilului analizat (**Imobil „UN PAS IMPREUNA” - fost Sf. Petru si Pavel**), analiza de piata reflecta existenta ofertelor comparabile pentru acest tip de proprietate.

## CAPITOLUL IV - Analiza datelor și concluziile

### 4.1 Analiza celei mai bune utilizări

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare – 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 bună valoare.

**Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:**

- a. cea mai bună utilizare a terenului considerat liber
- b. cea mai bună utilizare a terenului construit

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim profitabilă

Ținând seama de aceste considerențe cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului construit pentru proprietatea imobiliară analizată.

Cea mai bună utilizare considerată este însă cea actuală.

### 4.2 Procedura de evaluare (Etapă parcursă, surse de informații utilizate)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea justă așa cum a fost ea definită mai sus. Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, utilitățile și dotările, amenajările interioare și exterioare, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori ar putea fi folosite următoarele abordări.

- Abordarea prin Piață - închiriere
- Abordarea prin Venit (pentru verificarea valorii obținute prin piață)
- Abordarea prin Piață – vânzare clădire și teren
- Abordarea prin Piață – vânzare teren

#### Etapă parcursă:

- documentarea, pe baza unei liste de informații furnizate de către proprietar;
- inspectia amplasamentului și al zonei, aprecierea stării tehnice a clădirii;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR

### 4.3. Abordarea prin piata – valoarea minima a chiriei

Această abordare comparativă ia în considerare vânzările/inchirierile proprietăților similare sau substituibile și informațiile referitoare la piață și stabilește o estimare a valorii prin procese de comparație. În general, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare vândute, tranzacționate, cu cotații sau oferte de vânzare existente pe o piață deschisă.

Estimarea valorii de inchiriere a spațiului analizat în ipoteza ca este liber și disponibil pentru a fi realizată cea mai bună utilizare a sa (**Anexa B**). Principiile care influențează valoarea de piață a clădirii sunt: *anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substituția și echilibrul*.

Anticiparea, este principiul care face ca un client să închirieze în vederea unei utilizări potențiale probabile viitoare, avantajoase, în alt context decât cel actual. Acest principiu poate determina o ușoară creștere a prețului decât cel prezent.

Prețul de închiriere reflectă relația dintre cerere și ofertă care oscilează în jurul echilibrului.

Principiul substituției face ca prețul plătit de un chirias pentru spațiul dorit, să nu fie mai mare decât prețul pentru un alt spațiu similar.

Tehnica de evaluare a chiriei de piață este metoda comparației directe a închirierilor, deoarece pe piață există oferte asemănătoare.

Din analiza pieței specifice locale, cu raportare directă la zona, (inclusiv echiparea tehnico-edilitara) în care este localizată proprietatea de evaluat, vor fi analizate următoarele elemente de comparație:

- drepturile de proprietate;
- restricții legale;
- condițiile pieței (data vânzării);
- localizarea - orientarea; condițiile de finanțare și de vânzare;
- caracteristicile fizice (suprafața, forma, lungimea la fațadă, topografia);
- utilitățile disponibile;
- utilizarea;

Estimarea valorii terenului prin această tehnică va rezulta în urma corecțiilor negative sau pozitive aplicate la prețul proprietăților comparabile, pentru a aduce proprietățile acestora cât mai aproape de caracteristicile subiectului.

Comparabila 1:	<a href="http://www.imopedia.ro/anunt/vila-in-dorobanti-bucuresti-813RUN27867">http://www.imopedia.ro/anunt/vila-in-dorobanti-bucuresti-813RUN27867</a>
Comparabila 2:	<a href="http://www.imopedia.ro/anunt/vila-in-aviatorilor-bucuresti-930RUN402">http://www.imopedia.ro/anunt/vila-in-aviatorilor-bucuresti-930RUN402</a>
Comparabila 3:	<a href="http://www.imopedia.ro/anunt/vila-in-dorobanti-bucuresti-606RUN22086">http://www.imopedia.ro/anunt/vila-in-dorobanti-bucuresti-606RUN22086</a>

### Concluzii

Ca urmare a rezultatelor obținute în **Anexa B**, se observă pentru **comparabila B** că are cea mai mică ajustare brută procentuală de 67.0% considerând astfel ca aceasta este cea mai apropiată de proprietățile subiectului. Prețul unitar al acestei comparabile, este prețul terenului evaluat prin piață, și anume 7.62 euro/mp echivalent 36.0 lei/mp.

La data evaluării valoarea terenului este:

<b>VALOAREA DE PIATA valabila PENTRU INCHIRIEREA spatiului desemnat</b>	<b>echivalent</b>	<b>7.625 lei/luna 1.636 euro/luna</b>
<b>Valorile unitare</b>	<b>echivalent</b>	<b>36.00 lei/mp/luna 7.62 euro/mp/luna</b>
<b>DETERMINATĂ PRIN PIATA</b>		
curs Euro = 4.6619 lei/Euro din 05.07.2018		
Valoarea nu conține TVA și obligații față de mediu		

Nr. Crt.	Nr. Inv.	Cod Cladire	Denumire Cladire	Aria desfasurata Acid [mp]	Valoare INCHIRIERE prin Piata	
1	205881	C1	Cladire - Spartial + P din S+P+2E+M	214,75 mp	36,00 lei/mp/luna	7.62 euro/mp/luna
TEREN cu suprafata cota indiviza din amprenta cladirii				83,45 mp		
TOTAL Imobil "UN PAS IMPREUNA"					7.625 lei/luna	1.636 €/luna

Se observa tendinta de mentinere a pretului de catre proprietarii potentiali vanzatori si de asemenea tendinta potentialilor cumparatori de a obtine pretul cel mai mic posibil. Acestia configureaza tendinta de mentinere sau chiar crestere a preturilor de inchiriere ceea ce este in concordanta cu situatia de fapt din piata imobiliara unde se concretizeaza asteptarile optimiste de la sfarsitul anului 2017 pentru cresteri ale valorilor prin revenirea interesului investitorilor si deasemeni si, nu in ultimul rand, prin masurile de relaxare fiscala previzionate. Aceasta situatie nu este confirmata de analistii imobiliari care vad in situatia actuala un fel de noua „bula imobiliara” in situatia in care in piata spatiilor de birouri se previzioneaza cresteri de spatii de inchiriat atat in clasa A, B si C precum si in vile. Evident clientii sunt atenti la caracteristicile oferite si nu platesc pretul pentru orice oferta. Exista o latentă in acceptare precum si cautari pentru cele mai bune oferte.

Acest trend este influentat si de situatia geostrategica a Romaniei in conditiile politice actuale si in conformitate cu convulsiile sociale precum si disensiunile politice. lipsa unui climat de colaborare interinstitutional din ultima perioada este foarte posibil sa conduca la scaderea aprecierii riscului de tara de catre societatile de analiza precum Standard & Poor's, Fitch Ratings sau Moody's si ca urmare intreg sectorul economic sa fie grav afectat, respectiv investitorii imobiliari precum si alti investitori strategici sa prefere sa astepte un climat politico-economic mult mai favorabil, stabil si ca urmare predictibil. Pe termen lung acest lucru se va putea reflecta in caderea pietei imobiliare in special in zonele periferice.

**Negocierea** reprezinta procesul prin care doua sau mai multe parti intre care exista interdependenta dar si divergente opteaza in mod voluntar pentru conlucrare in vederea ajungerii la un acord reciproc avantajos. Quantumul negocierii este aproximat la **-5% pentru ofertele de pret ca urmare a tendintei de pastrare a pretului de oferta cat mai sus**. Inchirierile de spatii mari sunt mai rare datorita investitiei mari ce trebuie efectuata intr-o piata in care incertitudinea este evidenta. Cladirile care prezinta preturi mai mari de inchiriere sunt mai greu tranzactionabile astfel ca indiferent daca proprietarii acestora sunt flexibili sau rigizi in negociere in analiza comparatiei nu se tine cont de refuzul de a negocia.

Ca urmare un pret de oferta ajustat se apropie de potentiala cerere a pietei. Aceste ajustari vin sa sustina comportamentul cumparatorului si al vanzatorului in cadrul unei tranzactii ipotetice: proprietarul nu va obtine pretul pe care il doreste, iar cumparatorul nu va obtine pretul pe care si l-a propus astfel ca din intentiile antagonice ale partilor rezulta pretul negociat.

Abordarea evaluarii este conform prevederilor Standardelor de Evaluare ANEVAR – ed. Ianuarie 2018 – **SEV 100** – Cadrul general. **SEV 101** – Termenii de referinta ai evaluarii. **SEV 102** – Implementare. **SEV 103** – Raportarea evaluării. **SEV 104** - Tipuri ale valorii. **SEV 230** – Drepturi asupra proprietății imobiliare. **GME 630** – Evaluarea bunurilor imobile. **IAS 16** - Deprecierea – standarde aplicabile in toate situatiile in care evaluatorii sunt solicitati sa întocmeasca un raport sau sa emita o opinie in legatura cu valoarea de piata.



### 4.3 Abordarea prin Venit

Metoda are la bază ideea că proprietatea imobiliară de evaluat poate constitui o investiție generatoare de venituri.

*Această abordare a fost utilizată ca verificare a chiriei minime obținabile, euro/luna, pentru subzona analizată rezultând valoarea de vânzare a proprietății.*

Se considera colectarea chiriei în euro, fiind în cuantum de **11.2 euro/mp/luna** plata făcându-se în lei, la cursul BNR din ziua efectuării plății. Valoarea chiriei este obținută prin metoda comparațiilor directe din ofertele existente în piața imobiliară și din baza de date detinută de evaluator precum și din informațiile preluate de la agențiile imobiliare.

Valoarea medie a chiriei utilizată identificată din piața la data evaluării a fost ajustată cu un procent de **5%** atât pentru transformarea pretului de oferta în tranzacție cât și pentru localizare. Proprietatea evaluată fiind amplasată la periferia orașului pe soseaua de centură. Valoarea negociată a chiriei și utilizată devine **10.1 euro/mp/luna**. A fost considerat un amendament contractual care scade valoarea chiriei cu 25% pentru refacerea finisajelor și a îmbunătățirilor funcționale astfel încât chiria finală devine **7,6 euro/mp/luna**.

În obligațiile de plată ale proprietarului intră de asemenea plata taxelor și impozitelor, și anume impozitul pe venitul brut realizat din chirii și taxa pentru asigurare, precum și alte cheltuieli de întreținere, reparații, îmbunătățiri, comisioane de intermediere.

Considerăm un grad de neocupare de **9.75%**.

Capitalizarea directă este metoda folosită pentru a transforma nivelul estimat al venitului net într-un indicator de evaluare a proprietății. Rata de capitalizare este un factor între venitul realizat din chirii și valoarea de vânzare a proprietății care se determină din ofertele din piața sau din tranzacții încheiate.

Rata de Capitalizare a fost selectată din analiza de piață efectuată de Colliers International (\*\*\*) pentru spații birouri – produse primare, respectiv **7.5%**:

(\*\*\*) Revista Valoarea nr. 18 – 03.2018

INFORMAȚII DIN PIATĂ							
Colliers International							
Segment de piață	Indicatori	Flacărești	Orășești primare (Iasi, Cluj Napoca, Timisoara, Constanta)		Orășești secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Arad)		
Spații de birouri	Chirie contractuală clădire clasă A (euro/mp/lună)	central semicentral periferic	16 - 18 14 - 16 8 - 13	12 - 15		8 - 12	
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	8.75%	Timisoara, Iasi Cluj Napoca Bragov	n.a.	Sibiu, Targu Mures	n.a.
	Rata de capitalizare (%)	produse primare produse secundare	7.25 - 7.75% 8.0% - 8.5%	produse primare în Iasi, Cluj Napoca, Timisoara	8% - 9%	interes foarte limitat din partea investitorilor și intransparență redusă a tranzacțiilor	n.a.
	Chirie contractuală pentru un spațiu de 100 mp la parter, mediu (euro/mp/lună)	produse primare produse secundare	65 - 70 45 - 55	produse primare produse secundare	20 - 40 15 - 20	media pe centrele din țară	15 - 20
	Rata de capitalizare (%)	produse primare produse secundare	6.5 - 7.0% 8.0 - 8.5%	produse primare	7.5% - 8%	media pe centrele din țară	8.5 - 9.5%
Spații industriale	Chirie contractuală mediu clasă A (euro/mp/lună)	< 2,000 mp > 3,000 mp	4.0 - 4.2 4.0 - 4.2	Bragov, Timisoara, Ploiesti, Arad, Cluj Napoca	7.5 - 4.0 3.5 - 4.0	Sibiu, Craiova, Targu Mures	3.75 - 4.00
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	< 2%	Bragov Cluj Napoca, Timisoara Iasi, Constanta	5% 5% n.a.	Sibiu, Craiova, Targu Mures	n.a.
	Rata de capitalizare (%)	medie piață	8.50-8.75%	produse primare	8.75 - 9.00%	Sibiu, Craiova, Targu Mures	8.5 - 9.0%



Astfel, valoarea proprietății, calculată prin metoda capitalizării veniturilor este:

VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN VENIT					849.929 LEI echivalent 182.400 EUR	
Valoarea nu contine TVA si obligatii de mediu						
Nr. Crt.	Nr. Inv.	Cod Cladire	Denumire Cladire	Aria desfasurata Acd [mp]	Valoare CLADIRE si TEREN aferent prin Capitalizare	
1	205881	C1	Cladire - Spartial + P din S+P+2E+M	214,75 mp	849.929 lei	182.400 €
TOTAL Imobil "UN PAS IMPREUNA"					849.929 lei	182.400 €

#### 4.4. Abordarea prin piata – evaluarea terenului

Estimarea valorii terenului în ipoteza ca este liber și disponibil pentru a fi realizată cea mai bună utilizare a sa (**Anexa E**). În evaluarea terenului considerat liber principiile care influențează **valoarea de piata** a terenului sunt: anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substituția și echilibrul.

Anticiparea, este principiul care face ca un cumpărător să achiziționeze un teren în vederea unei utilizări potențiale probabile viitoare, avantajoase, în alt context decât cel actual. Acest principiu poate determina o ușoară creștere a prețului decât cel prezent.

Prețul terenului reflectă relația dintre cerere și ofertă care oscilează în jurul echilibrului.

Principiul substituției face ca prețul terenului plătit de un cumpărător, să nu fie mai mare decât prețul pentru un alt teren similar.

Tehnica de evaluare a terenului aleasa este metoda comparației directe a vânzărilor, deoarece pe piață există tranzacții de terenuri similare sau asemănătoare cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate.

Din analiza pieței specifice locale cu raportare directă la zona (inclusiv echiparea tehnico-edilitara) în care este localizat terenul proprietății de evaluat pentru determinarea valorii terenului vor fi analizate următoarele elemente de comparație:

- drepturile de proprietate;
- restricții legale
- condițiile pieței (data vânzării);
- localizarea - orientarea; condițiile de finanțare și de vânzare;
- caracteristicile fizice (suprafața, forma, lungimea la fațada, topografia);
- utilitățile disponibile;
- utilizarea.

Estimarea valorii terenului prin această tehnica va rezulta în urma corecțiilor negative sau pozitive aplicate la prețul proprietăților comparabile, pentru a aduce proprietățile acestora cât mai aproape de caracteristicile subiectului.

Au fost selectate și analizate următoarele proprietăți comparabile:

#### Proprietate de evaluat

Teren intravilan S=658.13 mp

Zona: Dorobanti, langa TVR, Sector 1, Bucuresti

Forma: regulata

Utilități: toate functionale : energie electrica 220v, gaze, apa si canalizare, telefon, TV, internet

Acces din Calea Dorobanti, cu o deschidere de 22m

**Comparabila A**

Pu=807euro/mp

Teren intravilan S=1395 mp

Zona: Calea Dorobanti - Piata Romana - ASE

Utilități: toate - la limita de proprietate

Strazi asfaltate, o deschidere de 13 ml

**Comparabila B**

Pu=1550 euro/mp

Teren intravilan S=400 mp

Zona: Calea Dorobanti - Primaverii

Utilități: toate - la limita de proprietate

Strazi asfaltate, o deschidere de 16 ml

**Comparabila C**

Pu=850 euro/mp

Teren intravilan S=1170 mp

Zona: Calea Dorobanti - ASE

Utilități: toate - la limita de proprietate

Strazi asfaltate, o deschidere de 16 ml

**Concluzii**

Ca urmare a rezultatelor obținute în **Anexa E**, se observa pentru **comparabila B** că are cea mai mica corectie totala bruta procentuala de 34.91%. Prețul unitar al acestei comparabile, este prețul terenului evaluat prin piata, și anume **952 Euro/mp** echivalent **4.438 Lei/mp** pentru **terenul curti-construcții - CC**.

La data evaluării, 05.07.2018, valoarea de piață a terenului este:

Vp teren ~				Echivalent		973.564 LEI 208.840 EURO	
Valoarea nu contine TVA si obligatii fata de mediu							
Nr. Crt.	Nr. Inv.	Cod Cladire	Denumire Cladire	Aria desfasurata Acid [mp]	Valoare TEREN prin Piata		
1	205881	C1	Cladire - Spartial + P din S+P+2E+M	214,75 mp			
TEREN cu suprafata cota indiviza in proprietate				219,37 mp	4.438 lei		952 €
TOTAL      Imobil "UN PAS IMPREUNA"					973.564 lei		208.840 €

**4.3. Abordarea prin piata – cladire si teren**

Această abordare comparativă ia în considerare vânzările/inchirierile proprietăților similare sau substituibile și informațiile referitoare la piață și stabilește o estimare a valorii prin procese de comparație. În general, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare vândute, tranzacționate, cu cotații sau ofertele de vânzare existente pe o piață deschisă.

Estimarea valorii de vanzare a spatiului analizat in ipoteza ca este liber si disponibil pentru a fi realizata cea mai buna utilizare a sa (**Anexa D**). Principiile care influențează valoarea de piata a cladirii sunt: *anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substituția și echilibrul*.

Anticiparea, este principiul care face ca un client să inchirieze în vederea unei utilizări potențiale probabile viitoare, avantajoase, în alt context decât cel actual. Acest principiu poate determina o ușoară creștere a prețului decât cel prezent.

Prețul de inchiriere reflectă relația dintre cerere și ofertă care oscilează în jurul echilibrului.

Principiul substituției face ca prețul plătit de un chirieas pentru spatiul dorit, să nu fie mai mare decât prețul pentru un alt spatiu similar.

Tehnica de evaluare a chiriei de piata este metoda comparației directe a inchirierilor, deoarece pe piață există oferte asemănătoare.

Din analiza pieței specifice locale, cu raportare directă la zona, (inclusiv echiparea tehnico-edilitară) în care este localizată proprietatea de evaluat, vor fi analizate următoarele elemente de comparație:

- drepturile de proprietate;
- restricții legale;
- condițiile pieței (data vânzării);
- localizarea - orientarea: condițiile de finanțare și de vânzare;
- caracteristicile fizice (suprafața, forma, lungimea la fațadă, topografia);
- utilitățile disponibile;
- utilizarea;

Estimarea valorii terenului prin această tehnică va rezulta în urma corecțiilor negative sau pozitive aplicate la prețul proprietăților comparabile, pentru a aduce proprietățile acestora cât mai aproape de caracteristicile subiectului.

Comparabila A:	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/dorobanti/teren-constructii-de-vanzare-X72C1304L?lista=2863589">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/dorobanti/teren-constructii-de-vanzare-X72C1304L?lista=2863589</a>
Comparabila B:	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/primaverii/teren-constructii-de-vanzare-X60S13005?lista=84472154">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/primaverii/teren-constructii-de-vanzare-X60S13005?lista=84472154</a>
Comparabila C:	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/dorobanti/teren-constructii-de-vanzare-X3KV1302L?lista=84472658">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/dorobanti/teren-constructii-de-vanzare-X3KV1302L?lista=84472658</a>

### Concluzii

Ca urmare a rezultatelor obținute în **Anexa D**, se observa pentru **comparabila C** că are cea mai mică ajustare totală brută de 495.614 și deasemenea are cea mai mică ajustare totală brută procentuală de 122.65% considerând astfel ca aceasta este cea mai apropiată de proprietățile subiectului. Prețul unitar al acestei comparabile, este valoarea clădirii și a terenului aferent evaluat prin piața, și anume:

<b>VALOAREA DE PIATA</b> <b>Cladire si Teren aferent</b>	<b>echivalent</b>	<b>847.697 lei</b> <b>181.835 euro</b>
curs Euro = 4.6619 lei/Euro din 05.07.2018		
Valoarea nu contine TVA și obligații față de mediu		

Nr. Crt.	Nr. Inv.	Cod Cladire	Denumire Cladire	Aria desfasurata Acd [mp]	Valoare VANZARE prin Piata	
1	205881	C1	Cladire - Spartial + P din S+P+2E+M	214,75 mp	847 697 lei	181.835 €
TEREN cu suprafata cota indiviza in proprietate				219,37 mp		
<b>TOTAL Imobil "UN PAS IMPREUNA"</b>					<b>847.697 lei</b>	<b>181.835 €</b>

Abordarea evaluării este conform prevederilor Standardelor de Evaluare ANEVAR – ed. Ianuarie 2018 – **SEV 100** – Cadrul general, **SEV 101** – Termenii de referință ai evaluării, **SEV 102** – Implementare, **SEV 103** – Raportarea evaluării, **SEV 104** - Tipuri ale valorii, **SEV 230** – Drepturi asupra proprietății imobiliare, **GME 630** – Evaluarea bunurilor imobile, **IAS 16** - Deprecierea – standarde aplicabile în toate situațiile în care evaluatorii sunt solicitați să întocmească un raport sau să emită o opinie în legătură cu valoarea de piață.

Pentru analiza rezultatelor și exprimarea concluziei finale asupra valorii, evaluatorul a verificat întreg procesul de evaluare, informațiile și tehnicile de analiză a acestora, precum și judecata aplicată, prin prisma criteriilor menționate mai sus, astfel:

**Adecvarea:** având în vedere scopul evaluării considerăm ca abordarea prin piață este cea mai adecvată.

**Precizia:** Precizia unei evaluări este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea informațiilor utilizate astfel ca la abordarea prin piață fiind utilizate oferte ce au fost scăzute prin marja de negociere și adaptate conform informațiilor primite telefonic de la agenții imobiliari/proprietari;

**Cantitatea informațiilor:** adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța indicației valorii; cea mai mare cantitate de informații există la abordarea prin piață (atat tranzacții din trecutul recent cât și oferte pe piață);

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată relevantă pentru proprietatea în discuție este valoarea obținută prin abordarea prin piață

Toate evaluările reprezintă opinii profesionale asupra unei baze declarate, combinate cu orice prezumții corespunzătoare sau speciale. O evaluare nu este un fapt, ci o estimare.

Gradul de subiectivism implicat variază inevitabil de la caz la caz, la fel și gradul de certitudine, sau probabilitatea, ca opinia evaluatorului asupra valorii de pieță să coincidă exact cu pretul care ar fi obținut într-o tranzacție efectuată la data evaluării. Asigurarea înțelegerii de către utilizator și a încrederii în evaluări necesită transparența în abordarea evaluării și explicații adecvate pentru toți factorii care au un efect semnificativ asupra evaluării.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare și scopul prezentului raport.

Dacă acesta se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport nu pot fi copiate fără acordul scris al evaluatorului.

#### 4.4 Alegerea valorii finale

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații. Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție este valoarea obținută prin abordarea prin metoda Capitalizării Veniturilor.

*Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport.*

În urma aplicării metodelor de evaluare au fost obținute următoarele valori:

#### 1. Abordarea prin piață ..... TOTAL = 36 lei

Ca rezultat al cercetării și analizei pe care le-am realizat, și ținând cont de scopul evaluării și de evoluția prețurilor pe piața imobiliară a orașului București, în opinia mea valoarea justă a proprietății evaluate este de:

<b>VALOAREA DE PIATA valabila PENTRU INCHIRIEREA spatiului desemnat</b>	<b>echivalent</b>	<b>7.625 lei/luna</b> <b>1.636 euro/luna</b>
Valorile unitare	echivalent	36.00 lei/mp/luna 7.62 euro/mp/luna
<b>DETERMINATĂ PRIN PIATA</b>		
curs Euro = 4.6619 lei/Euro din 05.07.2018		
Valoarea nu contine TVA și obligații față de mediu		

Nr. Crt.	Nr. Inv.	Cod Cladire	Denumire Cladire	Aria desfasurata Acd [mp]	Valoare INCHIRIERE prin Piata	
1	205881	C1	Cladire - Spartial + P din S+P+2E+M	214,75 mp	36.00 lei/mp/luna	7.62 euro/mp/luna
TEREN cu suprafata cota indiviza din amprenta cladirii				83,45 mp		
<b>TOTAL Imobil "UN PAS ÎMPREUNĂ"</b>					<b>7.625 lei/luna</b>	<b>1.636 €/luna</b>

**4.5 VERIFICARE**

- Pentru a verifica valorile rezultate din abordarea evaluării prin piață pentru valoarea minimă de închiriere a clădirii și terenului aferent au fost utilizate *abordarea prin venit* în cadrul căreia au fost extrase din piață date referitoare la chirii practicate pentru proprietăți similare. Media chiriilor obținută din piață este identică cu chiria obținută prin *abordarea distinctă* prin piață. Prin capitalizarea chiriilor și a cheltuielilor a rezultat o valoare de piață.

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN VENIT</b>	<b>echivalent</b>	<b>849.929 LEI</b> <b>182.400 EUR</b>
Valoarea nu contine TVA și obligații de mediu		

- A fost utilizată abordarea prin piață pentru clădirea cu terenul aferent extragând din piață comparabile similare, ajustând caracteristicile acestora, obținând valoarea de vânzare a acestuia.

<b>VALOAREA DE PIATA Cladire și Teren aferent</b>	<b>echivalent</b>	<b>847.697 LEI</b> <b>181.835 EURO</b>
curs Euro = 4.6619 lei/Euro din 05.07.2018		
Valoarea nu contine TVA și obligații față de mediu		

- Au fost comparate cele două valori de vânzare ale imobilului – prin abordarea prin capitalizarea veniturilor și prin abordarea prin piață. Aceste valori se găsesc într-un ecart de sub 1%.
- Ca urmare se consideră că fiind corectă chiria minimă obținută prin abordarea prin piață iar rationamentul de asemenea corect.

**4.6 Argumente privind valoarea propusă**

- Construcție - ținând cont de toate specificațiile din raport.
- Stare de întreținere – bună.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă la data raportării evaluării.
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate pentru conformarea la cerințele legale:
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;



#### 4.7 Sursele de informații

- Literatura de specialitate (standardele ANEVAR, cursul de Evaluare a proprietăților imobiliare, buletinele informative editate de către ANEVAR);
- „Costuri de Reconstrucție – Costuri de Înlocuire” – Cladiri Rezidențiale (autor prof. Corneliu Schiopu)
- „Îndreptarul tehnic pentru evaluarea imediată la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe” – Decembrie 2017 – Sorin Turcus
- Legislația în vigoare la data evaluării;
- Discuții cu: proprietarii și participanții de pe piața imobiliară specifică (vânzători, cumpărători, antreprenori, agenți imobiliari etc.);
- Documentele puse la dispoziție de către beneficiar;
- Informații directe de la institute de proiectare, societăți de construcții și furnizori de materiale, materii prime și energie;
- Presa locală și presa de specialitate;
- Informații culese de pe internet;

#### 4.8 Concluziile evaluării:

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în trei exemplare originale, doua exemplare pentru D.G.A.S.P.C., sector 1, si unul la evaluator și nu poate fi folosit decât în scopul declarat la cap. 1.1.

Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data raportarii evaluarii, 05.07.2018, prezentata in raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data evaluarii in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei imobiliare si scopul prezentului raport.

Daca acesta se modifica semnificativ in viitor, dincolo de data raportarii evaluarii, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport nu pot fi copiate fără acordul scris al evaluatorului.

Data: 05.07.2018

Expert evaluator  
Ing. Eugen Mascov Ionescu  
Membru titular ANEVAR



S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L.  
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR





## Comparabila A – Inchiriere Cladire

Vila - 5 camere - Dorobanti

Reper: lângă VICTORIA 46

813RUN26836



- Compunere S+P+2
- Suprafata utila 200 m<sup>2</sup>
- Constructie 2001
- Teren liber (curte) 90 m<sup>2</sup>
- Camere 5
- Dormitoare 4
- Metrou Nu

€/luna 1.950

Inchiriere vila Dorobanti, langa Victoria 46, in apropiere de restaurante, cafenele si baruri exclusiviste. Imobilul este compus din living, bucatarie, 4 dormitoare, 4 bai, terasa cu jacuzii si terasa inchisa cu plante, gradina amenajata 70 mp, garaj interior pentru o masina, loc de parcar suplimentar in fata garajului. Vila de inchiriat este mobilata modern, utilata complet, are finisaje de lux si toate imbunatatirile si este ideala pentru resedinta unei familii sau nemobilata pentru sediu firma, birouri.

Dotări / Utilități / Informații utile

- grupuri sanitare 4
- structura caramida
- Altele telefon (un post)
- garaj interior (un loc)
- parcare proprie (un loc)
- terase 2
- total teren 250 mp
- Finisaje/  
Utilități parchet , gresie , vinarom , faianta , geamuri termopan , calorifere aluminiu, aer conditionat , interfon , scara interioara, usa metalica, telecomanda garaj, internet, cablu tv, bucatarie modern mobilata, bucatarie complet echipata, masina de spalat vase, masina de spalat, uscator rufe, administrare, curte betonata, gradina, iluminat exterior
- Info imobil mobilat, semi-mobilat, nemobilat, mobilier modern, mobilier stil, curte individuala, interior in stare foarte buna, imobil in stare exceptionala, incalzire cu centrala proprie, strazi amenajate
- Vecinătăți magazine, piata, gradinita, scoala, RATB, parc, bar/pub, restaurant
- Acte carte funciara
- Alte suprafete roof top cu jacuzzi
- Destinații rezidenta, birou

Foto



Ultima actualizare a ofertei: 12.03 2018

Tel: +4.0732.009.390

[CASA TRANSIMOB](#)

Tel: +4.0771.693.531

CASA

PROIECT - IMOBIL

<http://www.imopedia.ro/anunt/vila-in-dorobanti-bucuresti-813RUN26836>

## Comparabila B – Inchiriere Cladire

**Vila - 6 camere - Dorobanti**

**Reper: lângă PIATA DOROBANTI**

**813RUN27867**



- Compunere P+1+M
- Suprafata utila 240 m<sup>2</sup>
- Teren liber (curte) 70 m<sup>2</sup>
- Camere 6
- Dormitoare 4
- Balcoane 1
- Metrou Nu

€/luna 2.700

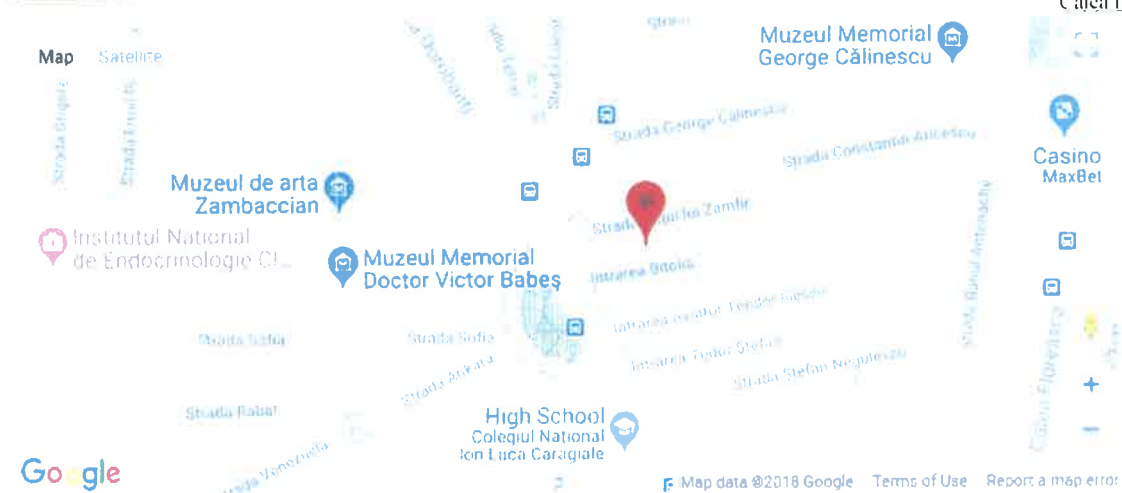
Inchiriere vila Piata Dorobanti, curte 70 mp, 240 mp suprafata utila desfasurata pe subsol cu camera tehnica, spalatorie, spatii depozitare, parter cu living, dining, bucatarie, baie, camera, etaj cu baie si 3 dormitoare, mansarda open space, terasa, nemobilata sau semi-mobilata (canapele), ideal rezidenta.; Descriere parcare:Parcare proprie; Descriere cladire:Construit in perioada 1950 - 1959

Dotări / Utilități / Informații utile

- grupuri sanitare 2
- terasa 1
- total teren 163 mp
- balcon 1
- structura Beton
- Altele 4 dormitoare
- Parcare proprie
- Finisaje/  
Utilități aer conditionat, scara interioara, interfon, usa metalica, iluminat exterior
- Info imobil semi-mobilat, nemobilat, nou, renovat, in stare foarte buna, curat, modern mobilata, complet echipata, amenajate
- Vecinătăți magazine, piata, gradinita, scoala, transport public, parc, lac, hotel, bar/pub, restaurant
- Acte carte funciara
- Alte suprafete terasa 30 mp
- Destinații rezidenta, birou

Localizare

Dorobanti - lângă PIATA DOROBANTI



[street view](#) | [click pentru zoom](#)

Foto



Ultima actualizare a Ofertei: 02.07.2018

Tel: +4.0732.009.390

[CASA TRANSIMOB](#)

Tel: +4.031.425.70.27

Tel: +4.0771.693.531

**CASA**  
TRANSIMOB

<http://www.imopedia.ro/anunt/vila-in-dorobanti-bucuresti-813RUN27867>

## Comparabila C – Inchiriere Cladire

**Vila - 10 camere - Aviatorilor**

**Reper: lângă Parcul Kiseleff**

**930RUN402**



- Compunere P+2
- Suprafata utila 250 m<sup>2</sup>
- Suprafata const 400 m<sup>2</sup>
- Constructie 194
- Teren liber 2000 m<sup>2</sup>
- Camere 10
- Metrou Da

€/luna 3.000

Va prezentăm spre închiriere o vila cu 2 apartamente a câte 125 mp utili, aflata pe o strada linistita a cartierului Aviatorilor. Apartamentele dispun de intrări separate, imobilul având încă o intrare pentru scara cu acces general. Este dotat cu toate utilitățile necesare unui trai decent, precum izolație termică exterioară, geamuri termopan, sistem de încălzire și de climatizare, parchet, gresie și faianță, wireless etc.

Vila se predă nemobilată, a fost renovată recent și poate fi amenajată pe placul noilor locatari. În proprietatea casei se află o curte de 200 mp și o terasă de 35 mp la etajul 2. Fiecarui etaj îi revin 5 camere, o baie și o bucatărie. De asemenea, există și spații de depozitare.

Imobilul dispune de curent trifazic, fiind locuința ideală pentru activități de birou, clinică medicală/de infrumusețare, reprezentanță diplomatică, dar și pentru rezidență.

Se poate închiria integral sau divizată.

Nu sunt necesare cheltuielile de mentenanță.

Vecinătăți: Parcul Kiseleff, Parcul Aviatorilor, Muzeul Antipa, Mall Metropolis Center, Universitatea Politehnica-Polizu, Universitatea de Științe Agronomice și Medicină Veterinară, ICPA, Institutul Național de Geriatrie și Gerontologie Ana Aslan, Spitalul Dr. Agrippa Ionescu, Spitalul de Urgență Sfânta Maria, Grădina de Copii Numarul 52.

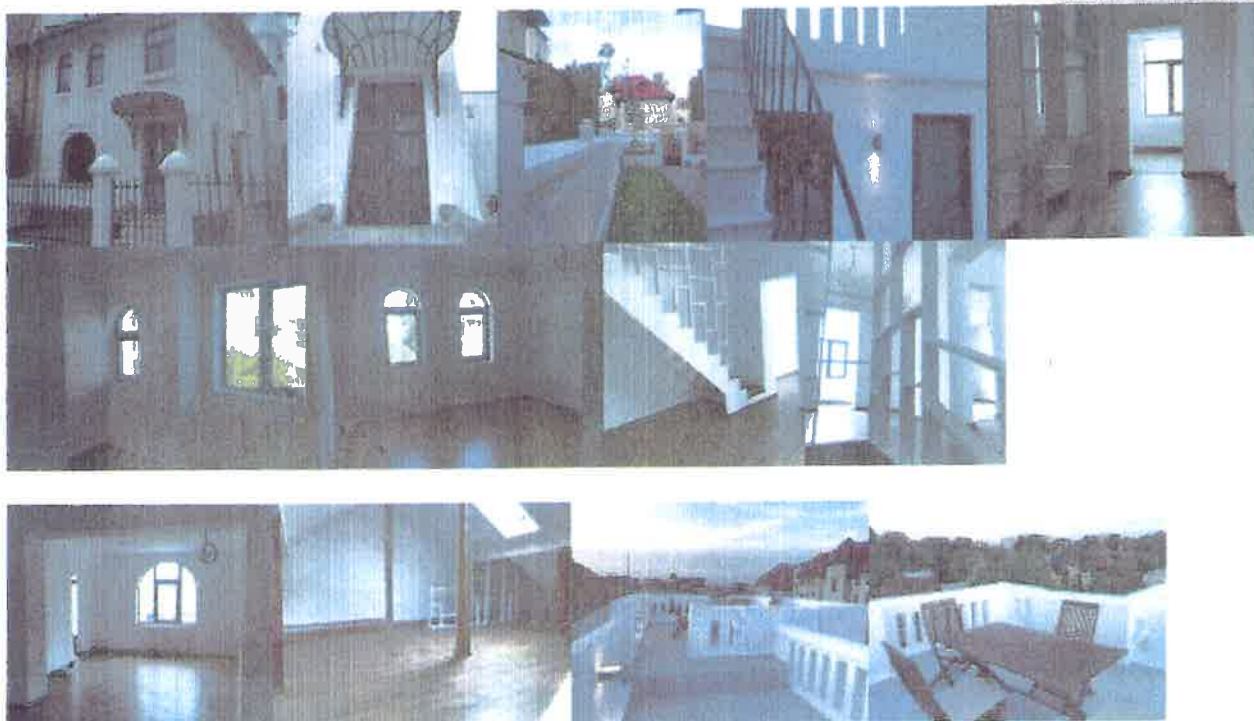
**Dotări / Utilități / Informații utile**

- grupuri sanitare 3
- structura carantida
- terasa 1
- total teren 200 mp
- Finisaje / Utilități parchet, gresie, faianță, geamuri termopan, calorifere aluminiu, aer condiționat, scara interioară, curte betonată, grădina iluminată exterior, contor apă, contor caldura, boxa, apă
- Info imobil nemobilat, curte individuală, interior renovat, încălzire cu centrală proprie, strazi amenajate
- Vecinătăți magazine, grădina, școală, transport în comun, parc, drum urban, hotel, bar/pub, restaurant, metrou
- Alte suprafețe Suprafață desfașurat: 350 mp.
- Destinații birou, rezidență, x

**Localizare**

Aviatorilor - lângă Parcul Kiseleff





Ultima actualizare a of. de evaluare

Tel: +4.0766.355.263

[DIVARO SERVICE](#)

Tel: +4.0766.355.138

<http://www.imopedia.ro/anunt/vila-in-aviatorilor-bucuresti-930RUN402>

## Comparabile – Chirie



**Reper: lângă Piața Dorobanți**  
/mp13,50

- etaj 1/P+3
- 200 m<sup>2</sup> - S. utilă
- construcție: după 2000



[Birou - Dorobanți](#)

**Reper: nespecificat**  
€/luna1.300

- etaj 2/P+5
- 184 m<sup>2</sup> - S. utilă
- construcție: după 2000



[Birou - Aviatorilor](#)

**Reper: lângă Modrogan**  
€/luna3.500

- 187.2 m<sup>2</sup> - S. utilă
- construcție: după 2000



[Birou - Aviatorilor](#)

**Reper: lângă AVIATORILOR**  
€/luna4.557  
€/mp 21

- 217 m<sup>2</sup> - S. utilă



[Birou - Aviatorilor](#)

**Reper: lângă Caragiale**  
€/luna2.673

- etaj 2/P+5
- 198 m<sup>2</sup> - S. utilă
- construcție: 2006

[Birou - Dorobanți](#)

Birou - Dorobanti**Reper: lângă Andrei Muresanu****€/luna 2.750**

- etaj 3/P+4
- 200 m<sup>2</sup> - S. utilă
- construcție: 2010

Birou - Aviatorilor**Reper: lângă Piata Charles de Gaulle  
/mp13**

- etaj 4/P+4
- 200 m<sup>2</sup> - S. utilă
- construcție: 1990

Birou - Aviatorilor**Reper: lângă Piata Charles de Gaulle****€/luna 1.700**

- 192 m<sup>2</sup> - S. utilă
- construcție: 2000

<http://www.imopedia.ro/bucuresti/birouri-pentru-inchiriere-2482248>

## Comparabila A – Vanzare Cladire

Vila - 8 camere - Dorobanti

Reper: *nespecificat*

555RUN14005



- Compus din 3 etaje + 2+M
- Suprafata utila- 324 m
- Suprafata construita- 400 m<sup>2</sup>
- Constructia din 1995
- Teren liber (p. utila) 86 m
- Camere- 8
- Metru, sau

€ 500.000

Dorobanti, vanzare vila S+P+1+M, teren - 189 mp, amprenta la sol- 103 mp, curte libera- 86 mp, suprafata construita - 400 mp, suprafata utila- 324 mp.

Este structurata astfel:

Subsol: camera, centrala termica, 2 holuri, grup sanitar, uscatorie, garaj- 31 mp, boxa, scari;

Parter: camere- 27,82 mp, camera- 22,58 mp, 2 holuri, bucatarie, grup sanitar, casa scarii;

Etaj: camera- 24,92 mp, camera- 17,19 mp, bucatarie, 2 holuri, 1 baie, debara, veranda, casa scarii.

Mansarda: open space 53,59 mp, terasa 17,26 mp.

Casa a fost renovata complet in 2015. Imbunatatiri: parchet masiv, gresie, faianta, termopan, aer conditionat, centrala termica. Pretabil rezidenta sau birou/firma.

Pret de vanzare- 500 000 Euro

Badea Marius- 0724 399 311

Dotări / Utilități / Informații utile

- grupuri sanitare 3
- Altele garaj
- total teren 189 mp
- Finisaje/  
Utilități parchet : gresie , faianta , geamuri termopan , calorifere aluminiu, aer conditionat, scara interioara, bucatarie echipata, bucatarie echipata, bucatarie complet echipata, aragaz, iluminat exterior
- Int. imobil nemobilat, curte individuala, interior renovat, interior in stare foarte buna, incalzire cu centrala proprie, strazi amenajate
- Vecinătăți magazine, piata, gradinita, scoala, RATB, drum urban, bar/pub, restaurant
- Alte suprafețe amprenta la sol- 103 mp garaj- 31 mp
- Destinații rezidenta, birou



Ultima actualizare a fișei: 15.01.2018

<http://www.imopedia.ro/anunt/vila-in-dorobanti-bucuresti-555RUN14005>



## Comparabila B – Vanzare Cladire

**Vila - 9 camere - Dorobanti**

**Reper: nespecificat**

**16RUN91192**



- Comp. n. etaj D+P+1+M
- Suprafata utila 330 m<sup>2</sup>
- Suprafata construita 410 m<sup>2</sup>
- Consolida 350m<sup>2</sup>
- Teren: 200m<sup>2</sup> (curte) 89 m<sup>2</sup>
- Camere 9
- Dormitoare 4
- Balcoane 2
- Mator 10

€ 460.000

**VILA CONSOLIDATA S. MANSARDATA, LANGA PIATA DOROBANTI**

Vila D+P+1+M construita in anul 1936 pe un teren de 200 mp situat pe o strada linistita din apropierea Pietei Dorobanti. Consolidata in anul 1999, vila a fost extinsa pe inaltime si ofera 400 mp suprafata construita compusa din 9 camere mari, 3 bai si 2 balcoane. La demisol se afla garajul si spatiu pentru hobby. Camerele sunt luminoase si bine orientate. Situata intr-un cartier rezidential doosebit, foarte aproape de parcuri, spatii comerciale, piata, banci, scoli si gradinite, aceasta proprietate poate fi caminul ideal pentru o familie cu copii.

**Configuratie**

**Demisol** - sala biliard, camera, spatiu depozitare, hol, garaj

**Parter** - living, birou, hol, bucatarie, grup sanitar

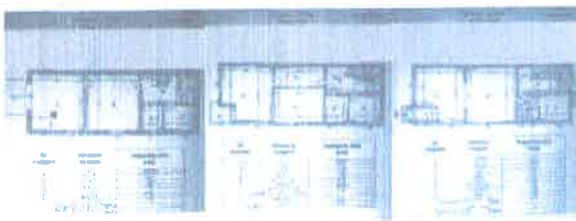
**Etaj** - 3 dormitoare, dressing, baie, hol, balcon

**Mansarda** - living, birou, dormitor, bucatarie, camera, hol, baie, balcon.

Vila a fost expertizata si consolidata integral in 1998 (consolidare zidarie portanta, suprabetonare si rigidizare grinzi placa peste etaj, refacere sarpanta si invelitoare tabla. In prezent necesita partial renovare. Vila dispune de 2 centrale termice (una pt. parter si a doua pt. etaj si mansarda).

**Dotări / Utilități / Informații utile**

- grupuri sanitare 3
- structura caramida
- Altele garaj interior
- balcoane 2
- totol teren 200 mp
- Finisaj
- Utilități parchet, gresie, faianta, vopsea lavabila, scara interioara, usa metalica, curte betonata, pivnita
- Info imobil ne mobilat, curte individuala, interior curat, imobil in stare buna, incalzire cu centrala proprie, strazi amenajate
- Vecinatati magazine, piata, gradinita, scoala, RATB, parc, bar/pub, restaurant
- Acte persoana particulara, contr. vanzare-cumparare, conform legii 112
- Alte suprafete amprenta 104mp
- Destinatia rezidentiala



Ultima actualizare a ofertei: 05.07.2018

Tel: +4.0745.111 510



<http://www.imopedia.ro/anunt/vila-in-dorobanti-bucuresti-16RUN91192>

## Comparabila C – Vanzare Cladire

**Vila - 8 camere - Dorobanți**

**Reper: lângă Piața**

**555RUN9499**



- Cladire P+1E+M
- Suprafata utila 264 mp
- Suprafata const 140 mp
- Constructie 1960
- Teren liber (curte) 200 mp
- Camere 8
- Balcon 10 mp
- Matarie 100

**€ 449.000**

Dorobanți - Piața - vanzare vila P+1E+M, 8 camere, suprafata utila totala- 264 mp, curte libera- 200 mp, front stradal- 10 m, amprenta la sol- 105 mp, nemobilata, 4 grupuri sanitare, garaj- 2 locuri de parcare, spatii de depozitare, renovata recent, cu imbunatatiri, parchet, gresie, faianta, termopan, pretabil rezidenta/firma.

Parter- 3 camere, bucatarie, 2 holuri, 1 grup sanitar, vestibul.

Etaj- 3 camere, 1 baie, 1 grup sanitar, 2 logii, 1 hol,

Mansarda- 2 camere, 1 grup sanitar, hol, debara, pod

Pret de vanzare- 449.000 Euro

Badea Marius- 0701.299.311

**Dotări / Utilități / Informații utile**

- grupuri sanitare 4
- total teren 305 mp
- balcon 10
- Altele garaj (2 locuri)
- Finisaje

Utilități parchet, gresie, faianta, geamuri termopan, calorifere aluminiu, aer conditionat, sistem de alarma, scara interioara, iluminat exterior

- Informații nemobilat, curte individuala, interior renovat, interior in stare foarte buna, imobil in stare exceptionala, incalzire centrala proprie, strazi amenajate
- Vecinătăți magazine, piata, gradinita, scoala, RATB, parc, drum urban, bar/pub, restaurant
- Alte servicii amprenta la sol- 105 mp front stradal- 10 m

**Foto**





Ultima actualizare a ofertei: 22.06.2018

Tel: +4.0721 299 121

EUROBEST IMOB COMPANY



<http://www.imopedia.ro/anunt/vila-in-dorobanti-bucuresti-555RUN9499>



## Comparabila A – vânzare teren

### TEREN DOROBANȚI POLONA | 1395 MP

București, zona Dorobanți - Vezi hartă

Actualizat în 30.12.2017

1.125.432 EUR IVA

1395 mp | f.s. 13 m | intravilan | construcții

#### Detalii

**VANZARE TEREN DOROBANȚI POLONA** - Va oferim spre achiziționare un teren în suprafața de 1.395 mp cu un front stradal de 12.86 metri amplasat în zona Piața Română - ASE, între Calea Dorobanților și Strada Polona. Din punct de vedere urbanistic, imobilul este încadrat conform PUZ-Zone Protejate în Parcelarea 95 Polona - Subzona Cp1c (procent de ocupare a terenului PCT 50% / coeficient de ocupare a terenului CUT 2.0, regim de înălțime RH max. 13 + 3 metri). Toate utilitățile (apa curentă și canalizare, gaz și energie electrică). Pentru detalii juridice și alte amănunte privind situația urbanistică sau posibilitățile de dezvoltare a terenului să ne contactați.

#### Caracteristici

- Suprafață teren 1395 mp
- Front stradal 12.86 m
- Nr. fronturi 1
- Tip teren construcții
- Clasificare teren intravilan
- Construcție pe teren Nu

#### Specificații

#### Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

#### Alte detalii zonă

- Amenajate străzi asfaltate
- Mijloc de transport



PROFESSIONAL CONSULTING

0722.532.348

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucurești/dorobanți/teren-construcții-de-vanzare-X72C1304L?lista=2863589>



## Comparabila B – vânzare teren

### Teren construcții de vânzare

București, Sector 1, zonă Primăverii > Vezi hartă

Actualizat în 26.12.2017

620.000 EUR

Comision: comision standard

400 mp | 6x15 m<sup>2</sup> în teren + construcții

#### Detalii

Teren Primăverii, potrivit pentru o construcție rezidențială, fiind situat în cea mai selectă zonă a orașului. În certificatul de urbanism este prevăzută și posibilitatea unei construcții cu spațiu comercial la parter și apartamente la etaj, negociabil

#### Caracteristici

- Suprafață teren 400 mp
- Front strada 15 m
- Timpul de construcție
- Clasă de teren înălțare
- Construcție pe teren (Nu)
- Soluție de construcție 12 mp

#### Specificații

#### Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent
- Utilități în zonă

#### Alte detalii zonă

- Amenajare strazi asfaltate
- Mijloc de transport
- Numărul străzii

#### Vicinătăți

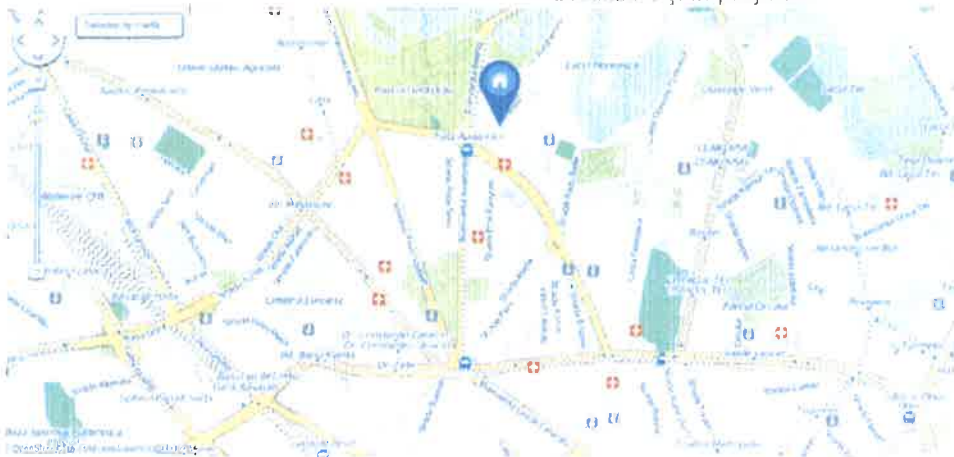
metrou, parcuri, magazine, școală, grădiniță, transport în comun

#### Ane anexe

Terenul este potrivit pentru o construcție rezidențială, fiind situat în cea mai selectă zonă a orașului.

În certificatul de urbanism este prevăzută și posibilitatea unei construcții cu spațiu comercial la parter și apartamente la etaj.

#### Localizare și împrejurimi



CITY CONSULTING

0733.058.386

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucurești/primăverii/teren-construcții-de-vanzare-X60S13005?lista=84472154>

## Comparabila C – vânzare teren

### Vânzare teren Dorobanți

București, zona Dorobanți Vezi hartă

Actualizat în 19.12.2017

994.500 EUR

1170 mp | f.s. 16 m | intravilan | construcții

#### Detalii

Va oferim spre achiziționare un teren în suprafața de 1170 mp, având o deschidere de 12 ml.

Situat în zona Dorobanți-Eminescu Tunari, terenul este încadrat din punct de vedere urbanistic în Subzona M1 ( POT 50%, CUT 2, H max = 13 m)

Toate utilitățile C.U. de informare din 2016

Această ofertă aparține Companiei Imobiliare ESPACO Investment. Cod Oferta ESP00326TB.

Telefon: 0726 - [vezi list numărul 88](tel:0726-XXXX-XXXX)

Link oferta: [trimite email](#)

#### Caracteristici

- Suprafață teren 1170 mp
- Front stradal 16 m
- Nr. Pod 1
- Tip teren construcții
- Clasifica teren intravilan
- Caracteristici teren M1

#### Specificații

#### Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

#### Alte detalii zonă

- Amenajare străzi: asfaltate
- Mijloace de transport



#### ESPACO INVESTMENT

0726.119.988

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucurești/dorobanți/teren-construcții-de-vanzare-X3KV1302L?lista=84472668>

# CENTRALIZATOR VALORI PE NUMERE DE INVENTAR

Imobil Centrul de Zi - "UN PAS IMPREUNA" - 05.07.2018

Nr. Crt.	Nr. Inv.	Cod Cladire	Denumire Cladire	Aria desfasurata Acd [mp]	Valoare INCHIRIERE prin Piata	
1	205881	C1	Cladire - Spartial + P din S+P+2E+M	214,75 mp	36,00 lei/mp/luna	7,62 euro/mp/luna
TEREN cu suprafata cota indiviza din amprenta cladirii				83,45 mp		
<b>TOTAL Imobil "UN PAS IMPREUNA"</b>					<b>7.625 lei/luna</b>	<b>1.636 €/luna</b>

Valoare CLADIRE si TEREN aferent prin Capitalizare		Valoare VANZARE prin Piata		Valoare TEREN prin Piata	
849.929 lei	182.400 €	847.697 lei	181.835 €	4.438 lei/mp	952 euro/mp
<b>849.929 lei</b>	<b>182.400 €</b>	<b>847.697 lei</b>	<b>181.835 €</b>	<b>973.564 lei</b>	<b>208.840 €</b>



## Anexa B

## ABORDAREA PRIN PIATA - TEREN si CLADIRE

Comparabila 1:	<a href="http://www.imopedia.ro/anunt/vila-in-dorobanti-bucuresti-8138UN27867">http://www.imopedia.ro/anunt/vila-in-dorobanti-bucuresti-8138UN27867</a>
Comparabila 2:	<a href="http://www.imopedia.ro/anunt/vila-in-aviatorilor-bucuresti-9308UN402">http://www.imopedia.ro/anunt/vila-in-aviatorilor-bucuresti-9308UN402</a>
Comparabila 3:	<a href="http://www.imopedia.ro/anunt/vila-in-dorobanti-bucuresti-6068UN22086">http://www.imopedia.ro/anunt/vila-in-dorobanti-bucuresti-6068UN22086</a>

		05.07.2018		4.6619 lei
LOCUINTA	Proprietatea de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Elemente de comparatie				
Pret (€/mp/luna)		11,25	12,00	11,50
Tip tranzactie - inchiriere		oferta	oferta	oferta
Pret oferta negociat cu - %		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Pret INCHIRIERE Negociat		10,69	11,40	10,93
Drept de proprietate transmis	considerat deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		10,69	11,40	10,93
Conditii de finantare	nivel piata	nivel piata	nivel piata	nivel piata
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		10,69	11,40	10,93
Conditii de piata	Iulie 2018	Iul 2018	Iun 2018	Iun 2018
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		10,69	11,40	10,93
Cheltuieli imediat dupa inchiriere	da	nu	nu	nu
Ajustare valorica		-0,53	-0,57	-0,55
Ajustare %		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Pret ajustat		10,15	10,83	10,38
Conditii de inchiriere	conform clauza contractuale	independent	independent	independent
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		10,15	10,83	10,38
Localizare	Calea Dorobantilor - in vecinatate TVR - la cca 6km Piata Unirii	Calea Dorobantilor - in vecinatate TVR - la cca 6km Piata Unirii	Aviatorilor - langa Parcul Kiseleff - in apropiere Calea Dorobantilor	str. Stefan Negulescu - langa Piata Dorobantilor
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		10,15	10,83	10,38
Caracteristici fizice				
Curte - Teren aferent (mp) - in cota indiviza/propritatie	219,00	70	200	0
Ajustare valorica		3	0	5
Ajustare %		34,02%	4,34%	50,00%
Pret ajustat		13,61	11,30	15,57
regim inaltime / nivele cladire	S+P / S+P+2E+M	S+P+1E+M	S+P+2E	S+P+2E
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		13,61	11,30	15,57
PIF	1969	1959	1941	2005
vechime	49	59	77	13
Ajustare %		10,00%	28,00%	-16,00%
Pret ajustat		14,97	14,46	9,96
spatii subsol / depozitare, etc	da	da	da	da
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		14,97	14,46	9,96
aria utila (mp)	214,8	240	250	200
Ajustare valorica		-11,76%	-16,41%	6,87%
Ajustare %		-1,79%	-2,37%	0,61%
Pret ajustat		13,21	12,09	10,65
vitrina	8 ml	8 ml	aprox 10 ml	aprox 10 ml
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		13,21	12,09	10,65
structura, grad finisare, modernizari	Structura - cadre b.a. cu zidarie din caramida, fundatii tip cuva b.a., sarpanta lemn cu invelitoare tigla - finisaje int+ext vechi, slabe, nereinovat, fara imbunatatiri: parchet lemn, gresie, mozaic, tamplarie int. lemn, fara termosistem, cu degradari la fatade, paza	Imobil renovat - finisaje noi, moderne: u. met, parchet, gresie, calorifere, AC, tamplarie PVC	Structura - cadre b.a. si caramida - finisaje noi, renovate: parchet, gresie, calorifere AI, AC, tamplarie PVC, termosistem	Structura - cadre b.a. si caramida - finisaje noi: parchet, gresie, calorifere AI, AC, tamplarie lemn cu termopan, termosistem, alarma
Ajustare valorica		-5,28	-4,64	-4,36
Ajustare %		-40,00%	-40,00%	-40,00%
Pret ajustat		7,92	7,25	6,39



Incalzire	CT cu calorifere otel	CT	CT	CT
Ajustare valorica		0	0	0
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		7,92	7,25	6,39
Utilizare actuala	centru consiliere persoane cu handicap	rezidential/office	rezidential/office	rezidential/office
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		7,92	7,25	6,39
Nivel vizibilitate strada	la strada, libera	la strada, libera	la strada, libera	la strada, libera
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		7,92	7,25	6,39
Acces	pietonal si auto	pietonal si auto	pietonal si auto	pietonal si auto
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		7,92	7,25	6,39
Utilitati complexe	normale, complete	complete	complete	complete
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		7,92	7,25	6,39
Parcare	da	da	nu	da
Ajustare valorica		0,00	0,36	0,00
Ajustare %		0,00%	5,00%	0,00%
Pret ajustat		7,92	7,62	6,39
Anexe	nu	nu	nu	nu
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		7,92	7,62	6,39
Componente non-imob (mobilier)	absente	absente	absente	absente
Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat		7,92	7,62	6,39
Ajustare totala bruta (valori absolute)		28,24	27,01	29,06
Ajustare totala bruta procentuala		264,25%	236,92%	266,01%
Nr. ajustari		5	5	5
Valoare propusa CLADIRE si TEREN oferent	7,62	7,92	7,62	6,39
VALOARE unitara inchiriere CLADIRE si TEREN oferent	7,62 euro/mp/luna	1 euro =	4,6619 lei/mp	
	36,00 lei/mp/luna	(rotunjita)		
VALOARE totala CLADIRE si TEREN oferent	1.636 €/luna			
	7.625 lei/luna			

S-a ales comparabila cu cea mai redusa valoare de ajustare totala bruta si cea mai mica valoare de ajustare totala bruta (cel mai ridicat grad de similitudine cu proprietatea subiect)

## Ajustari:

Diminuarea cu -5% a pretului de oferta aplicata comparabilelor reprezinta negocierea pretului de oferta pentru a ajunge la pretul de inchiriere. Procentul de negociere reprezinta atitudinii potentialilor cumparatori si vanzatori de a reduce respectiv de a mentine valoarea initiala. Pe o piata imobiliara in continuare instabila, sensibila la factori externi precum mediul social, politic si bancar, pretul de inchiriere / vanzare tinde sa urmareasca valorile medii din zona analizata. Astfel vanzatorul nu va obtine pretul asteptat nici cumparatorul nu va plati pretul cel mai mic existent in zona. Din aceasta lupta a contrariilor reiese valoarea de plata ajustata si dupa celelalte caracteristici particulare.

Drept de Proprietate	nu au fost aplicate ajustari. Evaluarea a fost efectuata in ipoteza Dreptului de Proprietate deplin
Conditii de Finantare	nu au fost aplicate ajustari
Conditii de piata	nu au fost aplicate ajustari
Cheltuieli imediat dupa inchiriere	Au fost ajustate comparabilele 1 - 4 procentual cu -5% pentru faptul ca sunt necesar sa fie utilizate fonduri, timp si efort pentru a aduce cladirea (spatiul inchiriat) la nivelul corect, modern si utilizabil integral conform scopului.
Conditii de inchiriere	nu au fost aplicate ajustari. Conform conditiilor contractuale.
Localizare	nu au fost aplicate ajustari
Curte - Teren aferent (mp) - in cota indiviza/propritete	Ajustarile pentru suprafata aplicate comparabilelor 1 - 4 au fost apreciate pentru diferentele dintre suprafetele de teren - curte ale fiecarei comparabile si terenul evaluat acestea avand si o componenta calitativa tinand cont de activitatile potentialului chirias.
Caracteristici fizice	
- regim de inaltime / nivele cladire	nu au fost aplicate ajustari
PIF - vechime	Au fost ajustate comparabilele 1 - 4 procentual si valoric tinand cont de vechimea cladirilor comparabile fata de cladirea evaluata considerand durata de viata corespunzatoare tipului de structura la 100ani
- spatii subsol / depozitare, etc ...	nu au fost aplicate ajustari
- aria utila (mp) estimata	Ajustarile pentru Aria utila aplicate comparabilelor 1 - 4 au fost calculate raportand Au a fiecarei comparabile la Au a proprietatii evaluate procentual si valoric
- structura, grad finisare, modernizari	Ajustarile au fost aplicate comparabilelor 1 - 4 procentual si valoric in special din punct de vedere al impactului unei cladiri renovate fata de o cladire nerenovata pentru un client care doreste sa-si desfasoare activitatea. Aceasta ajustare tine cont in special de dorinta expresa si nivelul de acceptabilitate al potentialului chirias pentru o cladire mai veche si cu finisaje mai vechi.
Incalzire	nu au fost aplicate ajustari
Utilizare actuala	nu au fost aplicate ajustari
Nivel vizibilitate strada	nu au fost aplicate ajustari
Acces	nu au fost aplicate ajustari
Utilitati complexe	nu au fost aplicate ajustari
Parcare	A fost aplicata o ajustare de 5% comparabilei C pentru lipsa posibilitatilor de parcare asigurate fiind posibila parcare doar stradal aleatorie
Anexe	nu au fost aplicate ajustari
Componente non-imob (mobilier)	Celelalte criterii nu au fost ajustate



Anexa C

Utilizare	Aria utila Au	Chirie / mp	Chirie lunara medie	Venit potential brut / an	Pierderi de neocupare	Venit brut efectiv	Alte cheltuieli întreținere	Cheltuieli de asigurare	Fond de reparatii	Total : Pierderi de neocupare + Cheltuieli	Venit net	curs valutar	4.6597 lei/€
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
fx			(4)=(2)*13	(5)=(4)*12	(6)=(5)*12%	(7)=(5)*61	(8)=(5)*1%	(9)=(5)*0,25%	(10)=(5)*10%	(11)=(6)+SUM(8,10)	(12)=(5)*(11)		(14)=(12)/(13)
	mp	eur/mp	eur/mp/luna	eur/an	9,75%		1%	0,00%	10%	eur	eur	%	eur
Sp. Subsol si Parter	214,8	7,6	1.630,2	19.562,8	-1907	17655	-196	0	-1956	(4.059,3)	15.503,5	8,5%	182.395 euro
TOTAL	214,75		1.630,24	19.562,83						(4.059,29)	15.503,54		182.395 euro
Valoarea de piata													182.400 euro
													849.929 lei
rotunjiti													849.929 lei

rotunjit

849.904 lei
849.929 lei

TIP OFFICE	CHIRIE BIROURI
	7,0 - 19,0
	11,2
	10,1
	7,6

Localizare	Comparabile chiriei SPATIU COMERCIAL	
	€/luna	€/mp/luna
	2700	200
	1300	184
	2673	198
	2750	200
	2600	200
	1700	192
	2800	210
	6900	700
	5000	521
	1950	200
	2700	240
	2300	200
	2099	184
	media	media
	€/luna	€/mp/luna
	2.948	270
		11,2



1. Cheltuielile suportate de chirias sunt utilitatile, intrținerea constantă din reparatură, cheltuieli aferente spațiilor comune și alte cheltuieli cerute pentru mentinerea și exploatarea proprietății închinate revin proprietarului. Utilitatile pot fi plătite de către proprietar, dar sunt efectuate dintr-un singur prim. Service charge - Chiria a fost considerată în perioada contractului - considerând deasemenea ca fluctuațiile de curs euro/lei se egalizează în timp.
2. Chiria a fost considerată la valoarea mediu identificată în piața respectivă de 11,7 euro/mp/luna, considerând o negociere de 5% datorită tipului imobilului și stadiului final al creșterii rezultatului utilizat de 10,7 euro/mp/luna pentru spațiile de servitudine, Subsol și Parter. Aceasta valoare a chiriei a fost amendată cu un procent de 25% pentru calitatea necesității de finalizare a lucrărilor de îmbunătățire și modernizării funcționale.
3. Chiria a fost preluată din piața dar încadrându-se în studiile de piață efectuate de COLLIER INTERNATIONAL considerând spații de birouri amplasate în zone periferice (8-13 euro/mp/luna).
4. Gradul de ocupare a fost considerat la 7,75% conform acelorasi studii de piață efectuate de COLLIER INTERNATIONAL.
5. Rata de Capitalizare a fost identificată din piața pentru zona analizată fiind selectată valoarea medie de 8,5% pentru spații birouri și alte destinații conform studiului de piață efectuate de COLLIER INTERNATIONAL (8%, 9,5%) produse secundare.
6. Au fost estimate Cheltuieli de închiriere, management (la cca 1,0% și de 10% pentru întreținere spații și alte cheltuieli).

**Depreciere externă (economics)**

Deprecierea externă sau economică reprezintă pierderea de valoare provocată de factor externi actualului în cauză.

Deprecierea externă este numită și economică, de mediu sau de locație.

Deprecierea externă poate fi exprimată în funcție de zona de amplasare, modul de utilizare, gradul de înălțime pentru proprietar, eficiența și interesul agenților pentru astfel de active. Se considera a fi recuperabilă deoarece cheltuielile necesare soluționării problemelor nu este practică.

Pentru București și în cazul acestui activ acest tip de depreciere este zero.



## Anexa D

## ABORDAREA PRIN PIATA - TEREN si CLADIRE

Comparabila 1:	<a href="http://www.imopedia.ro/anunt/vila-in-dorobanti-bucuresti-555R0N14005">http://www.imopedia.ro/anunt/vila-in-dorobanti-bucuresti-555R0N14005</a>
Comparabila 2:	<a href="http://www.imopedia.ro/anunt/vila-in-dorobanti-bucuresti-168UN91192">http://www.imopedia.ro/anunt/vila-in-dorobanti-bucuresti-168UN91192</a>
Comparabila 3:	<a href="http://www.imopedia.ro/anunt/vila-in-dorobanti-bucuresti-555R0N0493">http://www.imopedia.ro/anunt/vila-in-dorobanti-bucuresti-555R0N0493</a>

		05.07.2018	4.6619 lei	
LOCUINTA	Proprietatea de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Elemente de comparatie				
Pret (€)		500.000	460.000	449.000
Tip tranzactie - vanzare		oferta	oferta	oferta
Pret oferta negociat cu - %		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Pret INCHIRIERE Negociat		450.000	414.000	404.100
Drept de proprietate transmis	considerat deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		450.000	414.000	404.100
Conditii de finantare	nivel piata	nivel piata	nivel piata	nivel piata
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		450.000	414.000	404.100
Conditii de piata	Iulie 2018	Iul 2018	Iul 2018	Iun 2018
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		450.000	414.000	404.100
Cheltuieli imediat dupa vanzare	da	nu	nu	nu
Ajustare valorica		22.500	-20.700	-20.205
Ajustare %		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Pret ajustat		427.500	393.300	383.895
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		427.500	393.300	383.895
Localizare	Calea Dorobantilor - in vecinatate TVR - la cca 6km Piata Unirii	Calea Dorobantilor - in vecinatate TVR - la cca 6km Piata Unirii	Calea Dorobantilor - in vecinatate TVR - la cca 6km Piata Unirii	Aviatorilor - langa Parcul Kiseleff - in apropiere Calea Dorobantilor
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		427.500	393.300	383.895
Caracteristici fizice				
PIF	1963	1945	1936	1960
- vechime	48	73	82	58
Ajustare %		24,00%	33,00%	5,60%
Ajustare valorica		102600	129789	24551
Pret ajustat		530.100	523.089	418.446
Teren aferent (mp)	218	189	193	305
Diferenta suprafata	952 euro/mp	30	26	-58
Ajustare valorica		28.560	24.752	-31.873
Ajustare %		30,00%	35,00%	0,00%
Pret ajustat		558.660	547.841	386.574
- regim inaltime / nivele cladire	S+P / S+P+2E+M	S+P+1E+M	D+P+1E+M	P+1E+M
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		558.660	547.841	386.574
- aria utila (mp)	214,8	324	330	264
		-50,87%	-53,67%	-22,93%
Ajustare valorica		-284.208	-294.010	-77.188
Pret ajustat		274.452	253.831	259.385
- structura, grad finisare, modernizari	Structura : cadre b.a., cu zidarie din caramida, fundatii tip cuva b.a., sarpanta lemn cu invelitoare tigla - finisaje int-ext vechi, slabe, nerenovat, fara imbunatatiri: parchet lemn, gresie, mozaic, tamplarie int. lemn, fara termosistem, cu degradari la fatade, paze	Structura : cadre b.a. cu invelitoare tigla met - finisaje noi: parchet, gresie, calorifere Al, AC, tamplarie PVC, gari cu telecomanda, cu termosistem	imobii renovat - finisaje noi, moderne: u. met, parchet, gresie, calorifere, AC, tamplarie PVC	Structura : cadre b.a. si caramida - finisaje noi, renovate: parchet, gresie, calorifere Al, AC, tamplarie PVC, termosistem
Ajustare valorica		-77.550	-77.550	-77.550
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		196.902	176.281	181.835



<b>Incalzire</b>	CT cu calorifere otel	CT	Valabil 2018	CT
Ajustare valorica		0		
Ajustare %		0,00%	0,00%	
Pret ajustat		196.902	176.281	181.835
<b>Utilizare actuala</b>	centru consiliere persoane cu handicap	rezidential/office	rezidential/office	rezidential/office
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		196.902	176.281	181.835
<b>Nivel vizibilitate strada</b>	la strada, libera	la strada, libera	la strada, libera	la strada, libera
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		196.902	176.281	181.835
<b>Acces</b>	pietonal si auto	pietonal si auto	pietonal si auto	pietonal si auto
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		196.902	176.281	181.835
<b>Utilitati complexe</b>	normale, complete	complete	complete	complete
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		196.902	176.281	181.835
<b>Parcare</b>	da	da	da	da
Ajustare valorica		0	0	0
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		196.902	176.281	181.835
<b>Anexe</b>	nu	nu	nu	nu
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		196.902	176.281	181.835
<b>Componente non-imob (mobilier)</b>	absente	absente	absente	absente
Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat		196.902	176.281	181.835
<b>Ajustare totala bruta (valori absolute)</b>		962.142	980.142	495.614
<b>Ajustare totala bruta procentuala</b>		213,81%	236,75%	122,65%
<b>Nr. ajustari</b>		5	5	5
<b>Valoare propusa CLADIRE si TEREN aferent</b>	181.835	196.902	176.281	181.835
<b>VALOARE CLADIRE si TEREN oferent</b>	181.835 €	curs lei/euro	4,6619 lei/euro	
	847.697 lei	(rotunjita)		

S-a ales comparabila cu cea mai redusa valoare de ajustare totala bruta si cea mai mica valoare de ajustare totala bruta procentuala (cel mai ridicat grad de similitudine cu proprietatea subiect)

## Ajustari:

**Diminuarea cu -10% a pretului de oferta aplicata comparabilelor reprezinta negocierea pretului de oferta pentru a ajunge la pretul de vanzare. Procentul de negociere reprezinta atitudinea potentialilor cumparatori si vanzatori de a reduce respectiv de a mentine valoarea initiala. Pe o plata imobiliara in continuare instabila, sensibila la factori externi precum mediul social, politic si bancar, pretul de inchiriere / vanzare tinde sa urmareasca valorile medii din zona analizata. Astfel vanzatorul nu va obtine pretul asteptat nici cumparatorul nu va plati pretul cel mai mic existent in zona. Din aceasta lupta a contrariilor reiese valoarea de piata ajustata si dupa celelalte caracteristici particulare.**

<b>Cheltuieli imediat dupa vanzare</b>	Au fost ajustate comparabilele 1 -4 procentual cu -5% pentru faptul ca sunt necesar sa fie utilizate fonduri, timp si efort pentru a aduce cladirea (spatiul inchiriat) la nivelul corect, modern si utilizabil integral conform scopului.
<b>Conditii de vanzare</b>	nu au fost aplicate ajustari. Conform conditiilor contractuale.
<b>Localizare</b>	nu au fost aplicate ajustari
<b>Caracteristici fizice</b> PIF - vechime	Au fost ajustate comparabilele 1 -4 procentual si valoric tinand cont de vechimea cladirilor comparabile fata de cladirea evaluata considerand durata de viata corespunzatoare tipului de structura la 100ani
<b>Teran aferent (mp)</b>	Ajustarile pentru suprafata aplicate comparabilelor 1 - 4 au fost apreciate pentru diferentele dintre suprafetele de teren - curte ale fiecarei comparabile si terenul evaluat
<b>- regim de inaltime / nivele cladire</b>	nu au fost aplicate ajustari
<b>- aria utila (mp) estimata</b>	Ajustarile pentru Aria utila aplicate comparabilelor 1 - 4 au fost calculate raportand Au a fiecarei comparabile la Au a proprietatii evaluate procentual si valoric
<b>- structura, grad finisare, modernizari</b>	Ajustarile au fost aplicate comparabilelor 1 - 4 valoric in special d.p.d.v. al impactului unei cladiri renovate fata de o cladire nerenovata pentru un client care doreste sa-si desfasoare activitatea. Aceasta ajustare tine cont in special de dorinta expresa si nivelul de acceptabilitate al potentialului chirieas pentru o cladire mai veche si cu finisaje mai vechi. Valoarea de ajustare se regaseste in 1/3 din valoarea extrasa din Raportul de Expertiza Tehnica prin care se calculeaza valoric etapele de consolidare, renovare si refinisare interior si exterior
	Celelalte criterii nu au fost ajustate





## Anexa E

		05.07.2018			
TEREN	Proprietatea de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	
Elemente de comparație					
Pret (€)/mp		807	1.550	850	
Tip tranzacție		oferta	oferta	oferta	
Ajustare		-10,0%	10,0%	10,0%	
Pret ajustat		726,09	1.395,00	765,00	
Drept de proprietate	indiviziune - drept de dispoziție afectat	deplin	deplin	deplin	
Ajustare		-30,0%	-30,0%	-30,0%	
Pret ajustat		508,26	976,50	535,50	
Condiții financiare	la piață	la piață	la piață	la piață	
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%	
Pret ajustat		508,26	976,50	535,50	
Condiții de plată	Iul 2018	Dec 2017	Dec 2017	Dec 2017	
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%	
Pret ajustat		508,26	976,50	535,50	
Cheltuieli imediat după vânzare	Iul 2018	Dec 2017	Dec 2017	Dec 2017	
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%	
Pret ajustat		508,26	976,50	535,50	
Localizare	Calea Dorobanților - în vecinătate TVR - la cca 4km Piața Unirii	Dorobanți - Piața Română - ASE	Dorobanți - Primăverii	Dorobanți - Eminescu - Tunari	
Ajustare		20,0%	0,0%	20,0%	
Pret ajustat		609,91	976,50	642,60	
Suprafața totală teren (mp)	658,13	1.395,00	400,00	1.170,00	
Ajustare	intravilan CC	10,6%	-4,3%	7,8%	
Pret ajustat		674,56	934,51	692,59	
Caracteristici fizice					
- front stradal (m)	26,53	13	16	16	
- factor de formă	1,07	8,25	1,56	4,57	
- formă	neregulată	neregulată	neregulată	neregulată	
- morfologie teren	suprafață plană	suprafață plană	suprafață plană	suprafață plană	
Ajustare		7,18%	-0,49%	3,50%	
Pret ajustat		723,03	929,90	716,84	
- utilități	toate utilitățile funcționale - c.ei, gaze, canalizare, apă din rețea, t.f., TV, internet	toate utilitățile fără bransamente	toate utilitățile fără bransamente	toate utilitățile fără bransamente	
Ajustare (euro)		3,58	12,50	4,27	
Ajustare (%)		0,50%	1,34%	0,60%	
Pret ajustat		726,61	942,40	721,11	
- drum acces	acces din sosea asfaltată, cu 3 benzi/sens, 1 deschidere	asfalt - 1 deschidere	asfalt - 1 deschidere	asfalt - 1 deschidere	
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%	
Pret ajustat		726,61	942,40	721,11	
- teren amenajat	da	nu	nu	nu	
Ajustare		1,0%	1,0%	1,0%	
Pret ajustat		733,88	951,83	728,33	
- regim înălțime vilt. constr.	Hmax: D+P+3E	Hmax: similar	Hmax: similar	Hmax: similar	
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%	
Pret ajustat		733,88	951,83	728,33	
Cea mai bună utilizare	rezidențial / office	rezidențial / office	rezidențial / office	rezidențial	
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%	
Pret ajustat		733,88	951,83	728,33	
Risc afectare naturală	neafectat	neafectat	neafectat	neafectat	
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%	
Pret ajustat		733,88	951,83	728,33	
Condiții de gajare teren	considerat liber de construcții	liber de construcții	liber de construcții	liber de construcții	
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00	
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	
Pret ajustat		733,88	951,83	728,33	
Ajustare totală brută procentuală (valori absolute)		61,07%	34,91%	55,21%	
Nr. Ajustări		7	5	7	
Valoare propusă (euro/mp)	952 euro/mp	734	952	728	
Curs referențial (euro/mp)					
Valoare propusă (lei/mp)	4.488 lei/mp				
Valoare propusă teren aferent St = 219,37mp	208.840 €				
din teren total 658,13mp	973.564 lei				

S-a ales comparabilă cu cea mai redusă valoare de Ajustări brute procentuale (cel mai ridicat grad de similitudine cu proprietatea subiect)





Comparabila A:	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/dorobanti/teren-constructii-de-vanzare-X72C1304L?lista=2863589">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/dorobanti/teren-constructii-de-vanzare-X72C1304L?lista=2863589</a>
Comparabila B:	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/primaverii/teren-constructii-de-vanzare-X60S13005?lista=84472154">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/primaverii/teren-constructii-de-vanzare-X60S13005?lista=84472154</a>
Comparabila C:	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/dorobanti/teren-constructii-de-vanzare-X3KV1302L?lista=84472668">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/dorobanti/teren-constructii-de-vanzare-X3KV1302L?lista=84472668</a>

## Ajustari :

**Diminuarea cu -10% a pretului de oferta pentru tranzactiile aplicate comparabilelor reprezinta negocierea pretului de oferta pentru a ajunge la pretul de vanzare. Procentul de negociere reprezinta atitudinea potentialilor cumparatori si vanzatori de a reduce respectiv de a mentine valoarea initiala.**

Drept de Proprietate	Au fost aplicate ajustari comparabilelor A, B si C cu cate -30% pentru proprietate in indiviziune ceea ce afecteaza dreptul de dispozitie asupra proprietatii
Conditii de Finantare	nu au fost aplicate ajustari
Conditii de plata	nu au fost aplicate ajustari
Localizare	Au fost aplicate ajustari comparabilelor A si C cu cate 20% pentru localizare mai putin avantajoasa din punctul de vedere al pietei imobiliare
Suprafata totala teren (mp)	Ajustarile pentru suprafata aplicate comparabilelor A, B, C si D au fost calculate pentru diferentele dintre suprafetele de teren ale fiecărei comparabile si terenul evaluat considerand cate 10% pentru fiecare dublare de suprafata
Caracteristici fizice-Factor de forma (Ff)	Ajustarile pentru Factorul de forma (Ff) aplicat comparabilelor A, B, C si D au fost calculate pentru diferentele dintre Ff al fiecărei comparabile si Ff al proprietatii evaluate aplicand cate 1% pentru fiecare unitate diferenta
Utilitati	Au fost aplicate ajustari corespunzatoare Avizelor si efectuarea lucrarilor de bransare ale utilitatilor estimate la 3,000euro raportate la suprafetele de teren ale comparabilelor A, B si C
Drum acces / deschideri	nu au fost aplicate ajustari
Teren amenajat	Au fost aplicate ajustari comparabilelor A, B si C de 1% pentru costuri de formatie si amenajare teren
- regim inaltime viit. constr.	nu au fost aplicate ajustari
Cea mai buna utilizare	nu au fost aplicate ajustari
Risc afectare naturala	nu au fost aplicate ajustari
Conditii degajare teren	nu au fost aplicate ajustari. Evaluarea terenului a fost efectuata in ipoteza terenului liber

## B. CONSTRUCTIE

SITUATIA DIN ACTE			SITUATIA ACTUALA				
Proprietar	Cota parte	Act de proprietate	Suprafata din acte (mp)	Descrierea imobilului	Cod constructie	Descrierea imobilului	Suprafata masurata (mp)
LUNGU CORNELIU	1/3	1.Decizia ICCJ nr. 1887 din 20.03.2008 2.Dispozitie nr. 14198 din 02.08.2011 3.Protocol nr. 38208 din 21.11.2011 4.Adresa AFI nr. MS/20787 din 02.08.2011 5.Chitanza AFI nr. 0239818 din 31.08.2011 6.Fisa de calcul AFI nr. 20787 din 31.08.2011 7.Incheiere din 03.10.1958	-	-	C1	imobilul Apartament parter Subsol : Boxa nr. 1 Boxa nr. 2 Boxa nr. 8 Pivnita nr. 1 Mansarda : Camera serviciu nr. 3 Pod nr. 3	250.34
STATUL ROMAN	1/3	Nu dorrest cadastru	.....	S+P+2+M		Apartament etaj 1	
POPESCU VLADIMIR RADULESCU MARIUS RADULESCU SORIN DUMITRESCU SERGIU	1/3	Nu dorrest cadastru	.....			Apartament etaj 2	

Nr. inregistrare 4233 / 2014  
 Copia conferita de catre arhiva C.C.D.I.  
 Bucuresti, eliberata la data de  
 14.08.2014  
 Referent: [Signature]

Receptionat

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara  
 BUCURESTI  
 IONESCU ELENA  
 Inregistrare de cadastru



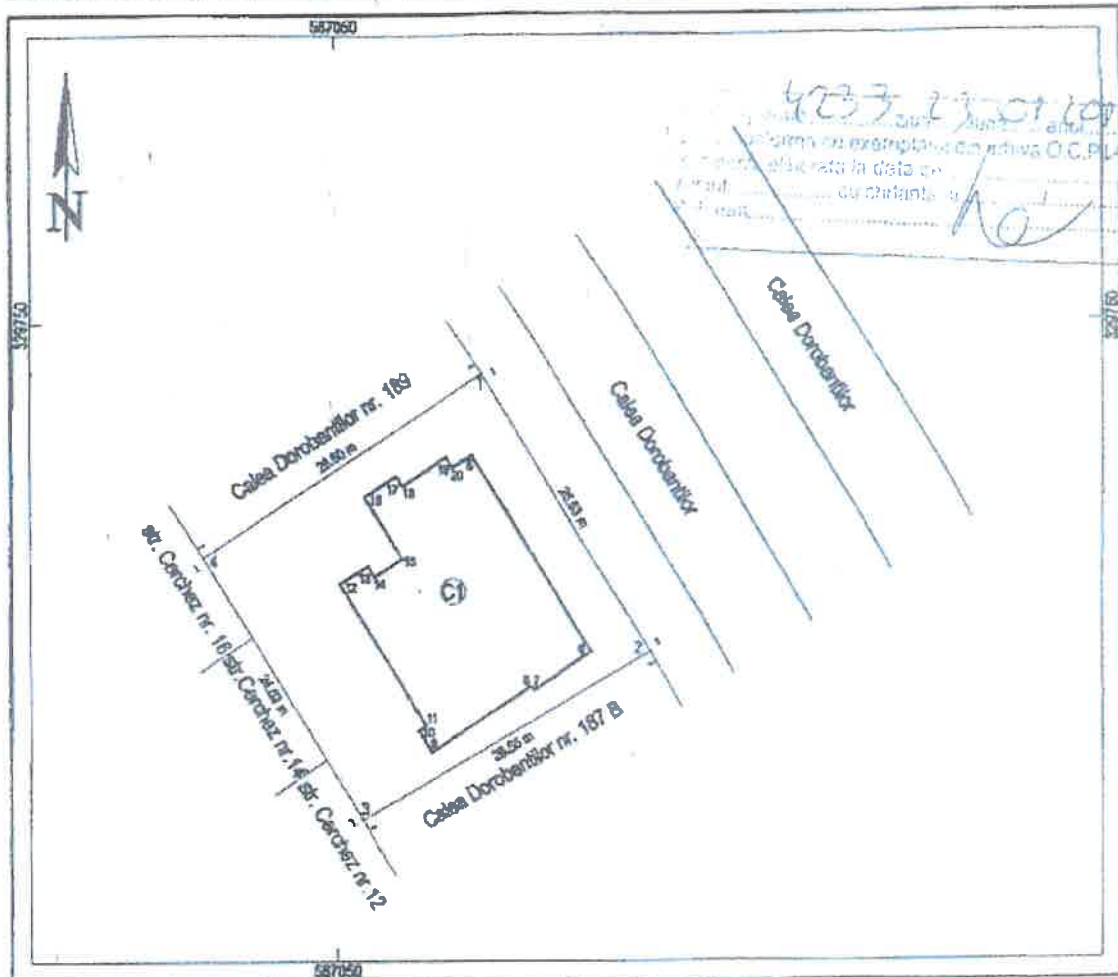
# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1: 500

Anexa Nr. 11

8105/22.06.12

Suprafata masurata (mp)	658.13	Adresa Imobilului
Numarul cadastral	257736	Bucuresti, sector 1, Calea Dorobantilor nr. 187, apartament parter
Cartea Funciara numarul		UAT: Bucuresti, sector 1



## A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Valoare de înregistrare (lei)	Mențiuni
1	CC	658.13		Teren în înregistrare înscris în
Total		658.13		

## B. Date referitoare la construcții

Cod construcție	Suprafața construită la sol (mp)	Valoare de înregistrare (lei)	Mențiuni
C1	220.34		S+P+2+Et; Suprafața totală de înregistrare = 1187.90 mp
Total			

## INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiecție stereografică 1970  
Puncte pe limita imobilului

Punct	E (m)	N (m)
001	587081.775	328746.038
002	587075.369	328726.428
003	587082.122	328711.583
004	587090.246	328731.686

S = 658.13 mp

Suprafața totală măsurată = 658.13 mp  
Suprafața din acte = 220.08 mp

Executant  
Semnatura și stampila



Data: MARTIE 2012

Se confirmă suprafața din măsurători și  
introducerea imobilului în baza de date

Puncte  
Semnatura și data  
Stampila BCPI

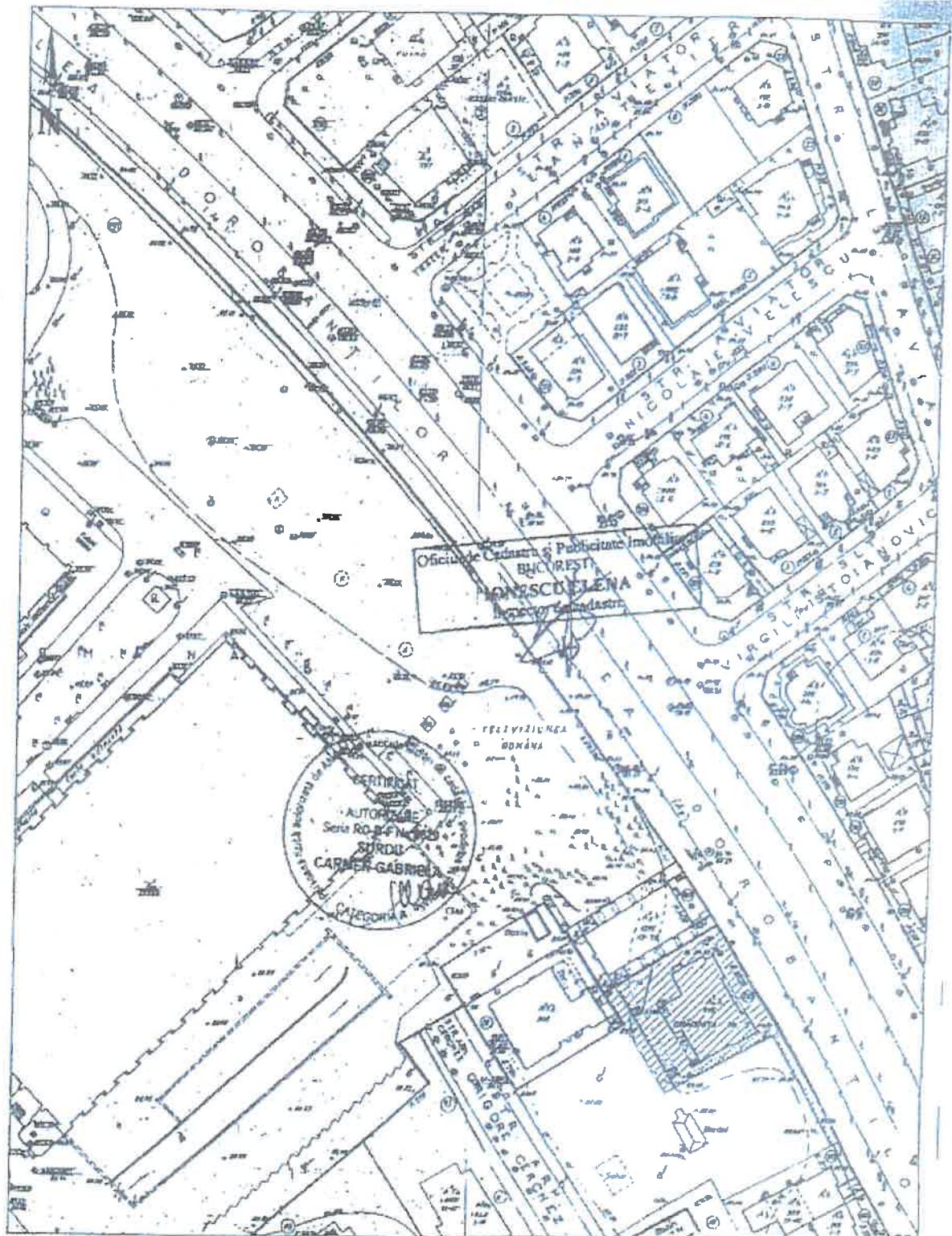
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară  
BUCUREȘTI  
IONESCU ELENA  
Inspector de cadastru

Data: \_\_\_\_\_



PLAN DE INCADRARE IN ZONA  
Scara 1:1000

Suprafata masurata (mp)	658	Adresa imobilului
Numar cadastral	257856	Bucuresti, sector 1, cala Dorobantilor nr. 187, apartament parter
Carta funciara numarul		UAT: Bucuresti, sector 1





# EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCURESTI  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1

Nr. cerere	4090
Ziua	23
Luna	01
Anul	2014

## A. Partea I. (Foale de avere)

TEREN Intravilan

Adresa: Bucuresti Sectorul 1, Calea Dorobantilor, nr. 187

Nr crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	257836	Din acte: 660; Masurata: 658	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 257836-C1

## B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
8105 / 22.02.2012		
Act administrativ nr. 14198, din 01.08.2011, emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI, act administrativ nr. 523893/28-12-2011 emis de bcf s1; hotarare judecatoreasca nr. 1887/19-03-2008 emis de ICCJ; act administrativ nr. 38209/20-11-2011 emis de CONSILIUL LOCAL SECTOR 1; act administrativ nr. MS/20787/01-09-2011 emis de AFI; act administrativ nr. 0239818/30-08-2011 emis de AFI; act administrativ nr. 20787/30-08-2011 emis de AFI; hotarare judecatoreasca nr. FN/02-10-1958 emis de TRIBUNALUL POPULAR RAION I V STALIN; act administrativ nr. 1642741/14-12-2011 emis de DGITL SECTOR 1;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de RESTITUIRE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 3	A1
1	LUNGU CORNELIU	cota de 1/3 din terenul in suprafata totala de 660 mp, aferenta apartamentului de la parter

## C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



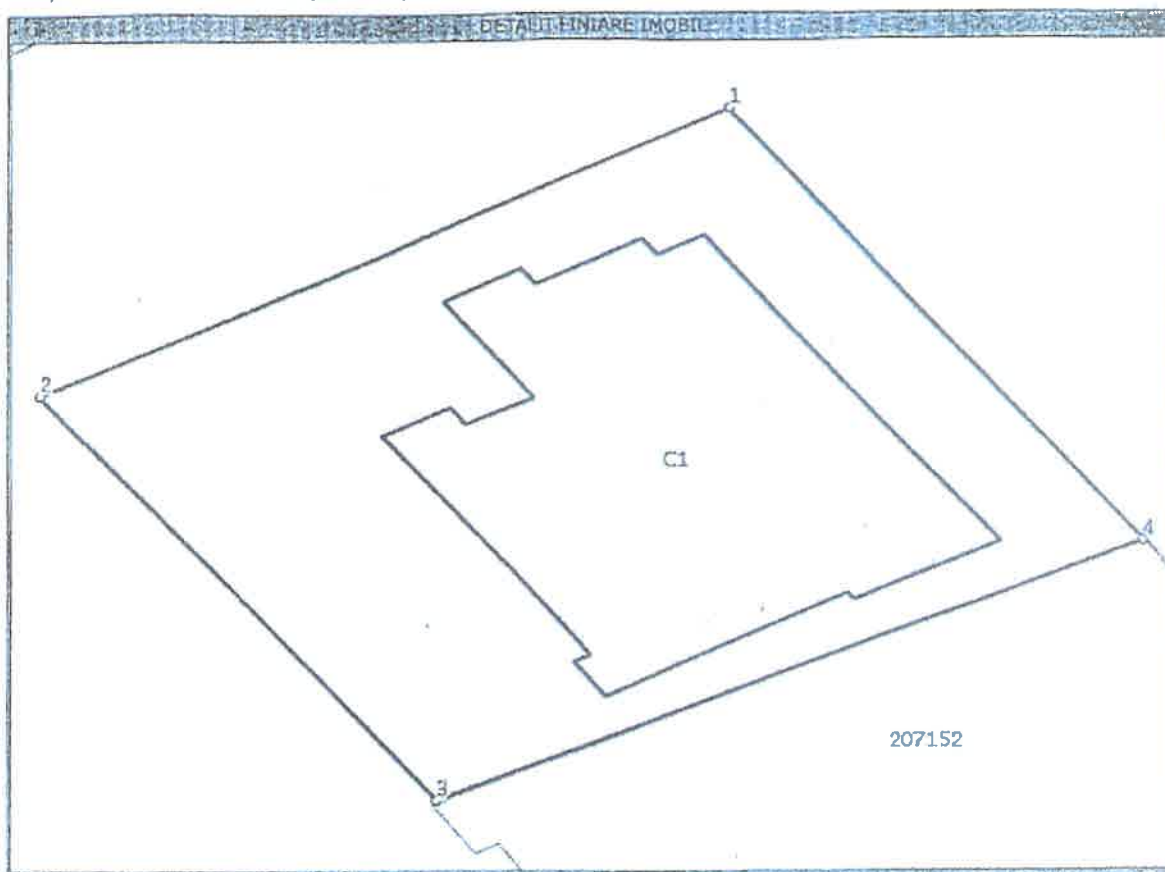
## Anexa Nr. 1 la Partea I

## TEREN intravilan

Adresa: Bucuresti Sectorul 1, Calea Dorobantilor, nr. 187

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
257836	658	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 257836-C1

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:658	-	-	-	-

## Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	26,6
2	3	24,0
3	4	26,6
4	1	25,5

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimetri.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt.	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	4233	2014-01-23	2014-01-28	Furnizare date de cadastru, geodezie si cartografie

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

Prezentul extras de carte funciară NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanța nr. OCPIB636258/23-01-2014, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,  
23/01/2014

Asistent-registrador,  
GABRIELA MIHAELA DINU

Referent,

Data eliberării,

(semnătura)

(parafa și semnătura)



CONSILIUL LOCAL SECTOR 1 BUCUREȘTI  
DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA  
COPILULUI

SERVICIUL JURIDIC, CONTENCIOS ȘI RESURSE UMANE

Biroul Juridic, Contencios

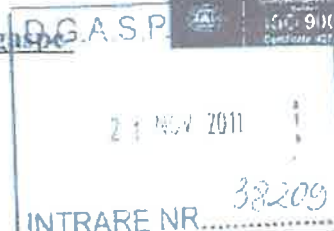
Bld. Mareșal Al. Averescu, nr.17, Sector 1, București

tel/fax: 021.222.99.17

e-mail: [juridic.contencios@dgaspc-sector1.ro](mailto:juridic.contencios@dgaspc-sector1.ro); Website: [www.dgaspc-](http://www.dgaspc-sector1.ro)

[sectorul1.ro](http://www.dgaspc-sector1.ro)

operator de date cu caracter personal nr. 6306



PROTOCOL

*de predare a apartamentului de la parterul construcției situate în București,  
Calea Dorobanților nr. 187, Sectorul 1, anexele de la subsol și mansarda din aceeași  
construcție, precum și cota de teren aferentă părților de mai sus din construcție*

În baza Dispoziției Primarului General al municipiului București nr. 14198/2.08.2011, se predă în proprietatea domnului Lungu Corneliu, cu domiciliul în București, Sector 1, str. Maior Alexandru Câmpeanu nr. 1 bl. 16 B+C, scara E, etaj 5, apartament 148, posesor al C.I. Seria RT nr. 502914, CNP 1351205400176, apartamentul de la parterul construcției situate în București, Calea Dorobanților nr. 187, Sectorul 1, anexele de la subsol, respectiv boxa nr. 1, boxa nr. 2, boxa nr. 8 și pivnița nr. 1 și mansarda din aceeași construcție, respectiv camera de serviciu nr. 3 și pod nr. 3, precum și cota de teren aferentă părților de mai sus din construcție (reprezentând cota 1/3 din suprafața de 660,16 mp a terenului), care se identifică conform planului topografic scara 1:500, anexă la Dispoziție).

Părțile din imobil aflate în coproprietate, astfel cum se menționează în Încheierea din data de 3 octombrie 1958 pronunțată în Dosarul nr. 7106/1958 de Tribunalul Popular al Raionului I.V. Stalin, se vor folosi în comun, în conformitate cu dispozițiile legale pentru imobilele aflate în coproprietate.

Proprietarul ia la cunoștință de prevederile art. 16 din Legea nr. 10/2001, republicată, cu modificări și completări și se obligă să păstreze afectarea imobilului pe o perioadă de până la 5 (cinci) ani de la data emiterii dispoziției de restituire și să încheie contract de închiriere între proprietar și Consiliul Local Sector 1 prin Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, pentru o perioadă de 5 ani.

Ținând seama de faptul că pentru desfășurarea activității compartimentelor care funcționează la parterul imobilului predat nu este necesară întreaga suprafață restituită domnului Lungu Corneliu, ci numai spațiul în suprafață utilă de 214,75 mp, respectiv apartamentul de la parterul construcției situate în București, Calea Dorobanților nr. 187, Sectorul 1 și anexele de la subsol, respectiv boxa nr. 1, boxa nr. 2, boxa nr. 8 și pivnița nr. 1, se va proceda la încheierea contractului de închiriere doar pentru această suprafață.

Spațiul de la mansardă și cota de 1/3 din suprafața de 660,16 mp a terenului se predă și rămâne la dispoziția proprietarului.

În susținerea celor afirmate, menționăm prevederile art. 5<sup>^</sup>1 din Hotărârea Guvernului nr.1886/2006, cu modificări și completări „În situația în care nu este

Neak

*necesară întreaga suprafață a imobilului pentru desfășurarea activităților de interes public, aceasta poate fi restrânsă, chiria recalculându-se în mod corespunzător."*

În acest interval plata cheltuielilor de întreținere aferente imobilului revine deținătorilor, iar proprietarul va fi beneficiarul unei chirii stabilite conform prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 1886/2006, cu modificări și completări.

Prezentul protocol s-a întocmit în 3 (trei) exemplare, un exemplar pentru Consiliul Local Sector 1, un exemplar pentru Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 și un exemplar pentru domnul Lungu Corneliu.

**Consiliul Local Sector 1**

**Direcția Generală de Asistență Socială  
și Protecția Copilului Sector 1**

**LUNGU CORNELIU**

prin

**DIRECTOR GENERAL  
DĂNUȚ IOAN FLEACĂ**

**Director General Adjunct  
Daniela Niță**

**Șef Serviciu Juridic, Contencios și Resurse Umane  
Silvia Cristina Găju**

**Avizat pentru legalitate  
Șef Birou Juridic, Contencios  
Nicoleta Grama**





**CONSILIUL LOCAL SECTOR 1 BUCUREȘTI  
DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA  
COPILULUI**

**SERVICIUL JURIDIC, CONTENCIOS ȘI RESURSE UMANE**

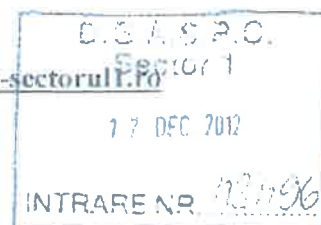
**Biroul Juridic, Contencios**

**Bld. Mareșal Al. Averescu, nr.17, Sector 1, București**

**tel/fax: 021.222.99.17**

**e-mail: [juridic.contencios@dgaspc-sector1.ro](mailto:juridic.contencios@dgaspc-sector1.ro); Website: [www.dgaspc-sectorul1.ro](http://www.dgaspc-sectorul1.ro)**

**operator de date cu caracter personal nr. 6306**



**PROTOCOL**

*de predare-preluare a etajului II, boxele nr. 6, nr. 7, nr. 9, pivnița nr. 3 de la subsol, camera de serviciu nr. 1, podul nr. 1 de la mansardă, cotă parte indiviză din părțile de folosință comună a imobilului, care se identifică conform releveelor scara 1:100, anexă la Dispoziția nr.11721/09.06.2009 precum și terenul aferent în suprafață de 218,33 mp, ce reprezintă cota de 1/3 din suprafața totală de 655,00 mp din imobilul situat în București, Calea Dorobanților nr. 187, sector 1, care se identifică conform planului topografic scara 1:500 anexă la Dispoziția nr. 11721/09.06.2009*

**Având în vedere**

Dispoziția Primarului General al municipiului București nr. 11721/09.06.2009;

Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 189/27.10.2011 privind aprobarea încheierii Protoocoalelor de predare-preluare a a etajului II, boxele nr. 6, nr. 7, nr. 9, pivnița nr. 3 de la subsol, camera de serviciu nr. 1, podul nr. 1 de la mansardă, cotă parte indiviză din părțile de folosință comună a imobilului și terenul aferent în suprafață de 218,33 mp, ce reprezintă cota de 1/3 din suprafața totală de 655.00 mp din imobilul situat în București, Calea Dorobanților nr. 187, Sector 1, cu obligația menținerii afectatiunii imobilului pe o perioadă de 5 ani;

Nota de rectificare a erorii materiale strecurate în Hotărârea Consiliului Local Sector 1 nr. 189/27.10.2011, înregistrată sub nr. K/3900/09.11.2012;

Minuta întâlnirii din data de 27.11.2012 între reprezentanții Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, respectiv domnul Dănuț Ioan Fleacă-Director General și doamna Silvia Cristina Gaju-Șef Serviciu pe de o parte și proprietarii imobilului prin doamna Popescu Silvia, personal și în calitate de împuternicit pentru doamna Popescu Iuliana Lorina, doamna Kroner Adina personal, doamna Dumitrescu Adela Teodora, în calitate de împuternicit pentru doamna Ernst Cristina Ioana și doamna Hormann Carmen, domnul Rădulescu Marius Octavian și domnul Popescu Dragoș-Radu, toți fiind asistați de un apărător ales, doamna Guțu Carmen Nicoleta.

Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, predă și doamna Popescu Silvia, personal, doamna Popescu Iuliana Lorina, prin împuternicit-Procură specială nr. 210/31.03.2010, domnul Popescu Marius Adrian personal, doamna Kroner Adina, personal, doamna Dumitrescu Vasilica Iuliana, personal, doamna Ernst Cristina Ioana, prin împuternicit Dumitrescu Adela Teodora-Procură nr. 170/24.01.2012, doamna Hormann Carmen, prin împuternicit dumitrescu Adela Teodora-Procură nr. 173/24.01.2012, domnul Dumitrescu Ion Dragoș, personal, domnul Rădulescu Marius Octavian, personal, domnul Popescu Dragoș-Radu.

*Fleacă*



personal, domnul Rădulescu Sorin Adrian, personal preiau etajul II, boxele nr. 6, nr. 7, nr. 9, pivnița nr. 3 de la subsol, camera de serviciu nr. 1, podul nr. 1 de la mansardă, cotă parte indiviză din părțile de folosință comună a imobilului, care se identifică conform releveelor scara 1:100, anexă la Dispoziția nr. 11721/09.06.2009 precum și terenul aferent în suprafață de 218,33 mp, ce reprezintă cota de 1/3 din suprafața totală de 655,00 mp din imobilul situat în București, Calea Dorobanților nr. 187, Sector 1, care se identifică conform planului topografic scara 1:500 anexă la Dispoziția nr. 11721/09.06.2009, cu obligația respectării dreptului de acces pentru ceilalți coproprietari.

Părțile cunosc faptul că proprietatea este situată într-un imobil compus din mai multe apartamente astfel că părțile din imobil aflate în coproprietate se vor folosi în comun, în conformitate cu dispozițiile legale pentru imobilele aflate în coproprietate.

Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 arată că imobilul restituit conform Dispoziției nr. 11721/09.06.2009 este liber, în spațiu nu se desfășoară activități de natura celor care ar impune menținerea afectării imobilului. Centrul de Plasament nu mai desfășoară activități în acel spațiu, astfel că menținerea afectării imobilului prevăzută de art. 2 din Dispoziția nr. 11721/09.06.2009 nu mai este necesară.

Prezentul Protocol a fost încheiat la data de.....în 12 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte, toate având aceeași valoare juridică.

Consiliul Local Sector 1

Direcția Generală de Asistență Socială  
și Protecția Copilului Sector 1

prin

DIRECTOR GENERAL  
DĂNUȚ IOAN FLEACĂ

Director General Adjunct  
Daniela Niță

Șef Serviciu Juridic, Contencios și Resurse  
Umane  
Silvia Cristina Găju

Avizat pentru legalitate  
Șef Birou Juridic, Contencios  
Nicoleta Grama

- Popescu Silvia
- Popescu Iuliana Lorina prin Popescu Silvia
- Popescu Marius Adrian
- Kroner Adina
- Dumitrescu Vasilica Iuliana
- Ernst Cristina Ioana prin Dumitrescu Adela Teodora
- Hormann Carmen prin Dumitrescu Adela Teodora
- Dumitrescu Ion Dragoș
- Popescu Dragoș-Radu
- Rădulescu Sorin Adrian
- Rădulescu Marius Octavian

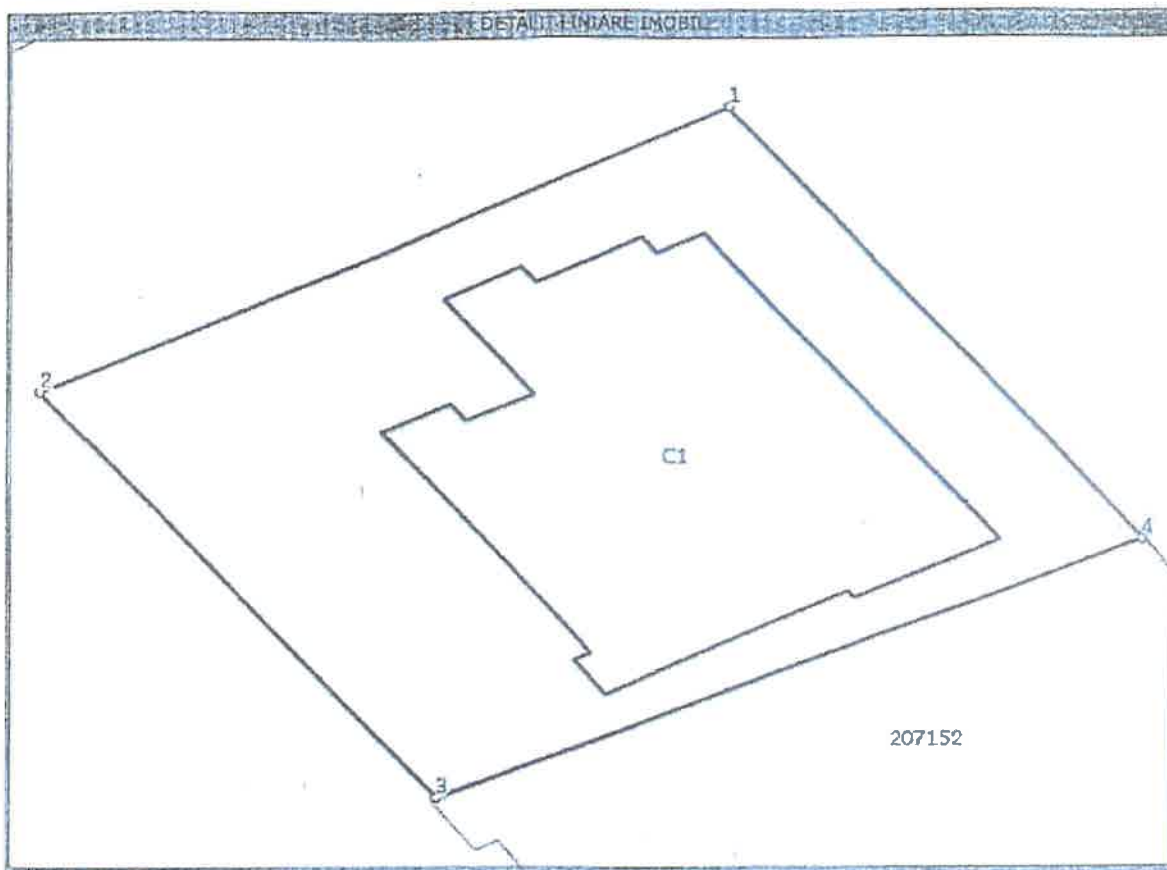
## Anexa Nr. 1 la Partea I

## TEREN intravilan

Adresa: Bucuresti Sectorul 1, Calea Dorobantilor, nr. 187

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
257836	658	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 257836-C1

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:658	-	-	-	-

## Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	26,6
2	3	24,0
3	4	26,6
4	1	25,5

\*\* Lungimiile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE



Având în vedere:

-Decizia nr. 1882 pronunțată la data de 20.03.2008 în Dosarul nr. 20889/1/2003 de către Înalta Curte de Casație și Justiție- Secția Civilă și de Proprietate Intelectuală;

-Dispoziția Primarului General al municipiului București nr. 14198/2.08.2011;

-Încheierea nr. 8105 pronunțată în Dosarul nr. 8105/22.02.2012 de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București-Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1 prin care se întabulează dreptul de proprietate cu titlu restituire mod dobândire Lege în cota de 1/3 asupra A1, A1.1 în favoarea: Lungu Corneliiu, sub B.1 din Cartea Funciară 257836 UAT București Sectorul 1;

-Oferta înregistrată sub nr. 33116/28.06.2017, formulată de domnul Lungu Corneliiu, în calitate de proprietar;

-Hotărârea Consiliului Local Sector 1 nr. 191/30.06.2017 privind aprobarea închirierii de către Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, pentru o perioadă de 12 luni, a spațiului situat la parterul imobilului din București, sector 1, Calea Dorobanților nr. 187, în suprafață de 214,75 mp, anexele de la subsol, respectiv boxa nr. 1, nr. 2 și nr. 8 și pivnița nr. 1 din aceeași construcție și suprafața de teren aferentă spațiului, respectiv 83,45 mp (cota de 1/3 din suprafața construită la sol de 250,34 mp);

Luând în considerare prevederile:

art. 1777 și urm. din Codul civil, aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificări și completări;

Hotărârii Guvernului nr. 1434/2004 privind atribuțiile și Regulamentul-cadru de organizare și funcționare ale Direcției generale de asistență socială și protecția copilului, republicată, cu modificări și completări,

se încheie prezentul

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Între

domnul LUNGU CORNELIU, cu domiciliul în București, sector 1, str. Maior Alexandru Cîmpeanu nr. 1, bl. 16B, +C, sc. E, et. 5, ap. 148, posesor al C.I. Seria RT nr. 502914, CNP 1351205400176, în calitate de proprietar al spațiului în suprafață utilă de 214,75 mp, respectiv apartamentul de la parterul construcției situate în București, Calea Dorobanților nr. 187, Sectorul 1 și anexele de la subsol, închiriate conform celor de mai jos

și

DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA COPILULUI SECTOR 1 (DGASPC SECTOR 1), cu sediul în București, B-dul Mareșal Al. Averescu nr. 17, telefon 021/222.42.75, cod fiscal 15318810, reprezentată prin domnul Dănuț Ioan Fleacă-Director General, în calitate de chiriaș, care preia spre închiriere spațiul în suprafață utilă de 214,75 mp, respectiv apartamentul de la parterul construcției situate în

#### **Art.10-Chiriașul se obligă:**

1. să preia spațiul de la proprietar și să-l folosească potrivit destinației acestuia pe durata convenită în prezentul contract; în spațiul închiriat se desfășoară activitatea Centrului de Zi „Un pas împreună”, serviciu social al DGASPC Sector 1;

2. să achite lunar chiria stabilită conform prevederilor Capitolului II din prezentul contract de închiriere;

3. să achite lunar contravaloarea utilităților contractate în nume propriu, -gaze, apă, curent electric, etc.;

4. să achite lunar costurile de administrare, întreținere și reparații ale spațiului închiriat și spațiilor comune - energie electrică spații comune, servicii de salubritate, cheltuielile determinate de menținerea curățeniei spațiilor comune, deratizare și dezinsecție, etc., inclusiv facturile sosite după terminarea perioadei de închiriere, aferente perioadei închiriate;

5. să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;

6. să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii;

7. să noteze în cartea funciară a imobilului dreptul de locațiune astfel cum este prevăzut în prezentul contract, pentru opozabilitate;

8. în cazul înstrăinării bunului dat în locațiune, dreptul locatarului este opozabil dobânditorului, chiriașul fiind obligat față de dobânditor la executarea obligațiilor prevăzute în prezentul contract până la expirarea acestuia.

#### **Capitolul IV. Nulitatea și rezilierea contractului de închiriere:**

**Art.11-**Sunt nule de drept clauzele incluse în contract care exonerează proprietarul și chiriașul de obligațiile ce le revin potrivit prevederilor legale.

**Art.12-**Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

a) din inițiativa chiriașului, cu condiția notificării prealabile scrise într-un termen de 60 de zile;

b) din inițiativa proprietarului, cu notificare prealabilă scrisă într-un termen de 60 de zile.

c) În cazul în care, fără justificare, una dintre părțile contractului de închiriere nu își execută obligațiile născute din contract, cealaltă parte are dreptul la rezilierea contractului.

#### **Capitolul V. Încetarea contractului de închiriere:**

**Art.13-**Contractul de închiriere încetează prin atingerea la termen.

**Art.14-**Contractul poate înceta înainte de termen la inițiativa chiriașului, cu condiția notificării prealabile scrise într-un termen de 60 de zile.

#### **Capitolul VI. Exonerarea de răspundere:**

**Art.15-**Forța majoră, astfel cum este definită de lege, constatată de instituțiile abilitate, exonerează părțile de răspundere conform prevederilor legale în vigoare.

#### **Capitolul VI. Alte clauze:**

**Art.16-**Proprietarul are dreptul de a verifica periodic starea spațiului închiriat.







# 1<sup>o</sup> SEPARARE SPATII

IMOBIL - CALEA DOROBANȚI Nr.187

PLAN SUB-SOL

SCARA 1:100

