		indice corectie 1,00			-45,40%	-0,5	-33,33%	-64,1%	
An PIF/ Year into service	Vârsta cronologică (ani) (Vcr)/ Scriptic age	V. efectivă (ani) = Vcr * deprec recup./Effective age	Durata de Viață Utilă (DVU) (ani)	Contribuția rămasă în total imobil	C -Deprecierea fizică nerecuperabilă (V.ef. x V°)	Val rămasă V3 (V°-Dfn)	D - Deprec Externă (Val Rămasă V3 x %)	Valoare netă rămasă (V5 = CIB-V4)	*Valoare netă rămasă (CIB-A-B-C)*
2008	17,80	17,80	60	14,5%	-1.285.838	3.047.992	-1.015.896	2.032.097	*47%*
2008	17,80	17,80	60	19,9%	-1.678.384	3.978.494	-1.326.032	2.652.462	*46%*
2008	17,80	17,80	50	0,0%	0	0	0	0	*0%*
2008	17,80	17,80	25	0,1%	-25.456	10.293	-3.431	6.862	*19%*
2008	17,80	17,80	60	0,3%	-27.274	64.651	-21.548	43.103	*47%*
2008	17,80	17,80	30	33,9%	-6.011.910	4.119.457	-1.373.015	2.746.442	*27%*
2008	17,80	17,80	50	10,3%	-994.766	1.799.226	-599.682	1.199.544	*41%*
2008	17,80	17,80	35	9,2%	-1.325.221	1.280.277	-426.716	853.561	*32%*
2008	17,80	17,80	35	2,0%	-285.401	275.721	-91.898	183.823	*32%*
2008	17,80	17,80	35	7,2%	-1.039.681	1.004.421	-334.773	669.647	*32%*
								10.388.000 € 54.573.358 lei 518,9 €	
								12.569.480 € 626,8 €	
2008	17,80	17,80	25	2,0%	-424.368	171.592	-57.192	114.400 €	Amenajări teren/Land improvements, landscaping
2008	17,80	17,80	40	0,0%	0	0	0	- €	
2008	17,80	17,80	40	0,6%	-75.747	94.452	-31.481	62.971 €	
2008	27,0	27,0	43,4	100,0%	-13.174.044	15.846.577	-5.281.664	10.565.000 € 55.503.228 lei 526,8 €	177.000 € 929.878 lei 26,33 €
	44,94%	44,94%							
					-657	790	-263		
					-15.940.593	19.174.358	-6.390.814	12.783.650 €	214.170 €
					-795	956	-319	637,4 €	31,86 €

V.5 Abordarea prin venit – Metoda capitalizării veniturilor

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

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

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

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

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

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

Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată de piață și rezultă dintr-o analiză comparativă a închirierii de proprietăți comparabile. Se va considera că rata de capitalizare sau multiplicatorul selectat va satisface un investitor mediu și că perspectivele unor câștiguri viitoare, peste capitalul investit, sunt suficient de atractive și realizabile. Orice interes într-o proprietate care generează un flux din exploatare poate fi evaluat prin capitalizare directă.

Valoarea = V net din exploatare/rata de capitalizare directă

Pentru lucrarea de față au fost luate în calcul analizele de pe piața specifică, efectuată la Cap. IV din Raport, precumși cele efectuate și publicate de cele mai importante firme în domeniul imobiliar: FlexMLS,

AnalizeImobiliare, Darian, CBRE, JLL, Colliers, DTZ Echinox etc, opiniile agenţilor imobiliari ce activează în această zonă, şi datele oferite de Institutul Naţional de Statistică, precum şi oferte de închiriere identificate de evaluator în zonă. Conform acestor conspecte au fost luate în calcul următoarele date:

a) rata de capitalizare = 8,5% (a fost ales preţul Comparabilei 19383 anexată, cu chiria realizabilă pentru această proprietate, conform datelor comunicate – nivel similar cu cel mediu pentru zona vizată comunicat în revista VALOAREA – vz. Cap. IV.7 – vz centralizare Cap. IV.3-5);

b) gradul de neocupare = 13,9% (nivelul mediu din piaţă – medie 5,00 luni la un interval de 3,00 ani).

Analizând piaţa imobiliară se constată o ofertă în general practicată pentru proprietăţi similare, la valorile nediscontate cu negocierea, între - 1.596 € - 5.450 € - 370.312 € /lună (minim, mediu, superior), putând a fi transformate pe metru pătrat între 7,0 € - 14,0 € - 17,0 € /m^2/lună, în funcţie de amplasament, suprafaţa totală, utilare, mobilare, calitatea construcţiei, alte avantaje, etc. Având în vedere analiza întreprinsă şi caracteristici Imobilului Subiect, se consideră un grad de atractivitate la un nivel scăzut sub mediu, cu o chirie medie per clădire estimată, exprimată pe metrul de pătrat util de 12,04 €/m^2 – valoarea obţinută fiind rotunjită, conform uzanţelor pieţei, la 142.465 €/lună.

A fost considerată o renegociere pentru chiriile rămase odată cu închiderea contractului cu locatarul principal, la un nivel mediu per clădire sub mediu pentru zona vizată, care să permită ocuparea clădirii la un grad mediu de ocupare.

Cheltuielile fixe şi variabile suportate de proprietar se estimează la 298.710 € (circa 20,3% din valoarea venitului – VBE (asigurări, impozit, întreţinere, reparaţii, etc), sau o medie de 2,10 € /m^2/lună). Acestea se estimează defalcat după cum urmează:

- asigurări – sumă netă în euro, conform nivelurilor practicate pentru astfel de proprietăţi pe piaţa de profil, exprimată şi cu echivalentul în lei, sau procentual din indicaţia valorică;
- Impozit teren/clădire – conform calculului standard aplicabil la DITL pentru astfel de proprietăţi;
- Cheltuieli pentru management şi administraţie – pentru proprietăţile la care se apelează în mod curent de către proprietari la firme ce fac administrarea proprietăţilor (property management);
- Comisioane plătite pentru intermedieri (chiriaşi aduşi de către agenţi imobiliari), conform intervalului mediu de reînnoire pe piaţa de profil şi ponderii de chiriaşi atraşi prin agenţi imobiliari şi nu prin închirierea directă de către proprietari (nu toţi chiriaşii sunt atraşi în mod direct de pe piaţă şi unii apelează la agenţi pentru găsirea de proprietăţi), conform datelor comunicate de către agenţii imobiliari;
- Reparaţii/renovări (finisaje deteriorate şi nereparate de chiriaşi, igienizări la schimbarea chiriaşilor, înlocuire instalaţii ce se defectează, etc) – conform ponderii anualizate de reparaţii alocate pentru întreţinerea curentă a unor astfel de spaţii – costul / m^2 comunicat şi analizat statistic de la mai multe proprietăţi de profil.

La chiria realizabilă a fost adăugată cea realizabilă suplimentar de construcţiile secundare ale Imobilului Subiect – parcări (307,00 unităţi), cu o chirie lunară estimată la 17.145 € (55,85 €/Loc), cu un grad mediu de neocupare de 19,44%, cu cheltuieli fixe şi variabile suportate de proprietar estimate la 3.910 € (2,4% din valoarea venitului – VBE), la o rată de capitalizare de 8,5%, specifică tipului de proprietate;

INDICAŢIA OBŢINUTĂ ASUPRA VALORII	
Subiectul Evaluării	**15.709.000 €**

TABELE CALCULE

ELEMENTE DE CALCUL (1)	U.M.	CANTITATE	VALOARE
SPAȚIU PRINCIPAL/MAIN SPACE	1	2	3
Aria utilă 1 (Usable area 1)	m² exclusivi - Parter	658,86	8.895 €
Chirie percepută / m²	euro/m²	13,50 €	46.730 lei
Aria utilă 2 (Usable area 2)	m² - exclusivi Et 1-8	10.863,04	130.356 €
Chirie perceputa / m²	€/m²	12,00 €	684.825 lei
Aria utilă 3 (Usable area 3)	m² exclusivi - Et. 9	305,98	3.213 €
Chirie perceputa / m²	€/m²	10,50 €	16.879 lei
TOTAL chirie/lună(total rent/month)	m²	11.827,88	142.465 €
rotunjit/rounded	media €/m²	12,04 €	748.440 lei
Venit brut potențial (12 luni) (VBP)	EURO		1.709.580 €
Grad de neocupare / vacancy & Loss	% din Venitul brut	13,9%	237.442 €
Pierdere din neocupare/loss	*€/m²*		*1,67 €*
Venitul Brut Efectiv (VBE)	brut income		1.472.138 €
Cheltuieli fixe și variabile (CET)	% + nominal (din VBE)	20,3%	298.710 €
Cheltuieli CET / m² / lună	*expenses*		*2,10 €*
Venitul net anual (VNE)	EURO		1.173.428 €
Venit net lunar / m²	*net income*		*8,27 €*
Perioada de recuperare a investiției	*(V_0 / VNE) - ani*		*11,8*
Rata de capitalizare (c) capitalisation rate			8,5%
Value indication	**EURO**	**5,2535 lei**	13.805.039 €
INDICAȚIE VALORICĂ 1	**rotunjit (V_0)**		13.805.000 €
	euro/m² utilizabili exclusiv		1.167 €
	LEI	**20.08.2026**	72.524.568 lei

CALCULUL CHELTUIELILOR DE EXPLOATARE

CHELTUIELI FIXE	Procent (%)	€ / An NET (€)	Lei / An Estimat (lei)	% / VBE / An % x VBE/an
Asigurări	0,04%	6.000 €	31.521 lei	0,41%
Impozit clădire	1,50%	173.989 €	914.049 lei	11,82%
Impozit teren		1.169 €	6.140 lei	0,08%
val. de impozitare Proprietate	11.599.239 €		60.936.600 lei	
CHELTUIELI VARIABILE	euro/m² util			
Chelt management si admin.	- €	0 €	0 lei	0,00%
Comisioane de închiriere	50%	23.744 €	124.740 lei	1,61%
interv plată comisioane (ani)	3,0			
Amenajări aduse de către chiriaș	*0%*	0 €	0 lei	0,00%
	3,0			
ALOCĂRI REPARAȚII/ÎNLOCUIRI		medie	Cost / m²	
Reparații/Renovări/Repairs	*100%*	93.810 €	125,00 lei	6,37%
interval (ani)	3,0			
TOTAL (C/m² util / C Net)	2,10 €	298.710 €	1.569.273 lei	20,29%

ELEMENTE DE CALCUL (2)	U.M.	CANTITATE	VALOARE
SPAȚIU SECUNDAR/SECONDARY SP	1	2	3
Aria utilă 4 (Usable area 4)	nr. locuri P Subsol	139	10.425 €
Chirie percepută / m²	€/Loc	75,00 €	54.767,74 lei
Aria utilă 5 (Usable area 5)	nr. locuri P suprateran	168	6.720 €
Chirie percepută / m²	€/Loc	40,00 €	35.304 lei
Aria utilă 6 (Usable area 6)	m²	0,00	0 €
Chirie percepută / m²	€/m²	0,00 €	- lei
TOTAL chirie/lună(total rent/month)	m²	307,00	17.145 €
rotunjit/rounded	media €/Loc	55,85 €	90.071 lei
Venit brut potențial (12 luni) (VBP)	EURO		205.740 €
Grad de neocupare / vacancy & Loss	% din Venitul brut	19,44%	40.005 €
Pierdere din neocupare/loss	*€/Loc*		*10,86 €*
Venitul Brut Efectiv (VBE)	brut income		165.735 €
Cheltuieli fixe și variabile (CET)	% + nominal (din VBE)	2,4%	3.910 €
Cheltuieli CET / Loc/ lună	*expenses*		*1,06 €*
Venitul net anual (VNE)	EURO		161.825 €
Venit net lunar / Loc	*net income*		*43,93 €*
Perioada de recuperare a investiției	*(V_0 / VNE) - ani*		*11,8*
Rata de capitalizare (c) capitalisation rate			8,5%
Value indication	**EURO**	**5,2535 lei**	1.903.824 €
INDICAȚIE VALORICĂ 2	**rotunjit (V_0)**		1.904.000 €
	euro/unit		6.202 €
	LEI	**20.08.2026**	10.002.664 lei

CALCULUL CHELTUIELILOR DE EXPLOATARE				
		€ / An	Lei / An	% / VBE / An
CHELTUIELI FIXE	**Procent (%)**	**NET (€)**	**Estimat (lei)**	**% x VBE/an**
Asigurări	0,00%	**0 €**	0 lei	0,00%
Impozit clădire	1,50%	**0 €**	0 lei	0,00%
Impozit teren		**562 €**	2.955 lei	0,34%
val. de impozitare Proprietate	- €		**0 lei**	
CHELTUIELI VARIABILE	euro/m² util			
Chelt management si administratie	- €	**0 €**	0 lei	0,00%
Comisioane de închiriere	50%	**2.858 €**	15.012 lei	1,72%
interv plată comisioane (ani)	3,0			
Amenajări aduse de către chiriaș	*0%*	0 €	0 lei	0,00%
	3,0			
ALOCĂRI REPARAȚII/ÎNLOCUIRI		**medie**	**Cost / m²**	
Reparații/Renovări/Repairs	***100%***	487 €	25,00 lei	0,29%
Interval (ani)	3,0			
TOTAL (€/m² util / € Net)	**1,06 €**	3.910 €	**20.541 lei**	**2,36%**

cumulatted value indication expeditures after purchase	**Indicație valorică totală 1+2** **chelt. imediate după achiziție**	15.709.000 € 0 €
Teren in exces (3)	**teren exces - arie** **preț obtenabil (€/m²) teren exces** **pondere valorică teren exces**	0 0 € 0 €
INDICAȚIE VALORICĂ IMOBIL SUBIECT (1+2+3)	**rotunjit** euro/m² util LEI	15.709.000 € 1.295 € 82.527.232 lei
	12.134,88 20.08.2026	

V.6 Abordarea prin venit – Metoda reziduală (simulare reconversie)

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

Metoda reziduală constă în determinarea valorii terenului prin deducerea din valoarea de piață estimată a imobilului ce urmează a fi dezvoltat pe teren, atât a costurilor necesare pentru realizarea construcției, cât și a unui profit rezonabil al investitorului. Aceasta metodă este bazată pe conceptul de contribuție, estimând ce parte din veniturile viitoare ale imobilului, care va fi construit, se poate atribui terenului.

Proiectul care se va dezvolta pe teren va fi conform datelor urbanistice din zona și va avea caracteristicile de mai jos. Ipotezele care au stau la baza acestei metode sunt:

1. **Dezvoltarea** - Dezvoltarea unei clădiri de tip mixt, cu spații comerciale și birouri la nivelurile – Parter – Et. 1-4, apartamente de 4 camere la etajele 5-8 (câte 4 dispuse simetric pe colțuri) și spațiu unic birouri la ultimul nivel – 9. Rezultă astfel 27 unități;

2. **Cost construcții** - au fost folosite cele mai relevante și actuale cărți în domeniu: Costuri de reconstrucție – costul de înlocuire net – Clădiri rezidențiale, IROVAL București, 2009, Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri mitek și construcții speciale, IROVAL 2014, împreună cu Indici de actualizare – pentru perioada august 2025-2026, ale d-lui ing. Corneliu Șchiopu. A fost estimat un cost mediu de 623 € €/m² pe metru construit, fără TVA (cost total clădiri 12.138.000 €) și un cost adițional de 336.150 € (50,0 € €/m² teren dezvoltat) pentru dezvoltarea terenului liber (după lucrări reconstruire, etc);

3. **Costuri finanțare** – a fost estimat cotul generat de o finanțare uzuală, pentru 70% din total cost direct generat, cu o rată de 6,00 % DAE, conform costului generat prin scadențarul aferent acestei finanțări, cu plata lunară a ratelor, plus costurile adiționale de schimb valutar și comisioane (0,33%);

4. **Costuri adiționale** – au fost estimate costurile suplimentare, indirecte, generate de exploatarea și dezvoltarea unui complex similar: cost dezmembrare, asigurare, impozitare, management, promovare, intermediere, neprevăzute;

5. **Perioada** - Se consideră că proiectul va fi dezvoltat, finalizat, stabilizat şi marketizat într-o perioadă de 3,00 ani, urmând ca în acest interval să fie vândut. Au fost estimate preţuri şi costuri actuale, nefiind considerate oscilaţii pentru cele două componente pe perioada estimată;

6. **Rata de actualizare** (k) - a fost estimată la 10,00%, prin metoda CAPM, plecând de la nivelul publicat în cel mai recent studiu de piaţă (iul2026) pe site-ul de specialitate damodaran.com (New York University http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/), verificat prin determinarea în trepte a acestei valori (build-up), în abordarea prudentă fiind utilizat un indicator determinat pe baza unui pachet de date superior şi marjele fără risc aferente ţării din zona UE de referinţă (Germania);

7. **Profit dezvoltator** – a fost estimat un profit de 15,00%, având în vedere rata de actualizare utilizată, cu o marjă prudentă, fiind aplicată la toate costurile generate pentru amenajare şi exploatare;

8. **Preţul de vânzare** al proprietăţii – a fost estimat preţul de vânzare al proprietăţii, conform valorii de piaţă estimate prin analiza de piaţă pentru unităţi similare. Veniturile au fost estimate conform nivelurilor existente în studiile publicate pentru proprietăţi similare;

9. **Rezidual** – din preţul încasat din vânzarea proprietăţii au fost scăzute costurile aferente dezvoltării, indicaţia reziduală rămasă reprezentând contribuţia valorică a terenului în totalul valorii amplasamentului, adică reziduală;

10. **Actualizarea** – având în vedere închiderea proiectată în viitor, pentru a fi adusă la data evaluării indicaţia valorică viitoare, a fost utilizată metoda actualizării $V^N \times (1/(1+k)^N)$

INDICAŢIA OBŢINUTĂ ASUPRA VALORII	
Subiectul Evaluării	**16.000.000 € (cca 1.000 €/m²)**

TABELE CALCULE

DATE DEZVOLTARE/DEVELOPMENT DAT	
Arie teren (land plot)-m²	6.723,00
Valuation date	20.08.2026
Curs valutar/Exchange	5,2535 lei
Time project (ani/years)	3,00
Rata actualiz.(Discount rate	10,00%
Profit dezvoltator(develope	15,00%

DEZV./DEVELOPMENT DIRECT COST	
Cost rămas clădiri (buildi	12.138.000 €
cost/m² c.desf./gross area	*623 €*
Cost rest amplasament	336.150 €
cost/m² Land rest site dev.	*50,0 €*
COST TOTAL DIRECT	12.474.150 €

URBANISTIC DATA - DEVELOPET		DEVELOPED AREA (suprafete proiect)	
POT	38%	2.555	Arie constr. sol TOT (Build.Footprints)
CUT	2,90	19.497	Arie c. desf. TOT (Gross Build Areas)
Niveluri/Levels	22,00	11.772	Arie utilă tot (Usable Areas)

Nr. clădiri+units (buildings)	
No. Buildings	1
No. Unit./Building	27
TOTAL no. Units	27

TIP UNITĂŢI UNITS TYPE	Pondere % Share	ArieC Build Area	Raport Au/Ac Build/Usable	Arie utila Usable Area	Arie U/unit Usable A/Unit	Nr.Unit. No.Units	Arie C/Unit Buil A/Unit
Comercial Parter	6%	824,1	1,25	658,9	329,4	2,0	412,1
Birouri Et 1-4	46%	6.713,3	1,25	5.366,9	670,9	8,0	839,2
Birouri Et. 9	3%	382,7	1,25	306,0	306,0	1,0	382,7
Rez/Com Et. 5-8	46%	6.804,8	1,25	5.440,1	340,0	16,0	425,3
-	0%	0,0	1,20	0,0	0,0	0,0	0,0
-	0%	0,0	1,20	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL	100,0%	14.725,0	1,25	11.771,9	436,0	27,0	545,4

PREŢURI VÂNZARE/SELL PRICES	
€/m² A utilă (usable Area)	3.064 €
€/m² constr./Gross area	2.449 €
Preţ mediu €/Unit	1.335.857 €
Alte venituri/Other income	3.597.000 €
TOTAL SELL PRICE	39.665.149 €
PREŢ TEREN/LAND PLOT	5.025.000 €

PREŢURI PROIECT DEZV. (developed project prices)			Incomes/type	
Units type	m² utili (usable)	€/m² util	€/m²ArieC	Preţ total încasat
Comercial Parter	658,86	4.500 €	3.597,5 €	2.964.870 €
Birouri Et 1-4	5.366,92	2.250 €	1.798,8 €	12.075.570 €
Birouri Et. 9	305,98	2.050 €	1.638,9 €	627.259 €
Rez/Com Et. 5-8	5.440,12	3.750 €	2.997,9 €	20.400.450 €
-	0,00	2.250 €	0,0 €	- €
-	0,00	2.250 €	0,0 €	- €
TOTAL	11.771,88	3.064 €	2.449 €	36.068.149 €

PRET VANZ./SELL prices	€/m²util(Au)	Arie utilă(usable)	Price/Unit	Nr.Units.	Ap. Income	Anexe Income	TOTAL Income	€/m²u incl.anexe	€/m² Ac
Comercial Parter	4.500 €	329,4	1.482.435 €	2	2.964.870 €	2.085.000 €	5.049.870 €	7.665 €	6.127 €
Birouri Et 1-4	2.250 €	670,9	1.509.446 €	8	12.075.570 €	1.512.000 €	13.587.570 €	2.532 €	2.024 €
Birouri Et. 9	2.050 €	306,0	627.259 €	1	627.259 €	- €	627.259 €	2.050 €	1.639 €
Rez/Com Et. 5-8	3.750 €	340,0	1.275.028 €	16	20.400.450 €	- €	20.400.450 €	3.750 €	2.998 €
-	2.250 €	0,0	- €	0	- €	- €	- €	- €	- €
-	2.250 €	0,0	- €	0	- €	- €	- €	- €	- €
TOTAL, rotunjit (rounded values)		436,0		27	36.068.149 €	3.597.000 €	39.665.149 €	3.369 €	2.694 €

PARKING/ANNEXES	Arie c/unit	1 annex for (m²)	Nr.Anex/Unit	Nr.Anex.	€ /Annex	Incas./Incomes
Parcari subsol	106	100,0	5	139	15.000 €	2.085.000 €
Parcari supraterane	87,65	100,0	6	168	9.000 €	1.512.000 €
-	0,00	100,0	0	0	- €	- €
-	0,00	100,0	0	0	- €	- €
-	0,00	50,0	0	0	- €	- €
-	0,00	50,0	0	0	- €	- €
TOTAL 1, rotunjit (round	48		11	307	11.717 €	3.597.000 €

Client:	CONECT BUSINESS PARK S.A.
Proprietar:	CONECT BUSINESS PARK S.A.
Adresă:	mun. București, bd. Dimitrie Pompeiu, nr. 1
Data evaluării:	20.08.2026
An evaluare:	2026
Curs EURO (BNR):	5,2535 lei

CONSTR. PRINCIPALE	m² A.c.	detalii
Subsol/Underground	5.330,00	S+P+8E+9Er
Parter/Ground	999,00	
Et./Floors intermedii	13.020,00	
Etaj 9 - birouri+tehnic	706,00	
Terase/Terraces		674,00
Nr. unități/units		19
supraterane/Upground levels		10,00
Nr. scări/stairs =		2
Nr. lifturi/ =		4
Aria teren aferent (m²)=		6.723,0
TOTAL =	20.055,00	

ÎNGRĂDIRE - descriere (Fences descriptions)		ml
N	-	0,00 ;
V - spate	-	0,00
S	-	0,00
E - fata	-	0,00
Porți, TOTAL -		0,00
TOTAL =		0,00

TVA-VAT catalog + considered + discounts applied: 1,00 | 1,21 | 0,00% | 1,006 | 1,054

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Aria constr.desf Adc - Build/Gros Area (m²)	Cost catalog (lei/m², excl. TVA)	Actualizare indici (Indexes update)	Indice corecție discount volum/actualizare cost + Cost actualizat (euro/m², fără TVA)	Total cost (euro, excl. TVA)	Coef. dist. Transport - Corecție (Index)	Coef. Corecție manoperă (labour cost index)	Cost total (euro), excl. TVA-VAT	Grad finalizare - cost stadiu actual (Degree of execution - current stage cost) (euro, excl. TVA)		Cost suplimentar pentru finalizare (Additional cost for completion), excl. TVA	
		A	B	C	D	E = AxD	F	G	H = E x F x G	I % exec.	H * I	J (% rămas)	J = H - I
							1,003	1,017					
Infrastructură/Infrastructure													
				2,8614	100,0%								
ISSUBAUTO	1 nivel subsol parcare	5.330,0	1.360,90	3.894,1	741,2 €	3.959.804,8	1,003	1,017	4.031.470,4	100%	4.031.470,4	0%	0,0
	SUBTOTAL (m², €/m², €; inclus. TVA)	5.330,0							201,0 € 4.031.470,4	201,0 €	4.031.470,4	€	0,0
Suprastructură/Above land structure				2,5042	100,0%								
SSSTSPBA	suprastructura cladire birouri	14.019,0	777,10	1.946,0	370,4 €	5.192.950,9	1,003	1,017	5.298.978,1	100%	5.298.978,1	0%	0,0
				2,1850	100,0%								
D14H6-8	suprastructura metalica etaj tehnic	706,0	281,80	615,7	117,2 €	82.746,3	1,003	1,017	84.435,7	100%	84.435,7	0%	0,0
				2,5088	100,0%								
COMPBCA	compartimentări interioare - BCA 20 cm și 10 cm	706,0	39,90	100,1	19,1 €	13.452,1	1,003	1,017	13.726,8	100%	13.726,8	0%	0,0
				3,0352	100,0%								
COMPBCAZ	compartimentări interioare - BCA+ZID CAR 20 cr	14.019,0	54,00	163,9	31,2 €	437.368,2	1,003	1,017	446.298,2	0%	0,0	-100%	-446.298,2
	SUBTOTAL (m², €/m², €; inclus. TVA)	14.725,0							291,4 € 5.843.438,8	269,1 €	5.397.140,6	22,3 €	-446.298,2
Învelitoare/Roof													
				1,4602	100,0%								
TERNE	terasa necirculabila zona etaj tehnic	953,0	439,40	641,6	122,1 €	116.389,0	1,003	1,017	118.765,4	100%	118.765,4	0%	0,0
	SUBTOTAL (m², €/m², €; inclus. TVA)	953,0							5,9 € 118.765,4	5,9 €	118.765,4	- €	0,0
					COST INTERMEDIAR - la roșu (structure) total excl.TVA				52.501.770 lei		50.157.142 lei	- 2.344.628 lei	
					lei+€/m² Arie construit desfășurată proiect; excl. TVA				2.618 lei		2.501 lei	- 117 lei	
					total lei+€, incl. TVA				63.527.141 lei		60.690.142 lei	- 2.837.000 lei	- 540.021 €
					lei+€/m² Arie construit desfășurată proiect; incl. TVA				3.169 lei		3.026 lei	- 141 lei	- 27 €
Finisaj/Finishes													
				2,1263	100,0%								
FINGARAJ	Subsol - (loc. parcări + boxe)	5.330,0	405,30	861,8	164,0 €	874.349,3	1,003	1,017	892.201,3	100%	892.201,3	0%	0,0
				1,8701	100,0%								
FINSPHIR	finisare suprateranа - nivel mediu+	14.725,0	1.577,10	2.949,3	561,4 €	8.266.670,5	1,003	1,017	8.435.455,4	100%	8.435.455,4	0%	0,0
				1,8616	100,0%								
TERCIRCR	finisare si amenajare terasă circulabilă în jurul c	618,0	433,50	807,0	153,6 €	94.932,6	1,003	1,017	96.870,9	100%	96.870,9	0%	0,0
				2,5112	100,0%								
FSUPFS	finisare superioara suprateranа - rezidential	13.020,0	1.253,60	3.148,0	599,2 €	7.801.938,7	1,003	1,017	7.961.234,9	0%	0,0	-100%	-7.961.234,9
	SUBTOTAL (m², €/m², €; inclus. TVA)	33.693,0							866,9 € 17.385.762,4	469,9 €	9.424.527,5	- 397,0 €	-7.961.234,9
Finisaj Fațadă/Facade finishes				1,5198	100,0%								
CORTALRE	sistem perete cortină	6.096,9	1.513,10	2.299,6	437,7 €	2.668.774,1	1,003	1,017	2.723.263,8	100%	2.723.263,8	0%	0,0
				1,7628	100,0%								
SP.URETAN-100	sistem panouri prefabrica sandwich etaj tehnic	170,0	216,30	381,3	72,6 €	12.339,2	1,003	1,017	12.591,2	100%	12.591,2	0%	0,0
	SUBTOTAL (m², €/m², €; inclus. TVA)	6.266,9							136,4 € 2.735.854,9	136,4 €	2.735.854,9	€	0,0
Instalații electrice/Electric installations													
				1,8957	100,0%								
ELPARCARI	Subsol	5.330,0	44,10	83,6	15,9 €	84.817,4	1,003	1,017	86.549,1	100%	86.549,1	0%	0,0
				3,1476	100,0%								
ELSPBD	birouri	14.725,0	250,70	789,1	150,2 €	2.211.763,1	1,003	1,017	2.256.921,8	100%	2.256.921,8	0%	0,0
				3,5196	100,0%								
EL380-1E	1 stație/nivel+cota af.cam.trafo x nr. Stații	44,0	228,50	804,2	153,1 €	6.735,6	1,003	1,017	6.873,2	100%	6.873,2	0%	0,0
				1,0000	100,0%								
asensor	lift	4,0	177.991	177.990,8	33.880,4 €	135.521,7	1,000	1,000	135.521,7	100%	135.521,7	0%	0,0
	SUBTOTAL (m², €/m², €; inclus. TVA)	20.055,0							124,0 € 2.485.865,8	124,0 €	2.485.865,8	€	0,0
Instalații sanitare/Sanitary installations, items				2,5959	100,0%								
SASPBA	Instalatii sanitare	14.725,0	63,60	165,1	31,4 €	462.757,7	1,003	1,017	472.206,0	100%	472.206,0	0%	0,0
				2,0448	100,0%								
ISCLETIPB		13.020,0	107,10	219,0	41,7 €	542.758,2	1,003	1,017	553.839,9	0%	0,0	-100%	-553.839,9
				2,8774	100,0%								
SAPARCARI	Instalatii subsol	5.330,0	21,20	61,0	11,6 €	61.888,3	1,003	1,017	63.151,9	100%	63.151,9	0%	0,0
	SUBTOTAL (m², €/m², €; inclus. TVA)	33.075,0							54,3 € 1.089.197,8	26,7 €	535.357,9	- 27,6 €	-553.839,9
Instalații de încălzire/ventilație / Heating system/ventilation				2,7945	100,0%								
VVPARCARI	subteran	5.330,0	32,60	91,1	17,3 €	92.426,6	1,003	1,017	94.313,7	100%	94.313,7	0%	0,0
				1,1394	100,0%								
INCPAPA	rețele încălzire pardoseală/radiatoare	13.020,0	435,50	496,2	94,5 €	1.229.777,7	1,003	1,017	1.254.886,7	0%	0,0	-100%	-1.254.886,7
				1,7369	100,0%								
IVHOTEL2SGR	/ 3 sisteme cald/race, reglare temp	14.725,0	373,60	648,9	123,5 €	1.818.797,5	1,003	1,017	1.855.932,8	100%	1.855.932,8	0%	0,0
	SUBTOTAL (m², €/m², €; inclus. TVA)	33.075,0							159,8 € 3.285.133,2	97,2 €	1.950.246,5	- 62,6 €	-1.254.886,7
TOT.COST 1 (CIB-gross) excl.TVA+index	21%	100			total, lei+€, excl. TVA				193.830.450 lei		140.159.330 lei		
TOTAL COST 1 (CIB-gross) excl.TVA (EURO/M² per Arie construit desf. / Building gross area)					lei+€/m² Arie desf. Proiect; excl. TVA				9.664,9 lei		6.988,7 lei		
TOTAL COST 1 (CIB-gross) incl. TVA					total, lei+€, incl. TVA				234.534.845 lei		169.592.789 lei	- 64.942.056 lei	- 12.361.674 €
TOTAL COST 1 (CIB-gross) incl. TVA (EURO/M² per Arie construit desf. / Building gross area)					lei+€/m² Arie desf. Proiect; incl. TVA				11.695 lei		8.456 lei	- 3.238 lei	- 616 €

AMENAJARE TEREN (Landscaping)				1,0000	100,0%							
	Amenajare spațiu teren liber	294,6	105,07	105,1	20,0 €	5.892,0	1,000	1,000	5.892,0	100%	5.892,0	
				3,4240	100,0%							
ALEIASF	Acces secundar în complex -	5.429,4	151,90	520,1	99,0 €	537.514,2	1,003	1,017	548.488,9	100%	548.488,9	
	SUBTOTAL (m², €/m², €; inclus. TVA)	5.724,0							82,5 €	554.380,9	82,5 €	554.380,9
Împrejmuire/Fence	Total lung./Lenght + Înălțime (H) (ml)	0,0		2,3702	100,0%	1,0						
				2,8345	100,0%	2,0						
IMPPLZN	Nr.- ml	0,00	127,50	361,4	68,8 €	0,0	1,003	1,017	0,0	100%	0,0	
	SUBTOTAL (m², €/m², €; inclus. TVA)	0,0							€	0,0	€	0,0
REȚEA DE GAZ / Gas network				2,0601	100,0%							
SAPGAZ	săpătură canal rețea gaz natural	0,0	56,60	116,6	22,2 €	0,0	1,003	1,017	0,0	100%	0,0	
APĂ / Water				2,4175	100,0%							
REZAPAI100	rezervor îngropat apă și casă pompe	1,0	132.969	321.458,0	61.189,3 €	61.189,3	1,003	1,017	62.438,6	100%	62.438,6	
				1,7750	100,0%							
TNGRIZO219	rețele de canalizare	100,0	309,10	548,7	104,4 €	10.443,7	1,003	1,017	10.656,9	100%	10.656,9	
ELECTRICITATE				5,5833	100,0%							
SAPCABEL	săpături cabluri electrice	100,0	10,80	60,3	11,5 €	1.147,8	1,003	1,017	1.171,2	100%	1.171,2	
				1,0000	100,0%							
SAPCABEL	sistem post trafo, back-up	1,0	341.477,50	341.477,5	65.000,0 €	65.000,0	1,003	1,017	66.327,1	100%	66.327,1	
				1,9054	100,0%							
CYABY	rețele de electricitate - cablu - 3x35+16	100,0	193,30	368,3	70,1 €	7.010,9	1,003	1,017	7.154,1	100%	7.154,1	
				1,9054	100,0%							
CYABY	rețele de electricitate - cablu 3x35+16	100,0	193,30	368,3	70,1 €	7.010,9	1,003	1,017	7.154,1	100%	7.154,1	
				2,9652	100,0%							
FSMET	Fundații stâlpi metalici+împăm.+alim. cu cablu	4,0	695,60	2.062,6	392,6 €	1.570,5	1,003	1,017	1.602,5	100%	1.602,5	
				2,1722	100,0%							
FSBET	Fundații stâlpi beton+împăm.+alim. cu cablu	4,0	1.078,40	2.342,5	445,9 €	1.783,6	1,003	1,017	1.820,0	100%	1.820,0	
	SUBTOTAL amenjări suplimentare amplasament								23,5 €	158.324,6	23,5 €	158.324,6
	COST 2 (CIB- gross) excl. TVA (€), a amenajărilor suplimentare aduse amplasamentului (additional Land planning costs)								106 €	712.706 €	106,0 €	712.706 €
	COST 2 (CIB-gross) incl. TVA (€); amenajării suplimentare a terenului, exprimat pe aria totală de teren + €/m² (add. Land planning cost)								128,3 €	862.374 €	128,3 €	862.374 €

CENTRALIZATORUL COSTURILOR DIRECTE DE CONSTRUIRE (direct development costs, centralizer)			TOTAL	REALIZAT	RĂMAS DE COST
TOT COST (CIB-gross) excl.TVA € +index	21%	121,00	37.800.194 €	27.381.935 €	10.418.260 €
COST (CIB - gross replacement cost) excl.TVA (EURO/M² per Arie construit desf.- Gross building area)			1.875 €	1.366 €	509 €
COST (CIB - gross replacement cost) incl. TVA (EURO)			45.505.915 €	33.144.241 €	- 12.361.674 €
COST (CIB - gross replacement cost) incl. TVA (EURO/M² per Arie construit desf. - Gross building area)			2.269 €	1.653 €	- 616 €
DEVELOPER/DEZV. PROFIT (%) + index	0,0%	100	fără TVA, aplicabil la costul de dezvoltare al amplasamentului și construcțiilor		
DEVELOPER/DEZV. PROFIT (net €)	- €	timp+efort+risc+finantare	grad realizare/developed	72,8%	27,2%
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO), excl. VAT			37.800.194 €	27.381.935 €	10.418.260 €
TOTAL COST (CIB) excl. TVA (EURO/M² construit desf./Gross building area)			1.875 €	1.366 €	509 €
TOTAL COST (CIB) excl. TVA (LEI / RON)			197.257.649 lei	143.903.520 lei	-53.671.121 lei
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO), including VAT			45.505.915 €	33.144.241 €	- 12.361.674 €
TOTAL COST (CIB) incl. TVA (EURO/M² construit desf./Gross building area)			2.269 €	1.653 €	- 616 €
TOTAL COST (CIB) incl. TVA (LEI / RON)			239.065.326 lei	174.123.270 lei	-64.942.056 lei

COSTURI INDIRECTE ESTIMATE - INDIRECT COSTS		
Cost imediat după achiziție (cadastru/CF/notar)	0,14%	16.888 €
immediately after purchase (cadastre / Land book / notary)		
Cost acte (Proiecte, Analize, PUZ / PUD etc)	*€/m²*	*10 €*
authorizations and projects costs	1,56%	194.967 €
Asigurare (construcții) Buildings insurance	0,10%	12.138 €
Impozite (clădiri recepționate)/ Building taxes	1,50%	173.989 €
Impozite (teren) - Land plot taxes	0,05%	1.169 €
Urmărire (supervisions) / Management	2,00%	249.483 €
nr. Luni+ €/lună (no. of months+ €/month)	*36*	*6.930 €*
Nr. Pers., € Luna/Pers. (Peoples, € month/Pers.)	*2*	*3.465 €*
Costuri de promovare directă - Publicity	0,25%	31.185 €
Tranz. cu intermediere - brokerage %	*50,00%*	
Comis. intermed.vânz.- brokers costs(sales)	2,00%	396.651 €
Cost finanțare (credit imobiliar)- financing costs	6,94%	866.230 €
Altele neprevz.-unexpected costs (x Cost)	3,00%	364.140 €
Cost vânzare (% x Venit brut)	3,00%	1.189.954 €
TOTAL COST INDIRECT	**28,0%**	**3.496.800 €**

FINANTARE - FINANCING DATA		
Vol.finanțat din total cost direct - Direct costs finar	70%	8.731.905 €
Dobânda (marja fixă + Indice referință) %	6,00	0,0000
Interest (Fixed Margin + Reference)%		EURIBOR
Comision - Lunar/month	0,00%	
Comision - Annual	0,00%	every year
Dif. de curs valutar la plata ratelor - exchange fees	0,33%	

Valuation date	20.08.2026		Rata dob.% / an	6,3300
Exchange rate	5,2535 lei		*Marja fixă - fixed margin*	*6,000*
Project direct cost	12.474.150		*Indice ref EURIBOR.3M*	*0,000*
Financed	8.731.905	70%	*Exchange fees/comisions*	*0,330*
Nr.rate (lunare)	36	monthly payments	Comision - Lunar/month	0,00%
START DATE	FIRST PAYMENT	FINAL DATE	Comision - Annual	0,00%
20.08.2026	20.09.2026	20.07.2029		

Nr. crt. rata	Data calend. a scad. planificate	I. Rate lunare totale egale (Payment) Rata tot. antecalc.	din care: credit/net	dobanda	Sold ct. imprumut	comisioane	Rata tot platita
0	acordare						
1	20.08.2026	266.318,08	220.888,25	45.429,83	8.511.016,75	0,00	266.318,08
2	20.09.2026	266.334,04	222.053,44	44.280,60	8.288.963,31	0,00	266.334,04
3	20.10.2026	266.350,09	223.224,77	43.125,32	8.065.738,54	0,00	266.350,09
4	20.11.2026	266.366,22	224.402,28	41.963,94	7.841.336,26	0,00	266.366,22
5	20.12.2026	266.382,43	225.586,00	40.796,43	7.615.750,26	0,00	266.382,43
6	20.01.2027	266.398,73	226.775,97	39.622,77	7.388.974,29	0,00	266.398,73
7	20.02.2027	266.415,12	227.972,21	38.442,91	7.161.002,08	0,00	266.415,12
8	20.03.2027	266.431,59	229.174,76	37.256,83	6.931.827,32	0,00	266.431,59
9	20.04.2027	266.448,15	230.383,66	36.064,49	6.701.443,66	0,00	266.448,15
10	20.05.2027	266.464,80	231.598,94	34.865,87	6.469.844,72	0,00	266.464,80
11	20.06.2027	266.481,54	232.820,62	33.660,92	6.237.024,10	0,00	266.481,54
12	20.07.2027	266.498,36	234.048,75	32.449,61	6.002.975,35	0,00	266.498,36
	Costuri generate de credit - final 1 -financing costs, end of the yea				467.959,52		
13	20.08.2027	266.515,27	235.283,36	31.231,92	5.767.692,00	0,00	266.515,27
14	20.09.2027	266.532,28	236.524,48	30.007,80	5.531.167,52	0,00	266.532,28
15	20.10.2027	266.549,37	237.772,14	28.777,22	5.293.395,38	0,00	266.549,37
16	20.11.2027	266.566,55	239.026,39	27.540,16	5.054.368,99	0,00	266.566,55
17	20.12.2027	266.583,82	240.287,25	26.296,57	4.814.081,74	0,00	266.583,82
18	20.01.2028	266.601,18	241.554,77	25.046,41	4.572.526,97	0,00	266.601,18
19	20.02.2028	266.618,64	242.828,97	23.789,67	4.329.698,00	0,00	266.618,64
20	20.03.2028	266.636,19	244.109,89	22.526,29	4.085.588,10	0,00	266.636,19
21	20.04.2028	266.653,82	245.397,57	21.256,25	3.840.190,53	0,00	266.653,82
22	20.05.2028	266.671,56	246.692,05	19.979,51	3.593.498,48	0,00	266.671,56
23	20.06.2028	266.689,38	247.993,35	18.696,04	3.345.505,14	0,00	266.689,38
24	20.07.2028	266.707,30	249.301,51	17.405,79	3.096.203,63	0,00	266.707,30
	Costuri generate de credit - final 2 -financing costs, end of the yea				292.553,64		
25	20.08.2028	266.725,32	250.616,58	16.108,74	2.845.587,05	0,00	266.725,32
26	20.09.2028	266.743,43	251.938,58	14.804,85	2.593.648,47	0,00	266.743,43
27	20.10.2028	266.761,63	253.267,55	13.494,08	2.340.380,92	0,00	266.761,63
28	20.11.2028	266.779,93	254.603,54	12.176,39	2.085.777,37	0,00	266.779,93
29	20.12.2028	266.798,33	255.946,57	10.851,76	1.829.830,80	0,00	266.798,33
30	20.01.2029	266.816,83	257.296,69	9.520,13	1.572.534,11	0,00	266.816,83
31	20.02.2029	266.835,42	258.653,93	8.181,49	1.313.880,17	0,00	266.835,42
32	20.03.2029	266.854,11	260.018,33	6.835,78	1.053.861,84	0,00	266.854,11
33	20.04.2029	266.872,90	261.389,93	5.482,97	792.471,91	0,00	266.872,90
34	20.05.2029	266.891,79	262.768,76	4.123,03	529.703,15	0,00	266.891,79
35	20.06.2029	266.910,77	264.154,87	2.755,91	265.548,28	0,00	266.910,77
36	20.07.2029	266.929,86	265.548,28	1.381,58	0,00	0,00	266.929,86
	Costuri generate de credit - final 3 -financing costs, end of the yea				105.716,69		

TOTALURI:	9.598.135	8.731.905	866.230		0	9.598.135
COST TOTAL	866.230	9,92%				

Element	%	Source/method of computation
CAPM	10,03%	CAPM=risk free rate + levered beta x [capital market premium AAA + country risk p
Risk free rate	3,04%	German bonds+(Inflation rate RO - Inflation rate EURO area)
German bunds 10y	3,039%	Investing.com / ECB / Bloomberg - German bonds 5y (AAA rating)
Romanian bonds RON	4,86%	BNR [RON Romanian Bonds issued by MoF 10y]
Unleverage beta [corrected for ca	0,54	Damodaran [Real Estate (Development)]
Leverage beta	0,90	=unleverage beta *(1+(1-corporate tax)*optimal debt to equity ratio)
Corporate tax	16,00%	Fiscal Code RO
Optimal debt to equity ratio	79,76%	Damodaran [Real Estate (Development)]
Country premium risk RO	2,72%	Damodaran
Capital market risk premium AAA	4,20%	Damodaran
Capital market risk RO	6,92%	Capital market risk premium AAA [GER]+Country risk premium RO
AFP [additional firm premium]	0,75%	Estimated Ibbotson
Discount for iliquidity [unlisted	0,50%	Estimated [unlisted company]
Discount for key personnel dep	0,00%	Estimated (key personnel dependancy)
Discount for company size	0,25%	Estimated (RPs=Risk premium for small size)

Nr. clădiri+units (buildings)	
Clădiri (clădiri unice)	1
Nr. Unități	27

SUPRAFEȚE - DEVELOPED AREAS (m²)	
Arie Teren/Land plot area	6.723
Arie C/Build.Footprint	2.555
Arie c.desf/Gross build area	14.725
Arii utile/Usable areas	11.772
Arie c.-build area/Unit	*94,62*
Arie c. desf.-Gross build A/Unit	*545,37*
Arie utilă (usable)/Unit	*436,00*
Arie totală / Unit	*454,48*

DEZV./DEVELOPMENT DIRECT COST	
Cost finalizare clădiri (buildin	12.138.000 €
cost €/m² c.desf./gross area	623 €
Cost rest amplasament	336.150 €
cost €/m² Land rest site dev.	50,0 €

PREȚURI VÂNZARE/SELL PRICES	
€/m²util (/usable Area)	3.064 €
€/m² constr./Gross area	2.449 €
Preț mediu €/Unit	1.335.857 €

DATE DEZVOLTARE/DEVELOPMENT DATA	
Arie teren (land plot)-m²	6.723,00
Valuation date	20.08.2026
Curs valutar/Exchange	5,2535 lei
Time project (ani/years)	3,00
Rata actualiz.(Discount rate)	10,00%
Profit dezvoltator (developer)	15,00%

REZIDUAL METHOD Indicatori	ponderi	suma totală
Total individual units		27
Preț vânzare per unitate (medium sell price/unit)		1.335.857 €
Venituri din vânzarea unităților (Units selling incomes)		36.068.149 €
Alte venituri (other incomes)		3.597.000 €
TOTAL VENITURI (incomes)		39.665.149 €
Minus cost direct:		
Cost direct construire clădire - buildings direct costs		12.138.000 €
Cost amenaj. rest amplasament - other site develop.		336.150 €
din care, cu finanțare (financed)		*8.731.905 €*
Investiție cu capital propriu (developer's own capital)		*3.742.245 €*
TOTAL COST DIRECT	31,4%	12.474.150 €
Minus cost indirect:		
Cost imediat după achiziție (cadastru/CF/notar)	0,14%	16.888 €
Immediately after purchase (cadastre / Land book / notary)		
Cost acte (Proiecte, Analize, PUZ / PUD etc)	*€/m²*	*10 €*
authorizations and projects costs	1,56%	194.967 €
Asigurare (construcții) Buildings insurance	0,10%	12.138 €
Impozite (clădiri recepționate)/ Building taxes	1,50%	173.989 €
Urmărire (supervisions) / Management	2,00%	249.483 €
nr. Luni+ €/lună (no. of months+ €/month)	*36*	*6.930 €*
Nr. Pers., € Luna/Pers. (Peoples, € month/Pers.)	*2*	*3.465 €*
Altele neprevz.-unexpected costs (x Cost)	3,00%	364.140 €
Impozite (teren) - Land plot taxes	0,05%	1.169 €
Costuri de promovare directă - Publicity	0,25%	31.185 €
Tranz. cu intermediere - brokerage %	*50,00%*	
Comis. intermed.vânz.- brokers costs(sales)	2,00%	396.651 €
Cost finanțare (credit imobiliar)- financing costs	6,94%	866.230 €
Cost vânzare (% x Venit brut)	3,00%	1.189.954 €
TOTAL COST INDIRECT	28,0%	3.496.800 €
TOTAL COST	40,3%	15.970.950 €
Developer expected profit (% x his direct capital)		7.239.045 €
Profitul așteptat de dezvoltator (% x capitalul investit	15,00%	2.395.600 €
Total development costs - Total cost €/m² Adc		1.247,3 €
TOTAL COSTURI DEZVOLTATOR	46,3%	18.366.550 €
VENITURI minus COSTURI (Incomes minus Costs)	V^N	21.298.599 €
Durata proiectului (în ani) - Project time (years)	N	3,00
Rata de actualizare (Discount rate)	k	10,00%
Factorul de actualizare (la n ani) (Update factor)=	$1/(1+k)^N$	0,75
Indicație valorică proprietate (actualizată) V^N =	$V^N x(1/(1+k)^N$	16.000.000 €
Rezidual property value (discounted)		84.056.000 lei
Indicație exprimată în euro/m² utili	15.996,89	16.000 €

V.7 Alocarea ponderii valorice a terenului/construcției

Prin acest proces de alocare, indicația asupra valorii segmentate, clădire/teren considerat liber, se determină prin diferența dintre valoarea totală a proprietății și valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor, estimate prin costul de înlocuire net, sau invers. Această tehnică este utilă mai degrabă pentru a estima niște parametri normalizați, decât valori absolute. Estimarea este efectuată strict pentru uzul procedural.

Având în vedere că, de regulă, proprietățile imobiliare sunt înregistrate în situațiile financiare în două conturi distincte (teren și construcții) procesul de alocare poate fi realizat în două moduri:

a) prin deducerea valorii de piață a terenului din valoarea proprietății imobiliare, rezultând valoarea construcției;

b) prin deducerea costului de înlocuire net al construcției din valoarea proprietății imobiliare, rezultând valoarea terenului.

În evaluarea de față, având în vedere estimarea valorii de piață a terenului considerat liber, cu un grad al criteriilor datelor mai ridicat, din valoarea de piață a fost scăzută ponderea valorică a terenului, fiind apoi defalcate și valorile pentru construcțiile speciale, sau clădiri, conform indicațiilor valorile obținute în cadrul abordării prin cost.

VI. Concluziile

VI.1 Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii (Reconcilierea)

Metodele de evaluare folosite au condus la următoarele indicaţii asupra valorii:

- Abordarea prin venit (metoda reziduală – testare reconversie parţială) 16.000.000 €;
- Abordarea prin venit (metoda capitalizării veniturilor): 15.709.000 € ;
- Abordarea prin cost (metoda determinării costului de înlocuire net): 15.590.000 € .

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

	Adecvarea	Precizia	Cantitatea
Abordarea prin venit	☑	☑	☑
Abordarea prin piaţă	☑	☐	☐
Abordarea prin cost	☑	☐	☑

Abordarea prin piaţă : datorită declinului pieţei imobiliare şi a preţurilor neadecvate puterii de cumpărare, acestea au fost corectate abrupt de către piaţă. Din cauza nivelului de date din piaţă şi oscilaţiilor elementelor de referinţă, nu a fost posibilă găsirea unor informaţii suficiente, cu tranzacţii, analize şi oferte de imobile asemănătoare Imobilului Subiect, care să conducă la o estimare mai exactă, de natură să acopere imperfecţiunile pieţei actuale, dar acestea au fost în număr suficient în ceea ce priveşte terenurile libere similare.

La *Abordarea prin venit:* Pentru analiză s-a recurs la studiile publicate şi anunţurile, sau datele, de pe cele mai importante site-uri de specialitate, acestea fiind în număr ridicat şi în măsură să poată contura şi susţine indicatorii valorici utilizaţi. De asemenea, pe acest segment, nivelul închirierilor este mai relevant, orice investitor urmărind în primul rând randamentul obţinut de o proprietate. Astfel, această abordare a condus la cel mai înalt grad al criteriilor enumerate.

La *Abordarea prin venit:* Pentru analiza s-a recurs la anunţurile şi datele de pe cele mai importante site-uri de specialitate şi studiile publicate. Terenul este pretabil unei dezvoltări ulterioare. Având în vedere lipsa unor date certe privind costurile premergătoare, incertitudinii termenelor de finalizare (limitări în reconversie) şi timpilor de absorbţie finali, au fost îndeplinite în mică măsură criteriile mai sus enunţate, fiind utilizată doar ca un mijloc verificativ.

Abordarea prin cost: Toate abordările utilizate pentru formarea şi fundamentarea unei opinii asupra valorii de piaţă se bazează pe informaţii din piaţă. Conform datelor din piaţă, indicatorul cost nu reprezintă un factor recunoscut ca indicator investiţional, ci în principal ca un mijloc verificativ al sustenabilităţii valorii estimate prin celelalte abordări. Astfel, această abordare nu îndeplineşte criteriile *adecvare* şi *cantitate,* fiind utilizată doar ca un mijloc verificativ.

Drept urmare, singura abordare corectă a fost estimarea pe baza *metodei capitalizării venitului*, evaluatorul propunând ca valoare a proprietăţii:

VALOARE ESTIMATĂ	
Subiectul Evaluării	**15.709.000 €**

(VALOAREA NU CONŢINE T.V.A.)

VII. Anexele Raportului de Evaluare

Anexa – Fotografii

Anexa – Oferte similare/Comparabile

Anexa – Documente

Anexa – Fotografii



Acces comun și gospodărire ape – spațiu comun









Parter



Etaje


















Etaj tehnic (9)








Spații tehnice









ANEXA – Oferte similare/Comparabile - terenuri



Sursa: Baza de date Exact Value Project

GRILA DATELOR DIN PIAȚĂ – tabelul din excel, cu comparabilele utilizate în calcul

Caracteristici Principale COMPARABILE

Detalii	A - 19368	B - 19378	C - 19172
Preț ofertă/List price	9.450.000 €	7.000.000 €	3.994.999 €
Pret ofertă/List price / m²	708,34 €	714,43 €	850,00 €
Suprafața totală/Land plot area	13.341,00	9.798,00	4.700,00
Cheltuieli după achiziție	- €	- €	- €
Anexe, cu valoare economică / Annexes with economic value	nu	nu	nu
Deschiderea terenului/Land plot opening	73,00	45,00	39,00
Accesul	drum privat ingust, neamenajat; la 142 ml de Șos. Pipera; acces secundar asfaltat la Sud	acces direct la Sos. Pipera	acces direct la Sos. Pipera
Utilități disponibile lângă proprietate/Available utilities	energie el., gaz langa; apa si canalizare in regie proprie	en. el., gaz, apa, canalizare; racordate	en. el., gaz, apa, canalizare; racordate
S. Teren surplus	0,00	0,00	0,00
Topografia	Plan	Plan	Plan
Utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate/Zoning	Intravilan, Curti/constructii - UTR M	Intravilan, Curti/constructii - UTR M	Intravilan, Curti/constructii - UTR M

Informațiile sunt considerate a fi de încredere, dar nu sunt garantate. Informațiile furnizate ale listărilor au fost puse la dispoziție de platformele aplicațiilor specializate utilizate, sau pe site-ul web menționat și este

posibil să nu mai fie disponibile ulterior. Au fost depuse eforturi pentru identificarea cât mai corectă şi identificarea comparabilelor, pe site-urile publice, iar datele au fost verificate de către furnizorul de servicii şi evaluator, în limita datelor posibil a fi verificate, în mod rezonabil şi sunt considerate a fi corecte şi complete.

COMPARABILE TERENURI:

COMPARABILA A – ID 19368

Teren, Constructii, supraf. de 14543 mp, F.S. de 101 mp — **ID: FAT13022MEA**

Status: la vanzare din 13 iunie 2025, retras la 21 octombrie 2025, data curenta: 18 august 2026

Adresa:	Pipera, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Sursa:	Agentie imobiliara
Zile in piata:	131 zile	Telefoane:	0731199766
Primul pret solicitat:	9.450.000 EUR + TVA	E-mail:	
Ultimul pret solicitat:	9.450.000 EUR + TVA 650 EUR/mp + TVA	Actualizat:	Imobiliare.ro - 21.10.2025

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	14.543 mp 13.341 mp utili - restul drum comun
Front stradal:	101 m
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	Asfaltate sau Betonate
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica













COMPARABILA B – ID 19378

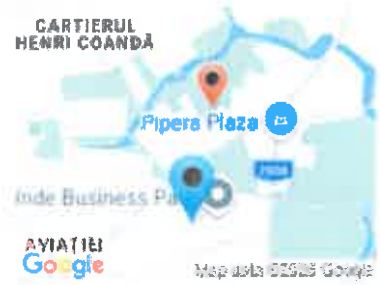
Teren, Constructii, supraf. de 10000 mp, F.S. de 42 mp — ID: 935130002IK

Status: la vanzare din 22 ianuarie 2025, retras la 9 septembrie 2025, data curenta: 19 august 2026

Adresa:	Pipera, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Sursa:	Agentie Imobiliara
Zile in piata:	231 zile	Telefoane:	0731514554
Primul pret solicitat:	7.000.000 EUR + TVA	E-mail:	
Ultimul pret solicitat:	7.000.000 EUR + TVA 700 EUR/mp + TVA	Actualizat:	Imobiliare.ro - 09.09.2025

Caracteristici proprietate:

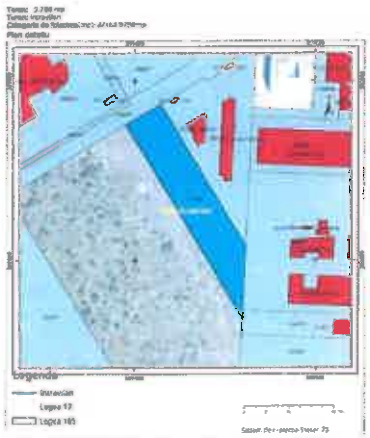
Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	10.000 mp
Front stradal:	42 m
Utilitati:	Curent, apa, gaz, canalizare
Acces / amenajare strazi:	Asfaltate sau Betonate
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica

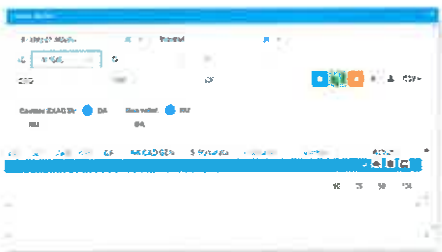














COMPARABILA C – ID 19172

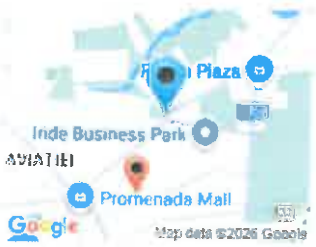
Teren, Constructii, supraf. de 4700 mp, F.S. de 156 mp — ID: FAT1302D5MN

Status: la vanzare din 4 iulie 2025, data curenta: 28 iunie 2026

Adresa:	Pipera, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Sursa:	Agentie Imobiliara
Zile in piata:	360 zile	Telefoane:	0729387472
Primul pret solicitat:	3.760.000 EUR + TVA	E-mail:	
Ultimul pret solicitat:	3.994.999 EUR + TVA 850 EUR/mp + TVA	Actualizat:	Imobiliare.ro - 24.06.2026

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	4.700 mp
Front stradal:	156 m
Utilitati:	Curent, apa, gaz, canalizare
Acces / amenajare strazi:	Asfaltate sau Betonate
Utilizare:	-
P.O.T.:	-
C.U.T.:	-
Regim inaltime:	-
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Va prezentam o oportunitate de investi?ie unica în Pipera, una dintre cele mai dinamice ?i bine cotate zone din nordul Capitalei. Terenul are o suprafa?a totala de 4.700 mp ?i beneficiaza de o pozi?ie strategica – stradal, cu deschidere dubla, chiar în zona rondului OMV, un reper bine cunoscut, cu vizibilitate excelenta. PUZ-ul este aprobat, ceea ce permite dezvoltarea imediata a unui proiect de anvergura. Parametri urbanistici: • POT max: 45% • CUT: 2.64 • Regim de înal?ime aprobat:









COMPARABILE CLĂDIRI BIROURI (vânzare / chirii):



Sursa: Baza de date Exact Value Project

Informaţiile sunt considerate a fi de încredere, dar nu sunt garantate. Informaţiile furnizate ale listărilor au fost puse la dispoziţie de platformele aplicaţiilor specializate utilizate, sau pe site-ul web menţionat şi este posibil să nu mai fie disponibile ulterior. Au fost depuse eforturi pentru identificarea cât mai corectă şi identificarea comparabilelor, pe site-urile publice, iar datele au fost verificate de către furnizorul de servicii şi evaluator, în limita datelor posibil a fi verificate, în mod rezonabil şi sunt considerate a fi corecte şi complete.

COMPARABILA A – ID 19383

Birou

ID: 85804PURE6D

Status: la vanzare din 10 august 2026, data curenta: 13 septembrie 2026

Adresa:	Inginer George Constantinescu, Pipera, Bucuresti	Sursa:	Agentie Imobiliara
Zile in piata:	35 zile	Telefoane:	0786494200
Ultimul pret solicitat:	10.500.000 EUR 1.479 EUR/mp	E-mail:	
		Actualizat:	imobiliare.ro - 10.09.2026

Caracteristici proprietate:

Tip imobil:	Cladire de birouri	An constructie:	2010
Clasa birouri:	A	Stadiu constructie:	finalizata
Suprafata totala:	7.100 mp	Regim inaltime:	P+6E
Suprafata teren:	-	Stare tehnica:	-
Nr. locuri parcare:	90	Struct. rezistenta:	-
		Utilitati:	Curent, apa, canalizare



Nu toate proprieta?ile imobiliare sunt investi?ii. Unele sunt doar cladiri. Aceasta produce venit din prima zi. Oferim spre vânzare MULTIGALAXY MG2, un activ office cu profil investi?ional solid, amplasat în inima celui mai important pol de business din nordul Bucure?tiului, pe Str. George Constantinescu nr. 2C, la numai aproximativ 3 minute de mers pe jos de sta?ia de metrou Pipera. Proprietatea este oferita ca income-producing asset, cu grad de ocupare integral, chiria?i corporate ?i con



11 e medie cu tot cu parcari

4,32 service charge

imobiliare.ro

Multigalaxy MD2 - Clădire de birouri de vânzare, Pipera, București

10.500.000 €





Claudiu Golan

0731199766

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Activează notificările

Activează Notificările

Descriere spațiu comercial

Multigalaxy MD2 - Clădire de birouri de vânzare Pipera București

Adresă: Str. ing. George Constantinescu nr. 2C Pipera București. Preț solicitat: 10.500.000 EUR. Suprafață închiriată totală: 7105 mp, parter + 6 etaje.

Localizare

Multigalaxy MD2 este situată chiar la ieșirea din stația de metrou Pipera (linia M5), în zona cea mai mare pol de afaceri din București - Zona Pipera - Dimitrie Pompeiu concentrează sedile unor mari companii multinaționale, bănci, firme de IT și clădiri de calitate căutate și apreciate pentru companiile care își doresc acces direct la metrou și o vecinătate corporatistă puternică.

Zona se află în prezent într-un amplu program de modernizare a infrastructurii.

Clădirea

Multigalaxy MD2 este o clădire de birouri modernă, cu o suprafață închiriată totală de 7105 mp, distribuită pe parter și șase etaje, cu parcare proprie pentru chiriași. Clădirea deține autorizație de funcționare în siguranță (PSI) valabilă și este complet funcțională.

De-a lungul anilor de existență, clădirea a înregistrat un grad de ocupare de peste 90%, o dovadă clară a satisfacției chiriașilor și a forței amplasamentului.

Venituri actuale (Rent roll la 1 septembrie 2025)

Suprafață închiriată totală: 7105,46 mp

Suprafață închiriată: 6 373,75 mp

Grad de ocupare: 89,7%

Număr de chiriași: 8

Locuri de parcare închiriate: 71

Chirie lunară (birouri + parcări): 70 775 EUR

Cheltuieli de întreținere (service charge) lunare: 27 565 EUR

Venit anual total: 98 142 EUR

Venit anual chirie: 849 660 EUR

Venit anual inclusiv service charge: 1 177 905 EUR

Chirie medie pentru spațiile de birouri: este de aprox. 10,13 EUR/mp/lună, iar locurile de parcare se închiriază cu 70 - 100 EUR/loc/lună. Toate contractele de închiriere sunt indexate anual cu indicele HICP Eurostat, protejând fluxul de venituri împotriva inflației.

Profilul chiriașilor și contracte

- Contractele expiră între anii 2026 și finalul anului 2031, cheltuieli anuale fără asigurări de aprox. 2.350 respectiv 2.116 EUR/an.
- Aproximativ 750 mp de spațiu liber oferă un potențial imediat de creștere. La ocuparea completă a clădirii, venitul anual din chirii ar crește cu aprox. 950.000 EUR.

Punctele forte ale investiției

- Randament brut de intrare de aprox. 8,0% la prețul solicitat (850 660 EUR chirie anuală / 10.500.000 EUR), ajungând la aprox. 9,0% la ocupare completă.
- Amplasament prim: la ieșirea din metrou Pipera, în principalul district de afaceri al Bucureștiului.
- Modernizarea infrastructurii în curs - Bulevardul Dimitrie Pompeiu.
- Rată de chirie stabilă și predictibilă, susținută de contracte pe termen lung.
- Autorizație PSI - siguranță în exploatare validă.

Toate clădirile se pot vizita pentru o evaluare în detaliu începând cu 2026 și pe tot parcursul anului.

Citește mai puțin

95 Parcări

Detalii spațiu comercial

Actualizat în 17 Septembrie 2025

	De vânzare prin agent		7105 mp
	S+P+6E		Există
	Cash sau Credit		

Utilități

Utilități	Comision
	standard

Disponibilitate proprietate:

COMPARABILA B – ID 19379

Birou ID: 95S14PHT4FA

Status: la vanzare din 6 martie 2026, data curenta: 20 august 2026

Adresa:	Pipera nr. 41 sector 2, Aviatiei, Bucuresti
Zile in piata:	168 zile
Ultimul pret solicitat:	15.700.000 EUR 1.784 EUR/mp

Sursa:	Agentie Imobiliara
Telefoane:	0720266317
E-mail:	
Actualizat:	Imobiliare.ro - 31.07.2026

Caracteristici proprietate:

Tip imobil:	Cladire de birouri	An constructie:	2000
Clasa birouri:	B	Stadiu constructie:	finalizata
Suprafata totala:	8.800 mp	Regim inaltime:	D+P+7E
Suprafata teren:	--	Stare tehnica:	--
Nr. locuri parcare:	--	Struct. rezistenta:	Beton
		Utilitati:	Curent, apa, canalizare



Cladire birouri situata in zona Aviatiei, cu acces imediat la metrou si mijloace de transport in comun. Suprafata totala construita a cladirii este de 10000mp dispusa pe D+P+8E. Suprafata inchiriabila aprox 8800mp. Teren aferent cladirii: 6200mp (uzucapiune pentru o fractie din teren, cu termen 2026). Pret vanzare firma: 15.700.000 Euro. Nu se solicita comision de la cumparator!



COMPARABILA C – ID 19380

Birou ID: 723140002MP

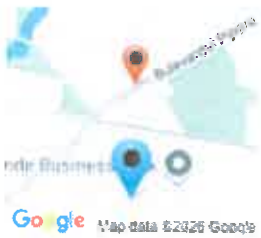
Status: la vanzare din 21 august 2025, retras la 16 septembrie 2025, data curenta: 21 august 2026

Adresa:	Pipera, Bucuresti
Zile in piata:	27 zile
Ultimul pret solicitat:	11.500.000 EUR + TVA 958 EUR/mp + TVA

Sursa:	Agentie Imobiliara
Telefoane:	0371003006
E-mail:	
Actualizat:	Imobiliare.ro - 14.08.2026

Caracteristici proprietate:

Tip imobil:	Cladire de birouri	An constructie:	2008
Clasa birouri:	A	Stadiu constructie:	finalizata
Suprafata totala:	12.000 mp	Regim inaltime:	P+7
Suprafata teren:	--	Stare tehnica:	--
Nr. locuri parcare:	98	Struct. rezistenta:	--
		Utilitati:	Curent, apa, gaz, canalizare



Spatiu de birouri - inchiriere - in cladire de birouri, clasa A, in zona Pipera. Pasaj Pipera, Bucuresti, cu urmatoarele dotari si finisaje: structura metal, beton, perete lavabil, inaltime spatiu 2,7 m, plansee tavan casetat, beton armat, podea flotanta, mocheta. Dotari tehnice: cablare voce-date, prize voce-date, senzor incendii, camera server, usa intrare sticla, parcare sistematizata, fatada de sticla, telefon, internet. Servicii disponibile in cladire: contorizare separata, acces cartela



COMPARABILA D – ID 19381

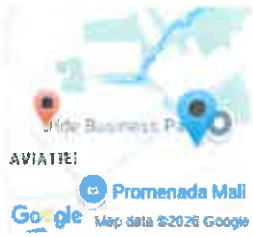
Birou ID: E1204MM0AE9

Status: la vanzare din 7 iunie 2023, data curenta: 20 august 2026

Adresa:	Str. Siriului,,, Aviatiei, Bucuresti	Sursa:	Agentie Imobiliara
Zile in piata:	1.171 zile	Telefoane:	0760298257
Ultimul pret solicitat:	29.466.200 EUR 3.348 EUR/mp	E-mail:	
		Actualizat:	Imobiliare.ro - 31.07.2026

Caracteristici proprietate:

Tip imobil:	Cladire de birouri	An constructie:	2011
Clasa birouri:	A	Stadiu constructie:	finalizata
Suprafata totala:	8.800 mp	Regim inaltime:	1S+P+5E+T
Suprafata teren:	1.800 mp	Stare tehnica:	Buna sau foarte buna
Nr. locuri parcare:	80	Struct. rezistenta:	--
		Utilitati:	--



Comision 0 pentru cumparator • veti fi reprezentat de catre agentul imobiliar, insa nu veti plati comision deoarece proprietarul va achita onorariul agentului in intregime. Va propunem spre vanzare o cladire solida construita recent, densebita, pozitionata in zona Aviatiei, la 10 minute de mers pe jos pana la metrou Aurel Vlaicu. Cladirea este in mare parte inchiriata (birouri), etajele fiind amenajate si compartimentate cu rigips/sticla. Un etaj are 1332 mp construiti, in total fiind 8800 mp



COMPARABILA E – ID IRIDE Business Park 13.000m - 12 e

Birou ID: EU014POJF2N

Status: la inchiriat din 26 mai 2026, data curenta: 13 septembrie 2026

Adresa:	Bulevardul Dimitrie Pompeiu 9-9A,, Pipera, Bucuresti	Sursa:	Agentie Imobiliara
Zile in piata:	111 zile	Telefoane:	0756095821
Ultimul pret solicitat:	5.196 - 14.076 EUR/luna 12,00 EUR/mp/luna	E-mail:	
		Actualizat:	Imobiliare.ro - 02.09.2026

Caracteristici proprietate:

Tip imobil:	Nu se aplica	An constructie:	2004
Clasa birouri:	-	Stadiu constructie:	--
Suprafata totala:	5.710 mp	Regim inaltime:	2S+P+8E
Suprafata inchiriabila totala:	5.710 mp	Stare tehnica:	--
Suprafata inchiriabila min-max:	433 - 1.173 mp	Struct. rezistenta:	--
Suprafata teren:	-	Utilitati:	--
Nr. locuri parcare:	163		



myhive IRIDE | twenty este amplasata in cadrul parcului IRIDE, pe Bulevardul Dimitrie Pompeiu nr. 9-9A, in zona de nord a Bucurestiului, intr-unul dintre cele mai importante hub-uri office ale Capitalei. Locatia beneficiaza de acces facil la transport public, fiind deservita de metroul M2, linii de tramvai si autobuz, ceea ce asigura o conexiune buna cu centrul orasului si cu celelalte zone de business din Bucuresti. Amplasarea in IRIDE Park ofera chiriasilor acces la un ecosistem office matu



COMPARABILA F – ID 19387

Birou ID: 6OG04PR25J6

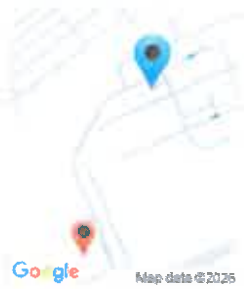
Status: la închiriat din 25 iunie 2026, data curenta: 24 august 2026

Adresa:	Barbu Vacarescu, Bucuresti
Zile in piata:	61 zile
Ultimul pret solicitat:	3.848 - 22.100 EUR/luna 13,00 EUR/mp/luna

Sursa:	Agentie Imobiliara
Telefoane:	0766367897
E-mail:	
Actualizat:	Imobiliare.ro - 31.07.2026

Caracteristici proprietate:

Tip imobil:	Cladire de birouri	An constructie:	2016
Clasa birouri:	A	Stadiu constructie:	finalizata
Suprafata totala:	19.300 mp	Regim inaltime:	P+4E
Supraf. inchiriabila totala:	4.550 mp	Stare tehnica:	--
Supraf. inchiriabila min-max:	296 - 1.700 mp	Struct. rezistenta:	--
Suprafata teren:	--	Utilitati:	--
Nr. locuri parcare:	--		



Metroffice este un proiect de birouri modern amplasat pe Bulevardul Dimitrie Pompeiu, în apropiere de zona Barbu Vacarescu, una dintre cele mai importante zone de afaceri din București. Conceput pentru companiile care își doresc un sediu reprezentativ, accesibil și eficient, proiectul oferă spații flexibile, tehnologii moderne și un mediu de lucru orientat spre confort și productivitate. Metroffice reprezintă mai mult decât o clădire de



COMPARABILA G – ID 19391

Birou ID: EU014PSK3KI

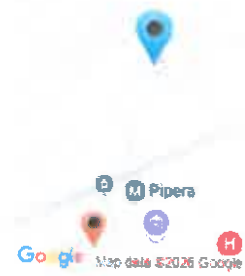
Status: la închiriat din 14 iulie 2026, data curenta: 24 august 2026

Adresa:	ada George Constantinescu 3,, Barbu Vacarescu, Bucuresti
Zile in piata:	42 zile
Ultimul pret solicitat:	33.800 - 96.200 EUR/luna 13,00 EUR/mp/luna

Sursa:	Agentie Imobiliara
Telefoane:	0755075526
E-mail:	
Actualizat:	Imobiliare.ro - 01.08.2026

Caracteristici proprietate:

Tip imobil:	Nu se aplica	An constructie:	2009
Clasa birouri:	--	Stadiu constructie:	--
Suprafata totala:	10.000 mp	Regim inaltime:	3S+P+7E
Supraf. inchiriabila totala:	10.000 mp	Stare tehnica:	--
Supraf. inchiriabila min-max:	2.600 - 7.400 mp	Struct. rezistenta:	--
Suprafata teren:	--	Utilitati:	--
Nr. locuri parcare:	895		



Cladirea BOC Office este situata in zona Barbu Vacarescu, iar aceasta ofera spatii de birouri de Clasa A cu placi mari, lobbies elegante si dotari tehnice avansate. Locatia beneficiaza de acces rapid la metrou, tramvai si bus, iar în apropiere se gasesc centre comerciale, restaurante și hoteluri. Din punct de vedere comercial, proprietatea este potrivita pentru companii care cauta un sediu usor de accesat, configurabil si simplu de explicat unui potential angajat sau client. Mixul dintre vizibil



COMPARABILA H – ID 19395

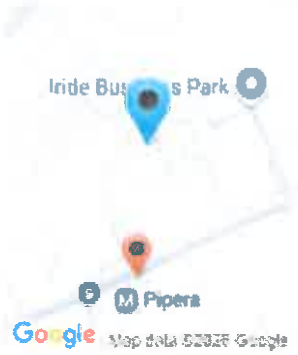
Birou — ID: 6OG04P7ERV2

Status: la închiriat din 30 octombrie 2025, data curenta: 25 august 2026

Adresa:	Pipera, Bucuresti	Sursa:	Agentie Imobiliara
Zile in piata:	300 zile	Telefoane:	0766367897
Ultimul pret solicitat:	6.020 - 21.000 EUR/luna 14,00 EUR/mp/luna	E-mail:	
		Actualizat:	Imobiliare.ro - 31.07.2026

Caracteristici proprietate:

Tip imobil:	Cladire de birouri	An constructie:	2019
Clasa birouri:	A	Stadiu constructie:	--
Suprafata totala:	29.000 mp	Regim inaltime:	2S+P+12E
Supraf. inchiriabila totala:	4.530 mp	Stare tehnica:	--
		Struct. rezistenta:	--
Supraf. inchiriabila min-max:	430 - 1.500 mp	Utilitati:	--
Suprafata teren:	--		
Nr. locuri parcare:	--		



Globalworth Campus este una dintre cele mai atractive optiuni pentru inchirierea de birouri in zona de nord, oferind un mediu modern si sustenabil. Complexul include trei turnuri principale de birouri de închiriat cu un total de 88.000 mp de GLA si 760 locuri de parcare. Turnul 1 si Turnul 2 dispun fiecare de 29.000 mp, iar Turnul 3 ofera 35.000 mp de spatii de birouri.



ANEXA – Documente