Exact Value Project

Raport de evaluare

Teren și Clădire (birouri) – mun. București, bd. Dimitrie Pompeiu, nr. 10A, Sector 2, cod poștal 020337

Data evaluării 20.08.2026

Data Raportului 31.08.2026

ID Raport EVP 202695 EPI

Exact Value Project S.R.L.
Contact@ExactValue.ro
www.ExactValue.ro
Tel: +40722 58 00 14
RegCo: J40/9245/2013
CUI: RO 32049401
București, str. Prel. Ghencea, 65B bl. H, sc. 1, Ap. 17, Sector 6, cod poștal 061702

Cuprins

I. SINTEZĂ 3

I.1 Declarație – Certificarea Evaluatorului și Semnătura 5

I.2 Restricții de utilizare, difuzare și publicare 6

II. DESCRIEREA SUBIECTULUI EVALUĂRII 7

II.1 Identificarea Subiectului Evaluării 7

II.2 Drepturile de proprietate evaluate și Descrierea Juridică 7

II.3 Localizarea 9

II.4 Descrierea Proprietății 11

II.5 Aspect general proprietate și Concluzii 14

II.6 Timpul de marketing 15

II.7 Prețuri Subiectul Evaluării 15

III. TERMENII DE REFERINȚĂ 15

III.1 Identificarea, competența și prezentarea Evaluatorului 15

III.2 Inspecția Subiectului Evaluării și Amploarea investigației 16

III.3 Utilizatorii desemnați ai Raportului 16

III.4 Restricții de utilizare, difuzare și publicare 17

III.5 Forma Raportului de evaluare și standardele de evaluare aplicabile 17

III.6 Utilizarea desemnată a evaluării 17

III.7 Tipul valorii estimate 17

III.8 Data evaluării 18

III.9 Moneda Raportului 18

III.10 Modalitățile de plată 18

III.11 Riscul evaluării 18

III.12 Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative 18

III.13 Bazele evaluării 21

III.14 Documentele și sursele de informații 21

IV. ANALIZA DE PIAȚĂ 21

IV.2 Definirea tipului de activ 25

IV.3 Piața specifică 25

IV.4 Analiza Ofertei Competitive 29

IV.5 Analiza Cererii 35

IV.6 Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă 39

IV.7 Date aferente volumelor de tranzacționare 41

IV.8 Previziunea absorbției subiectului evaluării în piață 43

V. ANALIZA DATELOR ȘI EVALUAREA 44

V.1 Procedura de evaluare 44

V.2 Cea mai bună utilizare (CMBU) 44

V.3 Valoarea terenului – metoda comparației directe 45

V.4 Abordarea prin cost – Metoda determinării costului de înlocuire net 48

V.5 Abordarea prin venit – Metoda capitalizării veniturilor 51

V.6 Abordarea prin venit – Metoda reziduală (simulare reconversie) 54

V.7 Alocarea ponderii valorice a terenului/construcției 59

VI. CONCLUZIILE 60

VI.1 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii (Reconcilierea) 60

VII. ANEXELE RAPORTULUI DE EVALUARE 61



Împreună, protejând natura!
O putem ocroti, folosind resursele sale cu responsabilitate.

Datele, informațiile, forma și conținutul acestei lucrări sunt **confidențiale**, nu vor putea fi copiate în tot sau în parte și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul prealabil scris al lui Teodor Ciobotaru Pătrăncuș

I. Sinteză

CONTRACT DE PRESTĂRI SERVICII NR. 116/2026 (din data de 17.08.2026)

CONECT BUSINESS PARK S.A.

Având în vedere solicitarea d-voastră de estimare a **valorii de piață** a bunului imobil (de tip **Teren și Clădire (clădire pentru birouri)**), amplasat în mun. București, bd. Dimitrie Pompeiu, nr. 10A, Sector 2, cod poștal 020337, denumit în cele ce urmează **Subiectul Evaluării,** sub premisa continuității activității, în urma analizei și centralizării datelor avute la dispoziție, vă prezentăm raportul de evaluare întocmit (denumit în cele ce urmează **Raportul**) și concluziile obținute:



Indicațiile obținute asupra valorii Imobilului Subiect:

Abordarea prin venit (testare reconversie)	16.000.000 €
Abordarea prin venit	15.709.000 €
Abordarea prin cost	15.590.000 €

VALOAREA Estimată		Val. / m²
15.709.000 €	**82.527.232 lei**	**1.031 €**
Valoarea de lichidare 75,00%		Val. / m²
11.781.750 €	61.895.424 lei	773 €

(VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.)

* nivelul valorii de lichidare (vânzare ordonată/forțată) este estimat sub ipoteză specială (vz. Cap. III.12, Cap. III.7), la 75,00% din valoarea de piață

* Alocarea valorică (defalcarea a fost realizată strict pentru ordin procedural, conform solicitării): Ponderea valorică a **terenului considerat liber** a fost estimată conform metodei comparației directe la (5.025.000 €/26.398.838 lei / 747,43 €/m²), cea a **amenajărilor aferente terenului** a fost estimată conform metodei determinării costului de înlocuire net la (177.400 €/ 931.971 lei / 26,39 €/m²), iar prin alocare / metoda determinării costului de înlocuire net, valoarea **clădirilor** a fost estimată la (10.506.600 €/ 55.196.423 lei / 523,9 €/m²)

La baza prezentei evaluări au stat o serie de ipoteze semnificative, enumerate și detaliate la Cap. III.12, dintre care, cele considerate ca cele mai importante și determinante sunt:

OBSERVAȚII 1: **Prima indicație** valorică este obținută sub ipoteza specială a posibilității reconversiei clădirii în sistem mixt, astfel încât să fie create spații comerciale și spații pentru birouri la primele nivele, precum și apartamente mari la etajele superioare, care să permită astfel, după o investiție considerabilă, o flexibilitate în acoperirea întregii clădiri. Acest raționament al investitorului a fost realizat, conform unor proiecte similare reconvertite din zonă și discuțiilor avute cu Clientul, pentru a verifica un suport alternativ pentru indicațiile valorice, după raționamentul unui potențial cumpărător (clădiri similare de birouri, convertite în clinică medicală, sau în sistem mixt (comercial, birouri, apartamente)). Această indicație este direct dependentă de posibilitatea fizică a reconversiei funcționale în rezidențial (legal și arhitectural), nefiind date certe în acest sens disponibile pentru evaluare.

OBSERVAȚII 2: **A doua indicație** este în ipoteza unei închirieri a întregii clădiri, cu chirii de tip triplu net, dar fără a fi însă inclus costul cu utilitățile, pază/monitorizare clădire și curățenie; chiria considerată include toate costurile incluse asimilate proprietarului în acea chirie (asigurări, impozite, comisioane închiriere, întreținere imobil).

OBSERVAŢII 3: **A doua indicaţie** Conform centralizatorului de chirii furnizat de Client, principalul chiriaş are contractul de închiriere la finalul perioadei. Conform analizei de piaţă, pentru a se putea creşte gradul de ocupare actual, la media gradului de ocupare de pe segment, în chiria considerată a fost utilizat un preţ mediu. Evaluarea este realizată astfel sub ipoteza specială al unui reset al chiriilor actuale pentru întreaga clădire, la un nivel mediu pentru acest tip de proprietate (cel mai plauzibil scenariu).

OBSERVAŢII 4: **A treia indicaţie** (costul de înlocuire net), include toate elementele de depreciere (reparaţii/renovări, incluzând şi efectele conjuncturii pieţei specifice), sub ipoteza unor deprecieri uzuale aplicabile, în limita datelor disponibile. Această abordare poate conferi o indicaţie suport, al unui nivel rezonabil pentru Subiectul Evaluării, în relaţie cu celelalte indicaţii, în lipsa unor date alternative suficiente, cu suficiente tranzacţii efective în zonă, care să furnizeze şi detaliile complete ale acestor tranzacţii (număr suficient de vânzări, dimensiunile exacte, condiţiile de preluare ale contractelor în curs, numărul exact de spaţii şi suprafeţe, etc).

OBSERVAŢII 5: în urma analizei s-a observat faptul că subsolul acoperă, ca întindere orizontală în plan, un segment de teren mai mare decât cel alocat cadastral terenului la cota zero acum (depăşeşte limitele fizice ale CF/IE 236689). Caseta subsolului trece de drumul creat cadastral acum (CF/IE 215142) şi ajunge şi sub lotul mic de lângă prima clădire (CF/IE 215136). Evaluarea este realizată sub ipoteza continuării activităţii ca şi până acum, în condiţii de bună vecinătate cu proprietarii loturilor deservite, fără a fi incluse achiziţii suplimentare de teren, precum şi fără alte reconfigurări de utilităţi pe amplasament.

OBSERVAŢII 6: Având în vedere elementele care sunt în utilizare comună (acces comun, utilităţi, subsol, acces), evaluarea de faţă este realizată sub ipoteza posibilităţii accesului direct şi nemijlocit la acestea, cu partajarea beneficiilor aduse de întregul amplasament, conform celei mai bune utilizări, în condiţii optime, de bună vecinătate, fără a fi luate în considerare costuri adiţionale posibil a fi generate (litigii, timpi în care nu se poate utiliza proprietatea, timpi necesari pentru împărţirea beneficiilor rezultate, avocaţi, suprapreţuri solicitate şi plătite pentru restul drepturilor etc), într-un scenariu optimist pentru proprietate (vz. şi Cap. II.1-5).

OBSERVAŢII 7: Având în vedere condiţiile extraordinare aplicabile pe termen scurt şi mediu, generate întâi de pandemia de coronavirus, iar apoi de conflictele armate din Ucraina, Israel, războiul tarifar, Iran, crize politice, economice, etc, în domeniul economic în general au fost generate incertitudini şi riscuri însemnate, cu efecte şi mai multe perturbări (probleme în lanţurile de aprovizionare, puseuri de cerere pe anumite segmente, inflaţie la nivel ridicat, dobânzi cu oscilaţii rapide, preţuri oscilante rapid, incertitudini geopolitice, etc). Astfel, luând în considerare necesitatea de marketizare adecvată până la posibilitatea valorificării efective, în abordarea prudentă şi în lipsa oricăror date certe ce ar indica o altă oscilaţie a lor în această perioadă, nu au fost aplicate alte ajustări suplimentare, pentru condiţiile de vânzare, evaluarea fiind realizată sub ipoteza specială a lipsei unor alte limitări suplimentare, în acest interval de timp, faţă de cele expuse (a se vedea şi Cap. II.4-5, Cap. IV).

Rezultatele obţinute în prezentul Raport de Evaluare (denumit în continuare **Raport**) reprezintă o indicaţie asupra valorii şi prezintă analizele, opiniile şi concluziile evaluatorului, valabile la data evaluării, elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR. Pentru detalierea termenilor de referinţă ce stau la baza acestei evaluări a se vedea **Capitolul III – Termenii de referinţă**.

În speranţa că informaţiile şi datele furnizate vor satisface toate exigenţele părţilor implicate, vă mulţumim că aţi apelat la serviciile noastre.

dir. Teodor Ciobotaru-Pătrăncuş
Exact Value Project S.R.L.
Membru corporativ ANEVAR
Autorizaţie nr. 0420

punctăm valoarea

evaluator autorizat, jurist
expert tehnic judiciar
Teodor Ciobotaru-Pătrăncuş
Legitimaţie ANEVAR nr. 11452
Specializarea: EI, EPI, EBM

I.1 Declaraţie – Certificarea Evaluatorului şi Semnătura

Societatea Exact Value Project S.R.L, în calitate de evaluator, membru corporativ ANEVAR, nr. Autorizaţie 0420, certifică în cunoştinţă de cauză că la elaborarea prezentei lucrări a respectat cerinţele etice şi profesionale conţinute în Standardele de Evaluare ANEVAR (având la bază Standardele Internaţionale de Evaluare IVS), Ghidurile şi Codul Deontologic al Evaluatorului, conform normelor ANEVAR în vigoare.

Prin prezenta certificare, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute până la data Raportului, se certifică faptul că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte.

De asemenea, se certifică faptul că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certific că nu avem niciun interes legat de activul ce face subiectul prezentului raport de evaluare, având totodată competenţa de realizare a prezentei evaluări, evaluarea fiind efectuată în mod obiectiv şi imparţial.

Exact Value Project S.R.L.
dir. Teodor Ciobotaru Pătrăncuş

I.2 Restricţii de utilizare, difuzare şi publicare

Acest Raport de Evaluare este **confidenţial**, valabil numai pentru scopul precizat şi doar în uzul Clientului şi al celorlalţi Destinatari menţionaţi în Raport. Autorul evaluării, Clientul şi Destinatarii nu vor dezvălui Raportul, sau conţinutul, unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele de Evaluare ANEVAR sau atunci când bunul, sau Raportul, au intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.

Intrarea în posesia Raportului, sau asupra informaţiilor conţinute, de către terţe persoane, în afara Clientului şi utilizatorilor desemnaţi în cadrul Raportului, exclude răspunderea Evaluatorului în faţa acestor terţi, sau a oricăror forme de obligaţii faţă de aceştia.

Evaluatorul îşi rezervă dreptul de menţionare în cadrul Portofoliului a Clientului şi de a centraliza datele în cadrul bazei de date proprii, necesare în cadrul activităţii întreprinse, cu respectarea drepturilor de confidenţialitate prevăzute de lege, fără a include date cu caracter personal.

Nu este permisă folosirea formatului acestuia, copierea în tot, sau în parte, de către nicio persoană, fără obţinerea în prealabil a acordului scris din partea societăţii şi a autorului Raportului. Raportul de Evaluare, datele acestuia sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, sau inclus într-un document destinat publicităţii, fără acordul prealabil scris al societăţii şi a autorului Raportului, cu specificarea formei, conţinutului şi contextului în care urmează să apară. Publicarea parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către orice altă persoană, atrage după sine răspunderea legală, neacceptarea niciunei responsabilităţi din partea Evaluatorului, sau al Societăţii, iar în cazul înlesnirii din partea Destinatarilor, de încetarea oricăror obligaţii născute în sarcina Societăţii şi a Evaluatorului.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă, sau asistenţă de orice fel, legată de Subiectul Evaluat, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil.

Ambele părţi vor respecta dispoziţiile legale privitoare la protecţia datelor cu caracter personal şi vor pune în aplicare măsuri tehnice şi organizatorice de protejare a tuturor operaţiunilor privitoare în mod direct, sau indirect, la datele cu caracter personal, care previn prelucrările neautorizate sau ilegale, precum şi pierderile sau distrugerile accidentale sau ilegale. Nu vor fi prelucrate datele în scopuri secundare incompatibile cu scopurile pentru care au fost colectate. Nu vor fi dezvăluite datele decât pentru realizarea intereselor părţilor sau îndeplinirea obligaţiilor legale.

II. Descrierea Subiectului Evaluării

II.1 Identificarea Subiectului Evaluării

Obiectul evaluat îl constituie dreptul de proprietate descris mai jos, asupra terenului, construcţiilor şi îmbunătăţirilor aduse lor, situate în mun. Bucureşti, bd. Dimitrie Pompeiu, nr. 10A, Sector 2, cod poştal 020337, denumite în continuare Subiectul Evaluării, compuse din:

➢ **Teren** în suprafaţă totală de 6.723,00 m² (cf. măsurătorilor cadastrale) sau de 6.723,00 m² (cf. actelor de proprietate, extrasului de carte funciară), cu destinaţie Intravilan, categoria de folosinţă Curti/constructii;

➢ **Clădire** pentru birouri, în suprafaţă construită la sol de 1.617,0 m² (conform documentaţiei cadastrale), cu regim de înălţime S+P+8E+9Er , cu o suprafaţă construită desfăşurată de cca 20.055,0 m² (19.985 m² conform documentaţiei cadastrale, actelor de proprietate, extrasului de carte funciară);

ARII aprox. (m²)	S. Construită corp clădire	S totală (relevee)	Terase/ Logie	Scară acces vertical	Lift	Acces între lifturi	Tehnic	Circulaţii comune, Lobby	Băi comune	Spaţii utilizate exclusiv	Băi utilizate exclusiv	S. Utilă	Nr. Spaţii Birouri principale	Nr. băi	Stare	Calit Finisaje	Destinaţie
Parcări supraterane																	
Subsol	5.330,00	4.851,69	0,00	61,22		35,49	536,80	9,48	58,70			4.150,00		3	foarte bună	medii+	Parcare, Tehnic
Parter	999,00	934,72	618,00	47,44		140,70	11,37	60,04	16,31	17,83	28,19	612,84	2	2	foarte bună	medii+	Birouri, Lobby
Etajul 1	1.617,00	1.424,84	7,00	48,86		24,76		2,49		19,85	56,20	1.265,68	2	8	foarte bună	medii+	Birouri
Etajul 2	1.617,00	1.424,84	7,00	48,86		24,76		2,49		19,85	56,20	1.265,68	2	8	foarte bună	medii+	Birouri
Etajul 3	1.617,00	1.424,84	7,00	48,86		24,76		2,49		19,85	56,20	1.265,68	2	8	foarte bună	medii+	Birouri
Etajul 4	1.617,00	1.424,84	7,00	48,86		24,76		2,49		19,85	56,20	1.265,68	2	8	foarte bună	medii+	Birouri
Etajul 5	1.617,00	1.424,84	7,00	48,86		24,76		2,49		19,85	56,20	1.265,68	2	8	foarte bună	medii+	Birouri
Etajul 6	1.617,00	1.424,84	7,00	48,86		24,76		2,49		19,85	56,20	1.265,68	2	8	foarte bună	medii+	Birouri
Etajul 7	1.659,00	1.461,44	7,00	48,86		24,76		2,49		19,85	56,20	1.302,28	2	8	foarte bună	medii+	Birouri
Etajul 8	1.659,00	1.461,44	7,00	48,86		24,76		2,49		19,85	56,20	1.302,28	2	8	foarte bună	medii+	Birouri
Etajul 9 (tehnic)	706,00	537,61	0,00	54,21		35,67	139,26	2,49		8,95	14,56	282,47	1	1	foarte bună	medii+	Birouri+Tehnic
TOTAL Supraterane	14.725,00	12.944,25	674,00	492,53	0,00	374,45	159,63	82,45	16,31	185,58	492,35	11.093,95	19	67	foarte bună	medii+	Birouri
TOTAL general	20.055,00	17.795,94	674,00	553,75	0,00	409,94	697,43	91,93	75,01	185,58	492,35	15.243,95	19	70	foarte bună	medii+	Birouri

Subiectul Evaluării are atribuit **numărul cadastral 236689** (identificator electronic 236689) şi este intabulat în Cartea Funciară nr. 236689(număr carte funciară vechi 236689) a UAT Sector 2.

Segmentul de piaţă căruia i se adresează această proprietate este cel Birouri .

II.2 Drepturile de proprietate evaluate şi Descrierea Juridică

TIP DREPT: La data evaluării, dreptul de proprietate evaluat este de tip absolut (deplin), conform accepţiunii date de Standardele ANEVAR, SEV 230, sau de Codul Civil.

PROPRIETAR: CONECT BUSINESS PARK S.A., -, în cotă determinată de 1/1. Pentru detaliere a se vedea extrasul de carte funciară anexat Raportului.

Conform identificării oferite de către instituţiile publice, în cazul înstrăinării în ultimii ani ar fi fost obligatorie realizarea documentaţiei cadastrale, intabulării în Cartea Funciara şi schimbarea rolului fiscal, astfel încât în extrasul de informare anexat ar fi fost înscris acest fapt. În lipsa unei astfel de identificări se consideră ipoteza de lucru cea mai probabilă, adică fără o modificare a stării de drept a acestui imobil.

OBSERVAŢII: Subiectul Evaluării este evaluat în ipoteza posibilităţii partajării beneficiilor aduse de întregul amplasament, conform celei mai bune utilizări, având în vedere cotele indivize deţinute de mai multe persoane, sau drepturi parţiale, fără a fi luate în considerare costuri adiţionale posibil a fi generate (litigii, sau împărţirea beneficiilor rezultate, avocaţi etc), conform prevederilor legale aferente Codului Civil şi Procedură Civilă, în scenariul optimist aferent proprietăţii.

Părţile comune sunt bunuri accesorii în raport cu spaţiile locative, care constituie bunurile principale, conform prevederilor legale şi sunt evaluate ca atare, conform prevederilor legale aplicabile acestora (vz Ex: Cod Civil art. 648-652).

SARCINI: Subiectul Evaluării nu a fost verificat asupra tuturor aspectelor legale, fiind evaluat în ipoteza de lucru a unui drept de proprietate conform celui menţionat mai sus, cu o posesie legală, responsabilă şi în ipoteza **liber de orice sarcini** (în concordanţă cu scopul evaluării).

INCADRAREA URBANISTICĂ a Imobilului Subiect este de teren cu destinaţie Intravilan, categoria de folosinţă Curti/constructii, conform vecinătăţilor/documentelor / utilizării actuale. Nu sunt cunoscute la momentul evaluării alte limitări sau dispuneri urbanistice asupra Imobilului Subiect, iar datele sunt conforme cu imobilele din jur.

Subiectul Evaluării este o proprietate imobiliară, conform definiţiei existente în Standardele menţionate şi Codul Civil: terenul şi toate elementele care sunt o parte naturală a acestuia, de exemplu copaci şi peisagistică, toate elementele care constituie lucrări în accepţiunea Codului Civil, care au fost ataşate terenului, cum ar fi construcţiile de pe amplasament şi toate elementele permanent ataşate, de exemplu echipamentele mecanice şi electrice care asigură funcţionarea instalaţiilor de la imobil, aflate atât în subsol, cât şi deasupra solului. Elementele de natură juridică diferită (reţele publice subterane, aeriene, resurse minerale etc), dacă există, poartă regimul juridic aferent acestora şi nu fac obiectul evaluării.

OBSERVAŢII: Conform menţiunilor existente în Capitolul II şi prevederilor legale din Codul Civil şi Codul de Procedură Civilă, orice îmbunătăţire, sau adăugire adusă imobilului principal (construcţiile, amenajările, îngrădirile etc), poartă regimul juridic al acestuia, până la proba contrarie. Astfel, lucrările existente pe acesta, fac obiectul evaluării şi valoarea lor a fost inclusă în cea estimată, conform descrierii din Raport, în lipsa unor documente contrare prezentate în timp util, conform procedurii, în cea mai plauzibilă ipoteză (vz. şi Cod Civil art. 537, 546 al.3, 557, 567, 577, 578, 579 al.1, coroborat cu Cod Pr. Civilă, art. 814, 815, 836 al. 2, 5, 6 şi 8, etc).

Forma de alocare a părţilor şi dependinţelor comune (suprafeţele):

http://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/171559

LEGEA cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7 din 13 martie 1996 (**republicată**), Articolul 26

https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocumentAfis/265122

REGULAMENTUL din 8 februarie 2023 de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară

4.2.5. art. 116 Condominiu (3) Dacă nu există deschisă carte funciară colectivă, documentaţia se completează cu o fişă colectivă care conţine datele din cartea de imobil cu privire **la lista apartamentelor, suprafaţa blocului, suprafaţa utilă a apartamentelor, descrierea părţilor comune, suprafaţa terenului aferent blocului precum şi cotele aferente fiecărei unităţi individuale din părţile comune ale construcţiei şi din teren**.

Articolul 141 Cota din părţile comune aferente unei unităţi individuale nu poate fi egală cu zero.

Anexa nr. 19 la regulament (Foaia colectivă)

– în cazul în care cotele-părţi comune nu sunt înscrise în actele de proprietate, acestea se vor calcula pentru fiecare UI, astfel:

● pentru construcţie: Cpc (cotă parte comună) = Suap (suprafeţele utile ale apartamentelor) / Stuap (suprafaţa totală rezultată a tutror apartamentelor din condominiul respectiv) , unde: Cpc - cota-parte indiviză de proprietate reprezintă raportul dintre suprafaţa utilă a apartamentului sau a spaţiului cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă şi suma suprafeţelor utile ale tuturor apartamentelor şi spaţiilor cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă din condominiu. Suap - suprafaţa utila UI; Stuap - suma suprafeţelor utile ale tuturor UI (unităţi individuale);

● pentru teren: Cpt = Suap/Stuap x 100 (%) x St, unde: Cpt - cota parte teren aferent fiecărui UI; St - suprafaţă totală de teren, aferent construcţiei;

II.3 Localizarea

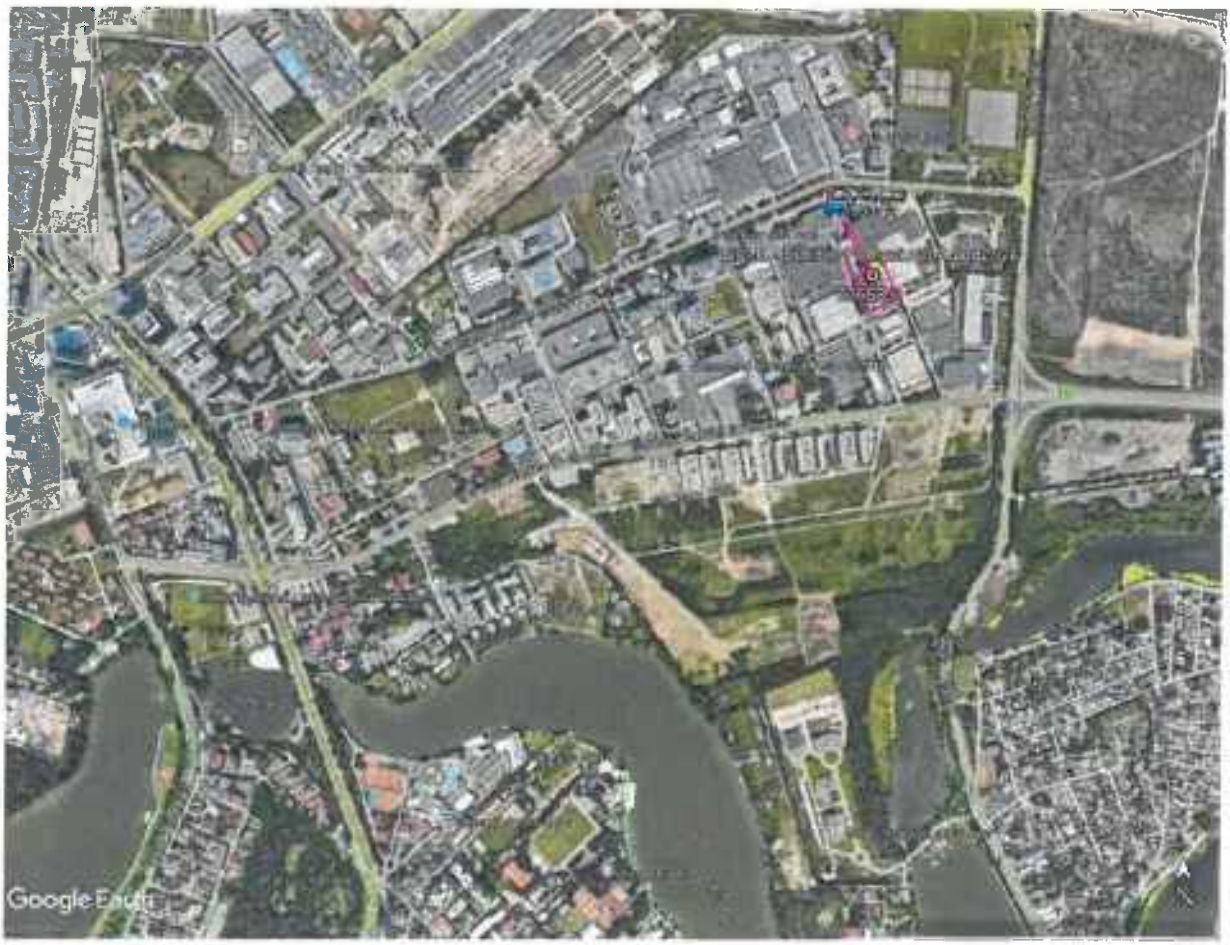
Localizare: Subiectul Evaluării este situat semicentral, în partea de Nord-Vest a municipiului Bucureşti, în microzona Băneasa - Pompeiu. **PUNCTE DE REPER** (linii pietonale) : în partea de Nord, la circa 150 ml – str. Dimitrie Pompeiu; în partea de Est, la circa 500 ml – acces rutier la Şos. Petricani.

Zona: Destinaţia generală a clădirilor din zona apropiată este una predominant comercială (clădiri pentru birouri şi mici spaţii comerciale la parter), cu clădiri moderne de o calitate medie/ superioară. Zona este una în general dezvoltată, în creştere, de un nivel calitativ general ridicat, raportat la alte zone.

Accesul, pornind de la Subiectul Evaluării, se realizează astfel: pe o distanţă de circa 150 ml, se realizează pe un drum privat de acces, betonat, de dimensiuni medii (câte o bandă de mers/sens), de o calitate generală medie. Drumul public (str. Dimitrie Pompeiu) este în curs de lăţire, fiind lucrări ample de modernizare, urmând a fi lăţit la două benzi pe sens, plus trotuare şi linie dedicată pentru tramvai. **Accesul** auto/pietonal în zonă se realizează pe **drumuri** asfaltate de bună calitate: dimensiuni medii (câte o bandă de circulaţie/sens), de o calitate generală medie. Traficul auto este unul foarte ridicat la nivelul arterelor principale (str. Dimitrie Pompeiu, str. Fabrica de Glucoză, Şos. Petricani, bd. Barbu Văcărescu). **Transportul public în comun:** bine dezvoltat în imediata apropiere, cu autobuze şi tramvaie STB; cea mai apropiată staţie de metrou - „Pipera", se află la o distanţă de aproximativ 500 m spre Vest.

Vecinătăţi, conform realităţii din teren, zona prezintă ca vecinătăţi directe:

a) Nord: acces privat + lot gospodărire ape amplasament + lot similar, proprietăţi private, fără îngrădire;
b) Est: hale mixte industriale, proprietăţi private, cu îngrădire;
c) Sud: hale mixte industriale, proprietăţi private, cu îngrădire;
d) Vest: lot privat liber (platformă betonată), fără îngrădire.



Sursă: Google Earth, ANCPI, cu prelucrare şi prezentare din baza de date a societăţii Exact Value Project



Sursă: Google Earth, ANCPI, cu prelucrare şi prezentare din baza de date a societăţii Exact Value Project

Schiţă adnotată – amprentă orizontală subsol:



Sursă: Google Earth, ANCPI, cu prelucrare şi prezentare din baza de date a societăţii Exact Value Project

Dotări Social-Urbane: zona este deservită satisfăcător cu puncte comerciale şi spaţii social-urbane, acestea regăsindu-se în special de-a lungul arterelor principale dinspre Vest. Zona dispune de: fost parcuri industriale reconvertite în amplasamente pentru birouri şi mai nou cu o dezvoltare rezidenţială consistentă (în principal clădiri înalte rezidenţiale construite în zonă, în ultimii 5 ani).

Utilităţi existente în zonă: electricitate, gaz, apă şi canalizare. Au fost observate utilităţi funcţionale la imobil. Nu au fost efectuate probe individuale.

II.4 Descrierea Proprietăţii

TERENUL: are o suprafaţă totală de 6.723,00 m^2 (conform măsurătorilor cadastrale), sau de 6.723,00 m^2 (conform actelor), cu o singură deschidere de 67,00 ml, la drumul de acces privat (IE 215142). Din punct de vedere topografic, acesta este Plan, având o formă aproximativ dreptunghiulara. Nu este estimată a exista o arie de teren în exces/surplus.

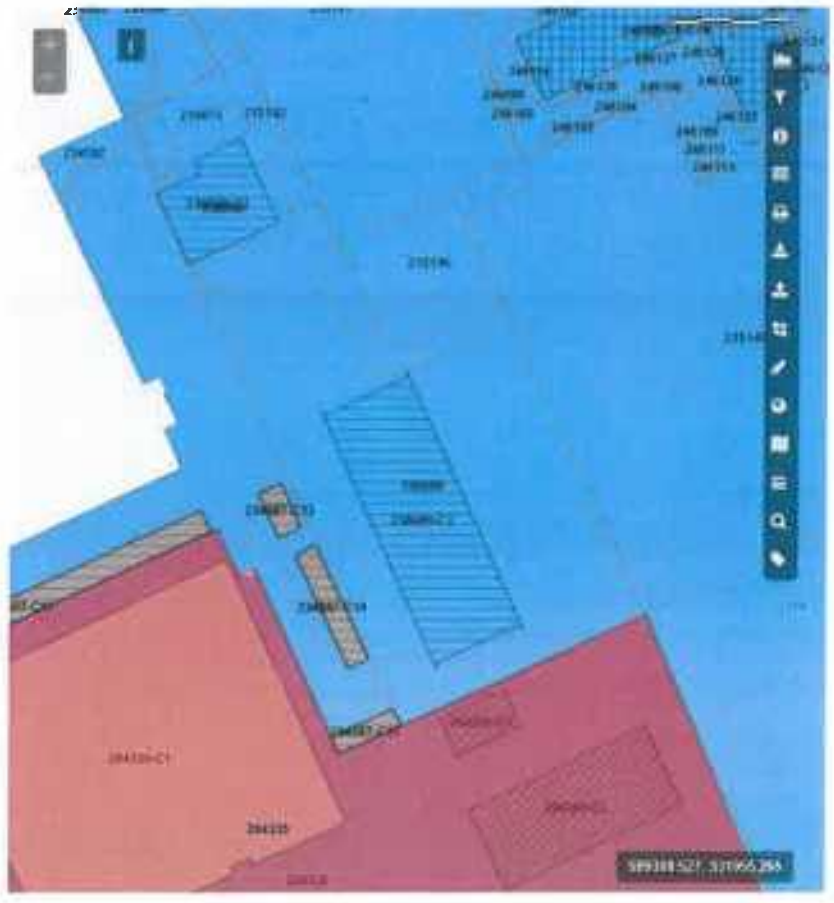
LIMITĂRI SAU PROBLEME AFERENTE UTILIZĂRII: Nu sunt cunoscute altele în afară de cele menţionate la Cap. I-II.

Subiectul Evaluării face parte dintr-o dezvoltare imobiliară de clădire pentru birouri (Conect Business Park). Clădirea subiect este a doua clădire din acest complex. Accesul se realizează printr-un drum privat (nu este înscris drept de servitute, sau cotă parte indiviză) deţinut de către acelaşi proprietar.

Totodată, bazinele îngropate pentru apă, ce deservesc întregul amplasament, sunt deţinute de acelaşi proprietar şi sunt pe lotul direct învecinat (CF 236690).

Subsolul depăşeşte limitele de proprietate ale lotului subiect (CF/IE 236689), fiind prevăzut cu două intrări distincte şi gândit iniţial să deservească întregul complex (gândit unitar).

În evaluare nu sunt incluse alte limitări privind buna utilizare comună ale părţilor comune complexului.



Sursă: ANCPI - eTerra

Împrejmuire şi amenajări teren: Terenul este amenajat prin betonare, marcare locuri parcare supraterane şi mici alveole cu spaţiu verde (flori/pomi). Acesta dispune de anexe: Nu. Terenul este împrejmuit, cu gard comun, doar pe latura dinspre Vest şi Sud.

CLĂDIRE C1 – Clădire comercială (pentru birouri), cu regim de înălţime S+P+8E+9Er , este compartimentată conform tabelului anexat mai jos. Suprafeţele utile sunt împărţite conform releveului anexat. Această clădire este estimată ca fiind finalizată în anul 2008 (conform declaraţiei proprietarului/documentelor puse la dispoziţie/istoricului prin satelit), conform autorizaţiei anexate eliberate în anul 2007 şi recepţionată conform procesului verbal de recepţie finală anexat, din anul 2008. Clădirea are un aspect general foarte bun, fiind încadrabilă în rândul clădirilor moderne pentru birouri, marketizate pe piaţa de profil drept **Clasa A** (BOMA). Clădirea are o dispunere a spaţiilor simetrică de jos până sus, cu câte 2 spaţii de tip open-space la etajele superioare, iar la etajul 9 cu un singur spaţiu, tot tip open-space. Există compartimentări interioare realizate anterior de către locatari, ce permit acomodarea directă, sau dispunerea sub alte compartimentări funcţionale, în mod facil.

OBSERVAŢII 8: În aria construită la sol a clădirii este menţionată suprafaţa de 1.617 m^2 (incluzând terasa deschisă dar înscrisă sub consola de la etajul 1 (terasă acoperită de ieşirea în consolă). În centralizator este specificat doar corpul clădirii (cca 999 m^2 conform planurilor avute la dispoziţie). Terasa din jurul clădirii este amenajată, circulabilă şi acoperită şi are o suprafaţă totală, regăsită şi în centralizatorul de mai jos, de circa 618 m^2.

OBSERVAŢII 9: Etajul tehnic menţionat scriptic este în fapt un etaj 9 retras, cu spaţii pentru birouri amenajate şi funcţionale, precum şi spaţii tehnice aferente funcţionării comune a clădirii (centrale termice, sisteme ventilaţie, etc).

În evaluare sunt utilizate spaţiile menţionate în documentaţia cadastrală, cu o separare a spaţiilor exclusive, a celor comune, sau efectiv construite, pentru a reliefa cât mai exact corpul clădirii aşa cum este funcţional. Aria construită a subsolului este estimată doar, pe baza raportului minim utilizabil (1,1), dintre aria interioară şi cea construită pentru astfel de spaţii.

Se recomandă o actualizare completă cadastrală pentru spaţiile de la subsol, parter şi etajul tehnic, precum şi o menţionare a ariilor construite/nivel, pentru a avea o bază exactă în centralizatorul întregii clădiri, sau în calculul de tip **BOMA**, ed. 2024, a spaţiilor închiriabile efectiv (GLA – gross leasable areas). **Load factor** comunicat de către proprietar este la un nivel foarte redus - 8%

CENTRALIZATOR CLADIRE PRINCIPALĂ - Main building description

ARII aprox. (m^2)	S. Construită corp clădire	S. totală (releveu)	Terase/ Logie	Scară acces vertical	Lift	Acces între lifturi	Tehnic	Circulații comune. Lobby	Băi comune	Spații utilizate exclusiv	Băi utilizate exclusiv	S. Utilă	Nr. Spații Birouri principale	Nr băi	Stare	Calit Finisaje	Destinație
Parcări supraterane																	
Subsol	5.330,00	4.851,69	0,00	61,22		35,49	536,80	9,48	58,70			4.150,00		3	foarte bună	medii+	Parcare, Tehnic
Parter	999,00	934,72	618,00	47,44		140,70	11,37	60,04	16,31	17,83	28,19	612,84	2	2	foarte bună	medii+	Birouri, Lobby
Etajul 1	1.617,00	1.424,84	7,00	48,86		24,76		2,49		19,85	56,20	1.265,68	2	8	foarte bună	medii+	Birouri
Etajul 2	1.617,00	1.424,84	7,00	48,86		24,76		2,49		19,85	56,20	1.265,68	2	8	foarte bună	medii+	Birouri
Etajul 3	1.617,00	1.424,84	7,00	48,86		24,76		2,49		19,85	56,20	1.265,68	2	8	foarte bună	medii+	Birouri
Etajul 4	1.617,00	1.424,84	7,00	48,86		24,76		2,49		19,85	56,20	1.265,68	2	8	foarte bună	medii+	Birouri
Etajul 5	1.617,00	1.424,84	7,00	48,86		24,76		2,49		19,85	56,20	1.265,68	2	8	foarte bună	medii+	Birouri
Etajul 6	1.617,00	1.424,84	7,00	48,86		24,76		2,49		19,85	56,20	1.265,68	2	8	foarte bună	medii+	Birouri
Etajul 7	1.659,00	1.461,44	7,00	48,86		24,76		2,49		19,85	56,20	1.302,28	2	8	foarte bună	medii+	Birouri
Etajul 8	1.659,00	1.461,44	7,00	48,86		24,76		2,49		19,85	56,20	1.302,28	2	8	foarte bună	medii+	Birouri
Etajul 9 (tehnic)	706,00	537,61	0,00	54,21		35,67	139,26	2,49		6,95	14,56	282,47	1	1	foarte bună	medii+	Birouri+Tehnic
TOTAL Supraterane	14.725,00	12.944,25	674,00	492,53	0,00	374,45	150,63	82,45	16,31	185,58	[illegible]	11.093,95	19	67	foarte bună	medii+	[illegible]
TOTAL general	20.055,00	17.795,94	674,00	553,75	0,00	409,94	687,43	91,93	75,01	185,58	492,35	15.243,95	19	70	foarte bună	medii+	Birouri

Structurile standard pentru astfel de construcţii sunt astfel:

Structura este de tip cadre prefabricate metalice, cu închideri perimetrale din perete cortină modern, compartimentări din beton (casa scării şi a liftului) , compartimentări interioare de tip uşor din rigips, pardoseli din beton armat. Subsolul este o casetă din beton armat. Pentru accesul către nivelul superior, sunt realizate două scări interioare, şi patru lifturi care asigură accesul la toate nivelurile.

Acoperiş: Terasă necirculabilă, pe care sunt montate echipamentele de ventilaţie.

Finisaje: (cu inspecţie realizată în interior, parţial, conform nivelului standard estimat, observat, sau cunoscut, în zonele neocupate de chiriaşi). Nivelul general al finisării este considerat Mediu+.

Clasificare generală finisaje VS denumirea pe piaţă	
Superior	"de lux"
Mediu+	superioare
Mediu	uzual pe piaţa specifică
SubMediu	sub nivelul practicat pe piaţă
Satisfacator	un nivel minim utilizabil
Nesatisfacator	necesită renovare generală
La ALB	nefinalizat (lipsă finisaje finale)
La GRI	la nivel de tencuială
La ROSU	doar structurile şi acoperişul

EXTERIOR: Finisarea la exterior este realizată prin perete modern de tip cortină, de marcă superioară (Shuko). Este necesară o revizie generală a faţadei pentru acoperirea optimă a etanşeizărilor.

INTERIOR: nivelul finisajelor este estimat a fi unul mediu+. *Pardoseala*: din beton armat, cu pardoseală flotantă pentru finisare, care acomodează circuitele de alimentare electrică şi prize pentru birouri, modulare. Finisarea finală este în principal cu mochetă pentru trafic intens, fiind zone ce vor necesita înlocuire pentru a ridica gradul de confort. *Pereţii interiori*: sunt tencuiţi, fiind aplicat strat de vopsea lavabilă, de o calitate medie, iar în băi şi bucătărie având aplicată faianţă de o calitate medie+. *Plafoanele*: sunt de tip casetat, de o calitate superioară, de tip casetat, cu module ce permit accesul către sistemele de ventilaţie, securitate şi iluminat. *Tâmplăria interioară*: este din PVC/AL/sticlă securizată/uşi anti-incendiu, de o calitate medie+.

Lucrările de finisare principală sunt executate odată cu construirea clădirii, peste care au fost executate periodic lucrările uzuale de întreţinere.

Utilităţile existente racordate la proprietate sunt: electricitate, gaz, apă şi canalizare.

Instalaţiile existente în clădire (în limita celor observate din exterior (aparate exterioare, guri evacuare specifice, contorizare individuală, etc)):

a) **Electricitate** de 220 V c.a./Trifazic, panou/contor - instalaţie electrică, cu aparate şi corpuri de iluminat fixe; spaţiile individuale beneficiază de tablouri individuale pentru contorizare: amplasamentul dispune de post trafo;

b) Clădirea dispune de autorizaţie PSI;

c) **Sistem back-up,** cu generator diesel, montat pe loturi direct învecinat la Nord – CF/IE 236690;

d) **Energie verde:** nu;

e) **Reţea de gaz** cu contoar observat la clădire;

f) **Apă caldă**: alimentată de centrale termice proprii, de mari capacitate, montate la etajul 9 (pe gaz – 500 kV/unitate);

a) **Instalaţie de răcire/încălzire** – două sisteme principale de alimentare, de tip chiller, montate pe terasa etajului 9, de cca 900 kV + pompe de recirculare apă răcită. La interior există ventiloconvectoare VCV – sistem tip HVAC. Apa rece este alimentată la circa 9 grade, apoi fiind distribuită cu pompe pe fiecare nivel în parte (circa 66 unităţi VCV). Apa caldă şi rece este livrată la interior simultan – 4 conducte;

b) **Sisteme de ventilare** a aerului interior - aport aer proaspăt – cu 2 CTA (apă caldă rece – dublă baterie). Aerul viciat este tratat şi apoi este redistribuit la interior. Tratarea aerului se efectuează cu filtre tip G sau F. Capacitatea comunicată este de 25.000 mc / oră / spaţiu util (adică o jumătate de nivel). Aerul viciat este eliminat la o capacitate de circa 16.000 mc / oră/jumătate de nivel (per spaţiu util). Recuperarea căldurii este realizată în plăci de cupru;

g) **Apă curentă**, alimentată din sistemul centralizat al localității și canalizarea de colectare, ce deversează către sistemul centralizat de colectare al localității;

h) Există bazine de retenție apă în clădire, atât pentru apă potabilă (12 mc apă potabilă retenție permanentă), cât și pentru alimentarea hidranților în caz de incendiu (rezerva intangibilă în bazine îngropate pe lotul învecinat, comun – CF/IE 236690).

i) Hidranți cu furtune la fiecare nivel, pentru stingerea incendiilor, cu senzori de fum, iar la subsol inclusiv cu sistem de splinkere și sisteme de ventilație și desfumare;

j) **Instalațiile sanitare** - pentru băile sau grupurile sanitare, obiecte sanitare sunt estimate ca având un nivel calitativ Mediu+;

k) **Internet** – linii uzuale de furnizare a serviciilor, cu multipli furnizori; încastrate, alimentat din tubete din podea;

l) CCTV – sistem de monitorizare/alarmă la imobil, cu linii pentru curenți slabi; camere video de monitorizare a accesului la clădire;

m) **BMS** (Building Management System (clădire)) – sistem centralizat de monitorizare, pază și control.

OBSERVAȚII: nu au fost efectuate probe, iar evaluarea este efectuată conform calității standard, fără a fi luate în considerare orice alt fel de disfuncționalități, sau calități improprii ale manoperei și materialelor utilizate.

II.5 Aspect general proprietate și Concluzii

Starea tehnică generală: Din inspecția efectuată, starea tehnică a Imobilului Subiect este estimată drept una Foarte buna , cu întreținere Foarte buna , amplasarea fiind într-un În_mediu_normal . Cheltuielile estimate în evaluare, necesare imediat după achiziție: - € (-). Costurile de mici reparații și renovare **(cca 426.000 euro**, fără TVA) sunt estimate la nivelul minim pentru astfel de lucrări, fără a fi incluse alte costuri pentru decontaminări/restructurări, sau alte lucrări ample de reconversie decât pentru scenariul reconversiei parțiale al clădirii (incluse doar cele observate efectiv pe teren, în lipsa altor date comunicate).

Aceste costuri rămase pot diferi față de cele estimate în Raport, în funcție de mai mulți factori, ce nu fac obiectul unei evaluări și care nu sunt considerate în evaluare (preferințe anume de design, eficiență energetică diferită, sau mai ridicată, amenajare peisagistică diferită, părți comune ce nu pot fi acoperite, includere suplimentară de instalații cu sisteme de purificare și circulație aer, refaceri lucrări deja executate, schimbare sau adăugare elemente decorative, sau de mobilier încastrat, elemente neconform executate sau mai degradate, sau orice alte costuri neprevăzute, sau necunoscute evaluatorului, etc, etc).

*(**Foarte bună** (FB) – situație în care s-au efectuat la timp și în bune condiții lucrările de întreținere, reparații curente, reparații capitale – GEV500 – ANEXA 2 / Cod Fiscal 2016).*

*(**Bună** (B) – situație în care s-au efectuat lucrări de întreținere și de reparații curente, la timp și în condiții acceptabile, dar nu s-au efectuat reparații capitale – GEV500 – ANEXA 2 / Cod Fiscal 2016).*

*(**Satisfăcătoare** (S) – situație în care s-au efectuat cel mult unele lucrări de întreținere, neglijându-se complet lucrările de reparații curente și capitale – GEV500 – ANEXA 2 / Cod Fiscal 2016).*

mediu normal

***mediu agresiv** (cu umiditate, cu temperaturi înalte, coroziv obișnuit)*

***mediu puternic agresiv** combinat (cu umiditate și temperaturi înalte, cu umiditate și mediu coroziv, cu temperaturi înalte și mediu coroziv, mediu puternic coroziv).*

Puncte Forte

1. Proprietatea este amplasată în zonă centrală, cu majoritatea avantajelor aferente unui amplasament bun: acces rutier și pietonal bun; transport în comun foarte bun (metrou lângă proprietate, linii STB în număr mediu); zonă foarte dezvoltată pe acest segment de piață (birouri moderne mari);

2. Încadrarea dimensiunilor totale în palierul general căutat pe piaţa specifică;
3. Subiectul Evaluării are o stare generală bună, fără cheltuieli notabile după achiziţie considerate necesare;
4. Sisteme moderne pentru încălzire/răcire, aer rece/cald;
5. Posibilitatea de împărţire a costurilor de întreţinere în timp a drumului pentru acces, bazinelor de apă, sau instalaţiile de alimentare la imobile (la comun cu loturile din jur – complex Conect Business Park).
6. Tendinţa de echilibrare a pieţei de birouri moderne, după o scădere accentuată demarată odată cu perioada pandemică.

Puncte Slabe

1. Raportat la media statistică din microzona de referinţă, pe piaţa specifică, proprietatea are o suprafaţă utilă ridicată. Acest lucru se traduce printr-o diminuare a utilităţii generale şi încadrarea sub reperele existente, sau căutate (cost total de achiziţie peste media caselor din zonă, generare costuri de exploatare mai ridicate, costuri ridicate de mentenanţă etc);
2. Dispunerea subsolului peste limitele cadastrale ale terenului la cota zero;
3. Lipsa atestării prin sisteme internaţional recunoscute privind eficienţa energetică, în linie cu clădirile actuale de top (categoria nZEB, LEEDS, BREEAM);
4. Dinamica negativă de pe piaţa de profil, a clădirilor mari pentru birouri, care a generat o reticenţă investiţională după anul pandemic 2020, sau grad de neocupare peste mediile istorice;
5. Spaţiile de tip open space, cu dispunere pe centru a circulaţiei pe verticală, fac mai greu realizabilă reconversia acestor spaţii în destinaţie rezidenţială;
6. Dezvoltarea accentuată pe segmentul rezidenţial în jur (blocuri înalte construite în mod accelerat în ultimii 5 ani, în imediata apropiere (zona Dimitrie Pompeiu-Pipera-Fabrica de Glucoză-Lacul Tei).

II.6 Timpul de marketing

Timpul de marketing pentru tranzacţionarea Imobilului Subiect este estimat la un nivel ridicat, putând urca sau depăşi 8-12 luni, în condiţiile asigurării unor condiţii optime privind furnizarea informaţiilor şi prezentării Imobilului Subiect. De asemenea este importantă înţelegerea volatilităţii ridicate din piaţă, între preţurile efectiv practicate pentru proprietăţi similare şi asumarea unor oscilaţii de la aceste preţuri în tranzacţia finală încheiată.

II.7 Preţuri Subiectul Evaluării

Nu sunt cunoscute la data evaluării, oferte sau cotaţii curente de preţ, sau dacă există un interes din partea unor potenţiali cumpărători sau demarării de astfel de negocieri. Nu au fost identificate cotaţii de preţ istorice, relevante pentru Subiectul Evaluării la data evaluării.

III. Termenii de referinţă

III.1 Identificarea, competenţa şi prezentarea Evaluatorului

Societatea Exact Value Project S.R.L., CUI: RO 32049401, membru corporativ ANEVAR, nr. Autorizaţie 0420 (definită în cadrul Raportului drept "**Societatea**"), a fost contractată conform Contractului de prestări servicii nr. 116/2026 din 17.08.2026.

Echipa de lucru a fost formată de către evaluatorul semnatar, prezentat în cele ce urmează, denumit în cuprinsul Raportului ca **Evaluatorul:** evaluator autorizat Teodor Ciobotaru-Pătrăncuş, nr. legitimaţie ANEVAR 11452. Evaluatorul certifică în cunoştinţă de cauză că deţine competenţa necesară efectuării evaluării din cadrul Raportului, **în conformitate cu declaraţia de certificare a evaluatorului prezentată la Cap. I.1**. Societatea şi Evaluatorul deţin asigurările profesionale prevăzute de normele ANEVAR în vigoare.

Evaluatorul a dobândit autorizarea şi experienţa profesională după cum urmează:

- ANEVAR – evaluare bunuri imobile (EPI), din anul 2010;
- ANEVAR – evaluare bunuri mobile (EBM), din anul 2014;
- ANEVAR – evaluarea întreprinderilor (EI), din anul 2021;
- Ministerul Justiţiei – expert tehnic judiciar, autorizat pentru specializările EPI, EBM, din anul 2025;
- ANEVAR – absolvire cursuri multiple de pregătire profesională continuă, susţinute anual;
- calitatea de consilier juridic definitiv (inactiv) în cadrul Colegiului Consilierilor juridici Bucureşti.
- Academia de Studii Economice Bucureşti, Facultatea de management – Managementul afacerilor publice europene, Masterat absolvit cu diplomă de disertaţie;
- Universitatea Nicolae Titulescu, Facultatea de drept – Drept internaţional şi comunitar, Masterat absolvit cu diplomă de disertaţie;
- Universitatea Nicolae Titulescu, Facultatea de drept – licenţiat în drept.

Echipa de angajaţi şi colaboratori direcţi ai societăţii au o experienţă profesională cumulată astfel:

- activitate profesională anterioară, desfăşurată timp de 7 ani, în cadrul Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ilfov (Biroul de Carte Funciară) (intabulări, statistică activităţi, dezvoltare aplicaţii integrate utilizate de către ANCPI);
- Activitate de cadastru de peste 20 de ani;
- Multiple cursuri de pregătire şi creare formatori pentru ANCPI: ASESOFT, IBM, CertSIGN, dezvoltare aplicaţii şi programe software folosite de către instituţie;
- activitate profesională notarială, de peste 17 ani;
- activitate de construcţii, intermediere şi dezvoltare imobiliară, de peste 18 de ani.

III.2 Inspecţia Subiectului Evaluării şi Amploarea investigaţiei

Inspecţia Imobilului Subiect a fost fixată pentru data 20.08.2026 , începând cu ora 12:00, conform înţelegerii avute cu proprietarul.

La inspecţie efectuată de către evaluatorul autorizat (Teodor Ciobotaru-Pătrăncuş, legitimaţie nr. 11452,), a participat un reprezentant al proprietarului, iar accesul în interiorul imobilului a fost posibil, constatările fiind efectuate doar la nivel de suprafaţă, fără intervenţii de detaliu sau profunzime. Nu au fost efectuate inspecţii detaliate ale solului, instalaţiilor şi structurii clădirii/construcţiilor. Inspecţia, conform SEV, se rezumă la o observare, vizită a amplasamentului, trecere, vizionare ori examinare vizuală non-invazivă a unui bun imobil sau bun mobil. Inspecţia realizată de un evaluator este limitată de obicei la aspecte uşor observabile, fără utilizarea unor dispozitive ori efectuarea unor testări speciale.

Localizarea a fost realizată pe baza adresei poştale şi documentaţiei cadastrale. Documentele şi schiţele au fost puse la dispoziţia Evaluatorului de către Client şi ANCPI, fiind menţionate în Capitolul III.11 (Bazele evaluării şi sursele de informare). Evaluatorul nu îşi asumă în niciun fel responsabilitatea cu privire la valabilitatea acestora, corectitudinea, sau lipsa unor astfel de documente şi informaţii.

III.3 Utilizatorii desemnaţi ai Raportului

Utilizatorii desemnaţi ai raportului (destinatarii prezentului Raport) sunt după cum urmează:

a) **Client CONECT BUSINESS PARK S.A.**, cu sediul în mun. Bucureşti, bd. Dimitrie Pompeiu, nr. 10A, , Sector 2, cod poştal 060042, cod de înregistrare fiscală RO 116, nr. Registrul Comerţului J1991000996402;

Notă: Persoana care primeşte o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către Evaluator şi identificată explicit ca utilizator desemnat. Persoana care primeşte o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la Raport, sau fără a avea atribuţii legale sau reglementate în legătură cu Raportul, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare şi nu este îndreptăţită la niciun fel de pretenţii, atrăgând totodată responsabilitatea sa legală aferentă.

III.4 Restricţii de utilizare, difuzare şi publicare

Conform detalierii incluse la începutul Raportului, **Capitolul I.2**. Raportul este un document **confidenţial.**

III.5 Forma Raportului de evaluare şi standardele de evaluare aplicabile

Raportul de evaluare, denumit în continuare Raportul, este un document narativ, scris şi detaliat, în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR ed. 2025, standarde ce au caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR începând cu data 01.07.2025.

III.6 Utilizarea desemnată a evaluării

Utilizarea desemnată a acestei evaluări îl reprezintă **vânzarea bunului,** cu utilizare în faza de informare a Clientului.

Raportul de evaluare întocmit va fi valabil şi va putea fi utilizat doar pentru scopul şi utilizarea desemnată. Este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. Este interzisă distribuţia şi reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea sa este limitată.

Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 Verificarea evaluării, numai de către un evaluator autorizat având ca specializare verificarea evaluării (VE), dovedită cu parafa de verificator cu specializarea VE (GEV 400, pct.2).

III.7 Tipul valorii estimate

Raportul de evaluare va estima valoarea în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR (SEV/IVS).

Valoarea estimată nu este un fapt cert, ci este o opinie, fie asupra celui mai probabil preţ care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb, fie asupra beneficiilor economice rezultate din deţinerea unui activ (SEV/IVS 100 – Cadrul General, pct. 8, pg. 5).

Valoarea estimată este **valoarea de piaţă** aşa cum aceasta este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR. În conţinutul Raportului orice referire la "valoarea/indicaţia valorică" obţinută, sau estimată, va fi înţeleasă şi interpretată conform definirii şi sensului dat în acest Capitol.

Valoarea de piaţă *(definită în* SEV/IVS 100, pct 29 şi 30, pg. 11*) este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.*

Valoarea de lichidare (*definită în* SEV 104 Tipuri ale valorii, pct 800) *"reprezintă suma care ar fi obţinută când un activ sau grup de active se vinde în mod individual. Valoarea de lichidare ar trebui să ia în considerare costurile necesare aducerii activelor în starea de vandabilitate, precum şi costurile generate de cedarea lor."*

Evaluarea este realizată în premisa unei vânzări forţate cu o perioadă limitată pentru activitatea de marketing.

SEV 104 Tipuri ale valorii, pct. 170 *"Termenul „**vânzare forțată**" se utilizează deseori în situațiile când un vânzător este constrâns să vândă și, în consecință, nu are la dispoziție timpul și mijloacele pentru un marketing adecvat. Prețul care ar putea fi obținut în aceste situații va depinde de natura presiunii exercitate asupra vânzătorului și de motivele pentru care nu poate să dispună de o perioadă de marketing adecvată. De asemenea, ar putea reflecta consecințele asupra vânzătorului cauzate de imposibilitatea de a vinde în perioada disponibilă. Prețul realizabil într-o vânzare forțată nu poate fi estimat în mod realist, cu excepția cazului când se cunosc natura și motivul constrângerilor asupra vânzătorului. Prețul pe care un vânzător îl va accepta în cadrul unei vânzări forțate va reflecta mai degrabă situația lui specială decât pe cea a vânzătorului ipotetic hotărât din definiția valorii de piață. Prețul realizabil într-o vânzare forțată are numai întâmplător o legătură cu valoarea de piață sau cu orice alte tipuri ale valorii definite în acest standard. O „**vânzare forțată**" reprezintă o descriere a situației în care are loc schimbul și nu un tip al valorii distinct."*

Opinia noastră referitoare la prețul uzual realizabil în condiții de lichidare, este la 75,00% aplicabil la valoarea de piață a Imobilului Subiect. Opinia este bazată pe tranzacțiile întâlnite pe procedura de executare silită și poate varia, în ambele sensuri, cu un nivel semnificativ, într-o tranzacție efectivă aplicată Imobilului Subiect, în lipsa unor detalii complete privind condițiile de vânzare aplicabile (vz. și Cap. III.5).

III.8 Data evaluării

Inspecția Imobilului Subiect - 20.08.2026. Pentru detaliere a se vedea Capitolul III.1;
Data evaluării - 20.08.2026, curs de schimb BNR, la data evaluării: 1 EURO = 5,2535 lei LEI;
Data întocmirii raportului – 31.08.2026.

III.9 Moneda Raportului

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în euro (EURO) și echivalentul în lei (LEI/RON), la cursul de schimb al Băncii Naționale a României de la data evaluării.

III.10 Modalitățile de plată

Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare este considerată a fi plătită integral (cash), fără condiții de plată deosebite (rate, leasing, etc).

III.11 Riscul evaluării

Toate evaluările reprezintă opinii profesionale asupra unei baze declarate, combinate cu orice prezumții corespunzătoare sau speciale. O evaluare nu este un fapt cert, ci o estimare. Gradul de subiectivism implicat variază inevitabil de la caz la caz, în funcție și de datele, sau informațiile avute la dispoziție la data Raportului, la fel și gradul de certitudine, sau probabilitatea, ca opinia evaluatorului asupra valorii să coincidă exact cu prețul care ar fi obținut într-o tranzacție efectuată la data evaluării, sau în altă evaluare paralelă.

III.12 Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și condiții de lucru, precum și cu celelalte aprecieri din acest Raport de evaluare:

1. Raportul de evaluare și valoarea estimată își păstrează valabilitatea doar la data evaluării. Această valoare este afectată pe viitor de mai mulți factori fizici, funcționali și condițiile de piață, valoarea proprietății putând a varia în timp. Evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute la data evaluării.

2. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie Subiectul Evaluării, fie dreptul de proprietate asupra acestuia și care nu sunt aduse la cunoștință anterior datei evaluării. Raportul a fost realizat doar în baza actelor și documentelor puse la dispoziție, sau enumerate la Sursele de

informare, conform menţiunilor punctuale existente în Raport, în cea mai plauzibilă ipoteză. Evaluatorul nu îşi asumă în niciun fel responsabilitatea cu privire la valabilitatea acestora, corectitudinea sau lipsa unor astfel de documente, neavând calitatea legală şi procesuală de pronunţare asupra acestui aspect.

3. Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile, adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de alte părţi, el neavând calitatea legală şi procesuală de cercetare exhaustivă a acestor aspecte.

4. Bunul se evaluează pe baza premisei că este conform datelor estimate şi utilizat corespunzător, iar dreptul de proprietate evaluat este conform descrierii, valabil, tranzacţionabil şi neafectat de nicio altă sarcină.

5. Suprafeţele sunt estimate la valorile din măsurătorile cadastrale avizate, sau pe baza estimărilor verificative posibile. În cazul observării unor inadvertenţe, sau erori în cadrul datelor primite, acestea sunt menţionate în cadrul Raportului, iar evaluarea este realizată în cea mai probabilă ipoteză, evaluatorul neasumându-şi responsabilitatea pentru niciun fel de diferenţe sau inexactităţi. Orice schiţă şi estimare din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea cât mai corect, putând a exista şi alte date, sau parametri, ce nu sunt enumeraţi, aceştia neputând a fi prezentaţi în totalitate.

6. Funcţionalitatea şi starea completă a bunului sunt considerate a fi similare elementelor observate cu ochiul liber la momentul inspecţiei şi datelor disponibile până la data evaluării, fără modificări sau disfuncţionalităţi suplimentare de orice alt fel. Nu se asumă responsabilitatea pentru existenta unor eventuale disfuncţii, sau pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor. Se presupune că sunt respectate toate standardele şi prevederile legale în vigoare şi nu există alte condiţii, sau disfuncţionalităţi (probleme structurale, de sol, calitate, poluare, sau orice fel de factori negativi ce acţionează direct, sau indirect, asupra Imobilului Subiect), care pot majora sau micşora valoarea bunului.

7. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit sau ca pe o inspecţie tehnică de specialitate a bunului, astfel de informaţii depăşind misiunea încredinţată şi sfera acestui Raport. Nu sunt oferite garanţii explicite sau implicite, în privinţa stării în care se află ulterior Subiectul Evaluării.

8. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă, sau asistenţă de orice fel, legată de bunul evaluat, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil.

9. Procesul evaluării presupune o serie de analize şi calcule multiple, iar valoarea finală este subiectivă, influenţată de experienţa evaluatorului, datele disponibile la data evaluării şi de numeroşi alţi factori, ce nu pot fi enumeraţi în mod exhaustiv în prezentul Raport. De asemenea, existenţa unei volatilităţi în piaţa specifică poate produce practicarea unor preţuri diferite pentru bunuri similare, în aceeaşi perioadă de referinţă, estimarea neputând a fi una exactă, sau valabilă pentru alte bunuri.

10. Estimarea valorii aferente cotei indivize determinate se realizează în ipoteza specială a posibilităţii de tranzacţionare în piaţă conform unei cote întregi, fără a fi luate în calcul costuri suplimentare generate: Ex: judecată, avocaţi, acte, plângeri etc.

11. Orice avize, autorizări, certificate etc, existente asupra Imobilului Subiect şi luate în considerare în cadrul Raportului, sunt considerate ca putând a fi reînnoite fără restricţii şi/sau transferate, în aceleaşi condiţii, nefiind luate în calcul orice fel de alte limitări suplimentare.

12. Inspecţia bunului a putut fi efectuată în interiorul şi din exteriorul acestuia, iar datele utilizate sunt conforme celor ce au putut fi obţinute până la data evaluării (puse la dispoziţie). **A se vedea şi observaţiile menţionate la pg 3-4 ce fac parte din ipotezele semnificative de lucru.**

13. OBSERVAŢII 1: **Prima indicaţie** valorică este obţinută sub ipoteza specială a posibilităţii reconversiei clădirii în sistem mixt, astfel încât să fie create spaţii comerciale şi spaţii pentru birouri la primele nivele, precum şi apartamente mari la etajele superioare, care să permită astfel, după o investiţie considerabilă, o flexibilitate în acoperirea întregii clădiri. Acest raţionament al investitorului a fost realizat, conform unor proiecte similare reconvertite din zonă şi discuţiilor avute cu Clientul, pentru a verifica un suport alternativ pentru indicaţiile valorice, după raţionamentul unui potenţial cumpărător (clădiri similare de birouri, convertite în clinică medicală, sau în sistem mixt (comercial, birouri, apartamente)). Această indicaţie este direct dependentă de posibilitatea fizică a reconversiei funcţionale în rezidenţial (legal şi arhitectural), nefiind date certe în acest sens disponibile pentru evaluare.

14. OBSERVAŢII 2: **A doua indicaţie** este în ipoteza unei închirieri a întregii clădiri, cu chirii de tip triplu net, dar fără a fi însă inclus costul cu utilităţile, pază/monitorizare clădire şi curăţenie; chiria considerată include toate costurile incluse asimilate proprietarului în acea chirie (asigurări, impozite, comisioane închiriere, întreţinere imobil).

15. OBSERVAŢII 3: **A doua indicaţie** Conform centralizatorului de chirii furnizat de Client, principalul chiriaş are contractul de închiriere la finalul perioadei. Conform analizei de piaţă, pentru a se putea creşte gradul de ocupare actual, la media gradului de ocupare de pe segment, în chiria considerată a fost utilizat un preţ mediu. Evaluarea este realizată astfel sub ipoteza specială al unui reset al chiriilor actuale pentru întreaga clădire, la un nivel mediu pentru acest tip de proprietate (cel mai plauzibil scenariu).

16. OBSERVAŢII 4: **A treia indicaţie** (costul de înlocuire net), include toate elementele de depreciere (reparaţii/renovări, incluzând şi efectele conjuncturii pieţei specifice), sub ipoteza unor deprecieri uzuale aplicabile, în limita datelor disponibile. Această abordare poate conferi o indicaţie suport, al unui nivel rezonabil pentru Subiectul Evaluării, în relaţie cu celelalte indicaţii, în lipsa unor date alternative suficiente, cu suficiente tranzacţii efective în zonă, care să furnizeze şi detaliile complete ale acestor tranzacţii (număr suficient de vânzări, dimensiunile exacte, condiţiile de preluare ale contractelor în curs, numărul exact de spaţii şi suprafeţe, etc).

17. OBSERVAŢII 5: în urma analizei s-a observat faptul că subsolul acoperă, ca întindere orizontală în plan, un segment de teren mai mare decât cel alocat cadastral terenului la cota zero acum (depăşeşte limitele fizice ale CF/IE 236689). Caseta subsolului trece de drumul creat cadastral acum (CF/IE 215142) şi ajunge şi sub lotul mic de lângă prima clădire (CF/IE 215136). Evaluarea este realizată sub ipoteza continuării activităţii ca şi până acum, în condiţii de bună vecinătate cu proprietarii loturilor deservite, fără a fi incluse achiziţii suplimentare de teren, precum şi fără alte reconfigurări de utilităţi pe amplasament.

18. OBSERVAŢII 6: Având în vedere elementele care sunt în utilizare comună (acces comun, utilităţi, subsol, acces), evaluarea de faţă este realizată sub ipoteza posibilităţii accesului direct şi nemijlocit la acestea, cu partajarea beneficiilor aduse de întregul amplasament, conform celei mai bune utilizări, în condiţii optime, de bună vecinătate, fără a fi luate în considerare costuri adiţionale posibil a fi generate (litigii, timpi în care nu se poate utiliza proprietatea, timpi necesari pentru împărţirea beneficiilor rezultate, avocaţi, suprapreţuri solicitate şi plătite pentru restul drepturilor etc), într-un scenariu optimist pentru proprietate (vz. şi Cap. II.1-5).

19. OBSERVAŢII 7: Având în vedere condiţiile extraordinare aplicabile pe termen scurt şi mediu, generate întâi de pandemia de coronavirus, iar apoi de conflictele armate din Ucraina, Israel, războiul tarifar, Iran, crize politice, economice, etc, în domeniul economic în general au fost generate incertitudini şi riscuri însemnate, cu efecte şi mai multe perturbări (probleme în lanţurile de aprovizionare, puseuri de cerere pe anumite segmente, inflaţie la nivel ridicat, dobânzi cu oscilaţii rapide, preţuri oscilante rapid, incertitudini geopolitice, etc). Astfel, luând în considerare necesitatea de marketizare adecvată până la posibilitatea valorificării efective, în abordarea prudentă şi în lipsa oricăror date certe ce ar indica o altă oscilaţie a lor în această perioadă, nu au fost aplicate alte ajustări suplimentare, pentru condiţiile de vânzare, evaluarea fiind realizată

sub ipoteza specială a lipsei unor alte limitări suplimentare, în acest interval de timp, față de cele expuse (a se vedea și Cap. II.4-5, Cap. IV).

20. Opinia noastră, referitoare la prețul uzual realizabil în condiții de lichidare, este la 75,00% aplicabil la valoarea de piață a Imobilului Subiect. Opinia este bazată pe tranzacțiile întâlnite pe procedura de executare silită și poate varia, în ambele sensuri, cu un nivel semnificativ, într-o tranzacție efectivă aplicată Imobilului Subiect, în lipsa unor detalii complete privind condițiile de vânzare aplicabile (vz. și Cap. III.5).

III.13 Bazele evaluării

La baza Raportului au stat următoarele baze de evaluare:

a) Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din Romania (ANEVAR);
b) STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR – 2025 (având la bază Standardele Internaționale de Evaluare – IVS): Definiții SEV; SEV 100 – Cadrul General; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Implementare; SEV 103 – Raportarea evaluării; SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

III.14 Documentele și sursele de informații

La baza lucrării de evaluare au stat în principal următoarele documente și elemente informative :

a) Copie de carte funciară pt. informare, actualizată, pentru informarea internă a evaluatorului;
b) Extras de carte funciară pt. informare, nr. 102796-09.12.2024;
c) Centralizator excel cu spațiile și chiriile actuale;
d) Act de dezmembrare, aut. sub nr. 7520 din 13.11.2017 BNP Legibus;
e) Autorizație de construire nr. 801/87P-09.07.2007 + Proces verbal de recepție finală 79227 din 31.10.2006;
f) Documentație cadastrală avizată de OCPI;
g) Planuri arhitecturală spații.

Diverse surse de informare:

h) Studii și date privind piața imobiliară din România (INSSE, BNR, ANEVAR - Valoarea, Ziarul Financiar, Profit.ro, investing.com, Yahoo finance, Aswath Damodaran (Stern University), etc.);
i) Studii si analize de piață publicate de firme specializate (Imobiliare.ro, AnalizeImobiliare.ro, Anuntul.ro, Colliers, DTZ, CBRE, JLL, ESOP, etc.);
j) Informații preluate din baza de date a evaluatorului, autorități publice și private, sau de la vânzători și cumpărători imobiliari de pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate;
k) Informații transmise verbal de către proprietari, agenți imobiliari, experți sau terțe persoane, privind situația Imobilului Subiect și a zonei analizate.

IV. Analiza de piață

Piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și clădirilor. Tranzacția imobiliară înseamnă transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte la cealaltă în schimbul unei recompense care, de obicei, este o sumă de bani. Ca pe orice piață, prețul de tranzacție este stabilit, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă.

Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se auto reglementează, ci este afectată de multe reglementări

guvernamentale şi locale, informaţiile despre tranzacţii similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere şi ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea şi structura populaţiei). Pe pieţele imobiliare cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, la un anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate al acestui tip de proprietate.

Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preturi de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

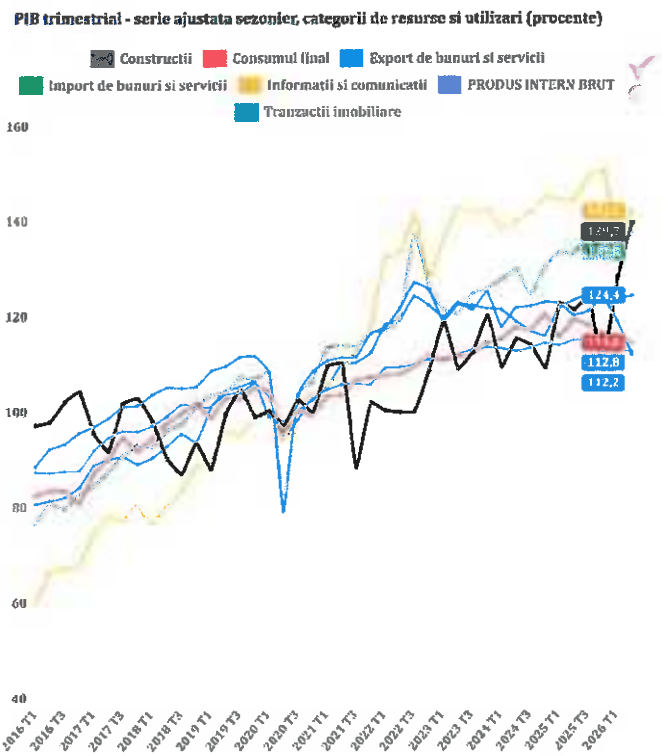
Pe piaţa din România nu există baze de date cu tranzacţiile realizate, oficiale, sau validate, care să aibă eventual şi datele aferente acestor tranzacţii (caracteristici active, condiţii tranzacţionare, etc), disponibile publicului, ca în mai multe ţări dezvoltate, piaţa autohtonă fiind caracterizată drept una opacă, fără transparenţă şi fără o predictibilitate. Nu există nici indici oficiali, de preţuri efective, pe categorii. Cu toate acestea, indicii importante privind evoluţia pieţei şi actorilor implicaţi pot fi oferite şi prin datele generale oferite pe sectoarele de activitate, venituri, oscilaţii număr persoane, etc.

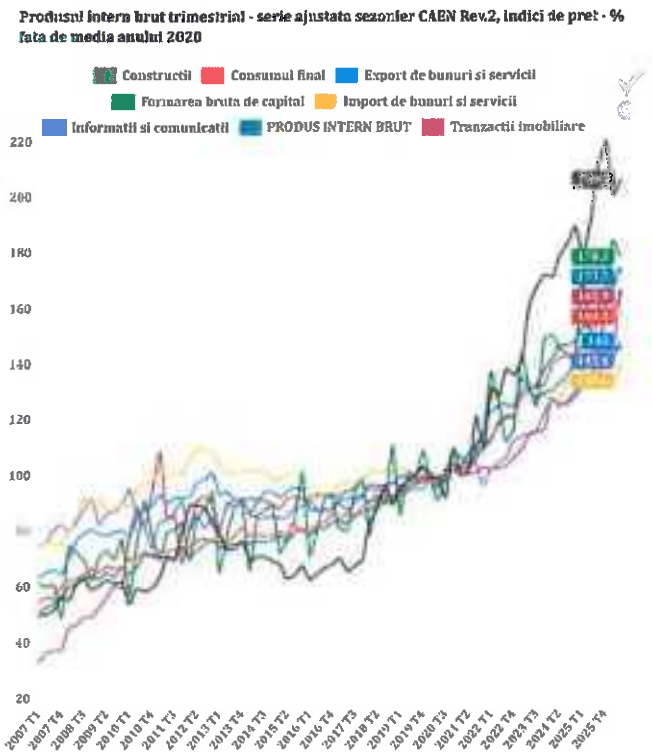
Analiza pieţei reprezintă procesul de identificare şi studiere a pieţei unei anumit tip de bun. Evaluatorii folosesc analiza pieţei pentru a determina dacă există o piaţă pentru bunul respectiv, interacţiunea acestei pieţe cu celelalte pieţe, care este activitatea pieţei respective şi participanţii la piaţă.

Obiectivele analizei pieţei:

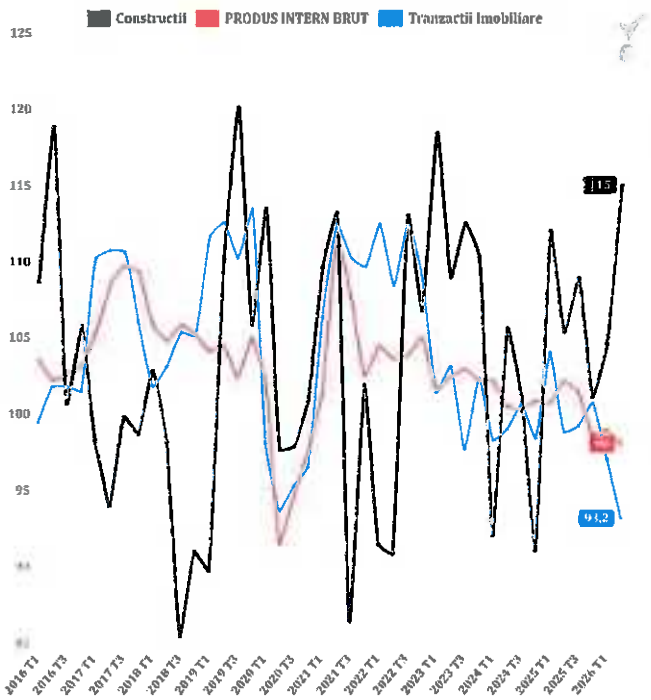
1. se referă la condiţiile de piaţă ce vizează bunul evaluat; se au în vedere factorii ce influenţează valoarea bunului, respectiv factorii fizici, economici, sociali, politici şi de mediu înconjurător;
2. indică modul în care interacţiunea dintre cerere şi ofertă afectează valoarea bunului subiect.

DATELE MACROECONOMICE - Prelucrarea principalilor indicatori oficiali de către Exact Value Project:

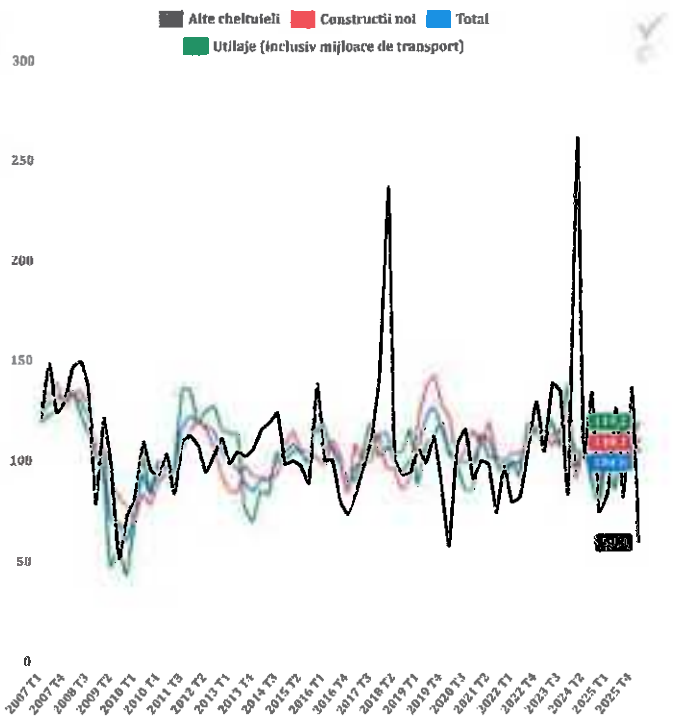




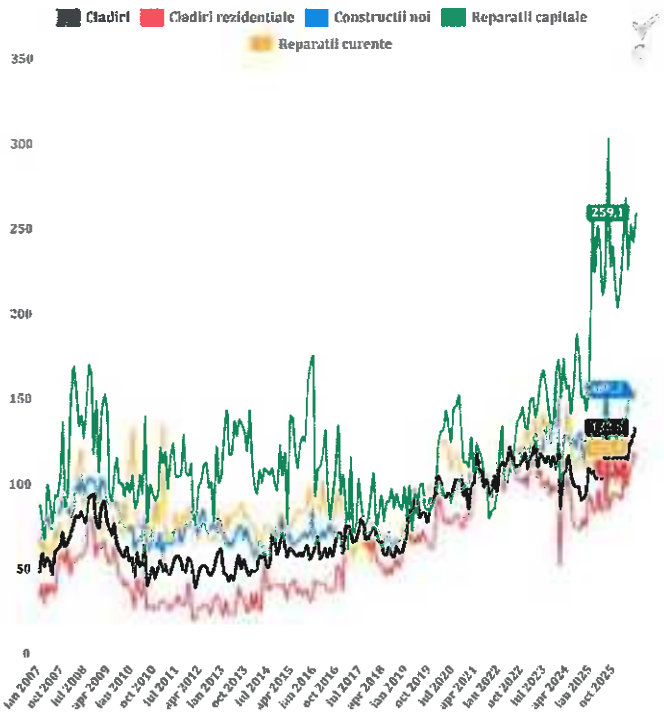
Produsul intern brut trimestrial - serie ajustata sezonier CAEN Rev.2, indici de volum - % fata de trimestrul corespunzator din anul precedent



Indicii investitiilor nete, pe elemente de structura

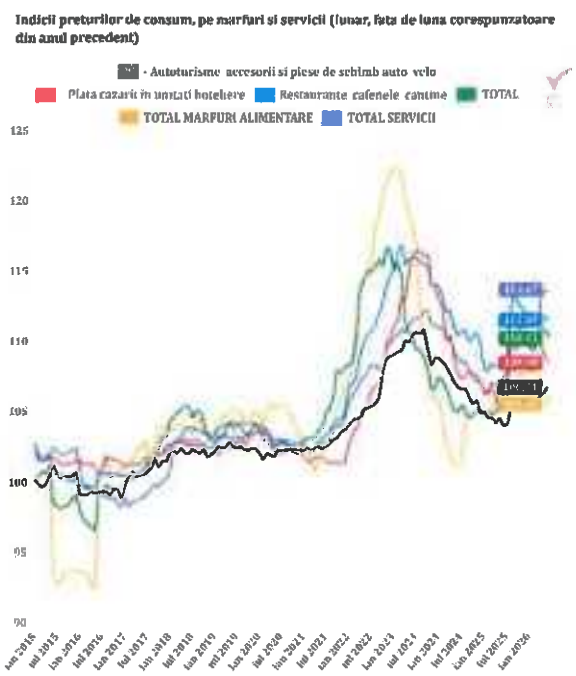


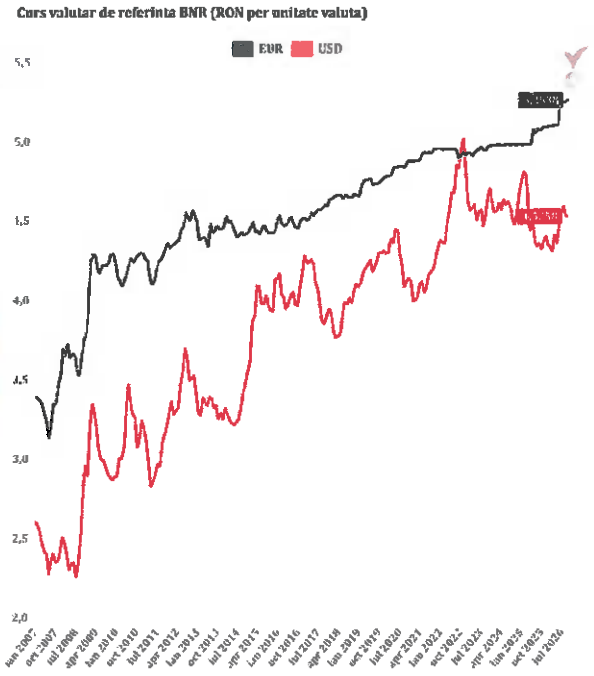
Indicii lucrarilor de constructii, serie ajustata cu numarul de zile lucratoare si de sezonalitate - an de baza 2021

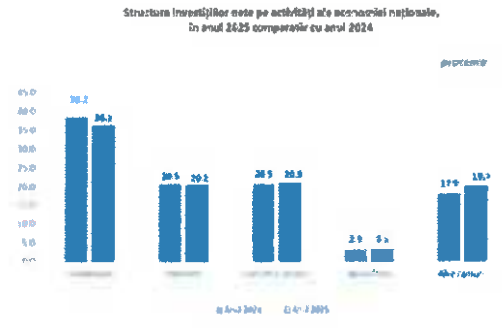


Indici de cost in constructii - an de baza 2021





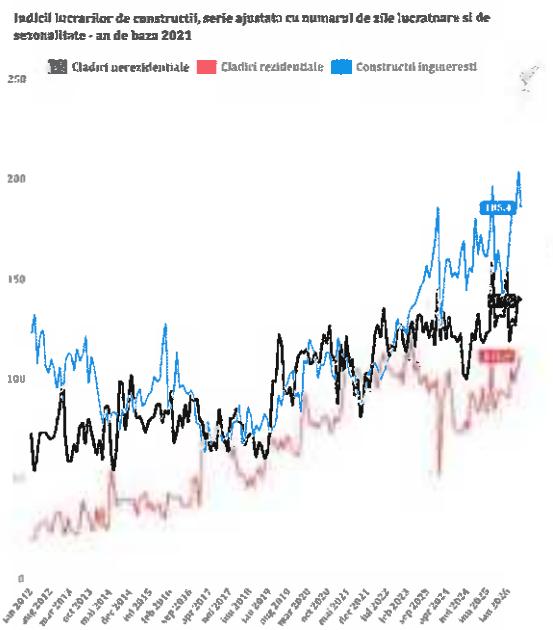


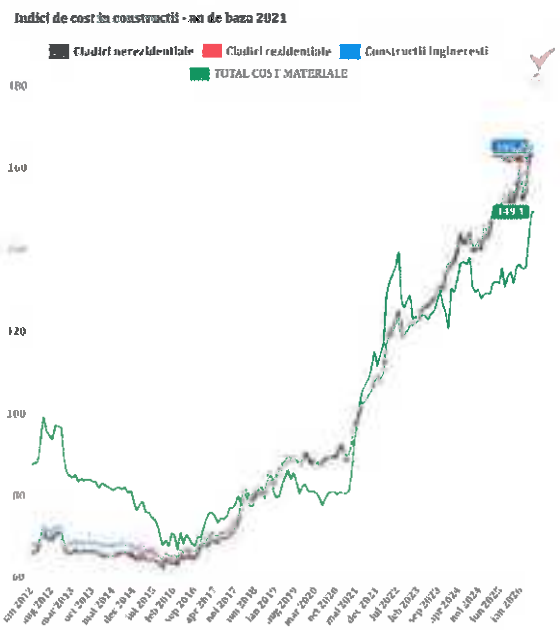


INVESTIŢIILE: În ultimii ani se constată o scădere semnificativă a aportului investiţiilor publice, în contrapondere cu cele din domeniul privat.

CURSUL DE SCHIMB (Piaţa valutară): conform Proiecţiei principalilor indicatori macroeconomici. Principalele riscuri la adresa monedei naţionale sunt exercitate de mediul politic intern şi de criza din zona euro.

LUCRĂRI CONSTRUCŢII / CONSTRUCTIONS WORKS – RESIDENTIAL/NONRESIDENTIAL





IV.2 Definirea tipului de activ

Definirea tipului de activ (produs imobiliar (analiza productivității proprietății)) reprezintă procesul de identificare a caracteristicilor Imobilului Subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale sale. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare. Acestea urmează a fi baza pentru selectarea comparabilelor, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

In funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte si tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pieței mai mici, specializate, numite sub piețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Atributele fizice, juridice și localizarea Imobilului Subiect au fost prezentate anterior în Cap. II. Aspectele privind caracteristicile economice, legale și fizice ale Subiectului Evaluării, așa cum au fost prezentate și analizate anterior, conduc la concluzia că proprietatea supusă evaluării este una de tip **birouri / comercial**.

Utilizările potențiale ale subiectului evaluării sunt:

- spații pentru **birouri**;

- spații **comerciale** (desfacere și expunere) – la parter;

Din analiza trendului pieței am constatat că cererea existentă este îndreptată către **utilizarea actuală**.

Piața specifică este caracterizată ca una **a birourilor moderne**, reprezentată de **clădiri** edificate în perioada 2000/prezent (relativ noi).

IV.3 Piața specifică

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare activului evaluat. Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței specifice Imobilului Subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de activ analizat.

Pentru identificarea pieței specifice subiectului evaluării au fost analizați o serie de factori:

1. ***Tipul proprietății imobiliare***: birouri;
2. ***Caracteristicile proprietății*** *imobiliare:*
   - *Modul de ocupare/utilizare*: în majoritatea cazurilor acest tip de proprietate este ocupată de un singur utilizator;
   - *Baza de clienți (potențialii utilizatori)*: juridice (în general companii mici care au nevoie de spații în care doresc să-și desfășoare activitatea/ companii peste medie care au nevoie de noi investiții de profil);
   - *Calitatea construcției*: buna (nu au fost identificate informații care să indice existența unor probleme ale structurii de rezistenta);
   - Caracteristicile dotărilor: dotări moderne, de calitate specifică acestui tip de proprietate;
   - Design-ul și funcționalitatea: adecvate acestui tip de utilizare.
3. ***Aria pieței***: locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substitut, oferite spre vânzare/închiriere in zonă. Zona pieței specifice este menționată și la Cap. II.3-Localizare;

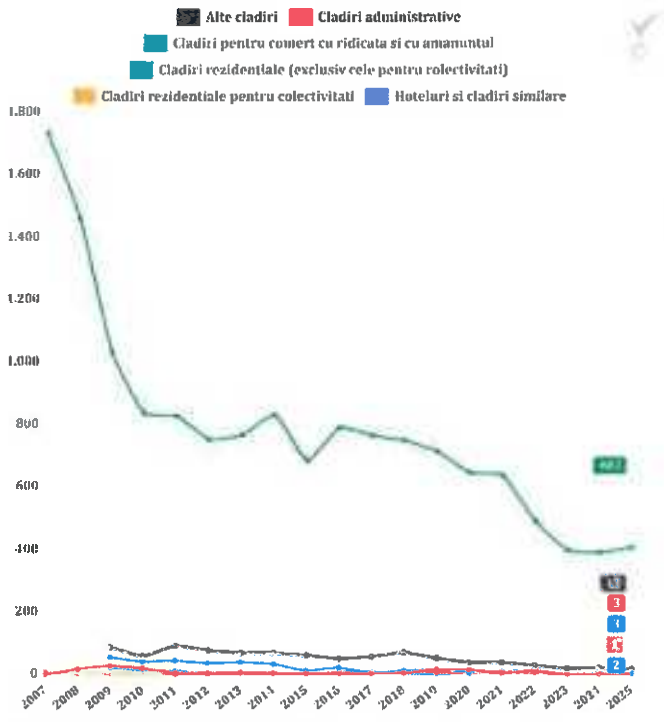
4. ***Proprietăți substitut disponibile***: au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită. Acestea sunt ocupate de proprietar;
5. ***Proprietăți complementare***: sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: spații pentru parcare, spații tehnice comune.

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma că piața specifică este cea a proprietăților de tip birouri.

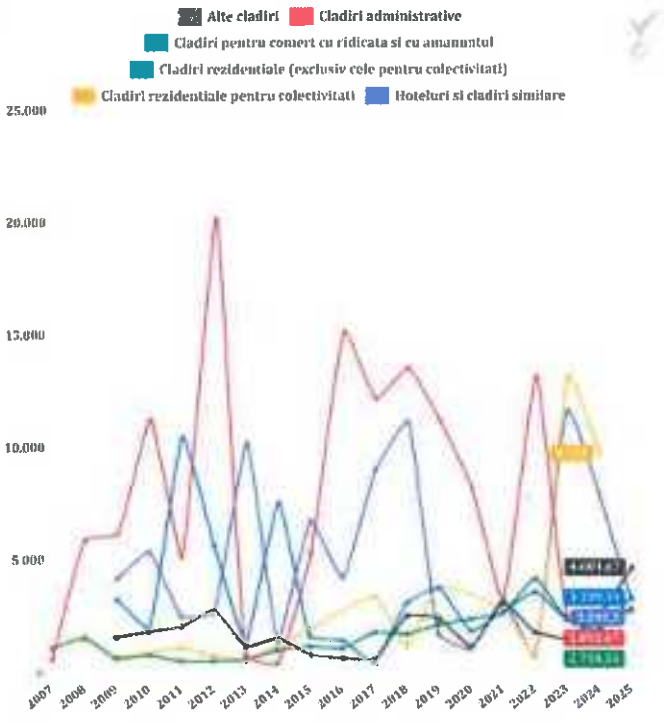
ANALIZA DATELOR PRINCIPALE AFERENTE PIEȚEI SPECIFICE – date statistice generale

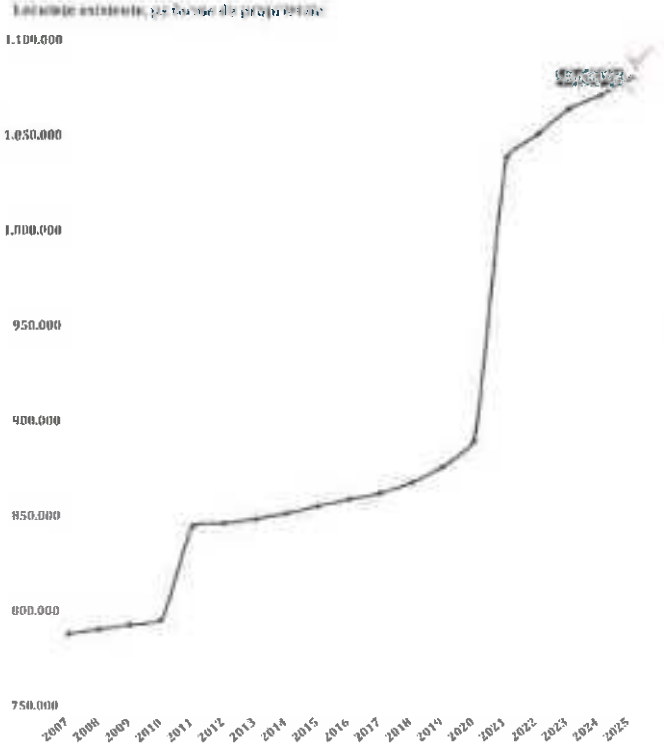
FONDUL IMOBILIAR ÎN ZONĂ – BUCUREȘTI – INSSE

Autorizații de construire eliberate, pe categorii de construcții

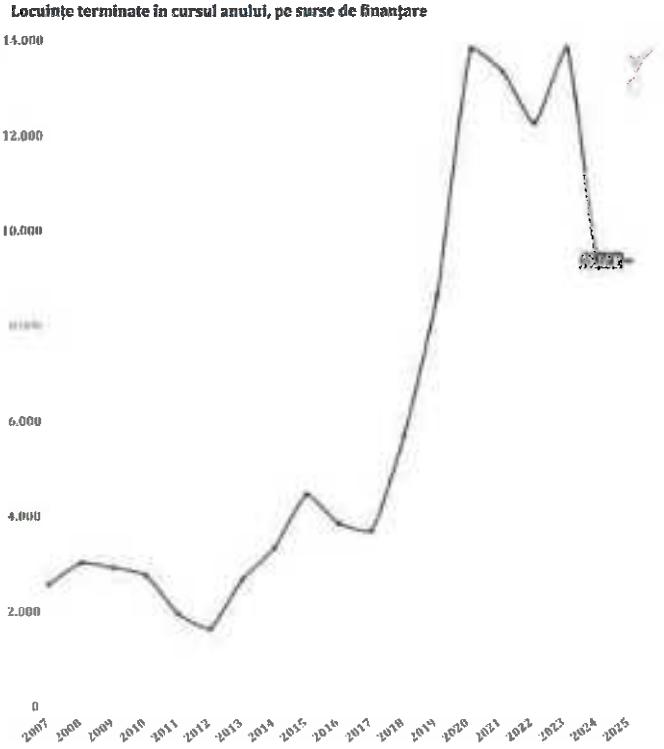


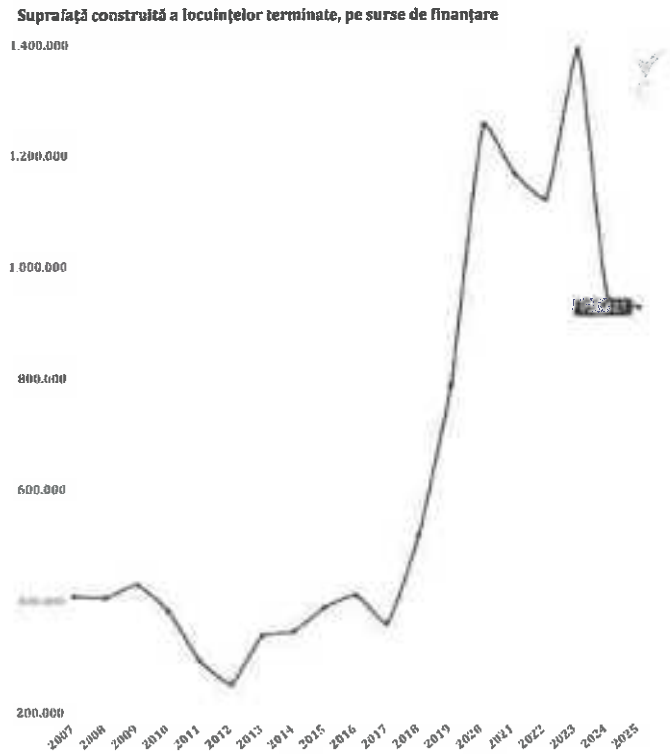
Suprafață medie per autorizație de construire

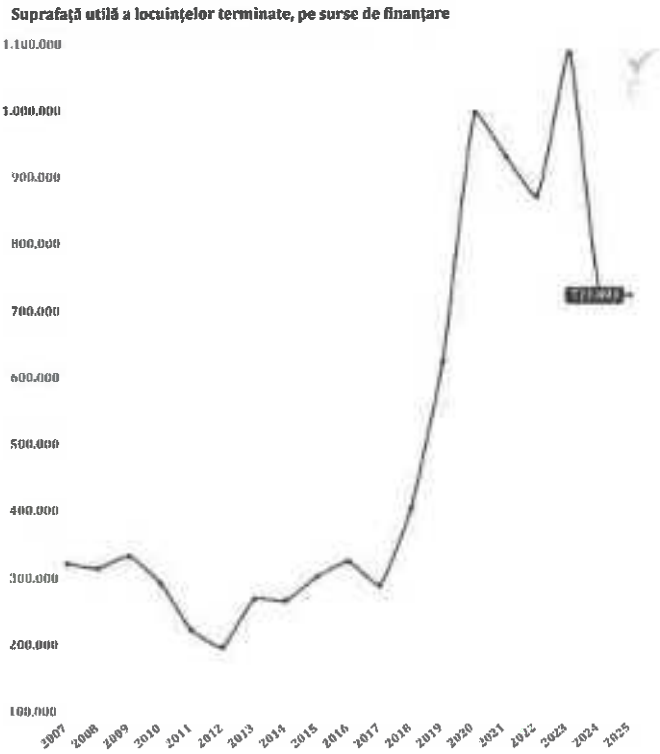




Locuințe terminate în cursul anului, pe surse de finanțare

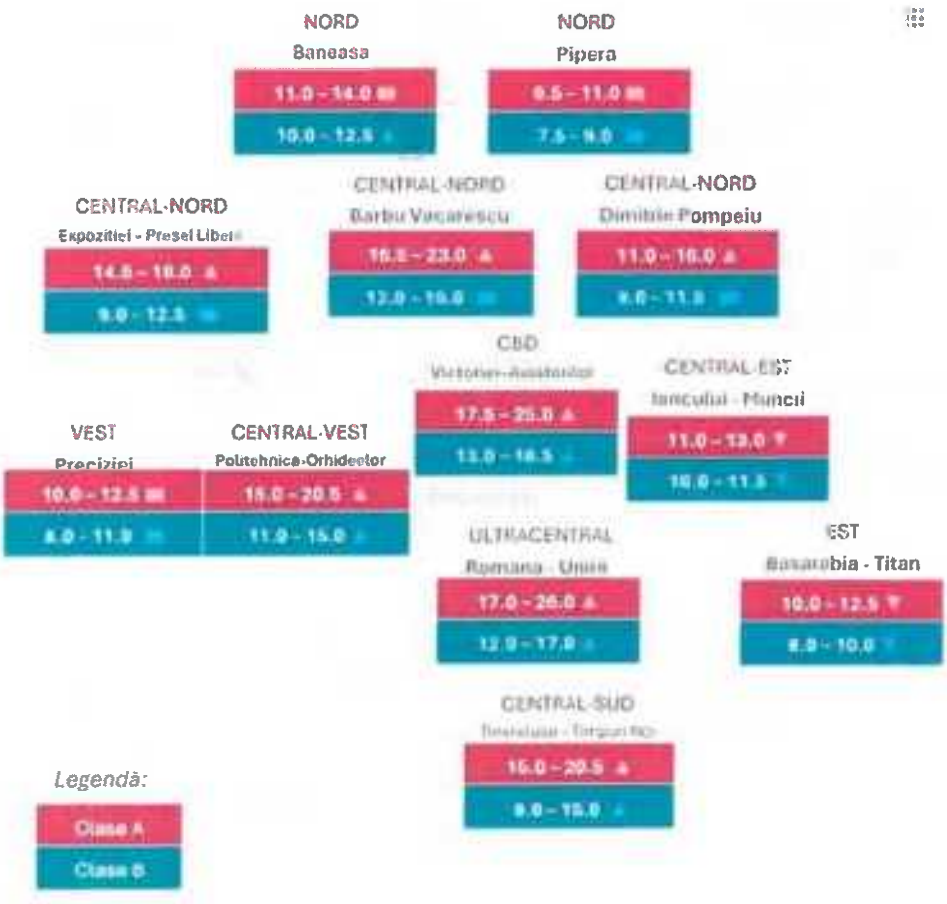


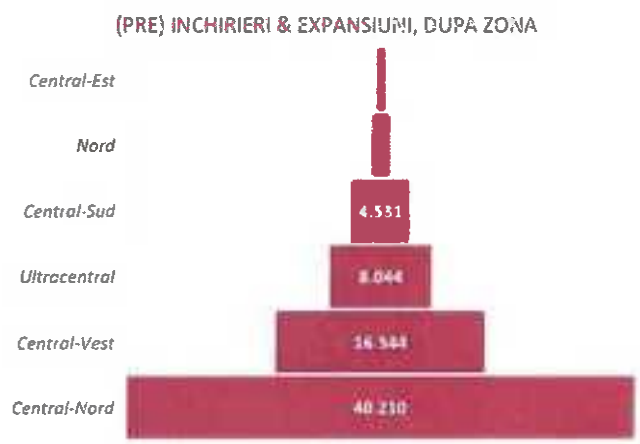


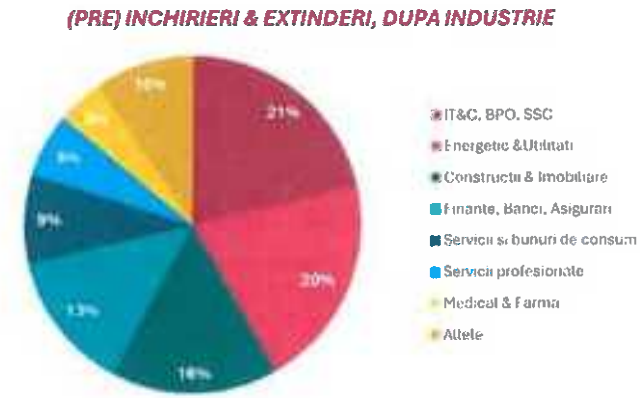


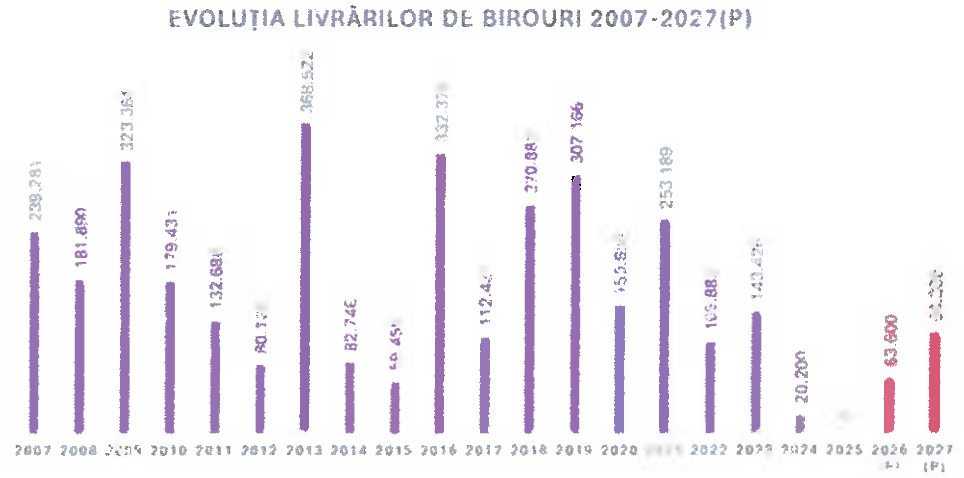
SEGMENTUL BIROURI (Trend în decursul timpului – ultimii ani)

ESOP market analisys (2026 – sem1)

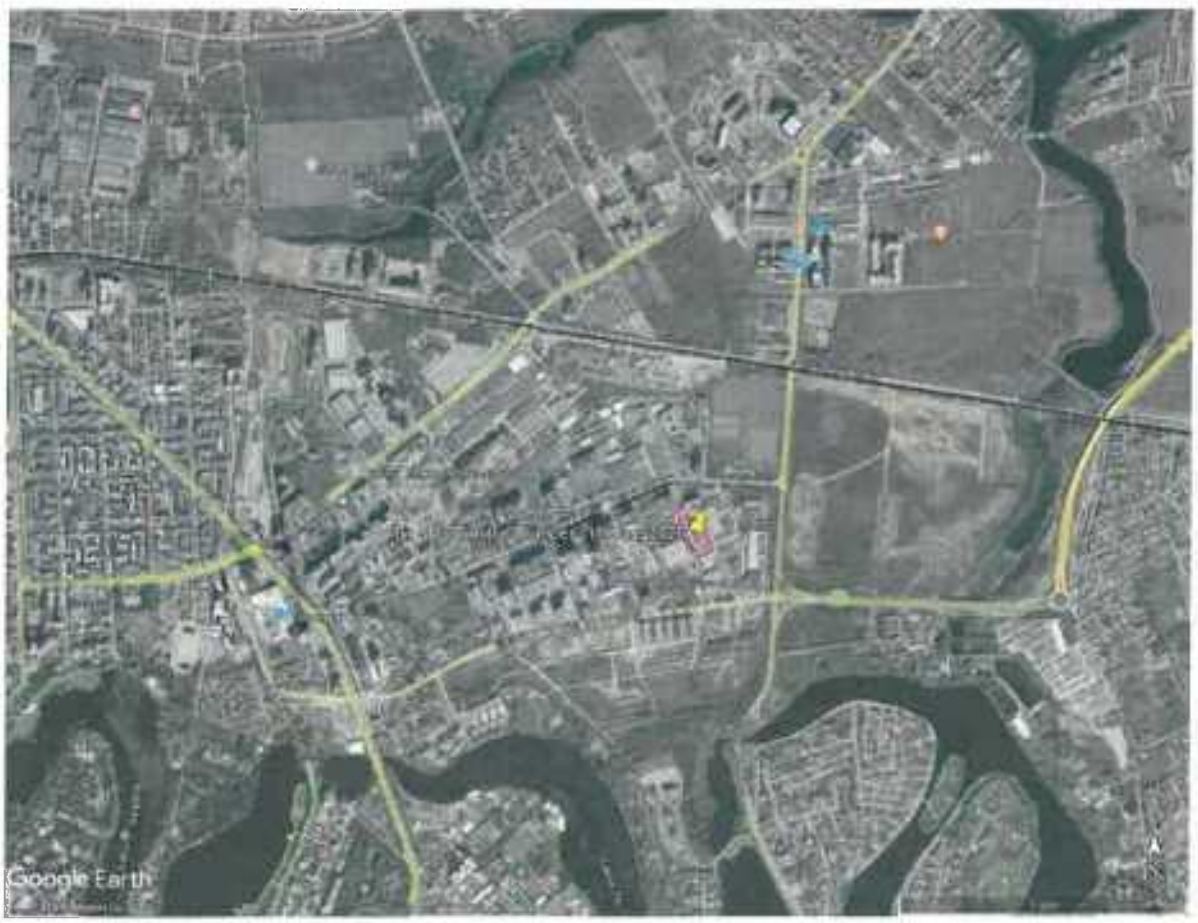








Dinamică clădiri noi în zona apropiată, pe ultimii 7 ani – dinamică accelerată - rezidențial:





Sursa: Google Earth şi baza de date a evaluatorului

IV.4 Analiza Ofertei Competitive

Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei): Oferta se referă la disponibilitatea produsului în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziţiona/închiria de pe piaţă un număr mai mare, sau mai mic, de active cu caracteristici asemănătoare. În competiţie cu acestea intră şi subiectul evaluării, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piaţă.

Oferta aferentă activelor disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor şi utilităţii) subiectului evaluării **se numeşte ofertă competitivă.**

Existenţa ofertei pentru un numit activ, la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc, indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce priveşte modul în care sunt promovate proprietăţile imobiliare aflate la vânzare, Internetul cunoaşte cea mai importantă creştere, fiind cea mai importantă resursă media. Pe locul doi se află presa scrisă care înregistrează însă o tendinţă de scădere, iar locul al treilea este ocupat de târgurile imobiliare.

Pe acest segment, numărul tranzacţiilor este **mic, acest tip de proprietate fiind disponibil in principal pentru închiriere** întrucât proprietarii achiziţionează asemenea active pentru veniturile viitoare, provenite din chirie (ca o investiţie).

În ceea ce priveşte oferta competitivă pentru subiectul evaluării, în urma analizei de piaţă au rezultat următoarele informaţii şi concluzii:

- **oferta de vânzare** – suficientă, aşezată pe un trend stabil. Oferta este în număr scăzut. Nu sunt semne care să aducă o schimbare **(vezi detalii tabelare şi grafice sintetizate mai jos);**
- **stocul total disponibil** – suficient, aflat în stabilizare/stagnare;

- **volumul de livrări aşteptate** - număr redus; sunt aşteptate în număr similar ofertei medii istorice din zonă, din ultimii 2 ani;
- **marja de negociere la vânzare** (oferte mature): între 7,5% şi 12,5% (pentru teren) şi 10% şi 12,5% (pentru teren cu clădiri). Reprezintă raportul dintre preţul dintre oferta maturizată şi preţul la care se încheie tranzacţia;
- **oferta de închiriere** – i ridicată, aşezată pe un trend stabil (**vezi detalii tabelare şi grafice sintetizate mai jos**);
- preţurile solicitate pentru închiriere – între 1.596 € - 5.450 € - 370.312 € /lună (minim, mediu, median, superior), putând a fi transformate pe metru pătrat între 7,0 € - 14,0 € - 20,0 € /m²/lună (preţurile mici, mediane, ridicate)), pentru spatii de birouri, respectiv 2-4 €/m²/lună, pentru hale.
- gradul de ocupare – în cazul închirierii este de aprox. 85-90%.

(vezi detalii tabelare şi grafice sintetizate mai jos)

În vederea analizei ofertei competitive, în aplicaţiile de specialitate din domeniul strângerii şi verificării de oferte şi listări de imobile (EPI – imobiliare.ro/analizeimobiliare.ro, FlexMLS, anunţuri de specialitate, etc), de pe principalele platforme de anunţuri naţionale, au fost create filtrele adecvate tipului de proprietate, din aria geografică aferentă Imobilului Subiect, fiind apoi generate statisticile elocvente. Aria geografică relevantă aleasă se regăseşte reprezentată în graficele următoare.

Din cadrul setului de oferte rămase după filtrare şi verificare, au fost alese listările disponibile, cele mai asemănătoare Imobilului Subiect, ale căror date sintetizate sunt prezentate tabelar mai jos, iar amplasamentul şi detaliile lor sunt prezentate în Anexa Cap. VII – Comparabile. Verificarea acestora este realizată prin încercarea de identificare la nivel de contur, conform planurilor cadastrale disponibile, pe suprafeţele real măsurate şi avizate, fiind aduse corecţii datelor incorecte din listare, pentru a putea reliefa în mod corect situaţia efectivă a sa (amplasament exact, acces, dimensiuni teren, arii construcţii, distanţe, etc). Totodată, platformele menţionate sunt responsabile şi verifică autenticitatea listării, verificarea datelor, iar evaluatorul depune eforturile posibile pentru reverificarea acestora, în limita datelor disponibile, sau disponibilitatea de oferire a lor, de către ofertant, nefiind răspunzător pentru acurateţea acestor date, fiind depuse eforturile posibile, în mod rezonabil.

OFERTA COMPETITIVĂ – tabele statistice - terenuri

Sinteza datelor din zona analizată: palierele pentru unităţi similare Imobilului Subiect sunt de la aproximativ 600 €/m², până la maxim 1.000 €/m² (excluzând extremele). Variaţia preţurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilităţi, suprafeţe, stare, finisare, dotări, vechime, etc. În cadrul ofertelor din aceasta zonă s-au constatat perioade mai lungi pentru marketing, decât cele afişate în ID-urile unice ale listingurilor, din cauza delistărilor intenţionate din partea agenţilor imobiliari, sau vânzătorilor, pentru a nu afişa timpul real de listare al proprietăţii, sau pentru a modifica preţul fără a apărea în istoricul său (la relistare se alocă ID nou, cu istoric nou). În preţurile finale efective de vânzare s- au condus la marje de negociere şi scăderi succesive de preţuri, chiar şi de mai multe zeci de procente, în unele cazuri, în lipsa puterii de cumpărare, sau neadecvării listării iniţiale.

Total nr.	Total €	Categorie	List Price	m²	€/m²	DOM
273	434.414.000 €	Low	300.000 €	1.000	300,0 €	1
		Avg				
		Med	1.518.000 €	2.212	490,0 €	96
		High	20.000.000 €	40.000	2.536,0 €	4.434

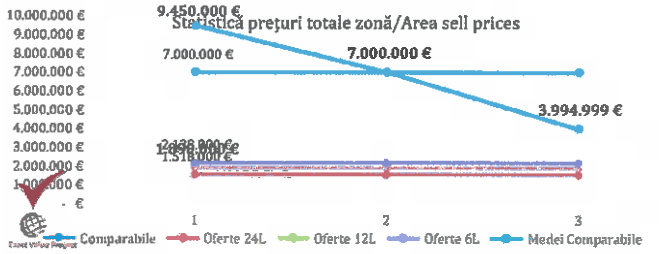
Total nr.	Total €	Categorie	List Price	m²	€/m²	Days on market
176	349.683.750 €	Low	300.000 €	1.000	300,0 €	1
		Avg				
		Med	1.890.000 €	2.468	459,0 €	68
		High	17.043.750 €	25.000	2.536,0 €	4.434

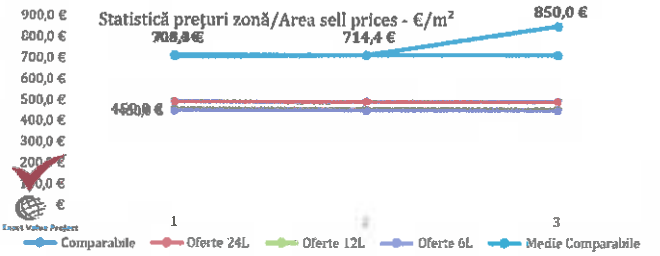
Total nr.	Total €	Categorie	List Price	m² utili	€/m²	DOM
3	20.444.999 €	Low	3.994.999 €	4.700	708 €	
		Avg	6.815.000 €	9.280	758 €	
		Med	7.000.000 €	9.798	714 €	
		High	9.450.000 €	13.341	850 €	

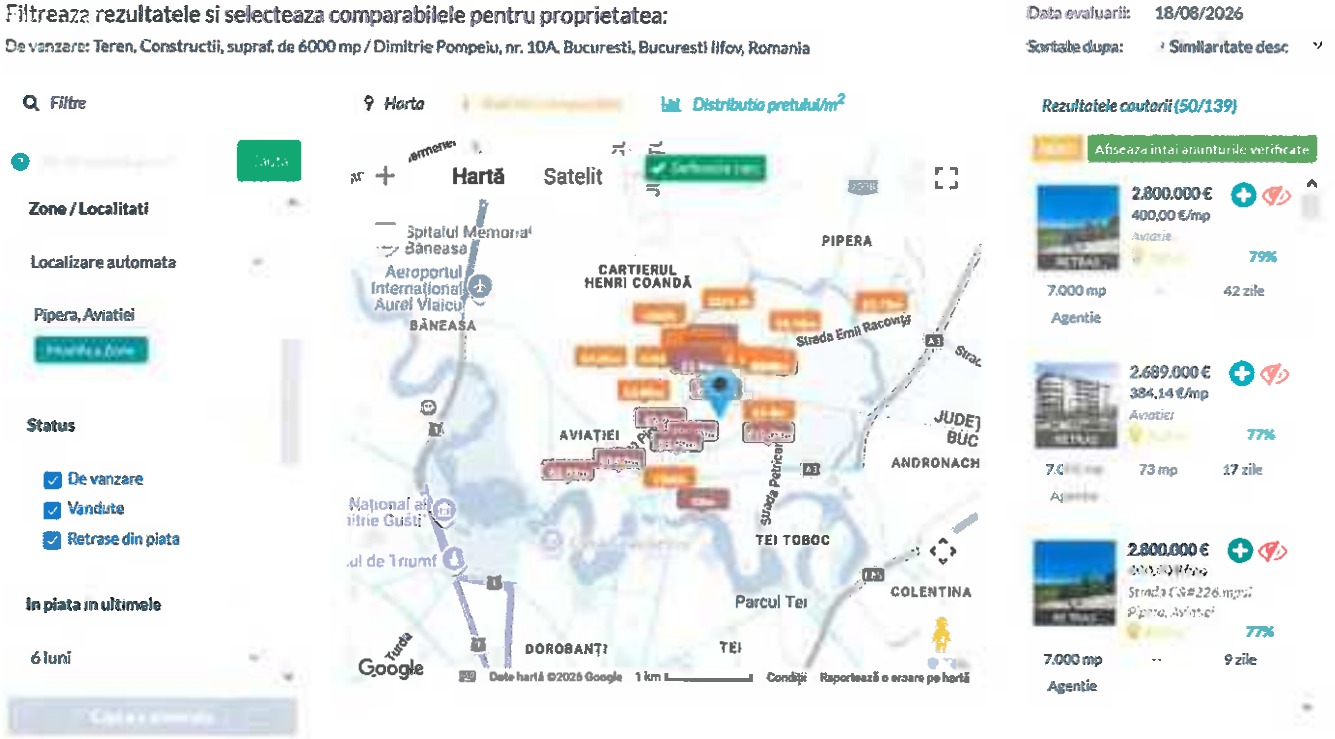
Total nr.	Total €	Categorie	Sold Price	m²	€/m²	Days on market
139	314.216.750 €	Low	300.000 €	1.000	300,0 €	1
		Avg				
		Med	2.138.000 €	2.410	450,0 €	61
		High	17.034.750 €	25.000	2.536,0 €	4.434

land) no. LISTINGS in the la:	
24 months	273
12 months	176
6 months	139
diff 6/24	134
average/6 m	44,67
absorbtion rat	16,4%

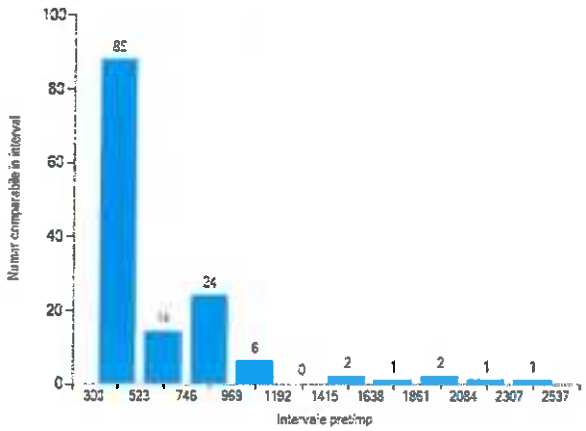
Dif intre media de pret a zonei analizate			
24L	490,00 €		
12L	459,00 €	31,00 €	-6,33%
6L	450,00 €	9,00 €	-1,96%
6L / 24L	-	40,00 €	-8,16%







Informatii	Proprietatea evaluata	Aria de piata analizata (139 proprietati)		
		medie	minim	maxim
Pret oferta/Anunt (€)	-	2.138.000	300.000	17.043.750
Pret (€/mp)	-	450	300	2.536
Zile piata	-	61	1	4.434
Suprafata teren (mp)	6.000	2.410	1.000	25.000
Front stradal	0	34	4	350
Utilitati generale	-	Curent, apa, gaz, canalizare	Curent	Curent, apa, gaz, canalizare



Sursa: imobiliare.ro, analizeimobiliare.ro, FlexMLS; analiză și prezentare date Exact Value Project

Pentru niveluri de echilibru a se vedea Cap. IV.5

Pentru comparabilele alese a se vedea grila datelor din piață, amplasament și descriere la Cap. VII

OFERTA COMPETITIVĂ – tabele statistice – teren + clădiri similare

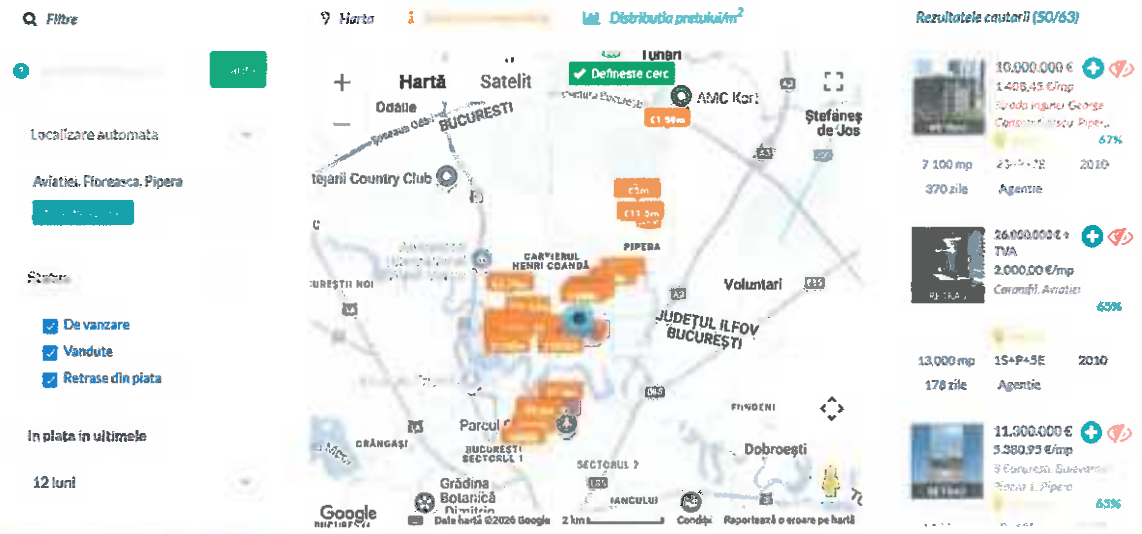
ZONA analizată (clădiri+teren): palierele pentru imobile similare Imobilului Subiect sunt de la aproximativ 1.200 €/m² Au, până la maxim 2.000 €/m² Au, (excluzând extremele), în funcţie de amplasament, suprafaţa utilă, vechime, finisaje, utilare etc. În cadrul ofertelor din aceasta zonă s-au constatat perioade mai lungi pentru marketing, decât cele afişate în ID-urile unice ale listingurilor, din cauza delistărilor intenţionate din partea agenţilor imobiliari, sau vânzătorilor, pentru a nu afişa timpul real de listare al proprietăţii, sau pentru a modifica preţul fără a apărea în istoricul său (la relistare se alocă ID nou, cu istoric nou). În preţurile finale efective de vânzare s- au condus la marje de negociere şi scăderi succesive de preţuri, chiar şi de mai multe zeci de procente, în unele cazuri, în lipsa puterii de cumpărare, sau neadecvării listării iniţiale.

Oferta este în număr mediu+, fiind printre zonele cu cele mai multe oferte pe acest segment, raportat la zonele etalon.

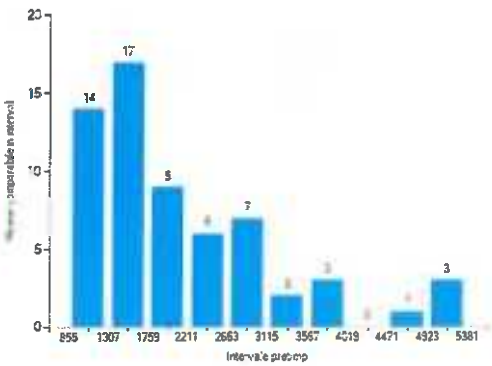
STATISTICA ZONA OFERTE TEREN+CLĂDIRI - app EPI (Analizeimobiliare.ro) - 12 luni							STATISTICA ZONA OFERTE TEREN+CLĂDIRI - app EPI (Analizeimobiliare.ro) - 6 luni						
Total	Total €	Category	List Price	usable m²	€/m² Au	DOM	Total nr.	Total €	Categorie	List Price	m² utili	€/m² Au	Days on
63	265.716.200 €	Low	290.000 €	200	856 €	5	41	302.690.700 €	Low	290.000 €	200	856 €	5
		Avg							Avg				
		Med	3.750.000 €	2.100	1.714 €	217			Med	6.664.500 €	3.000	1.593 €	291
		High	29.466.200 €	13.000	5.381 €	1.195			High	29.446.200 €	13.000	5.381 €	1.195

no. Units LISTINGS in the last	
24 months	133
12 months	63
6 months	41
diff 6/24	92
average/6 m	30,67
absorbtion rate	23,1%

Dif intre media de pret a zonei analizate			
24L	1.784 €		
12L	1.714 €	70,00 €	-3,92%
6L	1.593 €	121,00 €	-7,06%
6L / 24L		191,00 €	-10,71%



Informatii	Proprietatea evaluata	Aria de piata analizata (63 proprietati)		
		medie	minim	maxim
Pret oferta/vanzare (€)	-	3.750.000	290.000	29.466.200
Pret (€/mp)	-	1.714	856	5.381
Zile piata	-	217	5	1.195
Suprafata totala (mp)	15.000	2.100	200	13.000



Sursa: imobiliare.ro, analizeimobiliare.ro, FlexMLS; analiză şi prezentare date Exact Value Project

Pentru niveluri de echilibru a se vedea Cap. IV.6+7

Pentru comparabilele alese a se vedea grila datelor din piaţă, amplasament şi descriere la Cap. VII