

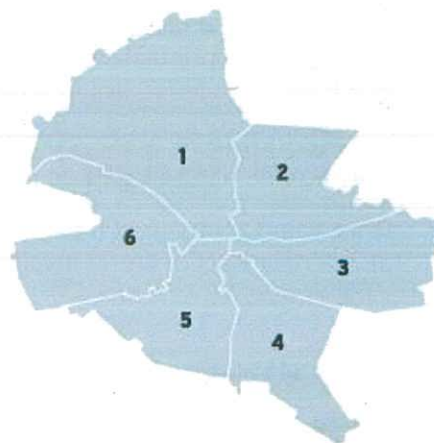
3. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

3.1. LOCALIZARE IMOBIL

București, capitala României, este cel mai important centru cultural și economic al țării. București este, de asemenea, cel mai mare oraș din România, situat în partea de sud-est a țării, pe malul Raului Dambovită. Din punct de vedere economic, București este cel mai dezvoltat oraș din România, fiind totodată un prosper centru industrial și un important nod rutier din sud-estul Europei. Capitala oferă de o gamă largă de facilități culturale și educaționale: universități, centre de afaceri, centre de cercetare, case de cultură, etc.

Municipiul București este divizat administrativ în 6 sectoare, după cum urmează:

- Sector 1:** Bucureștii Noi, Dămăroaia, Pajura, 1 Mai, Domenii, Primăverii, Floreasca, Aviatiei, Grivita, Baneasa, Pipera
- Sector 2:** Colentina, Pantelimon, Muncii, Iancului, Baicului, Tei
- Sector 2:** Centrul civic, Vitan, Titan, Dristor, Dudești
- Sector 4:** Tineretului, Vacaresti, Berceni, Oltenitei, Aparatorii Patriei, Progresul,
- Sector 5:** Cotroceni, Rahova, Ferentari, Ghencea, Odai
- Sector 6:** Drumul Taberei, Militari, Crangasi, Giulesti, Grozavesti, Brancusi



Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului București se ridică la 1.883.425 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 1.926.334 de locuitori. Acest declin se datorează sporului natural negativ, dar și deplasării populației din capitală în orașele învecinate mai mici, precum Voluntari, Buftea și Otopeni. O estimare a Institutului Național de Statistică arată că populația Bucureștilui la 1 ianuarie 2016 era de 2.106.144 de locuitori, adică 9,4% din populația totală a României.

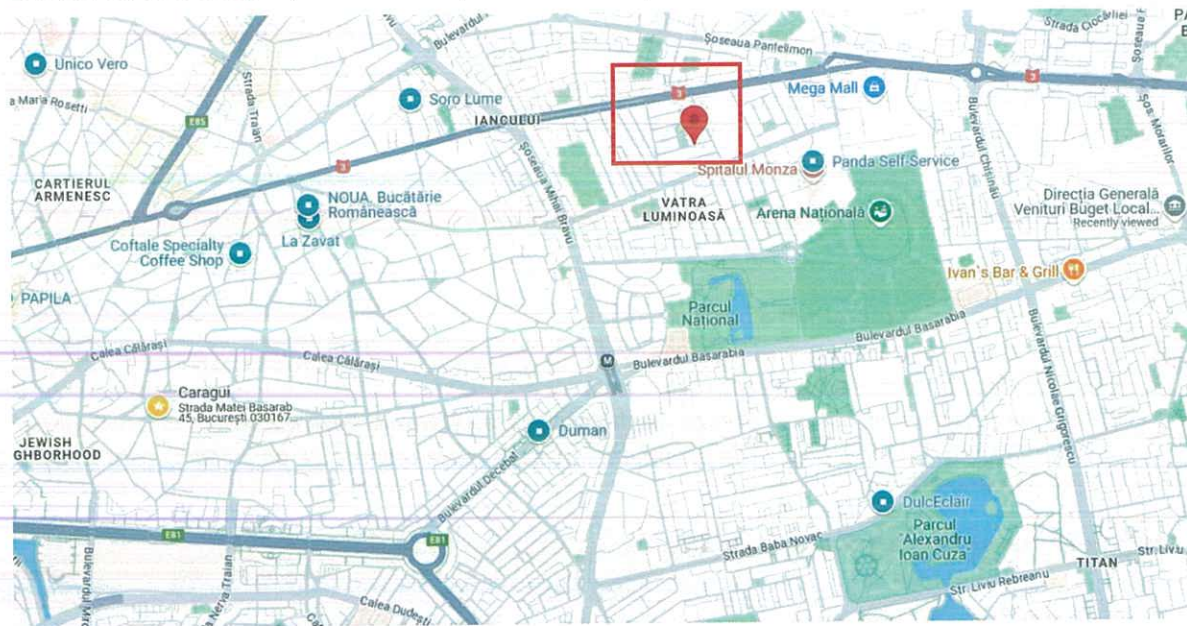
Reteaua de transport public din București include: metrou (4 magistrale – 77km), autobuze, tramvaie, troleibuze și metrou ușor. Reteaua de suprafață masoară o lungime de 735 km și include 161 de linii de transport public. Lungimea totală a străzilor capitalei depășește 1.800 km, traficul fiind în general congestionat, în special la ore de vârf, din cauza creșterii numărului de mașini din ultimii ani. Bucureștiul este totodată un important nod rutier și feroviar ce asigură legături cu orice parte a țării, precum și cu țările învecinate. Capitala beneficiază, de asemenea, de 3 autostrăzi A1 (București-Pitești), A2 (București-Constanța) și A3 (București-Ploiești).

În București există în prezent două aeroporturi funcționale: Aeroportul Internațional Henri Coandă (initial „Otopeni”) și Aeroportul Internațional Aurel Vlaicu (initial „Baneasa”). Henri Coandă este cel mai mare aeroport al României, deservind aproape 11 milioane de pasageri în 2016 și fiind centrul principal pentru operatorul național TAROM.

Din punct de vedere al câștigurilor salariale București, Ilfov, Cluj, Timiș și Sibiu câștigurile salariale depășesc media națională. Potrivit INS, cel mai mare câștig salarial mediu net se regăsește în Municipiul București cu **usor peste 6.000 lei net (1.240 euro)** la un număr de 1,05 milioane angajați. Rata șomajului în București este de asemenea foarte scăzută cu o valoare sub 2% persoane șomeri, indemnizați și neindemnizați.

Sectorul 2 este situat in partea de Est a municipiului, cuprins intre sectoarele 1 si 3, dispune de o populatie de aproximativ 362.600 locuitori si o densitate de 11.332 loc./km². Proprietatea este situata in Cartierul Vatra Luminoasa, in apropiere de Arena Nationala si acces la facilitati publice si mijloace de transport in comun (inclusiv metrou zona Piata Iancului)

Zona in care se afla proprietatea este prezentata mai jos:



Zona localizare proprietate evaluata pe harta mun. București

3.2. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Obiectul evaluarii il constituie imobilul compus din **teren intravilan** cu suprafata de **166 mp (masurata 168 mp)** si **C1-Locuinta Pivnita+P+M** cu suprafata construita la sol de **99 mp**, situat in **București, str. Lt. Virgil Lazarovici, nr. 21, Sector 2**. Imobilul este inregistrat in Cartea Funciara nr. **235009 Bucuresti Sectorul 2** cu numarul cadastral **235009**.

Dreptul de proprietate asupra imobilului apartine **VLĂDESCU MARIA (titularul cotei de 2/4 din imobil), VLĂDESCU SILVIU-CONSTANTIN si VLĂDESCU ANDREIA-VICTORIA, ambii detinatori in mod individual a unei cote de 1/4 din imobil** dupa cum rezulta din extrasul de carte funciara nr. 74225 din 14.09.2021. Debitorul **VLĂDESCU SILVIU-CONSTANTIN** a dobandit dreptul de proprietate prin **SUCCESIUNE**.

Documentele puse la dispozitia Evaluatorului de catre Biroul de Executor sunt:

- *Incheiere din 20.08.2024 – numire evaluator;*
- *Extras de carte funciara;*
- *Contract de vanzare-cumparare – iuni 1993;*
- *Certificat de mostenitor nr. 67 din 2007;*
- *Plan de amplasament si delimitare;*
- *Relevee;*

Asupra dreptului de proprietate **greveaza sarcini si/sau servituti si s-au constituit garantii si ipoteci** care limiteaza dreptul de proprietate, pentru scopul acestei evaluari s-a considerat ca proprietarul are drepturi depline cu tot ce decurge din aceasta calitate. Toate aceste informatii au fost considerate credibile si corecte, neverificand autenticitatea actelor juridice detinute.

Nu se asuma nici o responsabilitate de catre evaluator privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind actele de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile si proprietatea poate fi vanduta, daca nu se specifica altfel.

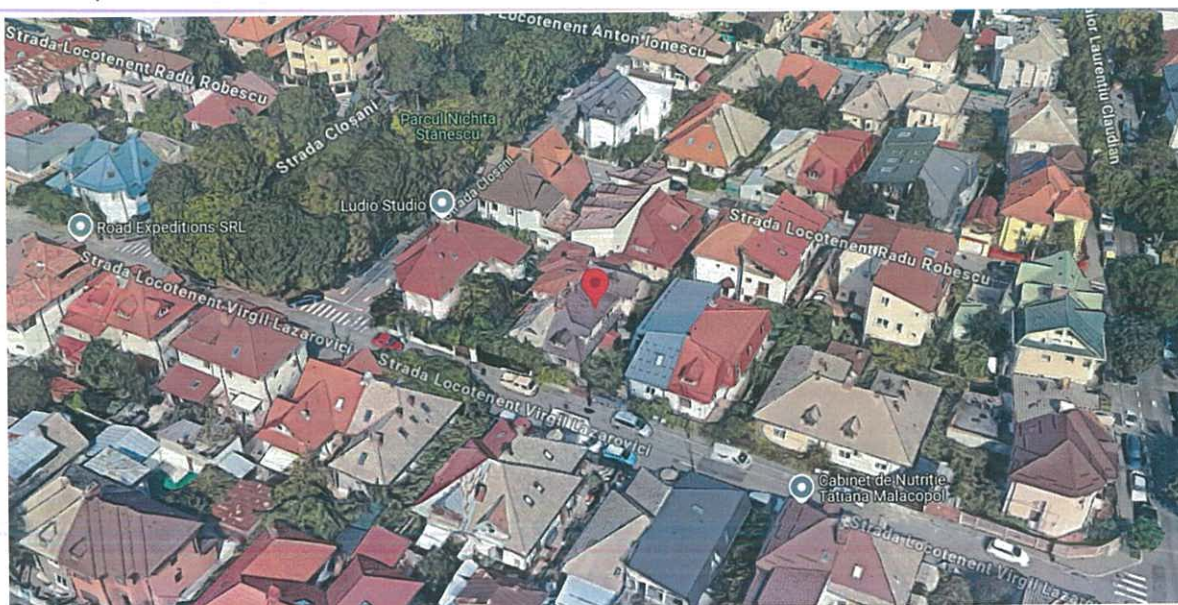
3.3. DESCRIEREA IMOBILULUI

Proprietatea supusa prezentului raport de expertiza consta in **teren intravilan** cu suprafata de **166 mp (masurata 168 mp)** si **C1-Locuinta Pivnita+P+M** cu suprafata construita la sol de **99 mp**, , situat in **București, str. Lt. Virgil Lazarovici, nr. 21, Sector 2**. Imobilul este amplasat in zona Vatra Luminoasa si in apropiere de stadionul Arena Nationala.

Lotul de teren pe care este edificata constructia are o suprafata **166 mp (masurata 168 mp)**. Terenul este localizat in „**Intravilan**” iar categoria de folosinta este „**curti-constructii**”.

Caracteristici teren:

- *Terenul are o suprafata in plana, fara denivelari;*
- *Forma terenului este dreptunghiulara cu deschidere de 7,85 ml catre drumul public asfaltat.*
- *Suprafata terenului nu prezinta risc de pericole naturale;*
- *Terenul dispune de acces la energie electrica, apa, canalizare si gaze naturale;*
- *Terenul este ingradit partial de proprietatile vecine (case amplasate pe calcan), gard metalic si poarta metalica.*



Harta localizare imobil

Constructie

Pe terenul descris mai sus sunt edificate urmatoarele **Constructii**:

- C2 - Locuinta** Casa de tip **Pivnita+P+M** avand an de construire **perioada 1932-1935**. Cladirea a fost realizata o data cu cel vecin (nr. 19) avand un perete comun. Structura de tip Parter este realizata din zidarie portanta pe fundatie de beton. Planseul peste pivnita este din beton iar peste parter din lemn. Mansarda a fost executata pe structura din lemn existenta printr-o modificare partiala a acesteia in perioada **1996-1997**. Tamplaria exterioara este integral din PVC. Finisajele interioare sunt considerate de calitate **medie-inferioara** (fata de standardele zonei) ce includ pardoseli din dusumea si linoleum, gresie, pereti finisati cu

vopsitorii lavabile si faianta (zona baie/bucatarie), tamplarie lemn.

Cladirea dispune de **acces la toate utilitatile.**

Sistem de incalzire furnizat de **Centrala Termica pe gaze.**

Suprafata construita la sol = **99 mp;**

Suprafata utila Parter = **72,10 mp + spatii <1,8m de 4,27 mp;**

Suprafata utila Mansarda = **51,29 mp + spatii <1,8m de 6,65 mp si terasa circulabila 15,35 mp;**

Suprafata utila Pivnita = **18,05 mp;**

Suprafata construita desfasurata = **174 mp (estimat)**

3.4. ANALIZA CMBU

Unul din principiile evaluarii proprietatilor imobiliare il constituie „principiul celei mai bune utilizari, care implica o utilizare legala, posibila si probabila a proprietatii imobiliare care ii va da cea mai mare valoare in prezent, pastrandu-i utilitatea”.

Definitia: Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Pentru a determina cea mai buna utilizare s-au analizat evidentele observabile in zona, respectiv profilul de dezvoltare al zonei. Cele patru criterii pe care cea mai buna utilizare va trebui sa le indeplineasca sunt:

- **legal permisibil:** se presupune faptul ca exista baza legala reprezentata de autorizatie de construire / modernizare si corespunde restrictiilor de urbanism ale zonei.
- **fizic posibil:** constructia existenta ocupa terenul intr-un mod corect;
- **fezabil financiar:** zona este destinata preponderent imobilelor cu destinatie rezidentiala.
- **maxim profitabil:** peste 90% din investitii in zona au destinatie rezidentiala,

Concluzia este ca cea mai buna utilizare a imobilului este cea existenta adica: **rezidentiala.**