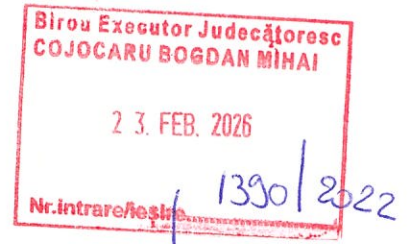


Nr. Inregistrare: 629 / 18.02.2026



RAPORT DE EVALUARE

BUN IMOBIL: Apartament nr.4 situat in Mun. Bucuresti, Str. Biserica Amzei, Nr. 27, Sc. 2, Et. 2, Ap. 4, Sector 1



CLIENT: B.E.J. COJOCARU BOGDAN MIHAI
in dosar de executare nr. 1390/2022

UTILIZAREA DESEMNATA: VANZARE

UTILIZATORI DESEMNATI: B.E.J. COJOCARU BOGDAN MIHAI si
STATUL ROMAN PRIN DIRECTIA REGIONALA A FINANTELOR PUBLICE BUCURESTI



DATA EVALUARII: 17.02.2026
DATA RAPORTULUI: 18.02.2026

S.C DANECA VALUATION S.R.L
EVALUATOR: NEAGOE CATALIN
Specializarea EPI, EBM; Nr. legitimatie 18191

CAP. 1 SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Apartament cu 2 (doua) camere si dependinte

Adresa imobil: Mun. Bucuresti, Str. Biserica Amzei, Nr. 27, Sc. 2, Et. 2, Ap. 4, Sector 1

Clientul raportului de evaluare: B.E.J. COJOCARU BOGDAN MIHAI in dosar de executare nr. 1390/2022;

Proprietar imobil: STATUL ROMAN PRIN DIRECTIA REGIONALA A FINANTELOR PUBLICE BUCURESTI

Utilizatorii raportului de evaluare: B.E.J. COJOCARU BOGDAN MIHAI, ASOCIATIA DE PROPRIETARI BISERICA AMZEI 27 si STATUL ROMAN PRIN DIRECTIA REGIONALA A FINANTELOR PUBLICE BUCURESTI;

Utilizarea desemnata: vanzare

Tipul valorii estimate: valoarea de piata

Opinia finala asupra valorii la un curs BNR de: 5,0953 Lei/€

Evaluatorul a estimat valoarea de piata a proprietatii (utilizand ABORDAREA PRIN PIATA) la:

respectiv

98.300 €

500.868 RON

Curs valutar 5,0953 lei

Data raportului: 18.02.2026

S.C DANECA VALUATION S.R.L
Evaluator NEAGOE CATALIN
Specializare EPI, EBM; Nr. legitimatie 18191



2.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

Client: B.E.J. COJOCARU BOGDAN MIHAI în dosar de executare nr. 1390/2022

Utilizatori: B.E.J. COJOCARU BOGDAN MIHAI, STATUL ROMAN PRIN DIRECTIA REGIONALA A FINANTELOR PUBLICE BUCUREȘTI și ASOCIATIA DE PROPRIETARI BISERICA AMZEI 27

Proprietar: STATUL ROMAN PRIN DIRECTIA REGIONALA A FINANTELOR PUBLICE BUCUREȘTI

2.3 UTILIZAREA DESEMNAȚĂ

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului, în **vederea valorificării bunului** și este interzisă folosirea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice altă utilizare.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2025, proprietatea imobiliară reprezintă „terenul și toate elementele care sunt o parte naturală a acestuia, de exemplu copaci și minerale, elementele care au fost atașate terenului, cum ar fi clădirile și amenajările aduse amplasamentului și toate elementele permanent atașate clădirilor, de exemplu instalațiile sanitare și electrice care asigură funcționarea unei clădiri, aflate atât în subsol, cât și deasupra solului”.

2.4 IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT

Proprietatea imobiliară evaluată este reprezentată de un apartament amplasat la etajul 2 al unui bloc de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+Mz+5E+M situat în Mun. București, Str. Biserica Amzei, Nr. 27, Sc. 2, Et. 2, Ap. 4, Sector 1, identificat cu nr. cadastral 255256-C1-U38, intabulat în CF nr. 255256-C1-U38 a UAT Sector 1 București, având suprafața utilă de 45,1 mp, împreună cu cota indiviză din părțile comune de 1/1 și cu teren de 14,5 mp în folosință.

2.5 DESCRIEREA ZONEI (LOCALIZARE/AMPLASAMENT)

Proprietatea imobiliară evaluată este amplasată în zona ultracentrală a municipiului București, respectiv în zona Piața Romană – Piața Amzei, aparținând teritorial administrativ de Sectorul 1 București. Accesul la proprietate se realizează din drumul public – Str. Biserica Amzei.

Din punct de vedere urbanistic, zona este mixtă, cu blocuri și case de locuințe unifamiliale vechi, clădiri administrative de birouri, dar și spații comerciale - administrative ce deservește zona rezidențială.

Zona este complet sistematizată, cu străzi asfaltate, toate utilitățile și mijloace de transport în comun puse la dispoziție de municipalitate.

Tip Localitate: Urban

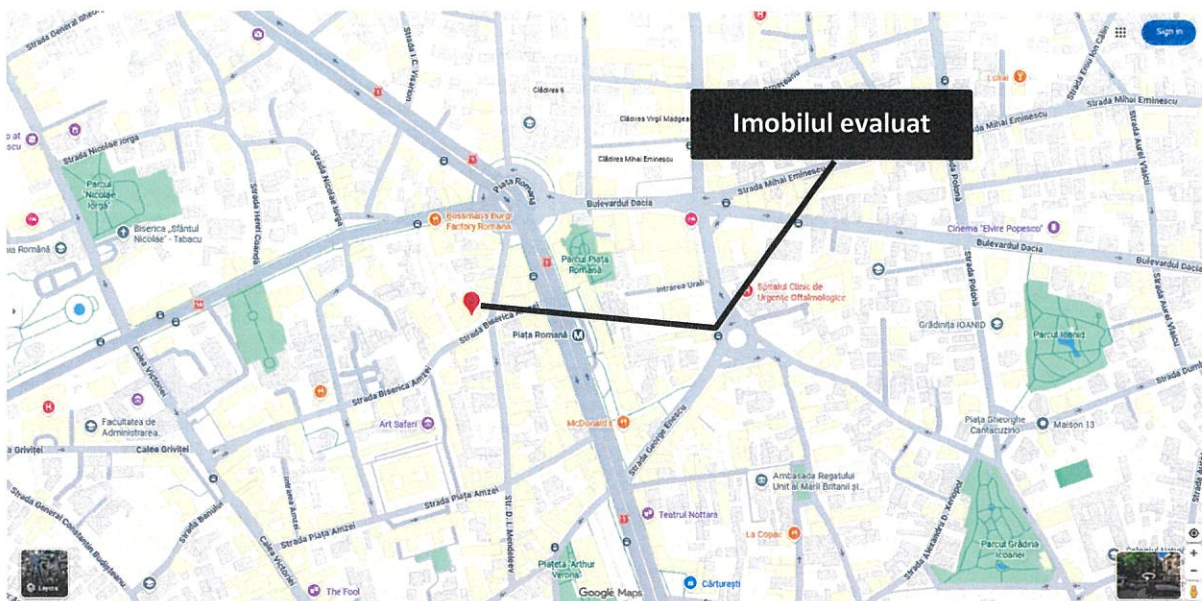
Zona Localitate: Central

Tip zona: Mixt

Denumire cartier/ansamblu rezidențial/ Zona: Piața Romană – Str. Biserica Amzei.

Mijloace de transport în comun: autobuz, troleibuz, metrou;

Puncte de interes în imediata vecinătate: Academia de Studii Economice, Parcul Piața Romană, Spitalul Clinic de Urgențe Oftalmologice, Mega Image, Teatrul „Ion Creangă”, etc.



2.6 IDENTIFICARE JURIDICA

A fost evaluat dreptul de proprietate asupra **imobilului descris mai sus**, aflat în proprietatea **STATUL ROMAN PRIN DIRECTIA REGIONALA A FINANTELOR PUBLICE BUCURESTI**.

SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare "Dreptul asupra unei proprietatii imobiliare confera titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren si constructii (...). Dreptul absolut asupra oricarei suprafete de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda si a dispune de teren si de orice constructii existente pe aceasta, in mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate si îngradiri stabilite prin lege (...)".

Dreptul de proprietate asupra apartamentului analizat apartine **STATUL ROMAN PRIN DIRECTIA REGIONALA A FINANTELOR PUBLICE BUCURESTI**, conform:

Nr. Crt.	Tip Document, Nr./ Data
1	Hotarare Judecatoreasca nr. 14811, din 04.11.2019 emis de Judecatoria Sector 4, dosar 34850/299/2018;
2	Extras de Carte Funciara nr. 255256-C1-U38, cu nr. cerere 143161 din 24.11.2025, emis de BCPI Sectorul 1 / OCPI Bucuresti;
3	Documentatie cadastrala: Relevu.
4	Incheiere desemnare expert din 29.01.2026 in Dosar de executare nr. 1390/2022;

2.7 DESCRIEREA PROPRIETATII CONFORM INSPECTIEI

Proprietatea imobiliara evaluata este reprezentata de:

Imobil - Apartament amplasat la etajul 2 al unui bloc cu regim de inaltime S+P+Mz+5E+M, situat in **Mun. Bucuresti, Str. Biserica Amzei, Nr. 27, Sc. 2, Et. 2, Ap. 4, Sector 1**, identificat cu **nr. cadastral 255256-C1-U38**, intabulat in **CF nr. 255256-C1-U38** a UAT Sector 1, compus din 2 camere si dependinte, avand **suprafata utila de 45,1 mp**, impreuna cu cota indiviza de 1/1 din partile comune si cu teren de 14,5 mp in folosinta.

Descrierea constructiei: bloc de locuinte colective cu regim de inaltime S+P+Mz+5E+M, edificat in anul 1927 (conform Extras CF), solutie constructiva din stalpi beton armat si zidarie caramida, acoperis tip sarpanta lemn cu invelitoare din tabla zincata. **Imobilul este incadrat in Clasa de risc seismic RsII** (conform <https://amccrs-pmb.ro/lista-imobile-2/>).

ACASA	DESPRE NOI	LISTA IMOBILE	TRANSPARENTA	UTILE	PROGRAME	MEDIA	CONTACT	HARTA WEBSITE	f
403	Strada BISERICA AMZEI	27	Sector 1	1920	S+P+Mz+5E+Ma	24	1998	Maria DARIE	2.Clasa de risc seismic RsII.

Finisajele interioare si instalatii: inspectia a fost realizata doar din exterior. Se presupune ca finisajele si dotari sunt de calitate inferioara si instalatii functionale. Sistem de incalzire centralizat – CT de bloc/

Compartimentare: semidecomandat;

Prezentul raport de evaluare se bazeaza pe documentele primite de la client, la data evaluarii. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii.

2.8 TIPUL VALORII

Valoarea estimata este **valoarea de piata** asa cum aceasta este definita in Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2025.

„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actioanat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

Tipul valorii care urmeaza a fi estimata într-o misiune de evaluare este stabilit în functie de obiectul si utilizarea desemnata a evaluarii. Concret, pentru tipul de proprietate analizat s-a estimat valoarea de piata a imobilului.

Metodologia de calcul a “valorii de piata” a tinut cont de utilizarea desemnata a evaluarii, de tipul proprietatii si de recomandarile Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2025, împreuna cu Ghidurile metodologice de evaluare (GEV) – editia 2025 :

- SEV 100 - Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 - Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 - Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 - Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile