MUNICIPIUL BUCUREŞTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
B-dul Metalurgiei nr. 12-18, Grand Arena, etaj 1. Tel. +(4)021.335.92.30 Fax. +(4)021.337.33.10

HOTĂRÂRE

privind aprobarea şi însuşirea rapoartelor de evaluare a spaţiilor comerciale aflate în proprietate privată, precum şi aprobarea modelului contractului de schimb, pentru spaţiile comerciale situate în Complexul Agroalimentar Piaţa Sudului

Consiliul Local al Sectorului 4

În baza Raportului de specialitate întocmit de către Direcţia Adminsitrativă cu nr. P.13/106/11.08.2017 şi Expunerea de motive a Primarului Sectorului 4;

Ţinând seama de Rapoartele comisiilor de specialitate;

În baza Hotărârii C.G.M.B nr. 322/19.07.2017 privind împuternicirea expresă a Consiliului Local al Sectorului 4 să-şi însuşească rapoartele de evaluare şi să aprobe contractele de schimb pentru spaţiile din complexul agroalimentar Piaţa Sudului, împuternicirea expresă a Primarului Sectorului 4, ca în numele şi pentru proprietar - Municipiul Bucureşti, să semneze contractele de schimb în formă autentică cu proprietarii spaţiilor afectate de modernizarea complexului;

În baza Hotărârii C.G.M.B. nr. 115/29.03.2017 privind împuternicirea Consiliului Local al Sectorului 4 de a efectua demersurile necesare pentru modernizarea Pieţei Sudului precum şi pentru înscrierea în cartea funciara a acesteia;

În baza Hotărârii Consiliului Local Sector 4 nr. 57/31.03.2017 privind aprobarea indicatorilor tehnico – economici aferenţi obiectivului de investiţii „Modernizare, extindere, demolare parţială a construcţiilor din ansamblul Piaţa agroalimentară Berceni-Sudului";

În baza Hotărârii Consiliului Local Sector 4 nr. 147/19.12.2016 privind trecerea Complexului Agroalimentar Piaţa Sudului, din administrarea Directiei Piete si Gestionare Activitati Comerciale sector 4 in administrarea Sectorului 4 al Municipiului Bucureşti;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările şi completările ulterioare şi cu prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 45 alin. (1), art. 81 alin. (4), art. 115 alin. (1) lit. b) şi art. 121 alin. (4) din Legea nr. 215/2001 privind administraţia publică locală, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

HOTĂRĂŞTE:

Art.1 Se aprobă şi se însuşesc rapoartele de evaluare ale spaţiilor comerciale aflate în proprietate privată, din Complexul Agroalimentar Piaţa Sudului, după cum urmează:

a) Raport de evaluare al spaţiului comercial aflat în proprietatea S.C. Infint Plus Com Prod S.R.L. conform **Anexei nr. 1** la prezenta.
b) Raport de evaluare al spaţiului comercial aflat în proprietatea S.C. Comprest Cristal Sud S.R.L. conform **Anexei nr. 2** la prezenta.
c) Raport de evaluare al spaţiului comercial aflat în proprietatea S.C. Neff Prod Impex S.R.L. conform **Anexei nr. 3** la prezenta.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

d) Raport de evaluare al spațiului comercial aflat în proprietatea S.C. Logoteti Imobiliare S.R.L. și domnului Nistor Nicușor, conform **Anexei nr. 4** la prezenta.
e) Raport de evaluare al spațiului comercial aflat în proprietatea doamnei Ștefan Roxana-Mariana, conform **Anexei nr. 5** la prezenta.
f) Raport de evaluare al spațiului comercial aflat în proprietatea S.C. Danubius Com Serv S.R.L. conform **Anexei nr. 6** la prezenta.
g) Raport de evaluare al spațiului comercial aflat în proprietatea S.C. Doris Com S.R.L. conform **Anexei nr. 7** la prezenta.
h) Raport de evaluare al spațiului comercial aflat în proprietatea S.C. Adyan Investment S.R.L. conform **Anexei nr. 8** la prezenta.
i) Raport de evaluare al spațiului comercial aflat în proprietatea S.C. Agrexcom-94 S.R.L. conform **Anexei nr. 9** la prezenta.
j) Raport de evaluare al spațiului comercial aflat în proprietatea S.C. Florocom 94 S.R.L. conform **Anexei nr. 10** la prezenta.

Art.2 Se aprobă modelul contractului de schimb ce urmează a se încheia între Municipiul București în calitate de proprietar, prin împuternicit Primarul Sectorului 4, și proprietarii spațiilor comerciale din complexul agroalimentar Piața Sudului situat în str. Nițu Vasile nr. 1, sector 4, conform **Anexei nr. 11** la prezenta hotărâre.

Art.3 (1) Primarul Sectorului 4, Secretarul Sectorului 4 și Direcțiile din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Sectorului 4, vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, conform competențelor.

(2) Prezenta se va comunica Consiliului General al Municipiului București, prin grija Serviciului Tehnic Consiliul Local.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului Local al sectorului 4 din data de 17.08.2017.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Vasile NEGRILĂ

Contrasemnează
Secretarul Sectorului 4

Otilia Iustiniana VÎLCEA

Nr. 207/17.08.2017

ANEXA NR. 1 LA HCLS, [illegible] / 17.08. 2017

S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.
C.U.I. RO16836925 Cont RO17RNCB0074029211670001 BCR Sector3
CONTACT: Tel: 021/3102628; Fax: 021/3102628; Mobil: 0723371288
LUCRĂRI de CADASTRU, TOPOGRAFIE, GEODEZIE,
CARTE FUNCIARĂ, EXPERTIZE şi EVALUĂRI

ROMÂNIA MEMBRU CORPORATIV CONSILIUL LOCAL SECTOR 4 BUCUREŞTI ANEVAR

Nr. 1586 / 25.04.2017

Evaluare construcții / spații comerciale și studii topografice

Spațiu comercial situat în București, Sector 4,
Strada Nițu Vasile, nr. 1, N.C. 215053-C1-U7, incinta Pieței Sudului





CLIENT: SECTOR 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

PROPRIETAR: S.C. INFINIT PLUS COM PROD S.R.L.

EVALUATOR: Ing. STAMATESCU CARMEN
Legitimație nr. 16220/2017

- 2017 -

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: spațiu comercial.





Localizare: Bucureşti, Strada Nițu Vasile nr. 1, sector 4;
Zonă/ utilități: zona mixtă cu utilități – energie electrică, apă/canalizare, gaze naturale.
Scopul raportului de evaluare: determinarea valorii de piață a spațiului comercial;
Drept de proprietate evaluat: drept absolut asupra construcției, drept de concesiune asupra terenului;
Tipul valorii estimate: valoare de piață;
Client: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI;
Proprietari: S.C. INFINIT PLUS COM PROD S.R.L.;
Utilizatori: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI, S.C. INFINIT PLUS COM PROD S.R.L.
Dată inspecție: 18.04.2017
Dată evaluare: 18.04.2017
Data emiterii raportului: 25.04.2017
Rezultatele evaluării:

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE VALABILĂ LA DATA EVALUĂRII ÎN OPINIA EVALUATORULUI ESTE DE:
$V_{PROPRIETATE}$ = 295.100 RON ≈ 65.300 EURO

ing. Stamatescu Carmen
Expert evaluator pentru proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru Titular ANEVAR Legitimație nr. 16220/2017

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - STAMATESCU CARMEN Legitimația Nr. 16220 Valabil 2017 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L. TOP EXPERT PROIECT BUCUREȘTI

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTORA

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prezenta lucrare a fost întocmită de ing. Stamatescu Carmen, Membru Titular ANEVAR.

Ca elaborator declar ca am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul Deontologic, aferent îndeplinirii misiunii. Evaluarea a fost realizată în concordanță cu *Standardele De Evaluare A Bunurilor 2016* – publicate de ANEVAR. De asemenea, raportul de evaluare a fost întocmit conform SEV 103 – Raportare, ediția 2016.

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în achiziționarea bunurilor imobile care fac subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform reglementărilor din *Standardele De Evaluare A Bunurilor 2016* – publicate de ANEVAR.

Evaluatorul a respectat codul de etică al profesiei sale.

Bunurile imobile au fost inspectate personal de evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Prezentul raport se supune normelor în vigoare și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru bunuri imobile) în acest sens.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire al ANEVAR.

Evaluatorul a încheiat o asigurare de răspundere profesională pe anul 2017 la societatea de asigurare – reasigurare ALLIANZ ȚIRIAC.

ing. Stamatescu Carmen
Expert evaluator pentru proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru Titular ANEVAR Legitimație nr. 16220/2017

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - STAMATESCU CARMEN Legitimația Nr. 16220 Valabil 2017 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L. TOP EXPERT PROIECT BUCUREȘTI ROMÂNIA

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTORA

CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 4
1.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI 4
1.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI 4
1.3 SCOPUL EVALUĂRII 4
1.4 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII 4
1.5 TIPUL VALORII 4
1.6 DATA EVALUĂRII 5
1.7 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII 5
1.8 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE 5
1.9 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE 6
1.10 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE 7
2. PREZENTAREA DATELOR 8
2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII, DESCRIEREA JURIDICĂ. 8
2.2. DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI AMPLASARE 8
2.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII 10
3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE 11
4. EVALUAREA 14
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE 14
4.2. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ 15
4.3. ABORDAREA PRIN VENIT 19
5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 22
6. ANEXE 24

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Lucrarea este executată de către S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L. având autorizație ANEVAR nr. 0331/2017 prin evaluator ing. Stamatescu Carmen:

- Membru Titular ANEVAR având legitimația nr.16220/2017;
- Membru al Corpului Experților Tehnici din România;
- Autorizat de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară pentru realizarea lucrărilor de cadastru, geodezie și cartografie din categoria D cu Certificat de autorizare Seria RO-B-F Nr. 0630.

Date de identificare a evaluatorului:

- Adresa: Drumul Muntele Găina nr. 92D, Sector 1, București
- Telefon: 021.310.26.28 / Fax: 021.310.26.28 / Mobil: 0723 371 288
- E-mail: stamatescucarmen@yahoo.com;
- Nr. Registrul Comerțului: J40/16379/12.10.2004;
- Cont: RO36RNCB0074098714700001 BCR Sect.3
- Cont Trezorerie: RO40TREZ7015069XXX017134 Trezoreria Sectorului 1

1.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI

Clientul și utilizatorii prezentului raport de evaluare sunt: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, S.C. INFINIT PLUS COM PROD S.R.L.

SCOPUL EVALUĂRII

Scopul și utilizarea evaluării este determinarea valorii de piață a spațiului comercial.

Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

1.3 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare denumită în continuare Imobilul Subiect situat în București, Strada Nițu Vasile nr. 1, sector 4, număr cadastral 215053-C1-U7.

1.4 TIPUL VALORII

Pe baza intenției de utilizare a lucrării, precum și a solicitării beneficiarului, tipul de valoare estimat în prezentul raport îl reprezintă ***valoarea de piață.*** Tipul valorii în prezentul raport de evaluare este în conformitate cu Standardele de Evaluare, iar **valoarea de piață** este definită în SEV 100 – Cadrul General (p. 29), astfel:

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

Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață.

Acesta este cel mai bun preț obtenabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obtenabil în mod rezonabil de către cumpărător.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală.

Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.

Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

1.5 DATA EVALUĂRII

Inspecția Imobilului Subiect a fost realizată la data de 18.04.2017.
Data evaluării - 18.04.2017, curs de schimb anunțat de BNR, 1 EURO = 4,5188 RON.
Data emiterii raportului de evaluare: 25.04.2017.

1.6 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

Evaluatorul ing. Stamatescu Carmen a identificat și inspectat proprietatea. Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare precum și studiul foto aferent au fost realizate la data inspecției. S-a efectuat o inspecție vizuală a stării de fapt a proprietății, iar aceste aspecte sunt prezentate în prezentul raport de evaluare în cadrul capitolului 2.3 – Descrierea proprietății.

1.7 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

La întocmirea *raportului de evaluare* au fost utilizate următoarele surse de informare:

Reglementări și cadru legal	
Standardele De Evaluare A Bunurilor 2016	SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
	SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
	SEV 102 Implementare (IVS 102)
	SEV 103 Raportare (IVS 103)
	SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
	GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
	SEV 400 Verificarea evaluării

- Legislația în vigoare;
- Informații privind piața imobiliară specifică proprietății (studii, analize, etc);
- Evoluția cursului valutar publicat de B.N.R.

Au fost utilizate următoarele documente și informații puse la dispoziție de către proprietar:

- Act de proprietate;
- Extras de Carte Funciară pentru informare;
- Planuri și relevee.

1.8 IPOTEZE ŞI IPOTEZE SPECIALE

Principalele ipoteze si limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Evaluatorul ing. Stamatescu Carmen a identificat proprietatea conform actelor puse la dispoziție de către beneficiar/client; locația şi limitele proprietății indicate se consideră a fi corecte.

Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locația şi limitele proprietății corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare de piață a proprietății în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar. Orice neconcordanță între proprietatea identificată şi cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată şi proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în prezentul raport de evaluare.

IPOTEZE GENERALE:

- Valoarea opinată în prezentul raport este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează şi în situațiile în care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor prezentate pe parcursul raportului; dacă se va demonstra că una sau mai multe ipoteze, sub care a fost realizat raportul de evaluare, nu este valabilă, valoarea estimată poate fi invalidă;
- Aspectele juridice (descrierile legale ale dreptului de proprietate) şi cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a proprietății se bazează exclusiv pe informațiile şi documentele furnizate de către proprietar. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea proprietății; evaluatorul nu îşi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru efectuarea unor studii necesare pentru a le descoperii;
- Situația actuală a proprietății imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare şi a aplicării acestora în vederea estimării celei mai probabile valori;
- Din informațiile deținute de către evaluator, nu există prezența unor contaminări naturale sau chimice asupra proprietății analizate sau a proprietăților vecine care să afecteze valoarea proprietății studiate. Evaluatorul nu a efectuat o inspecție şi nu are cunoştință de efectuarea unor inspecții care să indice prezența contaminărilor cu substanțe/materiale periculoase. Valorile sunt exprimate în ipoteza că nu există asemenea contaminări. În cazul în care se va stabili ulterior că totuşi există asemenea contaminări pe proprietatea studiată sau pe cele din vecinătatea acesteia, poate duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigație asupra existenței condițiilor ascunse sau neaparente ale solului, ale structurii clădirii sau altor factori nevizibili la inspecție care ar putea influența valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea pentru asemenea condiții sau efectuarea unor studii necesare pentru a descoperii aceste aspecte ascunse;
- Evaluatorul nu are nici o informație privind faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități (gaze naturale, canalizare, conducte cu apă, etc.) sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe nu au fost identificate indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții şi nici nu are calitatea de a întocmi eventuale studii de certificare privind astfel de restricții;

- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în studiu se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare. Orice modificare a condițiilor pieței poate duce la modificarea rezultatelor raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile având în vedere datele disponibile la data evaluării;
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor si restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra imobilului, efectuând doar o inspecție vizuală și nu a intenționat defecte sau deteriorări ale construcției sau ale instalațiilor altele decât cele aparente. Prezența unor astfel de deteriorări ar putea afecta în mod negativ valoarea; Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și fotografii ale imobilului, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și a stării acestuia și pentru a ajuta pe client în aprecierea corectă calitativă;
- Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară;
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor proprietatea analizată;
- Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către destinatar, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia;
- În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării;
- Dreptul de proprietate în prezentul raport de evaluare este considerat integral, valabil și tranzacționabil, astfel nu este afectat de sarcini.

1.9 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru informarea clientului și a utilizatorilor desemnați, respectiv SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI și S.C. INFINIT PLUS COM PROD S.R.L.

Capitolele și părțile studiului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului), nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului. Evaluatorul își rezervă dreptul de a include datele din prezentul raport de evaluare în baza proprie de date cu respectarea drepturilor de confidențialitate prevăzute în legislația specifică.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII, DESCRIEREA JURIDICĂ.

La data evaluării, dreptul de proprietatea evaluat este absolut (deplin) al S.C. INFINITI PLUS COM PROD S.R.L. aşa cum reiese din actele puse la dispoziţia evaluatorului.

Dreptul de proprietate nu este afectat de sarcini aşa cum reise şi din extrasul de Carte Funciară pentru informare ataşat prezentului raport de evaluare.

2.2. DATE DESPRE ZONĂ, ORAŞ, VECINĂTĂŢI ŞI AMPLASARE

Proprietatea evaluată este situată în Bucureşti, Strada Nitu Vasile nr. 1, sector 4, în partea de sud-est a municipiului Bucureşti, la intersecţia arterelor rutiere principale, circulate intens: Calea Văcăreşti, Şoseaua Olteniţei şi Şoseaua Berceni.

Cartierul Berceni se află în sectorul 4 din capitală şi este delimitat în nord-est de Şoseaua Olteniţei şi Calea Văcăreşti, în sud de străzile Ion Iricescu, Turnu Măgurele şi Luică, iar în vest de Şoseaua Giurgiului. În prezent, cartierul se întinde pe o suprafaţă de 570 ha, găzduind un număr de 120.000 locuitori stabili. Încă din faza iniţială cartierul a fost utilat cu toate dotările urbanistice şi edilitare necesare (reţele de apă, canalizare, gaze, telefonie, internet şi termoficare). In cartier se regăsesc şase grădiniţe, şapte scoli generale, mai multe licee si grupuri şcolare (Mihai Eminescu, Ion Creanga, Traian Vuia, Vulcănescu, Onicescu, St.O.Iosif) şi cinci spitale.

Începând din anul 1964, odată cu noua platformă industrială din partea sudică a Bucureştiului - IMGB, la vest de şoseaua Berceni a fost demarată construcţia unui nou ansamblu de locuinţe. Treptat, acesta s-a transformat în cartierul Berceni, denumire preluată de la artera de circulaţie din vecinătate, aşa cum îl cunoaştem azi. Teritoriul unde a fost dezvoltat reprezenta partea sudică a fostei comune Şerban Vodă din vecinătatea fostelor localităţi Progresul şi Apărătorii Patriei. Când a fost începută ridicarea noului cartier, zona avea un puternic caracter rural, cu suprafeţe mari de teren liber, locuinţele având, în marea lor majoritate, un singur nivel, fără dotări edilitare.

Realizarea primelor blocuri, situate între străzile Secuilor şi Nitu Vasile, şi cele din spatele spitalului Grigore Marinescu, a impus crearea de noi artere de circulaţie dimensionate la cerinţele acelei perioade. Printre primele a fost strada Emil Racoviţă, cuprinsă între străzile Nitu Vasile şi Turnu Măgurele. Ulterior, zona s-a devoltat, apărând mai multe nuclee, cum sunt cele din vecinătatea străzii Aliorului, bd. Metalurgiei (astăzi bd. Alexandru Obregia), străzii Covasna, bd. Constantin Brâncoveanu, străzilor Uioara sau Reşiţa, construcţiile fiind realizate într-o periodă de aproximativ 30 de ani.

Odată cu realizarea blocurilor de locuinţe a fost executată şi trama stradală, astfel că astăzi regăsim mai multe artere de circulaţie (şoselele Olteniţei şi Berceni, străzile Emil Racoviţă, Secuilor, Ion Iriceanu şi Turnu Măgurele, bulevardele Alexandru Obregia şi Constantin Brâncoveanu) cu două benzi pe sens. Acestea, însumate au o lungime care depăşeşte 16 km. La ele se adaugă peste 92 km ai celor 200 de artere de circulaţie secundare care asigură accesul în interiorul cartierului. Circulaţia s-a îmbunătăţit odată cu apariţia liniei de metrou, creându-se astfel o legătură directă între centrul oraşului, cartierul Berceni şi platforma industrială IMGB. Cartierul dispune si de mijloace de transport în comun de suprafaţă (autobuze, tramvaie şi troleibuze).

Din punct de vedere comercial cartierul a cunoscut o buna dezvoltare, printre cele mai importante centre numărându-se pieţele agroalimentare Berceni, Covasna, Străduinţei, Reşiţa şi Sudului, dar şi complexele comerciale B.I.G. Berceni, Aleea Castanelor, Metro, Selgros, City Mall, Real, Sun Plaza, Praktiker, Hornbach etc.

Sursa: http://ghid.imopedia.ro/dex/berceni-245.htm

Zona se află într-un cartier rezidențial de construcții rezidențiale, blocuri, imobile comerciale și dotări edilitare specifice.





Sursa: Google Earth

2.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Imobilul este situat în incinta Pieței Sudului, accesul realizându-se din Strada Nițu Vasile pe o alee de acces din cadrul pieței și are o suprafata totală de 43,80 mp, conform contractului de vanzare cumparare. Conform contractului de concesiune, terenul aferent spațiului comercial are o suprafață de 44,23 mp.

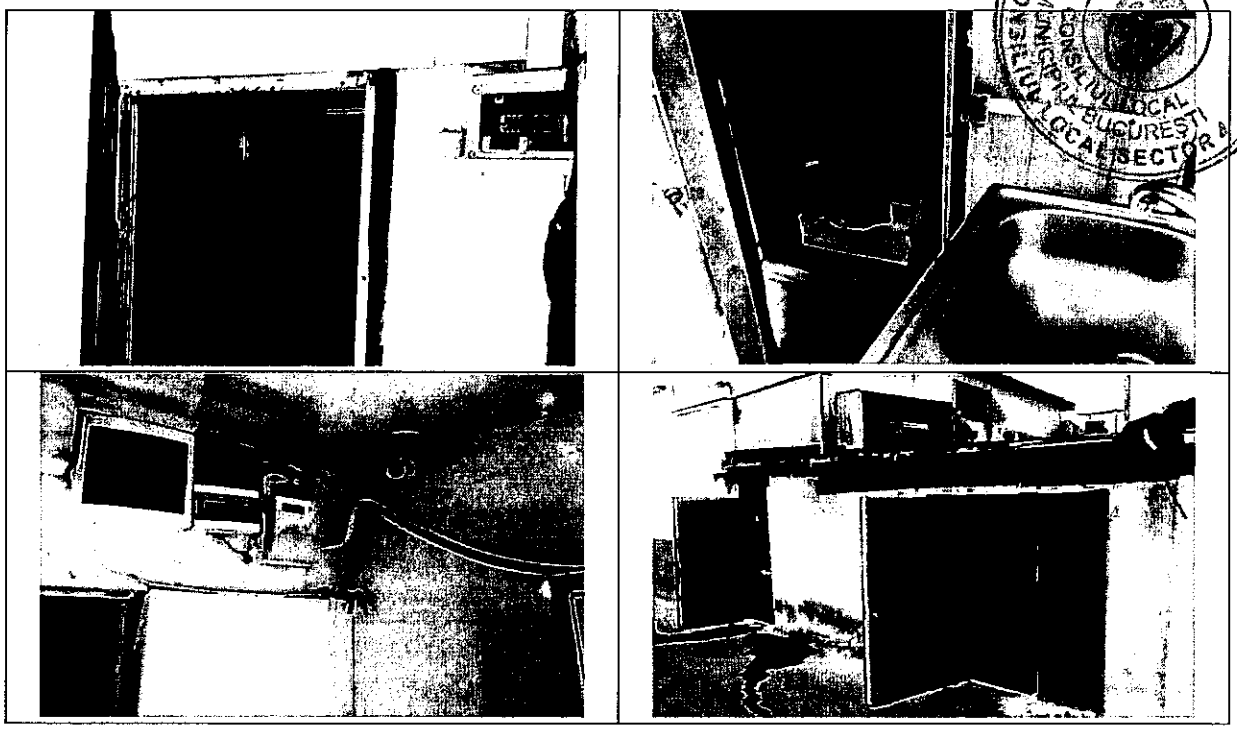
Conform măsurătorilor efectuate, spațiul comercial are o suprafață utilă de 44,16 mp și o suprafață construită de 55,67 mp.

Imobilul este o construcție cu regimul de înălțime parter și are destinația de spațiu comercial. Construcția a fost edificată anterior anilor 1990, având structura mixtă – metalică / zidărie portantă, cu anvelopa din zidărie și panouri din PVC cu geamuri termopan. Acoperișul este de tip șarpantă cu tablă. Construcția este racordată la utilități precum energie electrică și apă/canalizare.

Spațiul comercial, conform identificării pe teren este compus din: 2 spații comerciale, hol, cameră frigorifică și WC.

Studiul foto al imobilului subiect este prezentat în continuare:





3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

O piață imobiliară este un grup de persoane sau firme care se află în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Piața imobiliară poate fi de mai multe tipuri. Proprietatea supusă evaluării este o proprietate formată dintr-o construcție cu destinație comercială. Având în vedere constatarea descrisă mai sus, piața imobiliară specifică s-a definit ca fiind piața proprietăților imobiliare similare.

Din punct de vedere geografic piața imobiliară este considerată zona semicentrală/periferică a Municipiului București. În analiza pieței imobiliare specifice şi a zonei delimitate s-au investigat situația economică, populația, trenduri ale ultimilor ani precum şi cererea specifică şi oferta competitivă pentru tipul de proprietate.

Stocul de spatii moderne de retail in Romania se ridica la aproximativ 3,3 milioane mp din care peste 500 de mii de mp sunt in Capitală. Doar in primul semestru din 2016 s-au finalizat peste 170.000 mp de spatii moderne de retail.

Inaugurări proiecte de tip centru comercial în S1 2016

Denumire proiect	Oraș	Localizare	Suprafață închiriabilă (mp)	Dezvoltator
Coresi Shopping City	Brașov	cartier Tractorul	13.500	Immochan
Lux Divino	Brașov	Ruimentul	3.000	Dacia Plant
Kaufland	Bucuresti	Ferentari	2.900	Kaufland
Complex UNIRII CENTER	Buzau	Strada Obor	1.600	ROLL SERV
City Park Mall (extindere)	Constanța	Bdul. Alexandru Lăpușneanu	35.000	NEPI
Shopping Plaza	Satu Mare	Lângă Podul Golescu	12.500	Zimmer Bud
Jysk	Botoșani	Bdul, Mihai Eminescu	1.200	Jysk
Pepco	Botoșani	Central	1.000	Pepco
Leroy Merlin	Suceava	fostul Bucovaz	11.000	Leroy Merlin
Shopping City Timișoara	Timișoara	C. Săguită	70.000	NEPI
Mercur	Craiova	Craiova	20.000	SIF Oltenia
	TOTAL		171.700	

Livrarile de spatii moderne de retail pentru finalul 2016, sunt estimate la minim 340.000 mp.

Proiecte de tip centru comercial aflate în dezvoltare (S1 2016)

Denumire proiect	Oraș	Localizare	Suprafață închiriabilă (mp)	Dezvoltator
InterCora	Bacău	Str. Mărăcinei	2.000	InterCora
InterCora	Tulcea	Central	5.100	InterCora
AFI Afi Palace	Brașov	Hidromecanica	45.000	AFI
Hypermarket Selgros	Alba Iulia	Bvd. Republicii	6.500	PAB Romania
Lidl	București	Rahova	2.400	Lidl
Veranda Mall	București	Obor	25.000	Prodplast Imobiliare
Sun Plaza (extindere)	București	Piața Sudului	12.000	Sirma
Park Lake Plaza	București	Tiriac	70.000	Sonae Sierra
DEDEMAN	Oradea	Oradea	16.000	DEDEMAN
LOTUS CENTER	Oradea	Central	25.000	LOTUS
DEDEMAN	Satu Mare	Satu Mare	12.700	DEDEMAN
Mall Timișoara Centrum	Timișoara	C. Circumvalațiunii	70.000	Alpha Group Investment
Jika	Timișoara	C. Aradului	7.000	Teodor Tudoran
Platinia	Cluj-Napoca	Central	13.000	Iberisol-Quasi
Shopping City	Piatra Neamț	Central	29.000	NEPI
	TOTAL		339.700	

Chiriile in cele 41 orase resedinta de judet sunt prezentate in tabelul de mai jos:

Chirie medie (eur/mp/luna)	Artere comerciale principale			Artere comerciale secundare		
	2015 Sem 1	2015 Sem 2	2016 Sem 1	2015 Sem 1	2015 Sem 2	2016 Sem 1
OLTENIA + MUNTENIA						
București	35 - 45	35 - 45	20 - 50	18 - 23	18 - 23	10 - 25
Alexandria	8 - 12	5 - 10	5 - 11	4 - 8	4 - 8	3 - 7
Buzău	8 - 10	8 - 10	8 - 12	6 - 9	6 - 9	7 - 10
Călărași	4-13	8-15	8-15	4 - 11	7-12	7-12
Craiova	12-16	12-16	12-16	8 - 12	8 - 12	8 - 12
Dr. Tr. Severin	6.25 - 8.25	6.25 - 8.25	6.25 - 8.25	5.75 - 7.25	5.75 - 7.25	5.75 - 7.25
Giurgiu	6.5 - 8.5	6-10	6 - 9	4.5 - 6.5	5-7	5-7
Pitești	7 - 12	7 - 12	6 - 12	3 - 6	3 - 6	3 - 6
Ploiești	11 - 13	11-15	12 - 17	7 - 11	7-12	7 - 12
Râmnicu Vâlcea	13 - 16	13 - 16	13 - 16	7 - 11	7 - 11	7 - 11
Slatina	7 - 12	7 - 12	7 - 12	3.5 - 7	3.5 - 7	3.5 - 7
Slobozia	4-12	6 - 12	5 - 12	4 - 10	4 - 10	4 - 9
Târgoviște	5 - 8	6-10	6-10	5 - 8	5-8	5-8
Tg. Jiu	9.5 - 20	9.5 - 20	9.5 - 20	4.5 - 10	4.5 - 10	4.5 - 10
TRANSILVANIA + BANAT + CRIȘANA + MARAMUREȘ						
Alba Iulia	6.5 - 10	6.5 - 10	6 - 10	5 - 7	5 - 7	5 - 7
Arad	6 - 9	6 - 9	6 - 9	4 - 6	4 - 6	4 - 6
Baia Mare	8.5 - 11	8.5 - 11	7 - 12	5 - 8	5 - 8	4 - 7
Bistrița	8.75 - 11	8.75 - 11	8.75 - 11	5.5 - 8.75	5.5 - 8.75	5.5 - 8.75
Brașov	12 - 20	12 - 20	12 - 20	5 - 10	5 - 10	5 - 9
Cluj-Napoca	14 - 20	14 - 20	14 - 25	9 - 15	9 - 15	9 - 15
Deva	8 - 12	8 - 12	8 - 12	5 - 7,5	5 - 7	5 - 7
Miercurea Ciuc	6 - 10	6 - 10	6 - 10	3,5 - 7	3,5 - 7	3,5 - 7
Oradea	5 - 12	5 - 12	5 - 12	4 - 10	4 - 10	4 - 10
Reșița	6 - 10	6 - 10	6 - 10	4 - 7	4 - 7	4 - 7
Satu Mare	7 - 8.5	7 - 8.5	7 - 8.5	5 - 6.5	5 - 6.5	5 - 6.5
Sf. Gheorghe	8 - 14	8 - 14	8 - 14	3.5 - 7	3.5 - 7	3.5 - 7
Sibiu	12 - 23	12 - 23	12 - 23	6.5 - 11	6.5 - 11	6.5 - 11
Tg. Mureș	7 - 14	7 - 14	7 - 14	5 - 9	5 - 9	5 - 9
Timișoara	15 - 20	15-20	15 - 22	7 - 10	7 - 11	7 - 11
Zalău	12 - 16	12 - 16	13 - 15	5 - 12	5 - 12	5 - 13
MOLDOVA + DOBROGEA						
Iași	7 - 12	7 - 12	7 - 12	7 - 10	7 - 10	7 - 10
Bacău	8 - 12	8 - 12	8 - 12	6 - 10	6 - 10	7,5 - 10
Botoșani	7 - 12	7 - 12	7 - 11	5 - 8	5 - 8	5 - 8
Brăila	7 - 9	7 - 9	7 - 9	6 - 8	6 - 8	6 - 8
Constanța	8.5 - 13	8.5 - 13	8.5 - 13	6 - 10	6 - 10	6 - 10
Focșani	7 - 10	7 - 10	7 - 10	6 - 9	6 - 8	6 - 8
Galați	7 - 10	7 - 10	7 - 10	6 - 9	6 - 9	6 - 9
Piatra Neamț	6 - 8	6 - 8	6 - 8	4 - 6	4 - 6	4 - 6
Suceava	9 - 13	9 - 13	9 - 13	8 - 12	8 - 12	7 - 12
Tulcea	5 - 15	5 - 15	5 - 15	5 - 13	5 - 13	5 - 13
Vaslui	6 - 14	6 - 14	6 - 14	3 - 9	3 - 9	3 - 8

Sursa: https://www.darian.ro/wp-content/uploads/2016/10/analiza-pietei-imobiliare-s1-2016.pdf

Piaţa spaţiilor comerciale va creşte cu 180.000 mp în anul 2017 în România, relevă cel mai recent studiu local realizat de compania de consultanţă imobiliară Colliers International, care activează în domeniul consultanţei imobiliare, cu peste 15.000 specialişti care în 68 de ţări.

„În următorii cinci ani, ne aşteptăm ca numărul strip mallurilor livrate anual să depăşească numărul centrelor comerciale de tip mall. Spre exemplu, anul acesta vor fi livrate cel puţin şase strip mall-uri în oraşe precum Bistriţa Năsăud, Dorohoi, Mioveni, Oradea, Paşcani şi Târgovişte. Primul proiect de acest fel care îşi va deschide porţile, pe 6 aprilie, este Prima Shops Oradea, dezvoltat de Oasis Retail & Development Consulting", a declarat Daniela Popescu, associate director în cadrul departamentului de retail al Colliers International.

La nivel european, aşteptările indică o creştere a consumului privat de 2,2% pentru anul 2017, arată raportul global EMEA Retail Market Snapshot. „Anul trecut, puterea de cumpărare a crescut ca urmare a măririi salariilor şi a nivelului de ocupare a forţei de muncă, ceea ce a dus la sporirea vânzărilor în zona de retail faţă de 2015 în Uniunea Eropeană şi zona euro, cu 2,8%, respectiv 1,8%. Cele mai mari creşteri au fost înregistrate în Luxemburg (14%) şi România (13,3%), acestea fiind urmate de Lituania (6,7%), Polonia (6,4%) şi Marea Britanie (5,5%)", arată autorii studiului.

„Creşterea consumului privat are un dublu efect şi pentru piaţa spaţiilor comerciale din România. Pe de o parte, vânzările înregistrate de majoritatea jucătorilor au crescut cu 20-30% în ultimul an, iar pe de altă parte funcţionează ca un catalizator pentru piaţă. Astfel, retailerii deja prezenţi vor să se extindă în continuare şi dezvoltă noi concepte pentru a deveni cât mai flexibili şi a acoperi atât oraşe şi centre comerciale mari, cât şi oraşe şi scheme comerciale de dimensiuni mai mici", explică Daniela Popescu.

Potrivit Collers, în ultimii ani, impactul tehnologic a început să se resimtă din ce în ce mai mult şi în sectorul de retail. Conform raportului global EMEA Retail Market Snapshot, consumatorii se reorientează către plăţi şi cumpărături online prin intermediul dispozitivelor mobile.

Sursa: http://www.businessmagazin.ro

OFERTA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE

Analizând zona de studiu s-a constat că nu se găsesc tranzacţii sigure aşa că s-a optat pentru oferte ale imobilelor asemănătoare cu imobilul studiat. Ofertele pentru imobilele similare sunt prezentate in tabelul următor, preţul fiind în funcţie de amplasare, acces şi deschidere la stradă. Pentru calcule următoare s-au folosit comparabilele cu cele mai multe asemănări faţă de elementul subiect, fiind excluse comparabilele cu cea mai mare şi cea mai mică valoare unitară.

Au fost identificate următoarele comparabile în zona de studiu:

COMPARABILE					
NR CRT	LOCALIZARE	SUPRAFATA - MP	PRET E/MP	SURSA	OBS
1	Obregia	26	2.307	www.romimo.ro	n/a
2	Tineretului/Piata Norilor	54	1.574	www.romimo.ro	1990, parter bloc
3	Piata Vitan	85	2.000	www.spatiicomerciale.ro	2000, imobil tip centru comercial, vitrina 6 m
4	Râmnicu Sărat	100	2.772	www.spatiicomerciale.ro	1987, parter bloc, utilităţi, închiriat, vitrina 6 m
5	Văcăreşti	105	1.905	www.romimo.ro	1987, parter bloc, S utila=100 mp, S teren=105 mp, vitrina 20 m
6	Brâncoveanu - Dr Găzaru lui	130	1.151	www.publi24.ro	2016, parter imobil P+3, S utilă 100 mp, utilităţi
7	Brâncoveanu	134	2.332	www.spatiicomerciale.ro	1982, parter bloc, renovat, închiriat, vitrina 15 m
8	Oltenitei	151	2.185	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc, renovat, închiriat, vitrina 12 m
9	Vitan	157	1.700	www.spatiicomerciale.ro	2015, parter imobil P+5, utilităţi
10	Piaţa Covasna	173	1.156	www.spatiicomerciale.ro	imobil tip centru comercial, amenajat, închiriat, vitrină 6 m
11	Calea Văcăreşti	200	2.250	www.spatiicomerciale.ro	1989, imobil tip centru comercial, utilităţi, vitrina 12,5 m

4. EVALUAREA

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare (Highest and Best Use) este definită prin utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă financiar.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.Imobilul trebuie să susțină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltare imediată, la data evaluării, sau există cerere pe piață într-un timp relativ scurt după lansarea ofertei, pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltare fezabilă din punct de vedere financiar. Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat pe o bază de sine stătătoare, poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului

Valoarea imobilului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă imobilul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

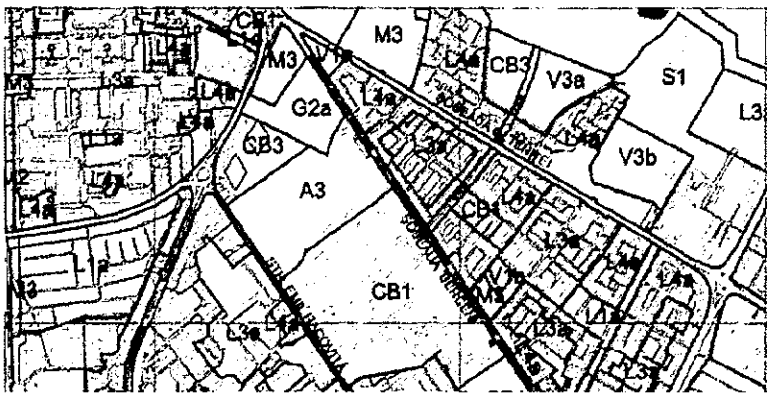
Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;

b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;

c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Proprietatea evaluată este situată într-o zona urbanistică CB3 - aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinatate cu care se află în relații de co-vizibilitate;



Pentru proprietatea evaluată CMBU pentru imobilul situat - construcție comercială care se încadrează în planul urbanistic, se face analiză pentru o singură ipoteză:

- Păstrarea destinației actuale de utilizare;

CRITERII CMBU	UTILIZARE ACTUALĂ
PERMISĂ LEGAL	DA
POSIBILĂ FIZIC	DA
FEZABILĂ FINANCIAR	DA
MAXIMUM PRODUCTIV	DA – pe termen lung

Analizând proprietatea şi zona de amplasare a acesteia se poate stabili că CMBU este utilizarea actuală, respectiv spațiu comercial.

4.2. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

ESTIMAREA VALORII IMOBILULUI

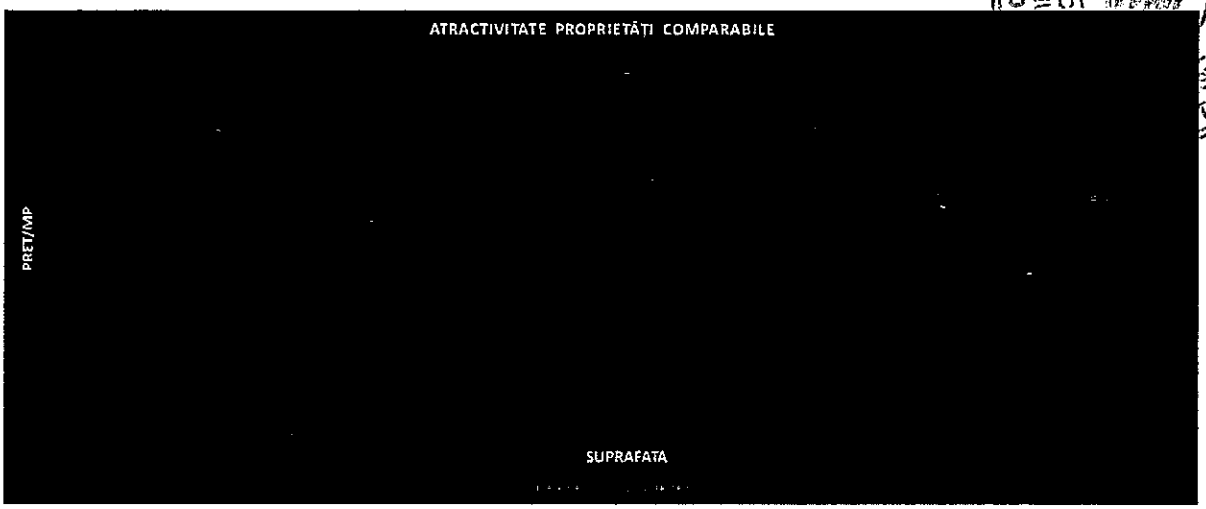
Abordarea prin piață cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare şi sub denumirea de Comparație Directă, este o procedură prin care valoarea de piață a proprietății evaluate se obține prin compararea acesteia cu proprietăți similare identificate pe piață în urma analizei pieței.

Astfel, premisa principală a tehnicilor înscrise în abordarea prin piață este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietății comparabile. Această metodă se utilizează atunci când există date suficiente şi sigure privind tranzacții cu imobile similare din zonă.

Prin această metodă prețurile şi informațiile referitoare la imobile similare sunt analizate, comparate şi corectate în funcție de asemănări şi diferențieri. Efectuarea corecțiilor prețurilor tranzacționate se poate face procentual cu ajutorul indicilor şi coeficienților specifici imobilului.

Pentru folosirea acestei metode, având în vedere că evaluatorul nu are informații sigure despre tranzacții în zona studiată, s-au folosit comparații ale proprietăților ce urmează a fi tranzacționate şi care se găsesc în prezent în faza de anunțuri publicitare.

COMPARABILE					
NR CRT	LOCALIZARE	SUPRAFATA - MP	PRET E/MP	SURSA	OBS
1	Obregia	26	2.307	www.romimo.ro	n/a
2	Tineretului/Piata Norilor	54	1.574	www.romimo.ro	1990, parter bloc
3	Piata Vitan	85	2.000	www.spatiicomerciale.ro	2000, imobil tip centru comercial, vitrina 6 m
4	Râmnicu Sărat	100	2.772	www.spatiicomerciale.ro	1987, parter bloc, utilități, închiriat, vitrina 6 m
5	Văcărești	105	1.905	www.romimo.ro	1987, parter bloc, S utila=100 mp, S teren=105 mp, vitrina 20 m
6	Brâncoveanu - Dr Găzarului	130	1.151	www.publi24.ro	2016, parter imobil P+3, S utilă 100 mp, utilități
7	Brâncoveanu	134	2.332	www.spatiicomerciale.ro	1982, parter bloc, renovat, închiriat, vitrina 15 m
8	Oltenitei	151	2.185	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc, renovat, închiriat, vitrina 12 m
9	Vitan	157	1.700	www.spatiicomerciale.ro	2015, parter imobil P+5, utilități
10	Piața Covasna	173	1.156	www.spatiicomerciale.ro	imobil tip centru comercial, amenajat, închiriat, vitrină 6 m
11	Calea Văcărești	200	2.250	www.spatiicomerciale.ro	1989, imobil tip centru comercial, utilități, vitrina 12,5 m



Poziționarea comparabilelor selectate față de imobilul subiect:



Calculele şi analiza elementelor comparabile sunt detaliate în tabelul următor:

TABEL COMPARAȚII IMOBIL SPAȚIU COMERCIAL						
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATE	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 5	COMPARABILA 7	COMPARABILA 8
Preț de vânzare EURO/mp		1.574	2.000	2.000	2.332	2.135
Tranzacție	-	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Corecție (%)		-7%	-7%	-7%	-7%	-7%
Corecție (EURO/mp)		-110	-140	-140	-163	-153
Preț corectat		1.464	1.860	1.860	2.169	2.032
Drepturi de proprietate	depline / teren în concesiune	depline	depline	depline	depline	depline
Corecție (%)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Corecție (EURO/mp)		-146	-200	-200	-233	-219
Preț corectat		1.317	1.660	1.660	1.936	1.814
Restricții legale	fără	fără	fără	fără	fără	fără
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat		1.317	1.660	1.660	1.936	1.814
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash	cash
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat		1.317	1.660	1.660	1.936	1.814
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat		1.317	1.660	1.660	1.936	1.814
Condiții de piață	actuale	similare	similare	similare	similare	similare
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat		1.317	1.660	1.660	1.936	1.814
Localizare	Piața Sudului	Tineretului/Piata Norilor	Piata Vitan	Văcărești	Brâncoveanu	Oltenitei
Corecție (%)		10%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		132	0	0	0	0
Preț corectat		1.449	1.660	1.660	1.936	1.814
Vechime constructie	anterior 1990	1990	2000	1987/amenajat	1982/renovat	renovat
Corecție (%)		0%	-10%	-5%	-5%	-5%
Corecție (EURO/mp)		0	-166	-83	-97	-91
Preț corectat		1.449	1.494	1.577	1.839	1.723
Suprafață totală	43,80	54	85	100	134	151
Corecție (%)		0%	5%	10%	12%	15%
Corecție (EURO/mp)		0	75	158	221	258
Preț corectat		1.449	1.569	1.735	2.060	1.981
Acces	stradal	n/a	stradal	stradal	stradal	stradal
Corecție (%)		10%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		145	0	0	0	0
Preț corectat		1.594	1.569	1.735	2.060	1.981
Tip constructie	structura metalica/panouri	parter bloc locuinte	tip centru comercial	parter bloc locuinte	parter bloc locuinte	parter bloc locuinte
Corecție (%)		-12%	-5%	-12%	-12%	-12%
Corecție (EURO/mp)		-191	-78	-208	-247	-238
Preț corectat		1.403	1.490	1.527	1.812	1.744
Zonare - urbanism	zona rezidențială	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat (rotund)		1.403	1.490	1.527	1.812	1.744
Caracteristici economice	piața comercială	n/a	similar	comert stradal	comerț stradal	comert stradal
Corecție (%)		7%	0%	5%	5%	5%
Corecție (EURO/mp)		98	0	76	91	87
Preț corectat		1.501	1.490	1.603	1.903	1.831
Utilizare	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial/inchiriat	comercial/inchiriat
Corecție (%)		0%	0%	0%	-15%	-15%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	-272	-262
Preț corectat		1.501	1.490	1.603	1.631	1.569
Componente non imobiliare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat (rotund)		1.501	1.490	1.603	1.631	1.569
CORECȚIE NETĂ		37	-370	-257	-538	-463
CORECȚIE NETĂ (%)		2%	-18%	-13%	-23%	-21%
CORECȚIE BRUTĂ		904	598	933	1.407	1.392
CORECȚIE BRUTĂ (%)		57%	30%	47%	60%	64%
NUMĂR CORECȚII		5	4	5	6	6
VALOARE UNITARĂ (EURO/mp)			1.490			
VALOARE SPAȚIU COMERCIAL -EURO			65.300			
VALOARE SPATIU COMERCIAL -RON			295.100			

Corecțiile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tranzacție – au fost necesare corecții la toate comparabilele deoarece acestea reprezintă oferte de pe piață și conform studiului efectuat pe piața specifică marja de negociere este până în 10%, fiind luat în calcul un procent de 7%; această corecție nu se ia în considerare la calculul corecțiilor nete și brute;
- Drepturi de proprietate – au fost efectuate corecții avînd în vedere că în cazul imobilului studiat terenul este în concesiune;
- Restricții legale – nu fost necesare corecții;
- Condiții de finanțare – s-au considerat similare și nu au fost efectuate corecții;
- Condiții de vânzare – nu au fost necesare corecții;
- Condiții de piață – nu au fost necesare corecții deoarece perioada de ofertare nu este îndepărtată de data evaluării;
- Localizare – au fost necesare corecții privind zona în care se află comparabilele;
- Vechime construcție – au fost necesare corecții în funcție de vechimea și starea imobilelor comparate;
- Suprafața construită – au fost aplicate corecții deoarece comparabilele nu au aceeași suprafață ca cea a imobilului subiect;
- Acces – au fost necesare corecții în funcție de modul de acces către imobilele comparabile;
- Tip construcție – au fost necesare corecții pentru particularitățile constructive ale imobilelor comparate;
- Zonare – nu s-au efectuat corecții deoarece comparabilele se află în zona de studiu;
- Caracteristici economice – nu au fost efectuate corecții;
- Utilizare - au fost efectuate corecții pentru spații deoarece chiar având aceeași utilizare comercială, unele spații fiind închiriate pot fi considerate și cu utilizare de investiție;
- Componente non imobiliare – nu au fost necesare corecții.

Valoarea finală a fost asimilată comparabilei 3 deoarece având corecția brută cea mai mică este cea mai apropiată ca și caracteristici de proprietatea subiect, astfel:

V_{IMOBIL} = 295.100 RON ≈ 65.300 EURO

4.3. ABORDAREA PRIN VENIT

Sub denumirea generică de *abordare prin venit* sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate acestea având ca o caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de către un titular al dreptului. În cazul unei *investiții imobiliare*, acel venit ar putea fi sub formă de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar ar putea fi o chirie asumată/ipotetică (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Utilizarea potențialului comercial al proprietății imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor".

Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unei rate de capitalizare sau multiplicator. Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile și recompensările proprietarului. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. *all risks yield method*), este rapidă și simplă, dar utilizarea ei nu este credibilă în situația că, în perioadele viitoare, venitul se așteaptă să se modifice într-o măsură mai mare decât se așteaptă în general pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului.

În astfel de cazuri, se pot utiliza diferitele modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca și în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum și pe riscurile și recompensările proprietarului, atașate fluxului de numerar în cauză.

Randamentul sau rata de actualizare comentate anterior vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului.

Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată, plecând de la o rată tipică „fără risc" a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice unui anumit drept asupra *proprietății imobiliare*.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde și de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar se exprimă în niveluri curente (termeni reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflației sau deflației viitoare preconizate.

Abordarea prin venit se bazează pe principiul că, pentru a achiziționa o proprietate imobiliară, un investitor mediu nu va plăti pentru ea mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere ca investiție a proprietății respective.

Pentru a prezenta o metodă de calcul în cadrul abordării prin venit s-a optat pentru metoda capitalizării veniturilor. Capitalizarea venitului, numită şi capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei şi cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței şi când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Capitalizarea directă este metoda utilizată în abordarea pe bază de venit, pentru a converti venitul net estimat dintr-un singur an într-un indicator de valoare. Această conversie se realizează fie prin divizarea venitului cu o rată adecvată de venit (rată de capitalizare), fie prin multiplicarea lui cu un factor corespunzător de venit.

Algoritmul de calcul pentru estimarea valorii imobilului prin capitalizarea veniturilor obținute din chirie este următorul:

a) Se estimează o chirie lunară (Ch) obtenabilă din închirierea proprietății analizate, în condițiile în care proprietatea ar fi liberă şi posibil de închiriat la valori de pe piața specifică. Estimarea acestei chirii se face în funcție de comparabilele găsite pe piața imobiliară locală sau în cazul de față valorile necesare efectuării calculelor sunt preluate din revista Valoarea – oriunde este ea, revistă editată de ANEVAR.

b) Analiza pieței prezentate în revista mai sus menționată ne arată chiriile practicate pentru proprietăți similare. Având în vedere starea de întreținere respectiv vârsta efectivă şi utilizarea actuală a construcției putem stabili o chirie de aproximativ 20 E/mp/lună.[1]
Chiria unitară este calculată pentru suprafața utilă a construcției. Această valoare înglobează şi folosirea restului de proprietate respectiv teren, etc.

c) Se calculează Venitul Brut Potențial (**VBP**) care reprezintă venitul total anual generat de proprietatea imobiliară în condiții de utilizare maximă (grad utilizare integrală), înainte de scăderea cheltuielilor pe care trebuie să le suporte proprietarul;

d) Se estimează un Grad de neocupare (**Gno**) rezultat din neocuparea în întregime sau în anumite perioade, a spațiilor închiriabile şi/sau neplata chiriei de către locatar.

e) În cazul de față s-a estimate un grad de neocupare de 10% pentru spațiile comerciale conform datelor preluate din studiul de piață.[2]

f) Această apreciere este susținută şi de piața imobiliară specific proprietății analizate, unde gradul de neocupare variază în funcție de amplasament, finisaje, facilități, condiții contractuale, etc.

g) Se calculează Venitul Brut Efectiv (**VBE**) care este venitul brut potențial ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare.

[1] Valorile au fost preluate din studiul efectuat de DARIAN DRS – Revista Valoarea – oriunde este ea
[2] Valorile au fost preluate din studiul efectuat de DARIAN DRS – Revista Valoarea – oriunde este ea

h) Se estimează Cheltuielile (**CH**) din exploatarea proprietății și care intră în sarcina proprietarului și a chiriașului. Aceste cheltuieli reprezintă costurile periodice aferente deținerii proprietății imobiliare (taxe, impozite, asigurări, menținerea capacității de exploatare) și pentru continuarea generării de venituri, s-a estimat un cuantum de 22 % din venitul brut efectiv.

CHELTUIELI DE EXPLOATARE	
FIXE	impozit
	asigurare
VARIABILE	management și administrație
	electricitate, apă, canalizare, salubritate, gaze
	menținerea capacității de exploatare

i) Se calculează Venitul Net din Exploatare (**VNE**) care reprezintă venitul net actual sau anticipat rezultat în urma scăderii tuturor cheltuielilor operaționale din Venitul Brut Efectiv;

j) Pentru obținerea valorii de randament a proprietății, se divide Venitul Net din închiriere la rata de capitalizare (**c**) specific pieței imobiliare corespunzătoare zonei și tipul de proprietate analizate. Raportul procentual dintre venitul inițial generat de investiție și prețul plătit pentru acea investiție.

În esență, raportul reprezintă perioada în ani în care se recuperează valoarea proprietății din veniturile nete generate de utilizarea proprietății și este utilizat în metoda capitalizării ca multiplicator al veniturilor nete.

Din analiza piețe prezentate, specifice proprietății analizate, reiese că rata de capitalizare pentru proprietăți similare este la nivelul de 10,50%. [3]

$$V_{PROPRIETATE} = VNE/c$$

(unde VNE = venitul net din exploatare; c = rata de capitalizare)

Calculul efectiv al proprietății imobiliare analizate este prezentat în tabelul de mai jos:

GRILĂ CALCUL CAPITALIZARE DIRECTĂ		
	EURO	
SUPRAFAȚĂ UTILĂ (mp)	43,80	
CHIRIE LUNARĂ (EURO)	20 EURO/MP/LUNĂ	876
VBP - VENITURI BRUTE POTENȚIALE (EURO/AN)	10.512	
GRAD DE NEOCUPARE	10%	
VBE -VENIT BRUT EFECTIV	9.461	
CHELTUIELI EXPLOATARE	2.093	
VNE - VENIT NET EFECTIV (EURO/AN)	7.368	
RATA DE CAPITALIZARE	10,50%	
VALOARE CAPITALIZARE DIRECTĂ	70.171	
	70.170 €	**317.100 RON**

[3] Valorile au fost preluate din studiul efectuat de DARIAN DRS – Revista Valoarea – oriunde este ea

5. ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Estimarea valorii de piaţă a proprietăţii subiect s-a realizat aplicând două abordări principale pentru care au existat informaţii suficiente, fiind fundamentate pe principiile economice ale preţului de echilibru şi anticipării beneficiilor. Rezultatele abordărilor au fost:

- Abordarea prin piaţă: V_{IMOBIL} = 295.100 RON ≈ 65.300 EURO;
- Abordarea prin venit: V_{IMOBIL} = 317.100 RON ≈ 70.170 EURO ;

Pentru stabilirea valorii finale s-au avut în vedere principiile şi criteriile de analiză a rezultatelor. Aceste criterii sunt:

- Adecvarea – se alege valoarea rezultată din metoda cea mai relevantă, având în vedere scopul şi destinaţia evaluării;
- Precizia – se alege valoarea rezultată din metoda în care au fost utilizate cele mai recente informaţii de pe piaţa imobiliară, ţinând cont de scopul evaluării;
- Cantitatea informaţiilor – se alege valoarea rezultată în urma aplicării metodei ce a utilizat cele mai multe informaţii de pe piaţa imobiliară.

CRITERII	ABORDARE PRIN PIAŢĂ	ABORDARE PRIN VENIT
ADECVARE	DA (+)	DA (+)
PRECIZIE	RIDICATĂ (+)	MEDIE (+ -)
CANTITATEA DE INFORMAŢII	SUFICIENTĂ (+)	SUFICIENTĂ (+)

Valorile obţinute prin abordări reflectă nivelul şi aşteptările pieţei imobiliare de tip comercial şi sunt relevante pentru tipul de proprietate evaluat.

Pentru proprietatea studiată s-a optat pentru valorile determinate conform abordării prin metoda comparaţiilor directe care oferă o precizie ridicată faţă de celelalte abordări şi reflectă cel mai bine situaţia actuală a pieţei specifice reprezentată de imobilele situate în zona de studiu.

VALOAREA DE PIAŢĂ A PROPRIETĂŢII IMOBILIARE STUDIATE, ÎN OPINIA EVALUATORULUI ESTE DE

ADRESA	PROPRIETAR	DENUMIRE	SUPRAFAŢA	NUMAR CADASTRAL	VALOARE EVALUATA -EURO -	VALOARE EVALUATA -RON -
Strada Niţu Vasile nr. 1, Sector 4, Bucureşti	S.C. INFINIT PLUS COM PROD S.R.L.	SPAŢIU COMERCIAL	43,80	215053-C1-U7	65.300 €	295.100 RON

- Cursul BNR utilizat la calcule este de 4,5188 RON/EURO din data de 18.04.2017.
- Valorile nu conţin TVA.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport, conform cu standardele de evaluare;
- Datele folosite în prezentul raport au fost obținute de la client, evaluatorul neasumându-și responsabilitatea pentru veridicitatea și acuratețea acestora;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Ing. Stamatescu Carmen
Expert evaluator pentru proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru Titular ANEVAR Legitimație nr. 16220/2017

6. ANEXE

10374704

Carte Funciară Nr. 215053-C1-U7 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

Nr.	27130
Ziua	20
Luna	04
Anul	2017

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCURESTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:68910
Nr. cadastral vechi:10495/0;2

Unitate individuală

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Nitu Vasile, Sergent, Nr. 1, Bl. -, Sc. -, Et. -, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Bucuresti
Părți comune: -

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	215053-C1-U7	-	-		44,23	Descriere: spatiu comercial cu o suprafata totala de 43,80 mp;teren in proprietate Informatii CP:unitate individuala Smas=43.8 Sutila=0 Cota indiviza=56.06 Adresa: UAT Bucuresti, Bucuresti Sectorul 4, str SERG. NITU VASILE, nr. 1, bl. -, sc. -, et. -, ap. - Obs: SPATIU COMERCIAL

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
331092 / 21/09/2009		
Act nr. -;		
B2	Se noteaza refacerea documentatiei cadastrale avizata sub numarul 331092/21.09.2009 de catre OCPI Bucuresti pentru imobilul situat in strada Nitu Vasile, nr.1 cu numar cadastral 10495/0;2 inscris in CF 68910, prin care se modifica suprafata imobilului de mai sus, suprafata totala fiind de 43,80 mp.	A1
370026 / 26/10/2009		
Contract Vanzare-Cumparare nr. 996 / 2009 emis de BNP DANILA STEFAN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATECota: 1/1, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 1/1	A1
	1) **SC INFINIT PLUS COM PROD SRL**	
421631 / 10/12/2009		
Act nr. -;		
B4	Se completeaza incheierea 370026/26.10.2009 din cartea funciara 68910 in sensul mentionarii ca dreptul de proprietate al Statului Roman prin Directia de Administrare a Pietelor Sector 4, ce s-a radiat din cartea funciara, de sub PII/1, reprezinta dreptul de proprietate asupra spatiului comercial, ramanand inscris astfel dreptul de proprietate asupra terenului aferent care apartine domeniului public al PMB.	A1
Hotarare nr. 72, din 30/10/2008 emis de CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4 (HOTARARE nr. 66/23.07.2009 emis de CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;);		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATECota: 1/1, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN PRIN DIRECTIA DE ADMINISTRARE A PIETELOR SECTOR 4**, - asupra terenului aferent	

Carte Funciară Nr. 215053-C1-U7 Comuna/Oraş/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
370026 / 26/10/2009		
Contract Vanzare-Cumparare nr. 996 / 2009 emis de BNP DANILA STEFAN;		
C2	NOTARE, drept de INTERDICTIE INSTRAINARE Sarcini:- INTERDICTIE DE INSTRAINARE pe o perioada de 3 ani de la data dobandirii	A1
	1) **CONSILIUL GENARAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI**	

Carte Funciară Nr. 215053-C1-U7 Comuna/Oraş/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Nitu Vasile, Sergent, Nr. 1, Bl. -, Sc. -, Et. -, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Bucuresti
Părţi comune: -

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	215053-C1-U7	-	-	-	44,23	Descriere: spatiu comercial cu o suprafata totala de 43,80 mp.teren in proprietate Informatii CP:unitate individuala Smas=43.8 Sutila=0 Cota indiviza=56.06 Adresa: UAT Bucuresti, Bucuresti Sectorul 4, str SERG. NITU VASILE, nr. 1, bl. -, sc. -, et. -, ap. - Obs: SPATIU COMERCIAL

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.2132/20-04-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. EXI_ONLINE.
Acest document a fost generat automat de sistemul informatic integrat al ANCPI şi reprezintă o imagine fidelă a înscrierilor active din planul cadastral şi cartea funciară, valabilă la data generării. Documentul în format electronic este semnat cu semnătura electronică pe baza unui certificat calificat, în conformitate cu prevederile art. 4, alin. (12) din Legea nr. 455/2001, precum şi cele ale Normelor tehnice şi metodologice de aplicare a acestei legi, aprobate prin HG nr. 1259/2001 şi este valabil exclusiv în mediul electronic.

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Intre:

Consiliul General al Municipiului Bucureşti, cu sediul în Bucureşti, Bd. Regina Elisabeta nr. 47, sector 5, prin împuternicit Primarul Sectorului 4 d-nul **POPESCU Cristian Victor Piedone**, în baza Hotararii Consiliului General al Mun. Bucureşti nr. 234/04.09.2003, domiciliat în Bucureşti, Str.Principatele Unite nr.1, sector 4, identificat cu CI seria RT nr. 523768/26.10.2007/SPCEP S4 biroul nr. 1, CNP 1630215400296, în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte

şi

SC INFINIT PLUS COM PROD SRL, cu sediul în Mun. Bucureşti, Ale. Cricovul Dulce nr. 26, sector 4, înregistrată la Registrul Comerţului Bucureşti sub nr. J40/9553/16.04.1992, CIF RO378740, reprezentată prin dl. Mitrică Mihai, în calitate de administrator, domiciliat în Mun. Bucureşti, Str. Covasna nr. 10 bl. E15, sc. 2, et. 2, ap. 32, sector 4, identificat cu CI seria RT nr. 549562/07.04.2008/SPCEP S4 biroul nr. 2, CNP 1530312400543, in calitate de **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte,

PREAMBUL

1. Având în vedere că părţile au semnat procesul verbal de negociere directă nr. 120/14.10.2009, cu privire la spaţiul comercial, în termenul legal stabilit de Legea nr. 550/2002.

2. Având în vedere că spaţiul comercial se află pe Lista spaţiilor comerciale şi/sau de prestări servicii aprobată de Consiliul General al Municipiului Bucureşti prin H.C.G.M.B. nr. 271/2002, modificată şi completată prin H.C.G.M.B. nr. 109/2003, conform art. 2, alin. 1 si 4, din Hotărârea Guvernului Românici nr. 1341/27.11.2002 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002 privind vânzarea spaţiilor comerciale proprietate privată a statului şi a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor judeţene sau a consiliilor locale, precum şi a celor din patrimoniul regiilor autonome de interes local.

3. Având în vedere dispoziţiile Legii nr. 550/2002, modificată prin Legea nr. 306/2003, completată prin O.U.G. nr. 21/2003, Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002 aprobate prin H.G. nr. 1341/2002, completate cu H.G. nr. 246/2003, H.C.G.M.B. nr. 234/04.09.2003, art. 1294 şi următoarele din Codul Civil, precum şi dispoziţiile Legii nr. 54/1998 privind circulaţia juridică a terenurilor.

A intervenit următorul contract:

Art. 1. OBIECTUL CONTRACTULUI

Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea de către VÂNZĂTOR către CUMPĂRĂTOR a dreptului de proprietate şi a posesiei asupra spaţiului comercial

amplasat în Mun Bucureşti, Str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4, având nr. cadastral 10495/0.2, in suprafata totală de 43,80 mp., deţinut de CUMPĂRĂTOR în baza contractului de închiriere nr. 313/18.11.1999 şi a sentinţei civile definitive şi irevocabile nr. 314/27.01.2009, pronunţată de Tribunalul Bucureşti.

Terenul aferent, in suprafata de 44,23 mp, aflat in proprietatea publică, urmeaza a fi concesionat in baza prevederilor legale de către Primăria Mun. Bucureşti, CUMPĂRĂTORULUI, conform adresei nr.29294/19.11.2004, emisă de către Primăria Mun. Bucureşti-Comisia de Coordonare pentru aplicarea Legii 550/2002 de la nivelul Municipiului Bucuresti.

Dreptul de proprietate al vânzătorului a fost intabulat în Cartea Funciară nr. 68910 a localităţii Bucureşti, sector 4, prin încheierea nr. 172419/01.04.2009, rectificată prin încheierea nr. 331092/21.04.2009, ambele fiind emise de OCPI sector 4.

Art. 2. PREŢUL ŞI MODALITĂŢI DE PLATĂ

1. Preţul vanzării spaţiului comercial a fost stabilit prin procesul-verbal de negociere directa nr. 120/14.10.2009, inregistrat sub nr. 47402/14.10.2009 de către Primăria Sector 4 Bucuresti si este de **30.000 (treizecimii) EUR cf. Codului Fiscal art. 141, litera f.**

In termen de 15 zile calendaristice de la data autentificarii prezentului contract **CUMPĂRĂTORUL** va achita pe bază de factură suma de 20.000 EUR la cursul de schimb stabilit de B.N.R. in ziua in care se va efectua plata, cu ordin de plata in contul al cărui cod IBAN este RO37TREZ704500206X000012, deschis la Trezoreria Sector 4 Bucuresti, reprezentând un avans de 66,67% din pretul de vanzare.

2. In baza prevederilor art. 11 si art. 12 din Legea nr. 550/2002, diferenţa dintre preţul de vânzare şi avansul achitat, in suma de 10.000 EUR, precum şi dobânda totală de 893,35 EUR, reprezentand 10% pe an, vor fi achitate de **CUMPĂRĂTOR** in rate lunare, egale, în termen de 1an si 6 luni (18 luni), conform planului de rambursare anexat, la cursul de schimb stabilit de B.N.R. in ziua in care se va efectua plata. După data scadentă se percep penalitati de 0,1% pentru fiecare zi intarziere.

3. Rata şi dobânda lunare, in suma de 600,58 EUR, urmează să fie plătite de către **CUMPĂRĂTOR** cu ordin de plată pe baza facturii fiscale eliberate de Primăria Sector 4 Bucuresti, in contul al cărui cod IBAN este RO37TREZ704500206X000012, deschis la Trezoreria Sector 4 Bucuresti, până cel târziu la data de 20 a lunii, pentru luna in curs.
Prima rată şi dobânda, în sumă de 83 EUR, urmează să fie platite de către CUMPĂRĂTOR până la data de 20.11.2009.
Ultima rată şi dobânda, în sumă de 600,49EUR, urmează să fie platite de către CUMPĂRĂTOR până la data de 21.05.2011.

4. **CUMPĂRĂTORUL** va putea să plătească ratele şi în mod anticipat, in acest caz refăcându-se planul de rambursare şi se va recalcula dobânda, noul plan de rambursare făcând parte integrantă din prezentul contract.

5. In vederea garantării achitării restului de preţ, inclusiv TVA şi dobânda aferentă, noi, părţile contractante, declarăm că suntem de acord cu instituirea unei ipoteci asupra spaţiului comercial ce face obiectul prezentului contract, in conformitate cu dispozitiile art. 12, alin. 2, lit. b din legea 550/2002 şi cu prevederile Codului civil, inclusiv cu notarea interdicţiei de

instrăinare şi grevare, precum şi a pactului comisoriu prevăzut de art. 12 alin. 4 din Legea nr. 550/2002, în Cartea Funciară a imobilului.

6. In cazul in care CUMPĂRĂTORUL nu va plăti la scadenţă avansul sau două rate lunare succesive, contractul de vânzare-cumpărare se va considera rezolvit de plin drept, fără punere în întârziere şi fără alte formalităţi, in conformitate cu dispoziţiile art. 12 alin. 4 din Legea nr. 550/2002, modificată prin Legea nr. 306/2003.

7. Noi, părţile contractante, am luat cunoştinţă de dispoziţiile Legii nr. 656/2002, pentru prevenirea şi sancţionarea spălării banilor. De asemenea, declarăm că am luat cunoştinţă de dispoziţiile Legii nr. 241/2005 şi de consecinţele ce decurg din nerespectarea acestora.

Art. 3. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

1. OBLIGAŢIILE VÂNZĂTORULUI

VÂNZĂTORUL are urmatoarele obligatii:

de a-l garanta pe **CUMPĂRĂTOR** împotriva oricărei evicţiuni totale sau parţiale în conformitate cu dispoziţiile art. 1337 Cod Civil. Spaţiul comercial nu este grevat de sarcini şi servituţi cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr 361791/19.10.2009, eliberat de OCPI sector 4. Dreptul de închiriere al cumpărătorului s-a stins prin confuziune, întrucât, prin semnarea prezentului contract, chiriaşul a devenit proprietarul spaţiului comercial închiriat.

2. OBLIGAŢIILE CUMPĂRĂTORULUI

CUMPĂRĂTORUL are urmatoarele obligaţii:

a) de a plăti preţul la termenul şi în condiţiile stipulate în prezentul contract;

b) de a folosi spaţiul comercial ce face obiectul prezentului contract numai pentru activităţi de comerţ sau prestări servicii şi de a nu înstrăina spaţiul prin acte între vii, timp de 3 ani de la data dobândirii;

Art. 4. DECLARAŢIILE PĂRŢILOR

VÂNZĂTORUL, prin reprezentant, declară că spaţiul comercial ce face obiectul prezentului contract nu este grevat de sarcini sau servituţi, nu a mai fost vândut nici unei persoane fizice sau juridice şi nu face obiectul nici unui dosar aflat pe rolul instanţelor judecătoreşti sau revendicări în baza Legii nr. 10/2001, cu modificările si completarile ulterioare.

VÂNZĂTORUL, prin reprezentant, declara ca spaţiul comercial din Mun Bucureşti, Str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4 nu este situat in imobile aflate in zona de protecţie a unui monument istoric şi nu face parte din spaţiile enumerate de art. 3^1 din Legea nr. 550/2002 aşa cum a fost modificată prin OUG 21/2003.

Impozitele şi taxele de orice natură aferente spaţiului comercial ce face obiectul prezentului contract au fost in sarcina VÂNZĂTORULUI până azi, data autentificarii, iar de astăzi, acestea trec in sarcina **CUMPĂRĂTORULUI**, care suportă si taxele necesare perfectării şi autentificării contractului.

CUMPĂRĂTORUL, prin reprezentant, declară că nu se află în reorganizare judiciară sau faliment, că obligațiile fiscale au fost achitate la zi conform certificatului de atestare fiscală nr. J259155/16.09.2009 eliberat de Primăria Sector 4.

CUMPĂRĂTORUL, prin reprezentant, declară că a dobândit de la **VÂNZĂTOR** spațiul comercial descris mai sus, la prețul arătat, ce se va achita în modul de mai sus și consimte la toate stipulațiunile prezentului contract.

Art. 5. REZOLUȚIUNEA CONTRACTULUI

In afara cazului în care intervine rezolutiunea contractului ca urmare a neplatii prețului, prevazut la art. 2 alin. 2, in situatia in care CUMPĂRĂTORUL nu isi va respecta obligatiile asumate prin art. 3 alin. 2 lit. b din prezentul contract, acesta se va considera rezolvit de plin drept, fără interventia instantei, fără punere in întârziere si fără alte formalități prealabile.

Noi, părțile contractante, am luat cunoștință de conținutul contractului și consimțim la autentificare, întrucât exprimă voința noastră, toate operatiunile de publicitate imobiliara revenind in sarcina biroului notarial public instrumentator, conform Protocolului nr.2546/17.12.2004 incheiat intre Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara si Uniunea Nationala a Notarilor Publici din Romania privind publicitatea imobiliara.

Art. 6. DISPOZIȚII FINALE

1. Litigiile aparute in legatura cu executarea prezentului contract se solutioneaza de catre instantele judecatoresti competente.

2. Daca o situatie de forta majora impiedica sau intarzie executarea contractului, partea afectata de cazul de forta majora va fi exonerata de raspunderea privind indeplinirea obligatiilor sale, pentru perioada in care indeplinirea acestora este impiedicata sau intarziata de cazul de forta majora, in conformitate cu dispozițiile art. 1082-1083 din Codul Civil.

3. Prezentul contract isi produce efectele de la data semnarii lui si constituie titlu executoriu in conformitate cu art. 66 din Legea 36/1995 a notarilor publici si activitatii notariale.

4.Tehnoredactat in 7 exemplare din care s-au eliberat CUMPĂRĂTORULUI 3 exemplare, VÂNZĂTORULUI 2 exemplare si 2 exemplare dlui notar public Danila Stefan, astăzi 22.12.09 data autentificării.

VÂNZĂTOR
CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI L.S.
prin reprezentant
POPESCU Cristian Victor Piedone

DIRECTOR JURIDIC
Maria BALAN

DIRECTOR ECONOMIC
Costel ENE

CUMPĂRĂTOR
SC INFINIT PLUS COM PROD SRL L.S.

prin reprezentant
MITRICĂ Mihai
Administrator,

ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
DĂNILĂ ŞTEFAN
Bucureşti, B-dul Constantin Brâncuşi nr. 23,
Bloc T4-T5, sc. 1, parter, sector 3
Tel: 340.45.85; Fax: 340.45.90
Operator de date cu caracter personal nr. 2954

ÎNCHEIEREA DE AUTENTIFICARE NR. 996
Anul 2009, luna OCTOMBRIE, ziua 22

În faţa mea, **Dănilă Ştefan**, Notar Public, la sediul Primăriei Sectorului 4, unde m-am deplasat la cererea partilor, s-au prezentat:

Consiliul General al Municipiului Bucureşti, cu sediul în Bucureşti, Bd. Regina Elisabeta nr. 47, sector 5, prin împuternicit Primarul Sectorului 4, d-nul **POPESCU Cristian Victor Piedone**, în baza Hotararii Consiliului General al Mun. Bucureşti nr. 234/04.09.2003, domiciliat în Bucureşti, Str.Principatele Unite nr.1, sector 4, identificat cu CI seria RT nr. 523768/26.10.2007/SPCEP S4 biroul nr. 1, CNP 1630215400296

şi

SC INFINIT PLUS COM PROD SRL, cu sediul în Mun. Bucureşti, Ale. Cricovul Dulce nr. 26, sector 4, înregistrată la Registrul Comerţului Bucureşti sub nr. J40/9553/16.04.1992, CIF RO378740, reprezentată prin dl. Mitrică Mihai, în calitate de administrator, domiciliat în Mun. Bucureşti, Str. Covasna nr. 10 bl. E15, sc. 2, et. 2, ap. 32, sector 4, identificat cu CI seria RT nr. 549562/07.04.2008/SPCEP S4 biroul nr. 2, CNP 1530312400543,

care, după ce au citit actul, au consimţit la autentificarea prezentului înscris şi au semnat toate exemplarele acestuia.

În temeiul art. 8 lit. b din Legea nr. 36/1995

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

Onorariu – 2.261 lei(TVA inclus), cu chitanta nr.2279/2009;
Taxă ANCPI – 645 lei, cu chitanta nr.562963/2009 (calculată la suma de 129.000 lei).

NOTAR PUBLIC,

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA GENERALA ACHIZITII
DIRECTIA CONTRACTE
Contract de concesiune încheiat cu S.C INFINIT PLUS COM PROD S.R.L.

CONTRACT DE CONCESIUNE

M.B Nr. .....52..... **încheiat la data de** 23.02.2011

I. Partile contractante

Între **MUNICIPIUL BUCURESTI**, reprezentat prin Primar General Prof. dr. Sorin Mircea Oprescu, cu sediul în Bucuresti, Splaiul Independentei nr. 291-293, sector 6, având calitatea de **concedent**, pe de o parte si **S.C. INFINIT PLUS COM PROD S.R.L.**, cu sediul în Bucuresti, Aleea Cricovul Dulce nr.26, sector 4, înregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/9553/1992, având cod unic de înregistrare nr. 378740, reprezentata prin domnul Mihai Mitrica, identificat cu CI seria RT, nr. 549562, CNP 1530312400543, având calitatea de **concesionar**.

În temeiul Legii nr. 550/14.10.2002 - privind vânzarea spatiilor comerciale proprietatea privata a statului si a celor de prestari de servicii, aflate în administrarea consiliilor judetene sau a consiliilor locale, precum si a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local, actualizata, al Legii nr. 215/2001 - privind Administratia Publica Locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si în baza Raportului Comisiei de Negociere nr. 95/11.01.2011, prin care se concesioneaza terenul aferent spatiului situat în **str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4,** spatiu cumparat conform contractului de vânzare-cumparare autentificat sub nr. 996/22.10.2009, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. Obiectul contractului

Art. 1. Obiectul contractului este cedarea în concesiune a terenului aferent spatiului situat în Bucuresti, în **str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4,** în suprafata de **44,23 mp**, asa cum rezulta din planul de situatie anexat.

Art. 2. Terenul precizat la art. 1 se preda de catre concedent catre concesionar pe baza de proces-verbal de predare-primire, încheiat între parti, iar destinatia cladirii este de **spatiu comercial.**

III. Termenul contractului

Art. 3. Concesiunea se acorda pe **49 ani**, începand cu data predarii-primirii terenului, în conditiile stipulate în prezentul contract si anexele sale.

Art. 4. Concedentul va comunica, în scris, concesionarului cu 2 ani înainte de încetarea concesiunii, punctul sau de vedere asupra încetarii concesiunii/prelungirea termenului de concesionare.

Art.4.1. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu jumatate din durata sa initiala, prin simplul acord de vointa al partilor, prin act aditional.

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA GENERALA ACHIZITII
DIRECTIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. INFINIT PLUS COM PROD S.R.L.

IV. Redeventa

Art. 5. Redeventa concesiunii, conform negocierii realizate, este de **2.591,91 lei/an**, fa T.V.A., reprezentând **606,00 Euro/an**, la care se adauga un comision de 1% calculat la valoarea redeventei concesiunii. Comisionul de 1% va fi calculat si platit doar pentru primul an de concesiune.

În cazul în care prevederile legale impun aplicarea cotei de TVA, valoarea totala a redeventei va suporta cota de TVA, stabilita de legislatia în vigoare.

Art. 5.1 **Redeventa minima a concesiunii**, pentru terenul aferent spatiului situat în **str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4**, din municipiul Bucuresti, ce face obiectul acestui contract de concesiune, de 1.591,91 lei/an, a fost determinata în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/29.07.1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si a fost calculata avându-se în vedere pretul de vânzare, zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitara existenta, caracteristicile geotehnice, facilitatile de transport etc., pe baza "Metodologiei de calcul a evaluarii terenurilor apartinând domeniului privat al municipiului Bucuresti, destinate executarii de constructii" aprobata prin Hotarârea Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 211/30.08.2006, cu modificarile si completarile ulterioare.

Art. 6. Redeventa concesiunii prevazuta la art. 5, va fi indexata anual cu coeficientul de inflatie comunicat de organele abilitate si se plateste pe toata durata concesiunii, dar nu poate fi mai mica decât redeventa achitata initial.

Art. 6.1. Indexarea anuala a redeventei concesiunii cu coeficientul de inflatie se va achita pâna la data de 28 februarie a anului urmator pentru anul în curs.

V. Modalitatea de plata:

Art. 7. Sumele prevazute la art. 5, reprezentând valoarea redeventei pentru primul an, exprimata în Euro, se vor plati prin ordin de plata în contul concedentului nr. **RO97TREZ70021300205XXXXX – A.T.C.P.M.B.**, la cursul de schimb valutar din ziua efectuarii platii – dar nu poate fi mai mica decât cea înscrise la art. 5. Comisionul de 1%, aferent redeventei se va achita în maxim 15 zile calendaristice de la semnarea si autentificarea prezentului contract.

Art.7.1. Pentru cel de-al doilea an de concesionare, redeventa va fi calculata si se va plati proportional pentru lunile cuprinse între data începerii noului an de concesionare (cel de-al doilea an) si luna decembrie (inclusiv) a anului calendaristic.

Art.7.2. Pentru restul perioadei de concesionare, valoarea redeventei prevazuta la art. 5 se plateste anual în termen de 30 de zile de la începutul anului pentru anul în curs.

Art.7.3. Pentru plata cu întârziere a redeventei se va plati o majorare de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, calculata la suma datorata. Majorarea de întârziere la plata, de 0,1% se va aplica pentru fiecare zi de întârziere si pentru suma rezultata din indexarea redeventei cu rata anuala de inflatie, neplatita la termen.

Majorarile si penalitatile de întârziere se vor actualiza în conformitate cu nivelul stabilit prin legislatia în vigoare.

VI. Drepturile si obligatiile partilor.

Art. 8. Concedentul are dreptul:

Art. 8.1 Sa urmareasca prin imputernicitii sai respectarea destinatiei cladirii asa cum a fost stabilita prin contractul de vânzare-cumparare a spatiului.

2

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA GENERALA ACHIZITII
DIRECTIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. INFINIT PLUS COM PROD S.R.L.

Art. 8.2 Sa retraga concesiunea, fara nicio rascumparare, în cazul în care nu se respecta prevederile din oferta ce a stat la baza negocierii, precum si clauzele prezentului contract.

Art. 8.3. Sa modifice unilateral partea reglementara a contractului de concesiune, cu notificarea prealabila a concesionarului, din motive exceptionale legate de interesul national sau local, dupa caz, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art. 8.4. Sa verifice în perioada derularii contractului, modul în care se respecta conditiile si clauzele acestuia de catre concesionar.

Art. 9. Concesionarul are dreptul:

Art. 9.1. De a exploata, în mod direct, pe riscul si raspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune.

Art. 9.2. De a folosi si a culege fructele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii acestuia.

Art. 9.3. Sa primeasca în mod prompt o despagubire adecvata si efectiva în cazul în care modificarea unilaterala a contractului îi aduce un prejudiciu.

1. În caz de dezacord între concedent si concesionar cu privire la suma despagubirii, aceasta va fi stabilita de catre instanta judecatoreasca competenta.

2. Acest dezacord nu permite concesionarului sa se sustraga obligatiilor sale contractuale.

Art. 10. Concesionarul are obligatia:

Art. 10.1. În termen de **90 de zile** de la data semnarii contractului, sa depuna, cu titlu de **garantie,** sub forma de scrisoare de garantie bancara sau depozit bancar, echivalentul în lei a sumei de **151 Euro**, calculata la cursul de schimb valutar din ziua efectuarii depozitului sau a eliberarii scrisorii de garantie bancara, dar nu mai putin de **646 lei.** Aceasta suma va fi reactualizata anual, functie de evolutia cursului Euro/lei.

Daca este necesar, din aceasta suma, vor fi prelevate penalitatile si sumele datorate concedentului de catre concesionar în baza contractului.

În cazul în care din aceasta suma se opresc penalitatile si sumele datorate concedentului, concesionarul are obligatia de a completa diferenta retinuta, în termen de 30 de zile de la aceasta operatiune, în caz contrar urmând a se aplica prevederile art. 17.3.

Art.10.1.1. Garantia se va depune într-un cont special, la o banca agreata de ambele parti contractante, dobânzile revenind concesionarului.

Art.10.1.2. Garantia va putea fi eliberata numai pe baza unei notificari din partea Primariei Municipiului Bucuresti – Directia Contracte, catre banca ce a emis scrisoarea de garantie sau a constituit depozitul bancar.

Art.10.2. Sa-si îndeplineasca obligatiile potrivit termenelor si conditiilor prevazute în contract si în acord cu normele legale, specifice domeniului de activitate, elaborate de institutiile legal abilitate în acest scop.

Art. 11. Concesionarul se obliga sa asigure plata redeventei la termenele stabilite prin prezentul contract.

Art. 12. Concedentul are obligatia:

Art.12.1. Sa nu îl tulbure pe concesionar în exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

Art.12.2. Sa nu modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afara de cazurile prevazute expres de lege si a art.8.3. din prezentul contract.

Art.12.3. Sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor concesionarului.

Art.12.4. Sa coopereze pe deplin si sa sprijine concesionarul în vederea asigurarii înscrierii drepturilor acestuia rezultate din contractul de concesiune în Cartea Funciara.

3

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA GENERALA ACHIZITII
DIRECTIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. INFINIT PLUS COM PROD S.R.L.

VII. Încetarea

Art. 13. La încetarea concesiunii, concesionarul are obligatia sa restituie concedentului în deplina proprietate bunul concesionat.

Art. 14. Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în urmatoarele situatii:

(a) la expirarea duratei stabilite, daca partile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în conditiile legii.
(b) în cazul în care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent cu plata unei despagubiri juste si prealabile în sarcina concedentului.
(c) în cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere unilaterala de catre concedent cu plata unei despagubiri în sarcina concesionarului.
(d) la disparitia dintr-o cauza de forta majora a bunului concesionat sau în cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri.
(e) în cazul în care destinatia spatiului, asa cum este prevazuta în art. 2, este schimbata, fara acordul concedentului.

Art. 15. Încetarea concesiunii prin expirarea duratei.

La termenul de încetare a concesiunii, concesionarul are obligatia de a preda bunul ce a facut obiectul concesiunii, cu exceptia investitiilor realizate din fondurile concesionarului.

Art. 16. Încetarea concesiunii prin rascumparare.

Art.16.1. Pentru cazurile de interes public, national sau local, concesiunea poate fi rascumparata, concedentul asigurand despagubirea corespunzatoare valorii spatiului, care trebuie sa fie prompta, adecvata si efectiva. Cazul de interes public se probeaza prin acte autentice emise de autoritatea municipala sau prin hotarâri ale Guvernului.

Art.16.2. Daca partile nu se înteleg asupra pretului rascumpararii, partea nemultumita urmeaza a se adresa Instantei de Judecata sau arbitrare convenite conform contractului.

Art. 17. Încetarea contractului prin retragere.

Art.17.1. Concesiunea se retrage în cazul în care concesionarul nu a respectat obligatiile ce-i revin, conform obligatiilor contractuale.

Art.17.2. În situatia încetarii contractului prin retragere concesionarul pierde garantia constituita.

Art.17.3 În cazul în care concesionarul nu-si executa obligatiile contractuale prevazute la art. 7 si 10 la termenele prevazute în contract, acesta se considera desfiintat de plin drept, începând cu aceeasi data, fara a mai fi necesara interventia instantei de judecata.

Art. 18. Încetarea concesiunii prin renuntare.

Art. 18.1 Concesionarul poate renunta la concesiune în situatia în care, cauze obiective, justificate, fac imposibila exploatarea spatiului, dupa verificarea celor semnalate de concesionar de catre o comisie formata din reprezentantii concedentului, ai Primariei Municipiului Bucuresti si care împreuna cu reprezentantii concesionarului vor hotarî asupra continuarii sau încetarii contractului.

Art. 18.2 În cazul în care concesionarul înstraineaza investitia realizata pe terenul concesionat, acesta este obligat sa solicite acordul concedentului privind transmiterea concesiunii potentialului cumparator, înainte de încheierea contractului de vânzare-cumparare pentru imobil.

VIII. Forta majora

Art.19.1. Forta majora exonereaza partile de raspunderi în ceea ce priveste îndeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin, cu mentiunea ca prin forta majora se

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA GENERALA ACHIZITII
DIRECTIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. INFINIT PLUS COM PROD S.R.L.

înțelege orice eveniment independent de voința partilor, imprevizibil si inevitabil, care împiedica partile sa-si execute integral sau partial obligatiile.

Art.19.2. Aparitia sau încetarea cazului de forta majora se va comunica celeilalte parti în termen de 5 zile prin telex, fax, telefon urmat de o scrisoare recomandata. Ulterior acestei comunicari, concedentul si concesionarul vor face demersuri în vederea constatarii evenimentelor de acest gen fie de catre parti, fie de catre organele competente române, partile convenind ca proba fortei majore se poate face si prin alte modalitati.

Art.19.3. În caz de forta majora, comunicata si constatata, în conditiile de mai sus, executarea obligatiilor partilor se decaleaza în consecinta cu perioada corespunzatoare acesteia, cu mentiunea ca niciuna din parti nu va pretinde penalitati sau despagubiri, pentru întârzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligatia comunicarii va suporta irevocabil consecintele cazului de forta majora cât si îndeplinirea celorlalte obligatii.

Art.19.4 În conditiile în care forta majora conduce la o decalare a obligatiilor partilor mai mare de 6 luni, partile se vor reuni pentru a hotarî asupra exercitarii în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul disparitiei sau imposibilitatii de exploatare a bunului concesionat, situatie verificata si constatata de comisia legal constituita, partile vor conveni asupra continuarii sau încetarii contractului.

IX. Control

Art.20. În conformitate cu prevederile legale controlul general al respectarii de catre concesionar a obligatiilor asumate prin contractul de concesionare se efectueaza de catre Primaria Municipiului Bucuresti, prin organele sale competente.

X. Litigii

Art. 21. Litigiile de orice natura decurgând din executarea necorespunzatoare a prezentului contract se vor solutiona pe cale amiabila, iar în caz contrar de catre instantele judecatoresti din România.

Art. 22. Pe toata durata concesiunii, concedentul si concesionarul se vor supune legislatiei române.

XI. Dispozitii finale

Art. 23. Primaria Municipiului Bucuresti nu se face raspunzatoare de schimbarea regimului juridic al terenului ca urmare a unor eventuale reglementari legale adoptate dupa semnarea prezentului contract si concesionarul nu este în drept sa pretinda niciun fel de despagubiri de la concedent.

Art. 24. În temeiul art. 45 din Legea nr. 73/05.07.1995 privind pregatirea economiei nationale si a teritoriului pentru aparare, concesionarul are obligatia sa ia masuri pentru realizarea sarcinilor ce îi revin în domeniul apararii.

Art. 25. Partile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii contractului, de a conveni modificarea clauzelor contractului, prin act aditional, numai în cazul aparitiei unor circumstante care lezeaza interesele comerciale legitime ale acestora si care nu au putut fi prevazute la data încheierii contractului.

5

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA GENERALA ACHIZITII
DIRECTIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. INFINIT PLUS COM PROD S.R.L.

Art. 26. Contractul de concesiune, desi încheiat, nu va produce efecte decât dupa achitarea de catre concesionar a redeventei pe un an si a comisionului de 1% conform art.5 si 7 din prezentul contract.

Art. 27. Procesul verbal de predare-primire al terenului face parte integranta din prezentul contract si îl completeaza.

Art. 28. Anexa 1 – cu schitele amplasamentului si anexa 2 – cu avizele directiilor de specialitate ale Primariei Municipiului Bucuresti fac parte integranta din prezentul contract.

Art. 29. Prezentul contract reprezinta titlu de creanta. Contractul este supus autentificarii, cheltuielile ocazionate de autentificare fiind în sarcina concesionarului.

Contractul privind concesionarea terenului aferent spatiului situat în **str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4,** din municipiul Bucuresti, s-a încheiat în 5 exemplare.

CONCEDENT,
MUNICIPIUL BUCURESTI
PRIMAR GENERAL,
Prof. Dr. SORIN MIRCEA OPRESCU

CONCESIONAR,
S.C. INFINIT PLUS COM PROD S.R.L.
MIHAI MITRICA

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA GENERALA ACHIZITII
DIRECTIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. INFINIT PLUS COM PROD S.R.L.

Anexa 2
La Contractul de concesiune
M.B Nr. 52 /2308 2011

Prezentul contract de concesiune urmeaza a fi încheiat între **Municipiul Bucuresti** si **S.C. INFINIT PLUS COM PROD S.R.L.** pentru terenul aferent spatiului situat în **str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4, Bucuresti**, în suprafata de **44,23 mp.**

DIRECTIA GENERALA ACHIZITII
DIRECTOR GENERAL,
DANIELA **MINCU**

DIRECTOR EXECUTIV,
JOHANN **NUNWEILER**

Certificam în privinta realitatii, regularitatii si legalitatii
Sef Serviciu TEODORA STOIAN

DIRECTIA GENERALA ECONOMICA
DIRECTOR GENERAL,
MIRCEA OCTAVIAN **CONSTANTINESCU**

DIRECTIA JURIDIC
DIRECTOR,
ADRIAN IORDACHE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREŞTI
Vizat Pentru Control Financiar Preventiv Propriu
Nr. 28 An 2011 Luna 02 Zi 15
SEMNĂTURA

7

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMANIA
CAMERA NOTARILOR PUBLICI BUCUREȘTI
SOCIETATEA CIVILĂ „MENTOR" – BIROU NOTARIAL
Sediul Bucuresti, str. Polona nr. 28-30, sectorul 1
Inregistrata la Curtea de Apel Bucureşti sub nr. 26/07.11.1995
COD AVP 987
COD ANSPDCP 7891/29.12.2006
OSIM 090352

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 435
Anul 2011, luna februarie, ziua 23

Eu, **MĂNESCU IRINA-ANGELA-IOANA, notar public,** la cererea expresă a părților, m-am deplasat la adresa din sediul Primăriei Municipiului Bucureşti, Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6, unde am găsit pe:

OPRESCU SORIN-MIRCEA, domiciliat in municipiul Bucuresti, str. Popa Savu, nr. 42, sc. 1, et. 3, ap. 4, sector 1, identificat cu CI seria RR, nr. 529014/2008/DGEP Sector 1, CNP 1511107400178, în calitate de Primar General al Municipiului Bucureşti,

MITRICA MIHAI , domiciliat în municipiul Bucuresti , str. Covasna ,nr. 10, bl. E15, sc.2 , et 2, ap.32 , sector 4 identificat cu C.I. seria RT nr. 549562/2008/SPCEP S4 biroul nr.2, CNP 1530312400543, în calitate de reprezentant al S.C INFINIT PLUS COM PROD S.R.L,

care după ce au citit actul, au consimțit la autentificarea lui şi au semnat toate exemplarele prezentului înscris, precum şi cele 2 (două) anexe ale acestuia.

În temeiul art. 8 lit. b din Legea nr. 36/1995
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput onorariul de 918 RON + 220,32 RON TVA cu chitanța nr. 2480/2011/Mentor.

NOTAR PUBLIC,

BIROUL NOTARIAL PUBLIC MENTOR
Tel/Fax (021) 319 35 01, 319 35 02,
Cod Fiscal 8017792
E-mail: mentor.birounotarial@gmail.com

IT

COMPARABILE

romimo.ro

Anunțuri salvate | Mesaje primite | Intra in cont

Contul meu | Cautare detaliata | Agentii | + Adauga anunt

www.romimo.ro > Bucuresti > Sector-4 > Spatii comerciale > Spatiu comercial > De vanzare > Spatiu comercial

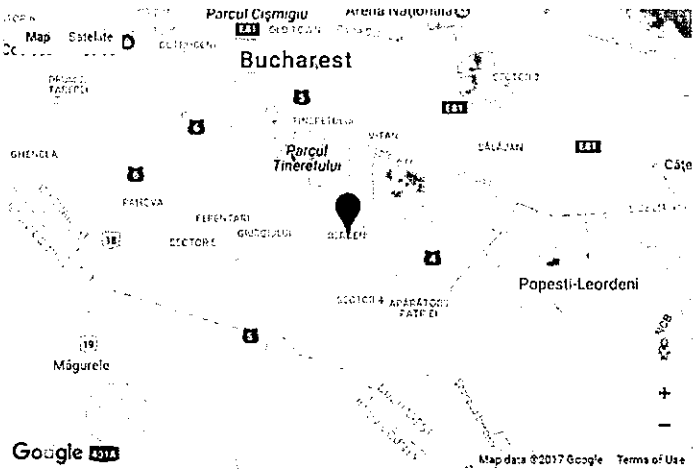
Spatiu comercial

Sector 4, Bucuresti

60.000 EUR

Actualizat in urma cu 22 zile

Imagini | Harta



Contacteaza utilizatorul

0763068301

0763068301

Contacteaza

Nume: Claudia

Vezi toate anunturile

Distribuite pe

★ Adauga la favorite

Listeaza la imprimanta

Export in pdf

Detalii

Judet	Bucuresti	Zona	Berceni
Localitatea	Sector 4	Adresa	Alexandru Obregia
Tip contract	De vanzare	Pret	60.000 EUR
Categoria	Spatii comerciale	Pret (RON)	271.128 RON
Subcategoria	Spatiu comercial	Suprafata construita	26 m²
Suprafata utila	26m²	Incalzire	Altele
Suprafata terenului	26m²		

Alte detalii

Cod anunt	4594926
Valabil: de la	21.03.2017
Pana la	20.05.2017
Cod de identificare extern	classified_18399010

Raporteaza anunt fals

Descriere

Spatiu comercial teren proprietate, stradal

romimo.ro

Anunturi salvate | Mesaje primite | Intra in cont

Contul meu | Cautare detaliata | Agenti | Adauga anunt

www.romimo.ro > Bucuresti > Sector 4 > Spatii comerciale > Spatiu comercial > De vanzare > Spatiu Comercial-Tineretului _Pta Norilor

Spatiu Comercial-Tineretului _Pta Norilor

Sector 4, Bucuresti

85.000 EUR

Actualizat in urma cu 17 zile

Imagini

Contacteaza utilizatorul

0724885996

0724885996

Contacteaza

Distribuite pe

★ Adauga la favorite

Listeaza la imprimanta

Export in pdf

Alte detalii

Cod anunt	4620469
Valabil de la	02.03.2017
Pana la	01.05.2017
Cod de identificare extern	classified_18563016

Raporteaza anunt fals

Detalii

Judet	Bucuresti		
Localitatea	Sector 4		
Tip contract	De vanzare	Pret (RON)	384.098 RON
Categoria	Spatii comerciale	Incalzire	Altele
Subcategoria	Spatiu comercial	Stadiu constructie	Finalizat
Suprafata utila	54m²	Clasa birouri	B
Pret	85.000 EUR	Anul construirii	1990

Descriere

Tineretului Pta Norilor Spatiu comercial, la parter de bloc suprafata 54mp



590 000 € 330 000 €

titirez.ro

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spatii comerciale | Spatii comerciale de vânzare | Spatii comerciale de vânzare în Bucuresti | zona Vitan Mall | Adaugă anunț

Spatiu comercial Piata Vitan - Mega Image

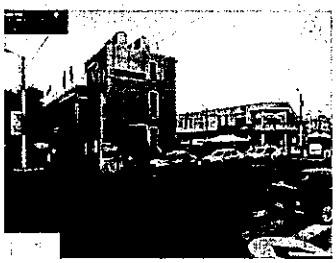
Bucuresti, zona Vitan Mall vezi harta

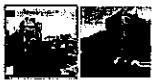
Anunț publicat de
IMOBILIAR EXPERT GRUP

De vânzare Spațiu comercial

170.000 EUR
Comision standard

Suprafață totală	85 mp
Tip imobil	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	85 mp
Regim înălțime	P+1E
An construcție	2000
Suprafață teren	5 mp
Modificat la	19/04/2017





Cere detalii despre această proprietate



CRISTIAN DUMITRIU (Consultant imobiliar)
0751.042.865
Alte telefoane:
0742.035.555

Pentru o identificare ușoară a comenzii dvs. menționați: X4KE1403A de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Trimite email

★ Salvează anunț

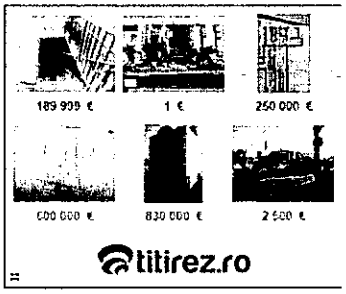
Alte detalii despre proprietate

Spatiu comercial in suprafata de 85 mp, situat in vecinatatea Pietei Vitan si a Mall Vitan, langa Mega Image, avand o deschidere a vitrinei de 6 ml. Pret de oferta 170 000 euro

Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 85 mp
Nr incaperi: 2
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz)

pretvanzare: 170000
monedavanzare: EUR
monedavanzaremp
monedainchiriere: EUR

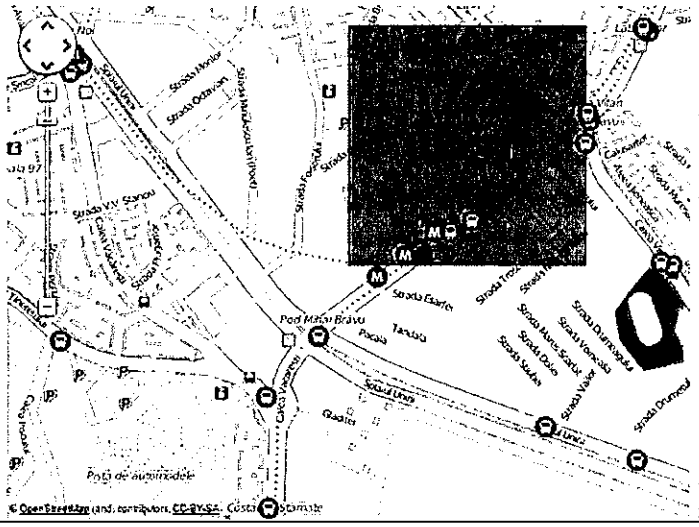
Disponibilitate proprietate: Imediat



Trimite unui prieten +
Raportează oferta incorectă +

Localizare și puncte de interes

Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



SpatiiComerciale.ro
Birouri, retail, investiții

Spatii comerciale | Spații comerciale de vânzare | Spații comerciale de vânzare în București | zona Camil Ressu

Adaugă anunț

Spatiu comercial - Ramnicu Sarat

București, zona Camil Ressu vezi harta

Anunț publicat de
ROUMAN ESTATE

De vânzare Spațiu comercial

277.200 EUR

Suprafață totală	100 mp
Vitrină	10 m
Tip imobil	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	100 mp
Stadiul construcției	exista
An construcție	1987
Modificat la	20.04.2017





Salvează anunț

Cere detalii despre această proprietate

Rouman Estate (Companie imobiliara)
0727.899.929
Alte telefoane:
0727 899 929

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X9JU14211 de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Trimite email



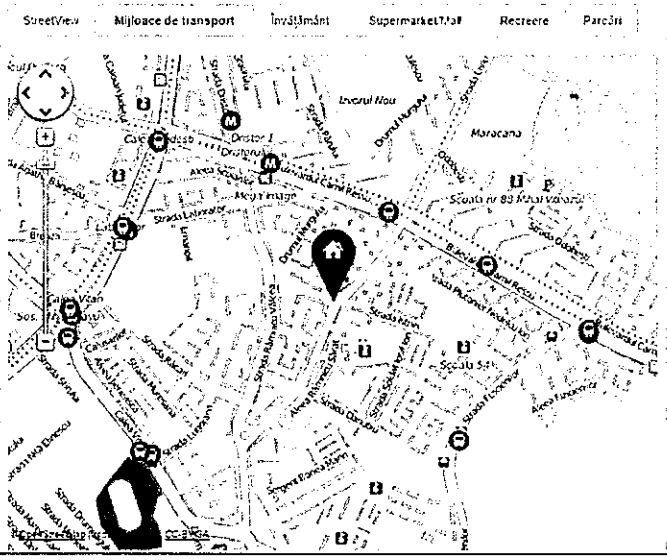
Trimite unui prieten

Raportează oferta incorectă

Alte detalii despre proprietate

Spatiu comercial stradal situat pe strada Ramnicu Sarat, cu vizibilitate foarte buna, trafic pietonal si auto
Suprafata: 100 mp
Vitrina: 10 mi
Pret vanzare: 277,200 EUR
Spatiul este inchiriat pana la data de 31.03.2020 pentru suma de 1,650 EUR/luna
Structura rezistenta: beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 100 mp
Suprafata terase: 0 mp
Suprafata curte: 0 mp
Nr garaje: 0
Vicii cunoscute:
Nr incaperi: 3
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate)
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz,CATV,Telefon)
Finisaje - Podele (Gresie,Parchet)
pretvanzare: 277200
monedavanzare: EUR
pretvanzaremp: 2772
monedavanzaremp: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat

Localizare și puncte de interes



romimo.ro

Anunțuri salvate | Mesaje primite | Intra in cont

Contul meu | Cautare detaliata | Agenti | + Adauga anunt

www.romimo.ro > Bucuresti > Sector 4 > Spatii comerciale > Spatiu comercial > De vanzare > Spatiu comercial stradal de vanzare, 105 mp, direct proprietar

Spatiu comercial stradal de vanzare, 105 mp, direct proprietar

Sector 4, Bucuresti

240.000 EUR

actualizat in urma cu 29 zile

Imagini | Harta



1 din 3





Detalii

Judet	Bucuresti	Zona	Vacaresti
Localitatea	Sector 4	Adresa	Calea Vacaresti 302
Tip contract	De vanzare	Pret	240.000 EUR
Categoria	Spatii comerciale	Pret (RON)	1.084.512 RON
Subcategoria	Spatiu comercial	Incalzire	Altele
Suprafata utila	100m²	Stadiu constructiei	Finalizat
Suprafata terenului	105m²	Anul construirii	1987
Numar camere	2		

Descriere

Spatiu comercial stradal de vanzare, 105 mp Spatiul este situat la intersectia a 2 bulevarde mari la parterul unui bloc de locuinte si are destinatie comerciala Este amenajat open space. Dotari, curent electric, apa canalizare, grup sanitar, gresie, aer conditionat spoturi. Spatiul este dispus pe colt si are 4 vitrine Pret vanzare 240000 euro. Exclus agenti/intermediari

Contacteaza utilizatorul

0723703272

0723703272

Contacteaza

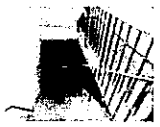
Distribuite pe

★ Adauga la favorite
Listeaza la Imprimanta
Export in pdf

Alte detalii

Cod anunt	4623653
Valabil de la	22.03.2017
Pana la	21.05.2017
Cod de identificare extern	classified_18587358

Raporteaza anunt fals

590 000 € | 189 999 €

titirez.ro

Publi24.ro · Anunturi · Bucuresti · Sector 4 · Imobiliare · De vanzare · Spatii comerciale · Spatiu comercial

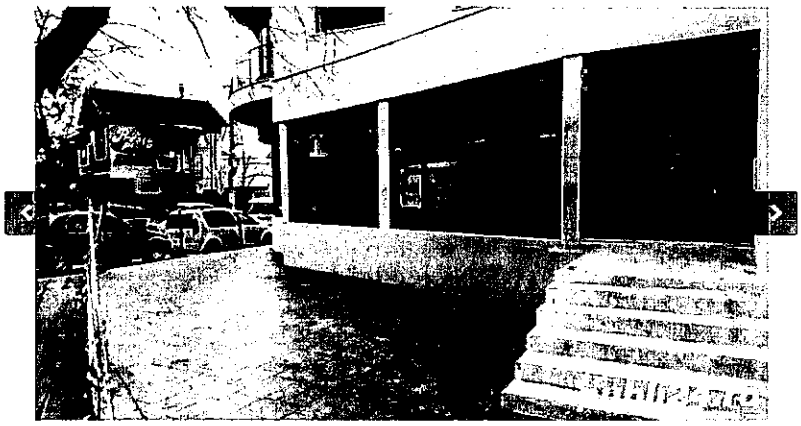
Spatiu comercial 125 mp, zona c-tin brancoveanu, constructie 2016

160.000 EUR

9 Bucuresti, Sector 4

0788953350

★ Adauga la favorite
Reposteaza
Promoveaza
Listeaza la imprimanta
Sterge / Modifica
Raporteaza
Vizualizari 62



Serghei Dumitrescu
Vezi toate anunturile
Urmareste

Distribuie anuntul pe

1 / 7



Descriere

Compania noastra va prezinta un spatiu comercial de vanzare situat in zona C-tin Brancoveanu – Drumul Gazarului intr-un imobil finalizat in anul 2016 Spatiul se regaseste la parterul unui imobil D+P+3 cu destinatie mixta

Compartimentarea este open space cu o suprafata totala de 139 mp iar suprafata utila este de 125 mp. Proprietarea este prevazuta cu spatii vitrate largi ce ofera o iluminare naturala buna, acces stradal cu intrare separata de restul imobilului si intrare secundara. Spatiul este bransat la apa curenta, canalizare, gaze naturale si curent electric 380V. Stadiul constructiei: Finalizat, numar etaj: 3, numar camere: 1, numar loc de parcare: 4, suprafata utila: 125, suprafata totala: 190, suprafata construita: 139, anul constructiei: 2016
Utilitati:

Utilitati Generale: Apa, Curent, Gaz, Canalizare

Alte caracteristici:
Parter: exista

Vezi detalii pe www.romimo.ro

CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Intră în cont | Contactu

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spatii comerciale | Spatii comerciale de vânzare | Spatii comerciale de vânzare în București | zona Brancoveanu | Adaugă anunț

Spatiu Comercial Brancoveanu-Investitie

Bucuresti, zona Brancoveanu vezi harta

Anunț publicat de
ESPACO INVESTMENT

De vânzare | Spațiu comercial

375 000 EUR

Suprafață totală	134 mp
Înălțime spațiu	4 m
Tip imobil	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	134 mp
Stadiu construcție	exista
An construcție	1992
Modificatia	19/04/2017





Salvează anunț

Cere detalii despre această proprietate

Adrian
0726.119.988
Alte telefoane:
0311 022.209
0310 809 040 (fax)

Numele tău:
Telefon
Email
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Trimite email



titirez.ro

Trimite unui prieten +
Raportează oferta incorectă +

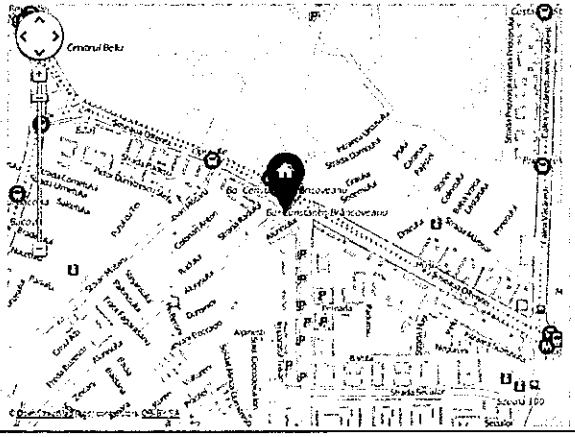
Alte detalii despre proprietate

Vanzare spatiu comercial, in zona Constantin Brancoveanu, cu o suprafata utila de 134 mp
Compartimentare / Nivel
Parter-134 mp.
Zona vanzare: 134 mp-open-space;
Numar incaperi: 1 1 grup sanitar
Vitrina stradala: 15 ml. din aluminiu.
Stare interior: renovat-este in exploatare de chirias.
Dotari: termoficare. AC.
Alte detalii: acces secundar, vizibilitate si trafic pietonal intens, zona dens populata
Vecinatati: Constantin Brancoveanu, Sos. Oltenitei, Str. Alunisului;
Pretabil pentru: Investitie;
Pret: 375.000 Euro, TVA 0
Chirie colectata lunar: 2600 Euro + TVA.
Oferta apartine agentiei de consultanta imobiliara ESPACO Investment, Cod Oferta ESP01612CB
Telefon: 0726 vezi tot numărul 88
Link oferta: trimite email

Structura rezistenta: beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 164 mp
Suprafata terase: 0 mp
Nr incaperi: 1
Utilitati - Sistem incalzire (Termoficare); Climatizare (Aer conditionat); Acces internet (Cablu); Utilitati generale (Curent,Apa Gaz,Telefon)
Finisaje - Stare interior (Renovat); Ferestre cu geam termopan (Aluminiu)
Dotari - Contorizare (Apometre,Contor caldura,Contor gaz); Dotari imobil (Interfon)
Alte caracteristici - Alte spatii uale (Spatiu depozitare)
Servicii - Servicii imobil (Administrare)
pretvanzare: 375000
monedavanzare: EUR
monedavanzaremp: EUR
pretinchiriere: 0
monedainchiriere: EUR
monedainchiriereunitar: EUR
Disponibilitate proprietate: 0

Localizare și puncte de interes

StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Intră în cont Cont nou

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spații comerciale | Spații comerciale de vânzare | Spații comerciale de vânzare în București | zona Obor(ei)

Adaugă anunț

Soseaua Oltenitei,oportunitate investie in spatiu inchiriat

București, zona Obor(ei) vezi harta

Anunț publicat de
GALAXY IMOB

De vânzare Spațiu comercial

330 000 EUR

Suprafață totală	151 mp
Tip imobil	Centru comercial
Suprafață totală a proprietate	151 mp
Utilități conținute	exista
Modificat la	17/04/2017



Cere detalii despre această proprietate

Adrian Ispas (Partener Galaxy Imob)
0771.072.062
0722.357.109

Pentru a deschide acest anunț va trebui să fiți abonat la X171.14326 de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați sunt interesat de această proprietate.

Trimite email

Salvează anunț

Trimite unui prieten +

Raportează oferta incorectă +

Alte detalii despre proprietate

GLX121B127 Soseaua Oltenitei va propun o oportunitate de investitie in spatiu comercial inchiriat,parter de bloc in zona cu zeci de blocuri sute de apartamente si mii de locuitori Suprafata locatiei este de 151mp cu o deschidere de 12mil Chiriasii,doi la numar, sunt foarte serosi,din domeniul medical si alimentar,care au lant de magazine.Chiria totala lunara este de 2305 euro/luna,iar pretul de vanzare este de 330000euro,TVA 0
Aceasta oferta apartine companiei GALAXY IMOB BUCURESTI. CONTACT NON-STOP
Structura rezistenta: beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 2
Suprafata terase: 0 mp
Nr garaje: 0
Vicii cunoscute:
Nr incaperi: 4
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate); Mijloace de transport; Iluminat stradal
Utilitati - Climatizare (Aer conditionat); Utilitati generale (Curent,Apa Canalizare)
Finisaje - Stare interior (Renovat); Ferestre cu geam termopan (PVC)
pretvanzare: 330000
monedavanzare: EUR
pretvanzaremp: 2185.43
monedavanzaremp: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat

Localizare și puncte de interes



Se afișează doar primele 15 puncte de interes situate pe o rază de 2 km față de proprietate

Adrian Ispas (Partener Galaxy Imob)
0771.072.062
0722.357.109

Anunț publicat de
GALAXY IMOB

CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Intră în cont | Adaugă

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investitii

Spații comerciale | Spații comerciale de vânzare | Spații comerciale de vânzare în București | zona Vitan Mall

Mall Vitan

București, zona Vitan Mall vezi harta

Anunț publicat de
IMOBILIAR EXPERT GRUP

De vânzare | Spațiu comercial

220.000 EUR + TVA
Comision: standard

Suprafața totală	157 mp
Tip imobil	Bloc de apartamente
Suprafață totală proprietate	157 mp
Regim înălțime	P+5E
An construcție	2015
Modificat la	19/04/2017



Cere detalii despre această proprietate

MADALIN DATU (Consultant Imobiliar)
0752.306.061
Alte telefoane:
0742 035 555

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunț X4KE1402H de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon
Email
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietat

Trimite email

Salvează anunț

Trimite unui prieten
Raportează oferta incorectă

Alte detalii despre proprietate

Imobiliar expert grup va propune spre vanzare un spatiu comercial amplasat la parterul unui bloc construit in anul 2015.
Amplasamentul si pozitionarea spatiului il recomanda pentru orice tip de activitate comerciala sau de birouri

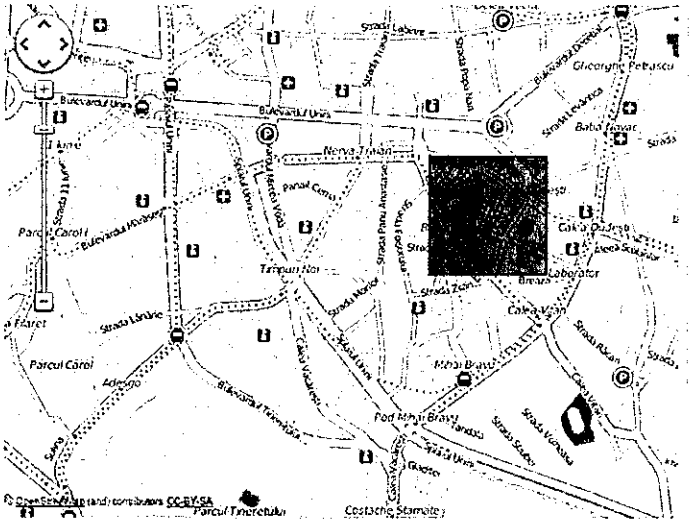
Nr grupuri sanitare 2
Suprafata construita: 170 mp
Nr incaperi: 1
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz)
Dotari - Diverse (Sistem de alarma)

pretvanzare. 220000
monedavanzare: EUR
monedavanzaremp.
monedainchiriere. EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat

Localizare și puncte de interes

Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spatii comerciale | Spatii comerciale de vânzare | Spatii comerciale de vânzare în Bucuresti | zona Berceni

Spatiu comercial Piata Covasna

Bucuresti, Sector 4, zona Berceni
Strada Covasna vezi harta

Anunț publicat de: INOVATION ESTATES

De vânzare Spațiu comercial

200.000 EUR

Suprafața totală	173 mp
Vitrină	6 m
Tip imobil	Centru comercial (Spatiu comercial de vanzare Piata Covasna)
Modificat la	20/04/2017





Cere detalii despre această proprietate

Adrian
0722.698.555
Alte telefoane:
0720 722 440

Pentru o identificare ușoară menționă id-ul anunțului X7DG0400M de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon
Email
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.
Trimite email

Salvează anunț

Alte detalii despre proprietate

Recomandare: exista si produce venituri

Va propunem spre vanzare un spatiu comercial situat in Berceni, reper Piata Covasna, aflat intro zona cu o mare densitate de locuinte avand un vad comercial foarte bun!

Suprafata utila a spatiului este de cca 173 mp,avand o vitrina si o suprafata de expunere foarte mare !
In prezent este inchiriat si se incaseaza o chirie lunara de 1800 euro

Deschidere stradala 6 mt.
Facilitati si dotari:

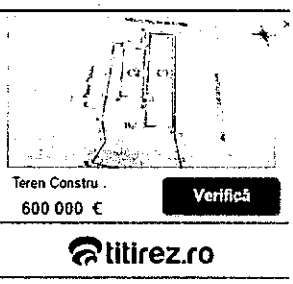
- amenajat modern.

- grup sanitari

- apa+curent electric , totul contorizat separat.

Spatiul este pretabil pentru banca, farmacie casa de pariuri sala de jocuri, cafenea, magazin mixt, magazin second-hand salon,etc.

Vecinatati Case de pariuri, Magazin alimentar, Mega Image etc



Teren Constru .
600 000 €
Verifică

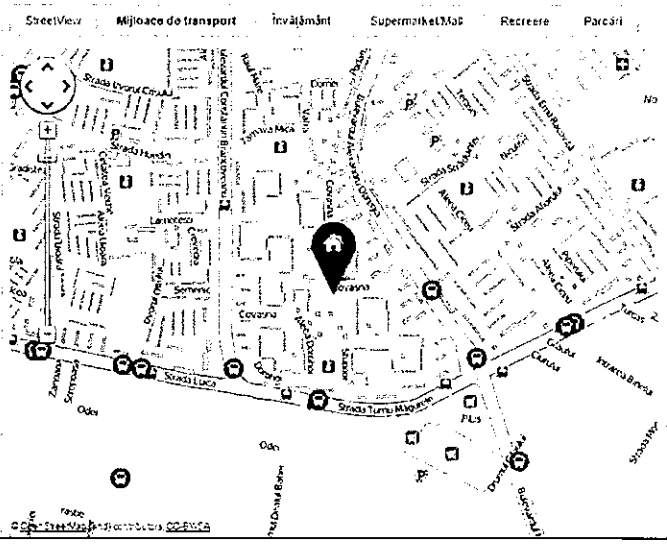
titirez.ro

Trimite unui prieten +
Raportează oferta incorectă +

Localizare și puncte de interes

Detalii localizare, vecinătăți: Brancoveanu, Piata Sudului, Oltenitei.

StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket,Mall | Recreere | Parcări


Strada Covasna
Strada Turnu Magurele
Strada Lunca
Strada Sudului
Strada Oltenitei
Strada Brancoveanu
Strada Turnul Coziei
Strada Lunca Ilfovului
Strada Lunca Cernii
Strada Lunca Mostistei
Strada Lunca Siretului
Strada Lunca Prutului
Strada Lunca Bistritei
Strada Lunca Dunarii
Strada Lunca Oltului
Strada Lunca Jiului
Strada Lunca Mureșului
Strada Lunca Timișului
Strada Lunca Arieșului
Strada Lunca Argeșului
Strada Lunca Buzăului
Strada Lunca Ialomiței

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spatii comerciale | Spatii comerciale de vânzare | Spatii comerciale de vânzare în Bucuresti | zona Vacaresti

Spatiu comercial - Calea Vacaresti

Bucuresti, zona Vacaresti vezi harta

De vânzare Spațiu comercial

450 000 EUR

Suprafață totală	200 mp
Tip imobil	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	200 mp
Stadiu construcție	exista
An construcție	1989
Modificat la	20/04/2017





Salvează anunț

Anunț publicat de
ROUMAN ESTATE

Cere detalii despre această proprietate

Rouman Estate (Companie imobiliara)
0727.899.929
Alte telefoane:
0727.899.929

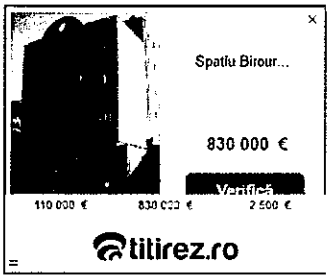
Pentru o identificare sigură a cererii dvs. introduceți în câmpul următor codul X3JU1466V de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Trimite email

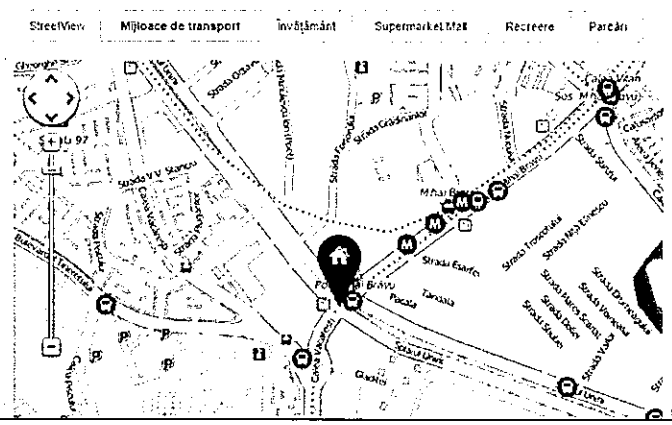
Alte detalii despre proprietate

Spatiu comercial stradal situat pe Calea Vacaresti cu vizibilitate foarte buna, trafic pietonal si auto intens
Suprafata 200 mp - open space majoritar.
Vitrina 12,5 ml
Pret vanzare: 450,000 EUR Negociabil
Structura rezistenta: beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 200 mp
Suprafata terase: 0 mp
Suprafata curte: 0 mp
Nr garaje: 0
Vicii cunoscute:
Nr incaperi: 3
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate)
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz,CATV,Telefon)
Finisaje - Podele (Gresie,Parchet)
pretvanzare: 450000
monedavanzare: EUR
pretvanzaremp: 2250
monedavanzaremp: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat



Trimite unui prieten +
Raportează oferta incorectă +

Localizare şi puncte de interes



S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.
C.U.I. 16836925 Cont RO17RNCB0074029211670001 BCR Sector3
CONTACT: Tel: 021/3102628; Fax: 021/3102628; Mobil: 0723371288
LUCRĂRI de CADASTRU,TOPOGRAFIE,GEODEZIE,
CARTE FUNCIARĂ, EXPERTIZE şi EVĂLUĂRI

MEMORIU TEHNIC

1. **Adresa imobilului:**
   Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, Bucureşti

2. **Beneficiarul lucrării:**
   Sectorul 4 al mun. Bucureşti

3. **Executantul lucrării:**
   S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.

4. **Obiectul lucrării**:
   Studiu topografic

5. **Operațiuni topo – cadastrale efectuate**:
   Măsurătorile au fost efectuate folosind stația totală Leica TC407 şi receptoare GNSS Stonex S9. În vederea întocmirii documentației s-au efectuat următoarele operațiuni topo-cadastrale: identificarea bunului imobil, identificarea punctelor caracteristice pe conturul bunului imobil. S-a realizat o ridicare topografică planimetrică şi altimetrică folosind tehnologia GPS, sistemul ROMPOS, metoda măsurătorilor în timp real – RTK. Coordonatele punctelor de detaliu au fost calculate în sistemul de proiecție Stereografic 1970, cu ajutorul programului software al receptorului GPS, folosind parametrii oficiali puşi la dispoziție de programul TransDat RO v4.04, releveele spațiilor comerciale s-au făcut folosind ruleta electronica Leica Disto A2

6. **Concluzii**:
   În urma măsuratorilor efectuate au rezultat următoarele planşe:

   Planşa 1 – Releveu spațiu comercial – Scara 1:100
   Planşa 2 – Plan încadrare în zonă – Ortofotoplan Scara 1:1000
   Planşa 3 – Plan încadrare în zonă –Scara 1:500
   Planşa 4 – Plan încadrare în zonă –Scara 1:2000
   Planşa 5 – Plan de situație suprapunere P.U.G Mun. Bucureşti – Scara 1:5000
   Planşa 6 – Plan de situație suprapunere P.U.Z. "Calea Văcărești-Sos. Olteniței Piața Sudului Sector 4 (Modificare soluției de circulație în Piața Sudului)"– Scara 1:2000
   Planşa 7 – Plan de situație in sistem Stereografic 1970 – Scara 1:200

Aprilie 2017

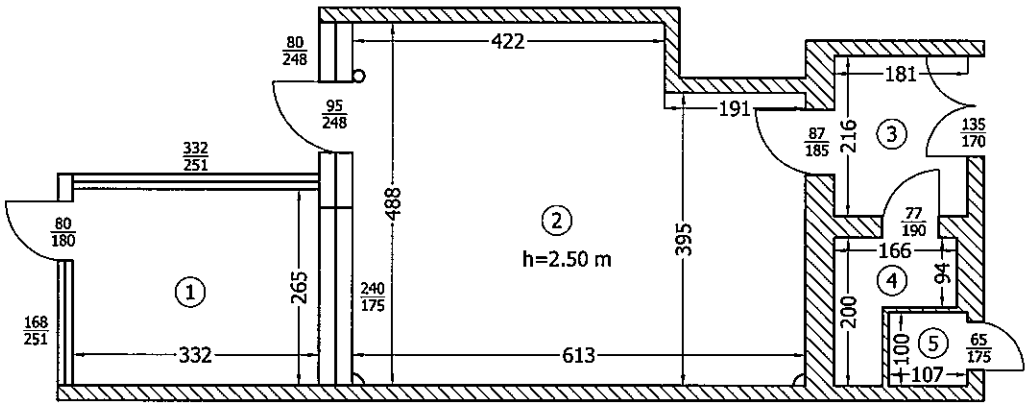
Întocmit,
S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.
ing. MATEI ŞTEFAN-PAUL – RO-MB-F nr. 0193

FIȘĂ TEHNICĂ CU DESCRIEREA
STAȚIULUI COMERCIAL

DESTINAȚIA	SPAȚIU COMERCIAL
ANVERGURA ÎNĂLȚIME MAXIMĂ (m)	2.50 m
STRUCTURĂ	MIXTĂ - METALICĂ / ZIDĂRIE PORTANTĂ
ANVELOPĂ	ZIDĂRIE / PANOURI PVC CU GEAMURI TERMOPAN
ACOPERIȘ	ȘARPANTĂ / TABLĂ
TAVAN	TAVAN FALS - GIPS CARTON
PARDOSEALĂ	GRESIE
PEREȚI	FAIANȚĂ / ZUGRĂVELI LAVABILE
TÂMPLĂRIE	PVC CU GEAMURI TERMOPAN / METALICĂ
ILUMINAT	FLUORESCENT
ÎNCĂLZIRE/CLIMATIZARE	INSTALAȚIE AC TIP SPIT
ENERGIE ELECTRICĂ	220 V
ALIMENTARE CU APĂ	DA
CANALIZARE	DA
AN CONSTRUCȚIE	ANTERIOR 1990

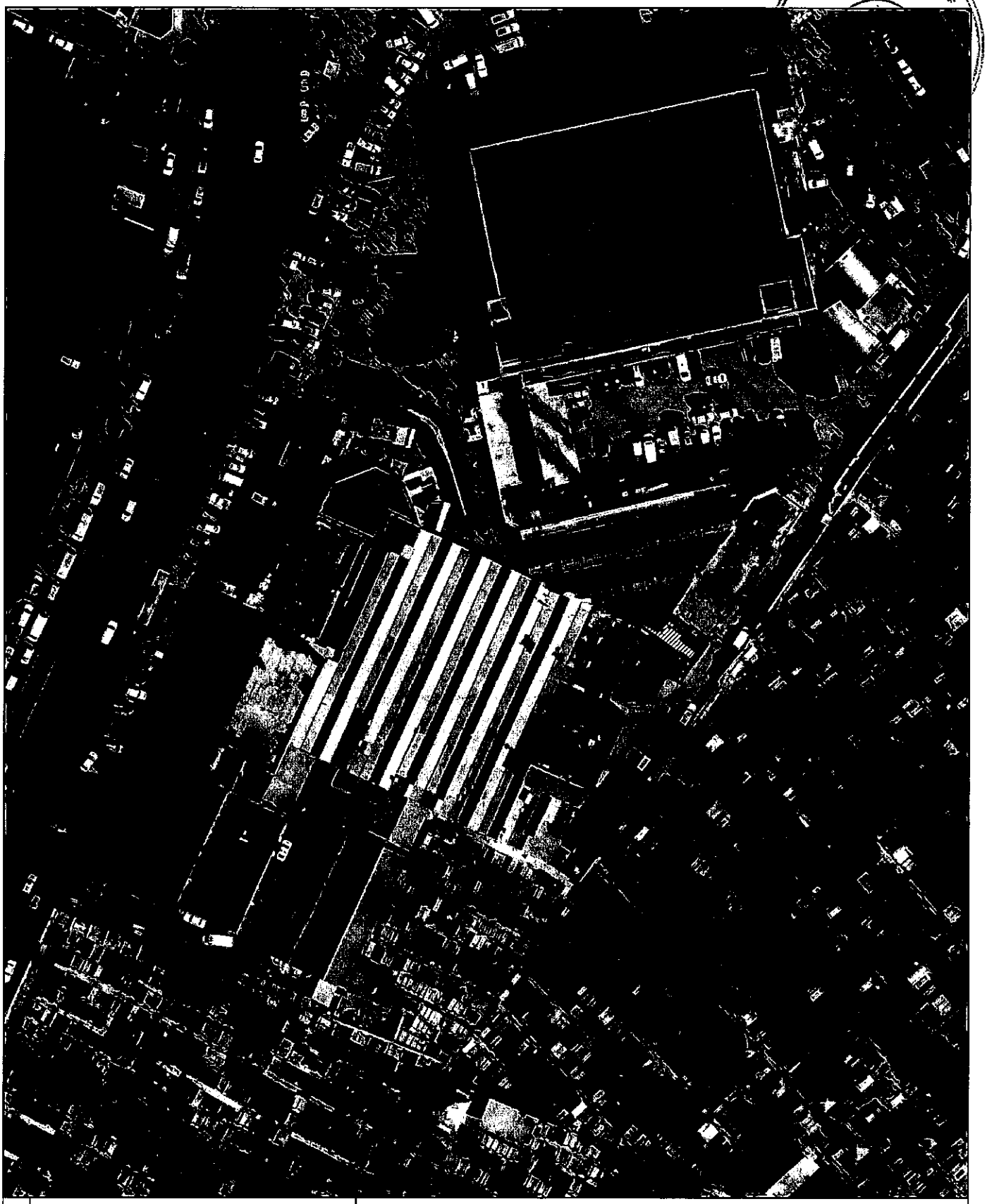
BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC	
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București	
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. INIFINIT PLUS COM PROD S.R.L.	
Verificat: ing. Stamatescu Carmen	FIȘĂ TEHNICĂ	Data: Aprilie 2017

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

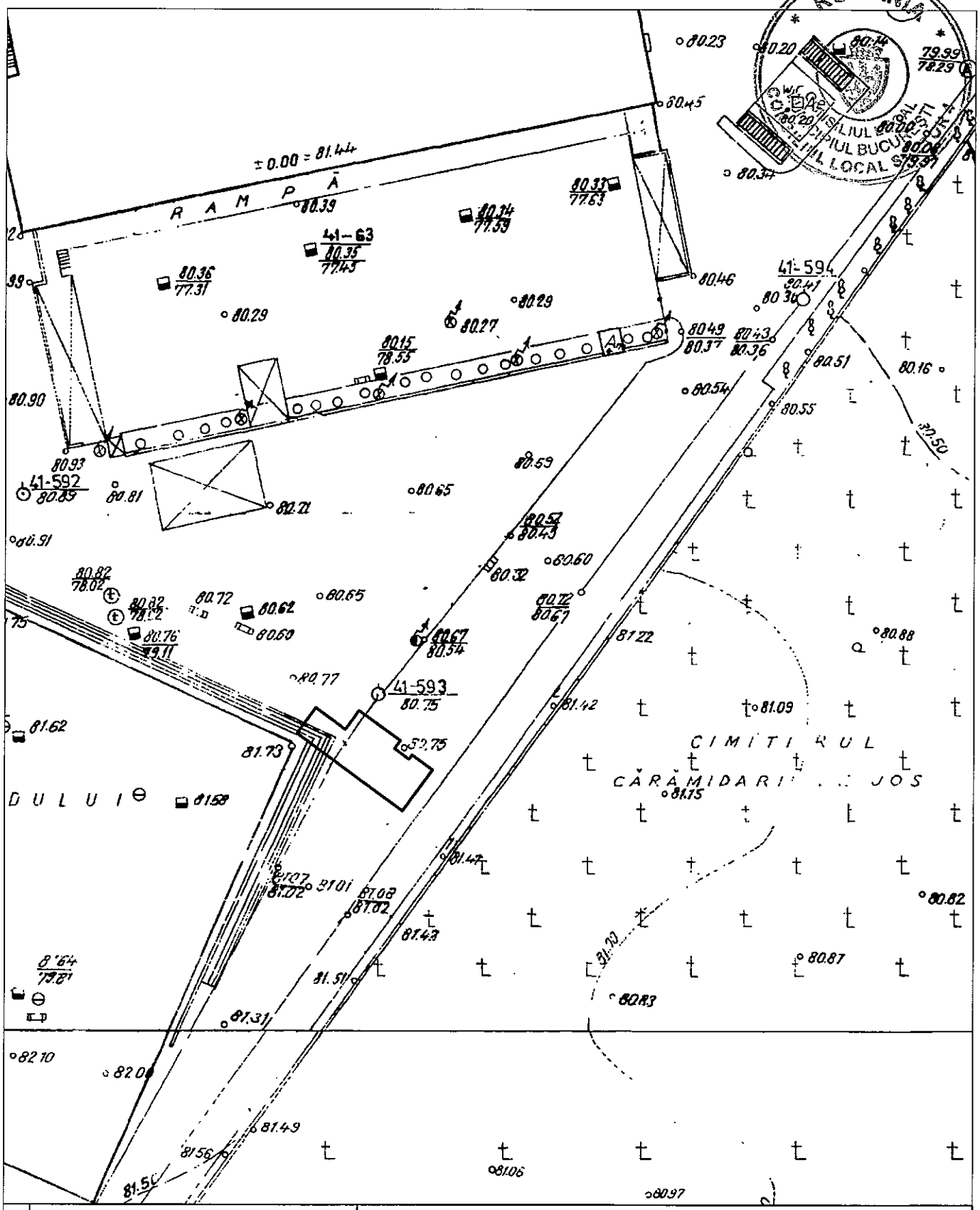


Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafață (mp)
1	Spațiu comercial	8.80
2	Spațiu comercial	28.12
3	Hol	3.91
4	Cameră frigorifică	2.26
5	WC	1.07
Suprafată utilă = 44.16 mp		
Suprafată construită= 55.93 mp		

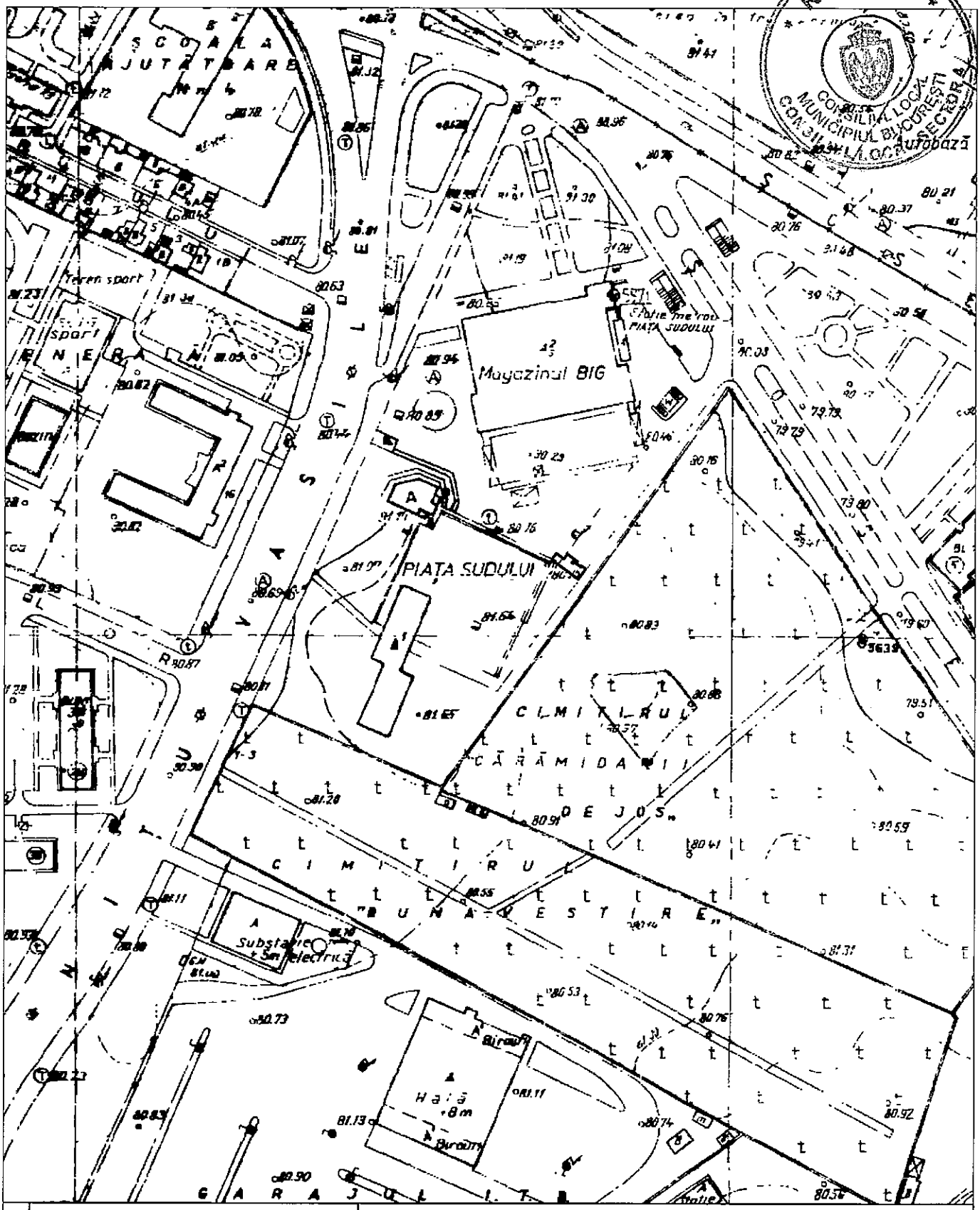
BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. INFINIT PLUS COM PROD S.R.L.	PLANȘA 1	Scara 1:100
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	RELEVEU SPAȚIU COMERCIAL	Data: Aprilie 2017	



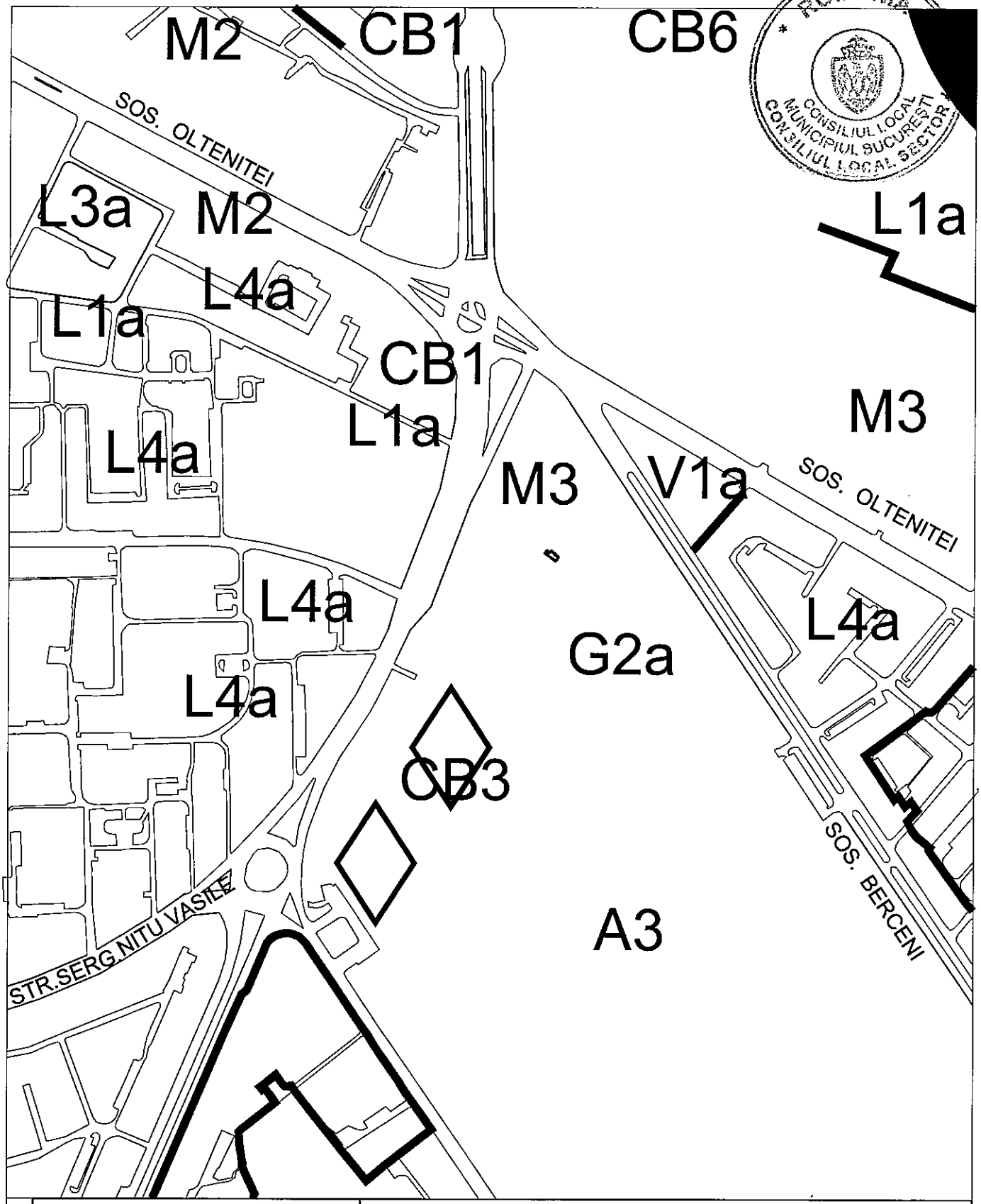
BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. INFINIT PLUS COM PROD S.R.L.	PLANȘA 2	Scara 1:1000
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ ORTOFOTOPLAN	Data: Aprilie 2017	



BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru-Denia-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. INFINIT PLUS COM PROD S.R.L.	PLANȘA 3	Scara 1:500
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	Data: Aprilie 2017	

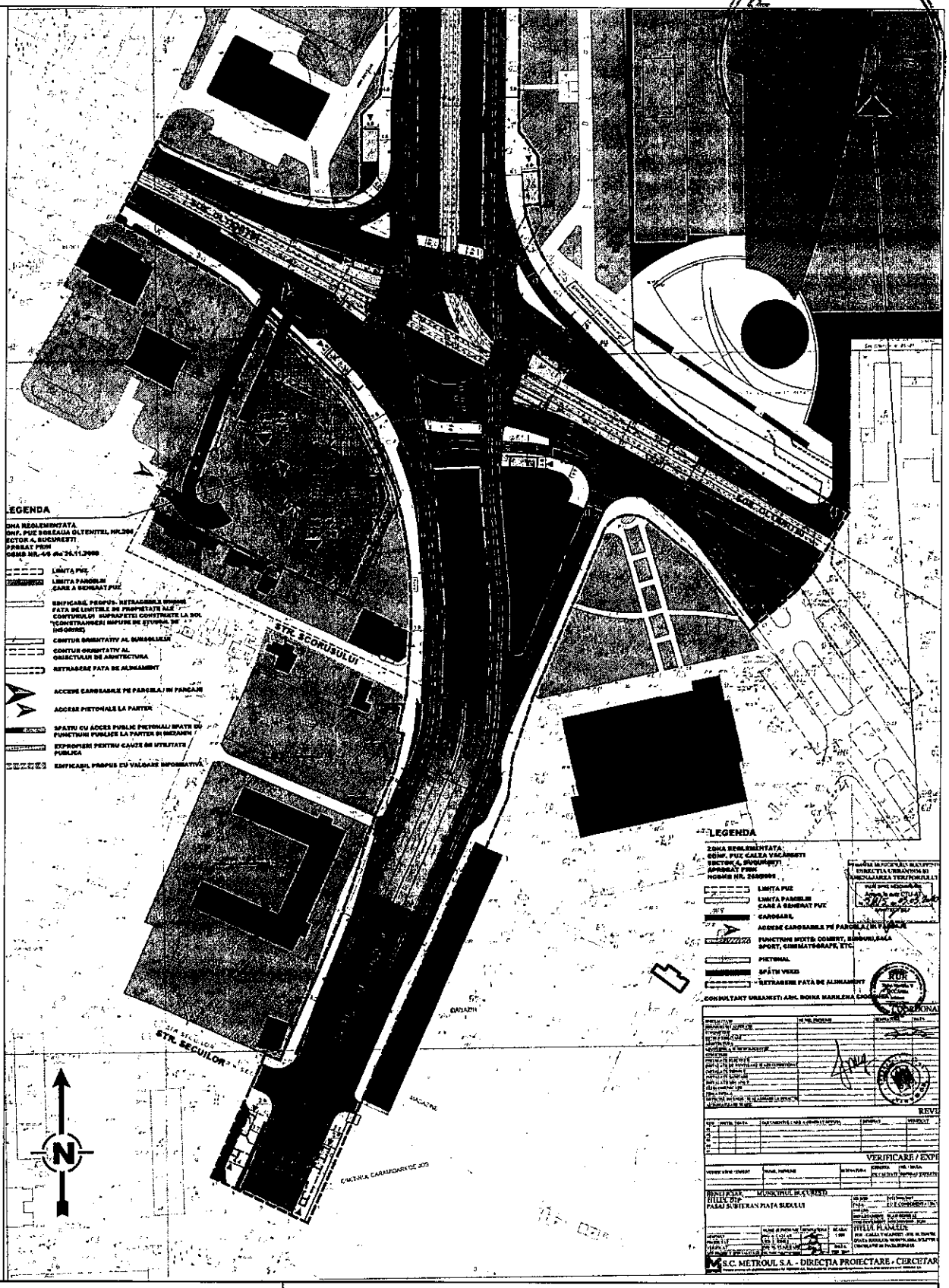


BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. INFINIT PLUS COM PROD S.R.L.	PLANȘA 4	Scara 1:2000
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	Data: Aprilie 2017	

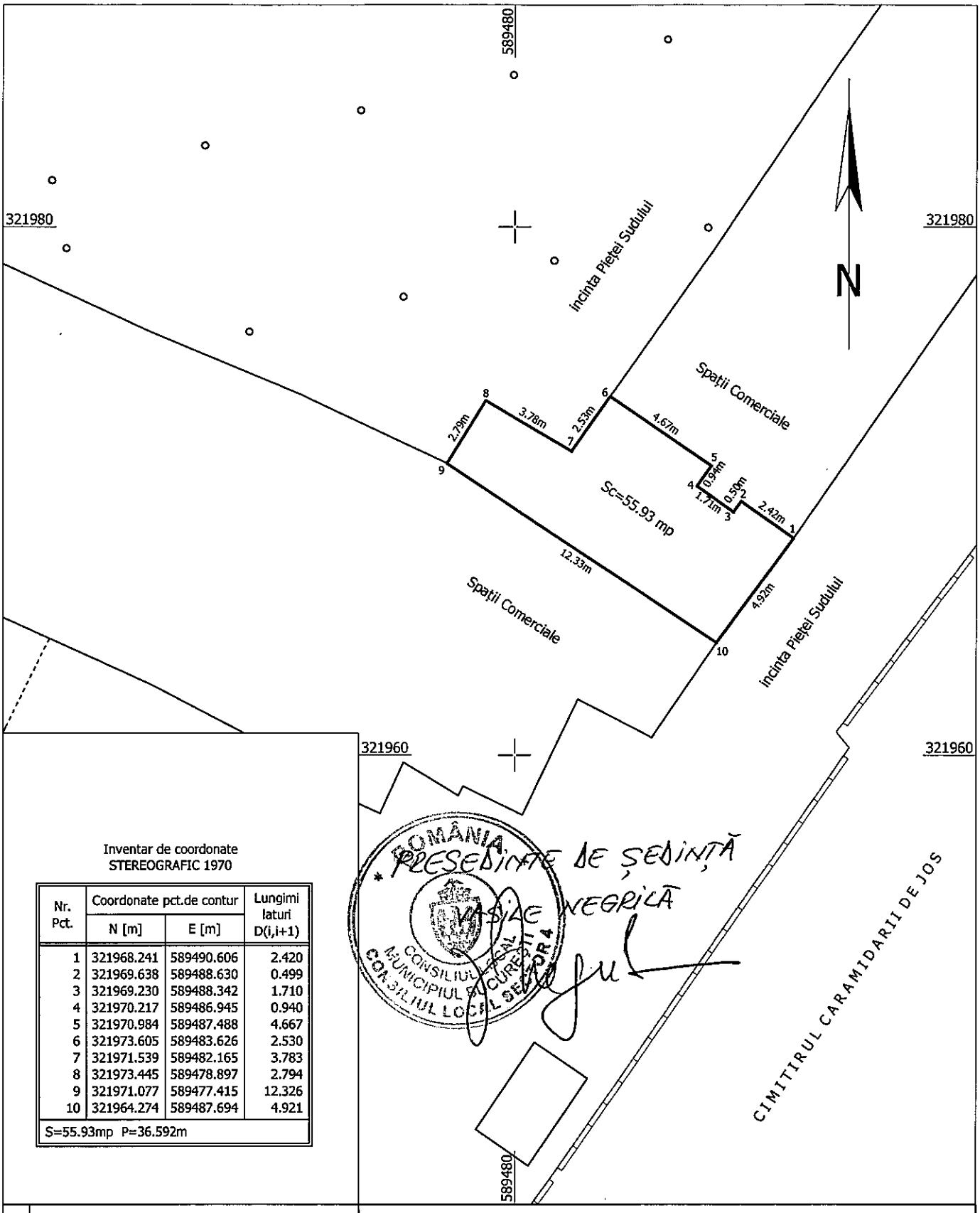


ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. INFINIT PLUS COM PROD S.R.L.	PLANȘA 5	Scara 1:5000
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE SITUAȚIE - SUPRAPUNERE P.U.G. MUN. BUCUREȘTI	Data: Aprilie 2017	



BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. INFINIT PLUS COM PROD S.R.L.	PLANȘA 6	Scara 1:2000
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE SITUAȚIE - SUPRAPUNERE P.U.Z. "Calea Văcărești-Sos. Olteniței Piața Sudului Sector 4 (Modificare soluției de circulație în Piața Sudului)"	Data: Aprilie 2017	



Inventar de coordonate
STEREOGRAFIC 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
1	321968.241	589490.606	2.420
2	321969.638	589488.630	0.499
3	321969.230	589488.342	1.710
4	321970.217	589486.945	0.940
5	321970.984	589487.488	4.667
6	321973.605	589483.626	2.530
7	321971.539	589482.165	3.783
8	321973.445	589478.897	2.794
9	321971.077	589477.415	12.326
10	321964.274	589487.694	4.921
S=55.93mp P=36.592m			

ROMÂNIA
CONSILIUL GENERAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MIHAI NEGRILĂ

BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. INFINIT PLUS COM PROD S.R.L.	PLANȘA 7	Scara 1:200
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE SITUAȚIE	Data: Aprilie 2017	

ANEXA NR. 2 LA HCLS, NR. 207 / 17.08.2017

S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.
C.U.I. RO16836925 Cont RO17RNCB0074029211670001 BCR Sector3
CONTACT: Tel: 021/3102628; Fax: 021/3102628; Mobil: 0723371288
LUCRĂRI de CADASTRU, TOPOGRAFIE, GEODEZIE,
CARTE FUNCIARĂ, EXPERTIZE și EVALUĂRI

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

1582 / 25.04.2017
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Evaluare construcții / spații comerciale și studii topografice

Spațiu comercial situat în București, Sector 4,
Strada Nițu Vasile, nr. 1, N.C. 215053-C1-U13, incinta Pieței Sudului



CLIENT: SECTOR 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

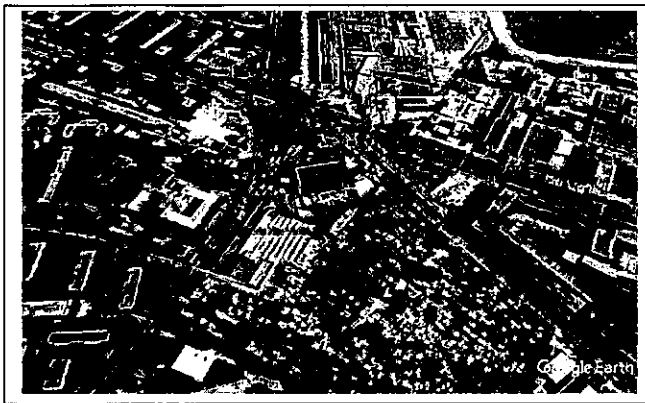
PROPRIETAR: S.C. COMPREST CRISTAL SUD S.R.L.

EVALUATOR: Ing. STAMATESCU CARMEN
Legitimație nr. 16220/2017

- 2017 -

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: spațiu comercial.





Localizare: București, Strada Nițu Vasile nr. 1, sector 4;
Zonă/ utilități: zona mixtă cu utilități – energie electrică, apă/canalizare, gaze naturale.
Scopul raportului de evaluare: determinarea valorii de piață a spațiului comercial;
Drept de proprietate evaluat: drept absolut asupra construcției, drept de concesiune asupra terenului;
Tipul valorii estimate: valoare de piață;
Client: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI;
Proprietari: S.C. COMPREST CRISTAL SUD S.R.L.;
Utilizatori: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, S.C. COMPREST CRISTAL SUD S.R.L.
Dată inspecție: 18.04.2017
Dată evaluare: 18.04.2017
Data emiterii raportului: 25.04.2017
Rezultatele evaluării:

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE VALABILĂ LA DATA EVALUĂRII ÎN OPINIA EVALUATORULUI ESTE DE:
$V_{PROPRIETATE}$ = 403.500 RON ≈ 89.300 EURO

ing. Stamatescu Carmen
Expert evaluator pentru proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru Titular ANEVAR Legitimație nr. 16220/2017

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prezenta lucrare a fost întocmită de ing. Stamatescu Carmen, Membru Titular ANEVAR.

Ca elaborator declar ca am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul Deontologic, aferent îndeplinirii misiunii. Evaluarea a fost realizată în concordanță cu *Standardele De Evaluare A Bunurilor 2016* – publicate de ANEVAR. De asemenea, raportul de evaluare a fost întocmit conform SEV 103 – Raportare, ediția 2016.

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în achiziționarea bunurilor imobile care fac subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform reglementărilor din *Standardele De Evaluare A Bunurilor 2016* – publicate de ANEVAR.

Evaluatorul a respectat codul de etică al profesiei sale.

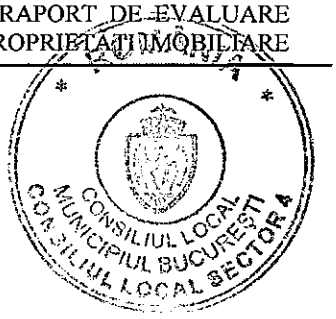
Bunurile imobile au fost inspectate personal de evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Prezentul raport se supune normelor în vigoare și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru bunuri imobile) în acest sens.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire al ANEVAR.

Evaluatorul a încheiat o asigurare de răspundere profesională pe anul 2017 la societatea de asigurare – reasigurare ALLIANZ ȚIRIAC.

ing. Stamatescu Carmen
Expert evaluator pentru proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru Titular ANEVAR Legitimație nr. 16220/2017



CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 4
1.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI 4
1.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI 4
1.3 SCOPUL EVALUĂRII 4
1.4 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII 4
1.5 TIPUL VALORII 4
1.6 DATA EVALUĂRII 5
1.7 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII 5
1.8 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE 5
1.9 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE 6
1.10 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE 7
2. PREZENTAREA DATELOR 8
2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII, DESCRIEREA JURIDICĂ. 8
2.2. DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI AMPLASARE 8
2.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII 10
3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE 11
4. EVALUAREA 14
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE 14
4.2. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ 15
4.3. ABORDAREA PRIN VENIT 19
5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 22
6. ANEXE 24

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Lucrarea este executată de către S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L. având autorizație ANEVAR nr. 0331/2017 prin evaluator ing. Stamatescu Carmen:

- Membru Titular ANEVAR având legitimația nr.16220/2017;
- Membru al Corpului Experților Tehnici din România;
- Autorizat de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară pentru realizarea lucrărilor de cadastru, geodezie și cartografie din categoria D cu Certificat de autorizare Seria RO-B-F Nr. 0630.

Date de identificare a evaluatorului:

- Adresa: Drumul Muntele Găina nr. 92D, Sector 1, București
- Telefon: 021.310.26.28 / Fax: 021.310.26.28;
- Mobil: 0723 371 288
- E-mail: stamatescucarmen@yahoo.com;
- Nr. Registrul Comerțului: J40/16379/12.10.2004;
- Cont: RO36RNCB0074098714700001 BCR Sect.3
- Cont Trezorerie: RO40TREZ7015069XXX017134 Trezoreria Sectorului 1

1.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI

Clientul și utilizatorii prezentului raport de evaluare sunt: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, S.C. COMPREST CRISTAL SUD S.R.L.

SCOPUL EVALUĂRII

Scopul și utilizarea evaluării sunt determinarea valorii de piață a spațiului comercial.

Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

1.3 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare denumită în continuare Imobilul Subiect situat în București, Strada Nițu Vasile nr. 1, sector 4, număr cadastral 215053-C1-U13.

1.4 TIPUL VALORII

Pe baza intenției de utilizare a lucrării, precum și a solicitării beneficiarului, tipul de valoare estimat în prezentul raport îl reprezintă ***valoarea de piață.*** Tipul valorii în prezentul raport de evaluare este în conformitate cu Standardele de Evaluare, iar **valoarea de piață** este definită în SEV 100 – Cadrul General (p. 29), astfel:

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

Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață.

Acesta este cel mai bun preț obtenabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obtenabil în mod rezonabil de către cumpărător.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală.

Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.

Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

1.5 DATA EVALUĂRII

Inspecția Imobilului Subiect a fost realizată la data de 18.04.2017.
Data evaluării - 18.04.2017, curs de schimb anunțat de BNR, 1 EURO = 4,5188 RON.
Data emiterii raportului de evaluare: 25.04.2017.

1.6 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

Evaluatorul ing. Stamatescu Carmen a identificat și inspectat proprietatea. Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare precum și studiul foto aferent au fost realizate la data inspecției. S-a efectuat o inspecție vizuală a stării de fapt a proprietății, iar aceste aspecte sunt prezentate în prezentul raport de evaluare în cadrul capitolului 2.3 – Descrierea proprietății.

1.7 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

La întocmirea *raportului de evaluare* au fost utilizate următoarele surse de informare:

Reglementări și cadru legal	
Standardele De Evaluare A Bunurilor 2016	SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
	SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
	SEV 102 Implementare (IVS 102)
	SEV 103 Raportare (IVS 103)
	SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
	GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
	SEV 400 Verificarea evaluării

- Legislația în vigoare;
- Informații privind piața imobiliară specifică proprietății (studii, analize, etc);
- Evoluția cursului valutar publicat de B.N.R.

Au fost utilizate următoarele documente și informații puse la dispoziție de către proprietar:

- Act de proprietate;
- Extras de Carte Funciară pentru informare;
- Planuri și relevee.

1.8 IPOTEZE ŞI IPOTEZE SPECIALE

Principalele ipoteze si limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Evaluatorul ing. Stamatescu Carmen a identificat proprietatea conform actelor puse la dispoziție de către beneficiar/client; locația şi limitele proprietății indicate se consideră a fi corecte.

Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locația şi limitele proprietății corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare de piață a proprietății în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar. Orice neconcordanță între proprietatea identificată şi cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată şi proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în prezentul raport de evaluare.

IPOTEZE GENERALE:

- Valoarea opinată în prezentul raport este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează şi în situațiile în care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor prezentate pe parcursul raportului; dacă se va demonstra că una sau mai multe ipoteze, sub care a fost realizat raportul de evaluare, nu este valabilă, valoarea estimată poate fi invalidă;
- Aspectele juridice (descrierile legale ale dreptului de proprietate) şi cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a proprietății se bazează exclusiv pe informațiile şi documentele furnizate de către proprietar. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea proprietății; evaluatorul nu îşi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru efectuarea unor studii necesare pentru a le descoperii;
- Situația actuală a proprietății imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare şi a aplicării acestora în vederea estimării celei mai probabile valori;
- Din informațiile deținute de către evaluator, nu există prezența unor contaminări naturale sau chimice asupra proprietății analizate sau a proprietăților vecine care să afecteze valoarea proprietății studiate. Evaluatorul nu a efectuat o inspecție şi nu are cunoştință de efectuarea unor inspecții care să indice prezența contaminărilor cu substanțe/materiale periculoase. Valorile sunt exprimate în ipoteza că nu există asemenea contaminări. În cazul în care se va stabili ulterior că totuşi există asemenea contaminări pe proprietatea studiată sau pe cele din vecinătatea acesteia, poate duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigație asupra existenței condițiilor ascunse sau neaparente ale solului, ale structurii clădirii sau altor factori nevizibili la inspecție care ar putea influența valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea pentru asemenea condiții sau efectuarea unor studii necesare pentru a descoperii aceste aspecte ascunse;
- Evaluatorul nu are nici o informație privind faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități (gaze naturale, canalizare, conducte cu apă, etc.) sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe nu au fost identificate indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții şi nici nu are calitatea de a întocmi eventuale studii de certificare privind astfel de restricții;

- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în studiu se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare. Orice modificare a condițiilor pieței poate duce la modificarea rezultatelor raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile având în vedere datele disponibile la data evaluării;
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor si restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra imobilului, efectuând doar o inspecție vizuală și nu a intenționat defecte sau deteriorări ale construcției sau ale instalațiilor altele decât cele aparente. Prezența unor astfel de deteriorări ar putea afecta în mod negativ valoarea; Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și fotografii ale imobilului, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și a stării acestuia și pentru a ajuta pe client în aprecierea corectă calitativă;
- Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară;
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor proprietatea analizată;
- Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către destinatar, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia;
- În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării;
- Dreptul de proprietate în prezentul raport de evaluare este considerat integral, valabil și tranzacționabil, astfel nu este afectat de sarcini.

1.9 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru informarea clientului și a utilizatorilor desemnați, respectiv SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI și S.C. COMPREST CRISTAL SUD S.R.L.

Capitolele și părțile studiului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului), nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului. Evaluatorul își rezervă dreptul de a include datele din prezentul raport de evaluare în baza proprie de date cu respectarea drepturilor de confidențialitate prevăzute în legislația specifică.

2. PREZENTAREA DATELOR
2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII, DESCRIEREA JURIDICĂ.

La data evaluării, dreptul de proprietatea evaluat este absolut (deplin) al S.C. COMPREST CRISTAL SUD S.R.L. așa cum reiese din actele puse la dispoziția evaluatorului.

Dreptul de proprietate nu este afectat de sarcini așa cum reise și din extrasul de Carte Funciară pentru informare atașat prezentului raport de evaluare.

2.2. DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI AMPLASARE

Proprietatea evaluată este situată în București, Strada Nițu Vasile nr. 1, sector 4, în partea de sud-est a municipiului București, la intersecția arterelor rutiere principale, circulate intens: Calea Văcărești, Șoseaua Olteniței și Șoseaua Berceni.

Cartierul Berceni se află în sectorul 4 din capitală și este delimitat în nord-est de Șoseaua Olteniței și Calea Văcărești, în sud de străzile Ion Iricescu, Turnu Măgurele și Luică, iar în vest de Șoseaua Giurgiului. În prezent, cartierul se întinde pe o suprafață de 570 ha, găzduind un număr de 120.000 locuitori stabili. Încă din faza inițială cartierul a fost utilat cu toate dotările urbanistice și edilitare necesare (rețele de apă, canalizare, gaze, telefonie, internet și termoficare). In cartier se regăsesc șase grădinițe, șapte scoli generale, mai multe licee si grupuri școlare (Mihai Eminescu, Ion Creanga, Traian Vuia, Vulcănescu, Onicescu, St.O.Iosif) și cinci spitale.

Începând din anul 1964, odată cu noua platformă industrială din partea sudică a Bucureștiului - IMGB, la vest de șoseaua Berceni a fost demarată construcția unui nou ansamblu de locuințe. Treptat, acesta s-a transformat în cartierul Berceni, denumire preluată de la artera de circulație din vecinătate, așa cum îl cunoaștem azi. Teritoriul unde a fost dezvoltat reprezenta partea sudică a fostei comune Șerban Vodă din vecinătatea fostelor localități Progresul și Apărătorii Patriei. Când a fost începută ridicarea noului cartier, zona avea un puternic caracter rural, cu suprafețe mari de teren liber, locuințele având, în marea lor majoritate, un singur nivel, fără dotări edilitare.

Realizarea primelor blocuri, situate între străzile Secuilor și Nițu Vasile, și cele din spatele spitalului Grigore Marinescu, a impus crearea de noi artere de circulație dimensionate la cerințele acelei perioade. Printre primele a fost strada Emil Racoviță, cuprinsă între străzile Nițu Vasile și Turnu Măgurele. Ulterior, zona s-a devoltat, apărând mai multe nuclee, cum sunt cele din vecinătatea străzii Aliorului, bd. Metalurgiei (astăzi bd. Alexandru Obregia), străzii Covasna, bd. Constantin Brâncoveanu, străzilor Uioara sau Reșița, construcțiile fiind realizate într-o periodă de aproximativ 30 de ani.

Odată cu realizarea blocurilor de locuințe a fost executată și trama stradală, astfel că astăzi regăsim mai multe artere de circulație (șoselele Olteniței și Berceni, străzile Emil Racoviță, Secuilor, Ion Iriceanu și Turnu Măgurele, bulevardele Alexandru Obregia și Constantin Brâncoveanu) cu două benzi pe sens. Acestea, însumate au o lungime care depășește 16 km. La ele se adaugă peste 92 km ai celor 200 de artere de circulație secundare care asigură accesul în interiorul cartierului. Circulația s-a îmbunătățit odată cu apariția liniei de metrou, creându-se astfel o legătură directă între centrul orașului, cartierul Berceni și platforma industrială IMGB. Cartierul dispune si de mijloace de transport în comun de suprafață (autobuze, tramvaie și troleibuze).

Din punct de vedere comercial cartierul a cunoscut o buna dezvoltare, printre cele mai importante centre numărându-se piețele agroalimentare Berceni, Covasna, Străduinței, Reșița și Sudului, dar și complexele comerciale B.I.G. Berceni, Aleea Castanelor, Metro, Selgros, City Mall, Real, Sun Plaza, Praktiker, Hornbach etc.

Sursa: http://ghid.imopedia.ro/dex/berceni-245.htm

Zona se află într-un cartier rezidențial de construcții rezidențiale, blocuri, imobile comerciale și dotări edilitare specifice.





Sursa: Google Earth

2.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Imobilul este situat în incinta Pieței Sudului, accesul realizându-se din Strada Nițu Vasile, pe o alee de acces din cadrul pieței și are o suprafață utilă de 61,69 mp, conform contractului de vanzare cumparare.

Conform măsurătorilor efectuate, spațiul comercial are o suprafață utilă de 60,76 mp și o suprafață construită de 68,67 mp.

Imobilul este o construcție cu regimul de înălțime parter și are destinația de spațiu comercial. Construcția a fost edificată anterior anilor 1990, având structura mixtă – metalică și zidărie portantă, cu anvelopa din zidărie și panouri din PVC cu geamuri termopan. Acoperișul este de tip șarpantă cu tablă. Construcția este racordată la utilități precum energie electrică și apă/canalizare.

Spațiul comercial, conform identificării pe teren este compus din: 2 spații comerciale și depozit.

Studiul foto al imobilului subiect este prezentat în continuare:





3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

O piață imobiliară este un grup de persoane sau firme care se află în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Piața imobiliară poate fi de mai multe tipuri. Proprietatea supusă evaluării este o proprietate formată dintr-o construcție cu destinație comercială. Având în vedere constatarea descrisă mai sus, piața imobiliară specifică s-a definit ca fiind piața proprietăților imobiliare similare.

Din punct de vedere geografic piața imobiliară este considerată zona semicentrală/periferică a Municipiului București. În analiza pieței imobiliare specifice şi a zonei delimitate s-au investigat situația economică, populația, trenduri ale ultimilor ani precum şi cererea specifică şi oferta competitivă pentru tipul de proprietate.

Stocul de spatii moderne de retail in Romania se ridica la aproximativ 3,3 milioane mp din care peste 500 de mii de mp sunt in Capitală. In primul semestru din 2016 s-au finalizat peste 170.000 mp de spatii moderne de retail.

Inaugurări proiecte de tip centru comercial în S1 2016				
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Corso Shopping City	Brașov	cartier Tractorul	13.500	Immochan
Lux Divino	Brașov	Autoturcul	3.800	Dezio Plant
Kaufland	București	Ferentari	2.900	Kaufland
Complex UNIRII CENTER	Buzău	Strada Obor	1.600	ROLL SERV
City Park Mall (extindere)	Constanța	Bdul. Alexandru Lăpușneanu	35.000	NEPI
Shopping Plaza	Satu Mare	Stergă Podul Golescu	12.500	Zimer Bud
Jysk	Bolosani	Bdul. Mihai Eminescu	1 200	Jysk
Pepco	Botoșani	Central	1 800	Pepco
Leroy Merlin	Suceava	Șoseaua Bucovina	13 000	Leroy Merlin
Shopping City Timișoara	Timișoara	C. Șagului	70.000	NEPI
Mercur	Craiova	Craiova	30.000	SIF Oltenia
		TOTAL	173.700	

Livrarile de spatii moderne de retail pentru finalul 2016, sunt estimate la minim 340.000 mp.

Proiecte de tip centru comercial aflate în dezvoltare (S1 2016)				
Denumire proiect	Oraș	Localizare	Suprafață închiriabilă (mp)	Dezvoltator
InterCora	Bacău	Str. Mercheior	2.000	InterCora
InterCora	Tulcea	Central	5.100	InterCora
MallAR Palace	Brașov	Hidromecanica	45.000	AFI
Hypermarket Selgros	Alba Iulia	Bvd. Republicii	6.500	PAI Romania
Lidl	București	Rahova	2.400	Lidl
Veranda Mall	București	Obor	25.000	Prodplast Imobiliare
Sun Plaza (extindere)	București	Piața Sudului	12.000	Simmo
Park Lake Plaza	București	Titan	70.000	Sonae Sierra
DEDEMAN	Oradea	Oradea	16.050	DEDEMAN
LOTUS CENTER	Oradea	Central	25.000	LOTUS
DEDEMAN	Satu Mare	Satu Mare	12.700	DEDEMAN
Mall Timisoara Centrum	Timișoara	C. Circumvalațiunii	70.000	Alpha Group Investment
Iulius	Timișoara	C. Amaliei	7.000	Teodor Tudoran
Platinia	Cluj Napoca	Central	13.000	Floresti-Dunsi
Shopping City	Piatra Neamț	Central	29.000	NEPI
	TOTAL		339.700	

Chiriile in cele 41 orase resedinta de judet sunt prezentate in tabelul de mai jos:

Chirii medii (eur/mp/luna)	Artere comerciale principale			Artere comerciale secundare		
	2015 Sem 1	2015 Sem 2	2016 Sem 1	2015 Sem 1	2015 Sem 2	2016 Sem 1
OLTENIA + MUNTENIA						
București	35-45	35-45	20-50	18-23	18-23	10-25
Alexandria	8-12	5-10	5-11	4-8	4-8	3-7
Buzău	8-10	8-10	8-12	6-9	6-9	7-10
Călărași	4-13	8-15	8-15	4-11	7-12	7-12
Craiova	12-16	12-16	12-16	8-12	8-12	8-12
Dr. Tr. Severin	6,25-8,25	6,25-8,25	6,25-8,25	5,75-7,25	5,75-7,25	5,75-7,25
Giurgiu	6,5-8,5	6-10	6-9	4,5-6,5	5-7	5-7
Pitești	7-12	7-12	6-12	3-6	3-6	3-6
Ploiești	11-13	11-15	12-17	7-11	7-12	7-12
Râmnicu Vâlcea	13-16	13-16	13-16	7-11	7-11	7-11
Slatina	7-12	7-12	7-12	3,5-7	3,5-7	3,5-7
Slobozia	4-12	6-12	5-12	4-10	4-10	4-9
Targoviște	5-8	6-10	6-10	5-8	5-8	5-8
Tg. Jiu	9,5-20	9,5-20	9,5-20	4,5-10	4,5-10	4,5-10
TRANSILVANIA + BANAT + CRIȘANA + MARAMUREȘ						
Alba Iulia	6,5-10	6,5-10	6-10	5-7	5-7	5-7
Arad	6-9	6-9	6-9	4-6	4-6	4-6
Baia Mare	8,5-11	8,5-11	7-12	5-8	5-8	4-7
Bistrița	8,75-11	8,75-11	8,75-11	5,5-8,75	5,5-8,75	5,5-8,75
Brașov	12-20	12-20	12-20	5-10	5-10	5-9
Cluj-Napoca	14-20	14-20	14-25	9-15	9-15	9-15
Deva	8-12	8-12	8-12	5-7,5	5-7	5-7
Miercurea Ciuc	6-10	6-10	6-10	3,5-7	3,5-7	3,5-7
Oradea	5-12	5-12	5-12	4-10	4-10	4-10
Reșița	6-10	6-10	6-10	4-7	4-7	4-7
Satu Mare	7-8,5	7-8,5	7-8,5	5-6,5	5-6,5	5-6,5
Sf. Gheorghe	8-14	8-14	8-14	3,5-7	3,5-7	3,5-7
Sibiu	12-23	12-23	12-23	6,5-11	6,5-11	6,5-11
Tg. Mureș	7-14	7-14	7-14	5-9	5-9	5-9
Timișoara	15-20	15-20	15-22	7-10	7-11	7-11
Zalău	12-16	12-16	13-15	5-12	5-12	5-13
MOLDOVA + DOBROGEA						
Iași	7-12	7-12	7-12	7-10	7-10	7-10
Bacău	8-12	8-12	8-12	6-10	6-10	7,5-10
Botoșani	7-12	7-12	7-11	5-8	5-8	5-8
Brăila	7-9	7-9	7-9	6-8	6-8	6-8
Constanța	8,5-13	8,5-13	8,5-13	6-10	6-10	6-10
Focșani	7-10	7-10	7-10	6-9	6-8	6-8
Galați	7-10	7-10	7-10	6-9	6-9	6-9
Piatra Neamț	6-8	6-8	6-8	4-6	4-6	4-6
Suceava	9-13	9-13	9-13	8-12	8-12	7-12
Tulcea	5-15	5-15	5-15	5-13	5-13	5-13
Vaslui	6-14	6-14	6-14	3-9	3-9	3-8

Sursa: https://www.darian.ro/wp-content/uploads/2016/10/analiza-pietei-imobiliare-s1-2016.pdf

Piaţa spaţiilor comerciale va creşte cu 180.000 mp în anul 2017 în România, relevă cel mai recent studiu local realizat de compania de consultanţă imobiliară Colliers International, care activează în domeniul consultanţei imobiliare, cu peste 15.000 specialişti care în 68 de ţări.

„În următorii cinci ani, ne aşteptăm ca numărul strip mallurilor livrate anual să depăşească numărul centrelor comerciale de tip mall. Spre exemplu, anul acesta vor fi livrate cel puţin şase strip mall-uri în oraşe precum Bistriţa Năsăud, Dorohoi, Mioveni, Oradea, Paşcani şi Târgovişte. Primul proiect de acest fel care îşi va deschide porţile, pe 6 aprilie, este Prima Shops Oradea, dezvoltat de Oasis Retail & Development Consulting", a declarat Daniela Popescu, associate director în cadrul departamentului de retail al Colliers International.

La nivel european, aşteptările indică o creştere a consumului privat de 2,2% pentru anul 2017, arată raportul global EMEA Retail Market Snapshot. „Anul trecut, puterea de cumpărare a crescut ca urmare a măririi salariilor şi a nivelului de ocupare a forţei de muncă, ceea ce a dus la sporirea vânzărilor în zona de retail faţă de 2015 în Uniunea Eropeană şi zona euro, cu 2,8%, respectiv 1,8%. Cele mai mari creşteri au fost înregistrate în Luxemburg (14%) şi România (13,3%), acestea fiind urmate de Lituania (6,7%), Polonia (6,4%) şi Marea Britanie (5,5%)", arată autorii studiului.

„Creşterea consumului privat are un dublu efect şi pentru piaţa spaţiilor comerciale din România. Pe de o parte, vânzările înregistrate de majoritatea jucătorilor au crescut cu 20-30% în ultimul an, iar pe de altă parte funcţionează ca un catalizator pentru piaţă. Astfel, retailerii deja prezenţi vor să se extindă în continuare şi dezvoltă noi concepte pentru a deveni cât mai flexibili şi a acoperi atât oraşe şi centre comerciale mari, cât şi oraşe şi scheme comerciale de dimensiuni mai mici", explică Daniela Popescu.

Potrivit Collers, în ultimii ani, impactul tehnologic a început să se resimtă din ce în ce mai mult şi în sectorul de retail. Conform raportului global EMEA Retail Market Snapshot, consumatorii se reorientează către plăţi şi cumpărături online prin intermediul dispozitivelor mobile.

Sursa: http://www.businessmagazin.ro

OFERTA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE

Analizând zona de studiu s-a constat că nu se găsesc tranzacţii sigure aşa că s-a optat pentru oferte ale imobilelor asemănătoare cu imobilul studiat. Ofertele pentru imobilele similare sunt prezentate in tabelul următor, preţul fiind în funcţie de amplasare, acces şi deschidere la stradă. Pentru calcule următoare s-au folosit comparabilele cu cele mai multe asemănări faţă de elementul subiect, fiind excluse comparabilele cu cea mai mare şi cea mai mică valoare unitară.

Au fost identificate următoarele comparabile în zona de studiu:

COMPARABILE					
NR CRT	LOCALIZARE	SUPRAFATA - MP	PRET E/MP	SURSA	OBS
1	Obregia	26	2.307	www.romimo.ro	n/a
2	Tineretului/Piata Norilor	54	1.574	www.romimo.ro	1990, parter bloc
3	Piata Vitan	85	2.000	www.spatiicomerciale.ro	2000, imobil tip centru comercial, vitrina 6 m
4	Râmnicu Sărat	100	2.772	www.spatiicomerciale.ro	1987, parter bloc, utilităţi, închiriat, vitrina 6 m
5	Văcăreşti	105	1.905	www.romimo.ro	1987, parter bloc, S utila=100 mp, S teren=105 mp, vitrina 20 m
6	Brâncoveanu - Dr Gâzarului	130	1.151	www.publi24.ro	2016, parter imobil P+3, S utilă 100 mp, utilităţi
7	Brâncoveanu	134	2.332	www.spatiicomerciale.ro	1982, parter bloc, renovat, închiriat, vitrina 15 m
8	Oltenitei	151	2.185	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc, renovat, închiriat, vitrina 12 m
9	Vitan	157	1.700	www.spatiicomerciale.ro	2015, parter imobil P+5, utilităţi
10	Piaţa Covasna	173	1.156	www.spatiicomerciale.ro	imobil tip centru comercial, amenajat, închiriat, vitrină 6 m
11	Calea Văcăreşti	200	2.250	www.spatiicomerciale.ro	1989, imobil tip centru comercial, utilităţi, vitrina 12,5 m

4. EVALUAREA

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare (Highest and Best Use) este definită prin utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă financiar.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.Imobilul trebuie să susțină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltare imediată, la data evaluării, sau există cerere pe piață într-un timp relativ scurt după lansarea ofertei, pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltare fezabilă din punct de vedere financiar. Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat pe o bază de sine stătătoare, poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului

Valoarea imobilului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă imobilul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

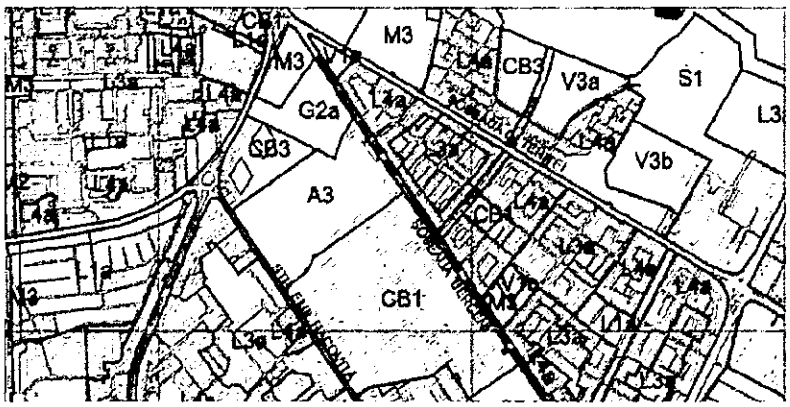
Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;

b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;

c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Proprietatea evaluată este situată într-o zona urbanistică CB3 - aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinatate cu care se află în relații de co-vizibilitate;



Pentru proprietatea evaluată CMBU pentru imobilul situat - construcție comercială care se încadrează în planul urbanistic, se face analiză pentru o singură ipoteză:

- Păstrarea destinației actuale de utilizare;

CRITERII CMBU	UTILIZARE ACTUALĂ
PERMISĂ LEGAL	DA
POSIBILĂ FIZIC	DA
FEZABILĂ FINANCIAR	DA
MAXIMUM PRODUCTIV	DA – pe termen lung

Analizând proprietatea şi zona de amplasare a acesteia se poate stabili că CMBU este utilizarea actuală, respectiv spațiu comercial.

4.2. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

ESTIMAREA VALORII IMOBILULUI

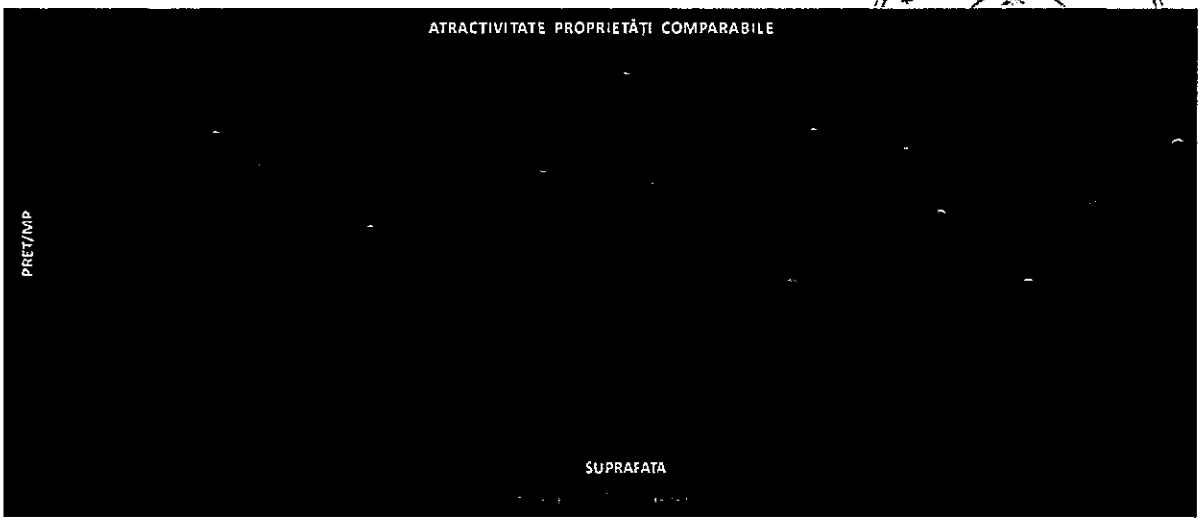
Abordarea prin piață cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare şi sub denumirea de Comparație Directă, este o procedură prin care valoarea de piață a proprietății evaluate se obține prin compararea acesteia cu proprietăți similare identificate pe piață în urma analizei pieței.

Astfel, premisa principală a tehnicilor înscrise în abordarea prin piață este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietății comparabile. Această metodă se utilizează atunci când există date suficiente şi sigure privind tranzacții cu imobile similare din zonă.

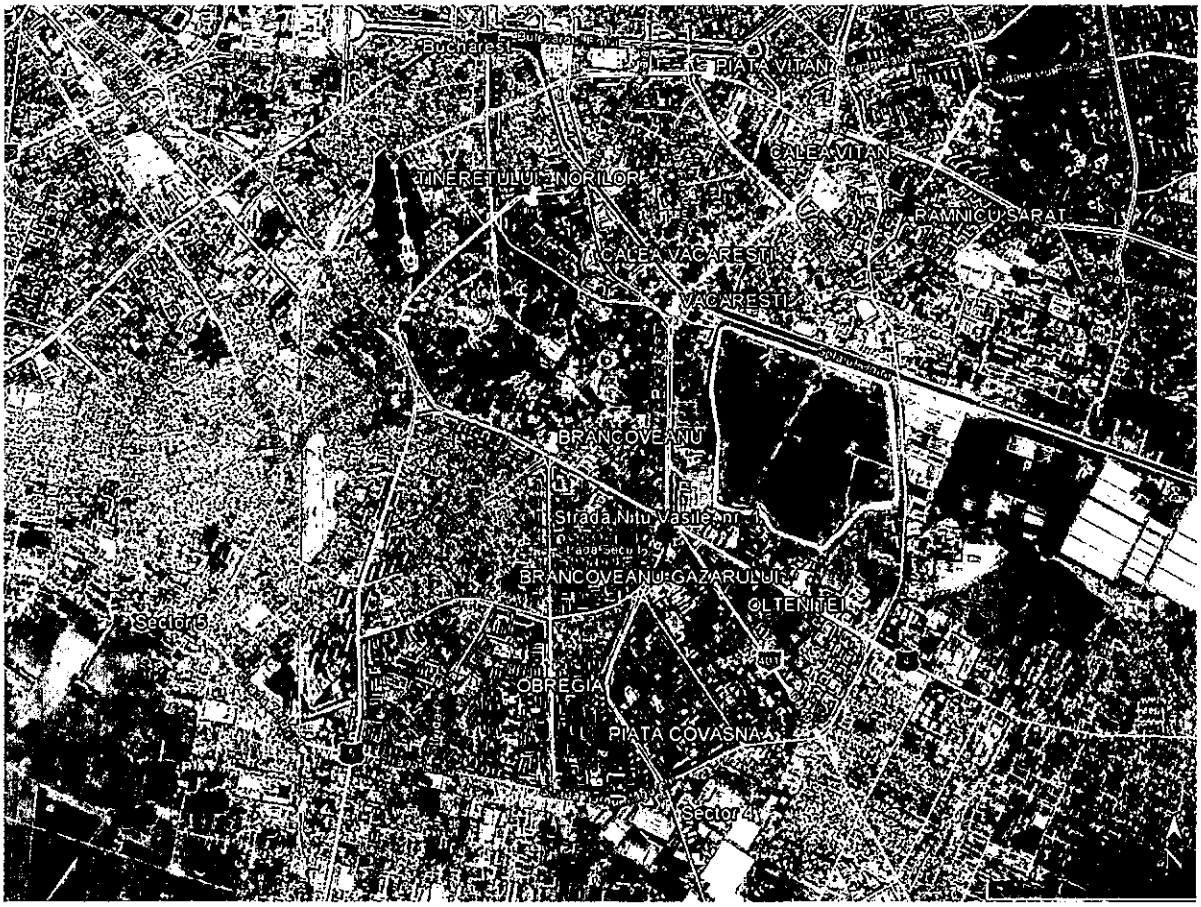
Prin această metodă prețurile şi informațiile referitoare la imobile similare sunt analizate, comparate şi corectate în funcție de asemănări şi diferențieri. Efectuarea corecțiilor prețurilor tranzacționate se poate face procentual cu ajutorul indicilor şi coeficienților specifici imobilului.

Pentru folosirea acestei metode, având în vedere că evaluatorul nu are informații sigure despre tranzacții în zona studiată, s-au folosit comparații ale proprietăților ce urmează a fi tranzacționate şi care se găsesc în prezent în faza de anunțuri publicitare.

COMPARABILE					
NR. CRT	LOCALIZARE	SUPRAFATA - MP	PRET E/MP	SURSA	OBS
1	Obregia	26	2.307	www.romimo.ro	n/a
2	Tineretului/Piata Norilor	54	1.574	www.romimo.ro	1990, parter bloc
3	Piata Vitan	85	2.000	www.spatiicomerciale.ro	2000, imobil tip centru comercial, vitrina 6 m
4	Râmnicu Sărat	100	2.772	www.spatiicomerciale.ro	1987, parter bloc, utilități, închiriat, vitrina 6 m
5	Văcărești	105	1.905	www.romimo.ro	1987, parter bloc, S utila=100 mp, S teren=105 mp, vitrina 20 m
6	Brâncoveanu - Dr Găzarului	130	1.151	www.publi24.ro	2016, parter imobil P+3, S utilă 100 mp, utilități
7	Brâncoveanu	134	2.332	www.spatiicomerciale.ro	1982, parter bloc, renovat, închiriat, vitrina 15 m
8	Oltenitei	151	2.185	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc, renovat, închiriat, vitrina 12 m
9	Vitan	157	1.700	www.spatiicomerciale.ro	2015, parter imobil P+5, utilități
10	Piața Covasna	173	1.156	www.spatiicomerciale.ro	imobil tip centru comercial, amenajat, închiriat, vitrină 6 m
11	Calea Văcărești	200	2.250	www.spatiicomerciale.ro	1989, imobil tip centru comercial, utilități, vitrina 12,5 m



Poziționarea comparabilelor selectate față de imobilul subiect:



Calculele şi analiza elementelor comparabile sunt detaliate în tabelul următor:

TABEL COMPARAȚII IMOBIL SPAȚIU COMERCIAL						
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATE	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 5	COMPARABILA 7	COMPARABILA 8
Preț de vânzare EURO/mp		1.574	2.000	2.000	2.332	2.185
Tranzacție	-	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Corecție (%)		-7%	-7%	-7%	-7%	-7%
Corecție (EURO/mp)		-110	-140	-140	-163	-153
Preț corectat		1.464	1.860	1.860	2.169	2.032
Drepturi de proprietate	depline / teren în concesiune	depline	depline	depline	depline	depline
Corecție (%)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Corecție (EURO/mp)		-146	-200	-200	-233	-219
Preț corectat		1.317	1.660	1.660	1.936	1.814
Restricții legale	fără	fără	fără	fără	fără	fără
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat		1.317	1.660	1.660	1.936	1.814
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash	cash
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat		1.317	1.660	1.660	1.936	1.814
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat		1.317	1.660	1.660	1.936	1.814
Condiții de piață	actuale	similare	similare	similare	similare	similare
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat		1.317	1.660	1.660	1.936	1.814
Localizare	Piața Sudului	Tineretului/Piata Norilor	Piata Vitan	Văcărești	Brâncoveanu	Oltenitei
Corecție (%)		10%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		132	0	0	0	0
Preț corectat		1.449	1.660	1.660	1.936	1.814
Vechime constructie	anterior 1990	1990	2000	1987/amenajat	1982/renovat	renovat
Corecție (%)		0%	-10%	-5%	-5%	-5%
Corecție (EURO/mp)		0	-166	-83	-97	-91
Preț corectat		1.449	1.494	1.577	1.839	1.723
Suprafață totală	61,69	54	85	100	134	151
Corecție (%)		-5%	2%	5%	7%	10%
Corecție (EURO/mp)		-72	30	79	129	172
Preț corectat		1.377	1.524	1.656	1.968	1.895
Acces	stradal	n/a	stradal	stradal	stradal	stradal
Corecție (%)		10%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		138	0	0	0	0
Preț corectat		1.514	1.524	1.656	1.968	1.895
Tip constructie	structura metalica/panouri	parter bloc locuinte	tip centru comercial	parter bloc locuinte	parter bloc locuinte	parter bloc locuinte
Corecție (%)		-12%	-5%	-12%	-12%	-12%
Corecție (EURO/mp)		-182	-76	-199	-236	-227
Preț corectat		1.333	1.448	1.457	1.731	1.668
Zonare - urbanism	zona rezidențială	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat (rotund)		1.333	1.448	1.457	1.731	1.668
Caracteristici economice	piața comercială	n/a	similar	comert stradal	comerț stradal	comert stradal
Corecție (%)		7%	0%	5%	5%	5%
Corecție (EURO/mp)		93	0	73	87	83
Preț corectat		1.426	1.448	1.530	1.818	1.751
Utilizare	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial/inchiriat	comercial/inchiriat
Corecție (%)		0%	0%	0%	-15%	-15%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	-260	-250
Preț corectat		1.426	1.448	1.530	1.558	1.501
Componente non imobiliare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat (rotund)		1.426	1.448	1.530	1.558	1.501
CORECȚIE NETĂ		-38	-412	-330	-611	-531
CORECȚIE NETĂ (%)		-2%	-21%	-16%	-26%	-24%
CORECȚIE BRUTĂ		945	548	832	1.277	1.270
CORECȚIE BRUTĂ (%)		60%	27%	42%	55%	58%
NUMĂR CORECȚII		6	4	5	6	6
VALOARE UNITARĂ (EURO/mp)			1.448			
VALOARE SPAȚIU COMERCIAL -EUR			89.300			
VALOARE SPATIU COMERCIAL -RON			403.500			

Corecțiile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tranzacție – au fost necesare corecții la toate comparabilele deoarece acestea reprezintă oferte de pe piață și conform studiului efectuat pe piața specifică marja de negociere este până în 10%, fiind luat în calcul un procent de 7%; această corecție nu se ia în considerare la calculul corecțiilor nete și brute;
- Drepturi de proprietate – au fost efectuate corecții având în vedere că în cazul imobilului studiat terenul este în concesiune;
- Restricții legale – nu fost necesare corecții;
- Condiții de finanțare – s-au considerat similare și nu au fost efectuate corecții;
- Condiții de vânzare – nu au fost necesare corecții;
- Condiții de piață – nu au fost necesare corecții deoarece perioada de ofertare nu este îndepărtată de data evaluării;
- Localizare – au fost necesare corecții privind zona în care se află comparabilele;
- Vechime construcție – au fost necesare corecții în funcție de vechimea și starea imobilelor comparate;
- Suprafața construită – au fost aplicate corecții deoarece comparabilele nu au aceeași suprafață ca cea a imobilului subiect;
- Acces – au fost necesare corecții în funcție de modul de acces către imobilele comparabile;
- Tip construcție – au fost necesare corecții pentru particularitățile constructive ale imobilelor comparate;
- Zonare – nu s-au efectuat corecții deoarece comparabilele se află în zona de studiu;
- Caracteristici economice – nu au fost efectuate corecții;
- Utilizare - au fost efectuate corecții pentru spații deoarece chiar având aceeași utilizare comercială, unele spații fiind închiriate pot fi considerate și cu utilizare de investiție;
- Componente non imobiliare – nu au fost necesare corecții.

Valoarea finală a fost asimilată comparabilei 3 deoarece având corecția brută cea mai mică este cea mai apropiată ca și caracteristici de proprietatea subiect, astfel:

V_{IMOBIL} = 403.500 RON ≈ 89.300 EURO

4.3. ABORDAREA PRIN VENIT

Sub denumirea generică de *abordare prin venit* sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate acestea având ca o caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de către un titular al dreptului. În cazul unei *investiții imobiliare*, acel venit ar putea fi sub formă de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar ar putea fi o chirie asumată/ipotetică (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Utilizarea potențialului comercial al proprietății imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor".

Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unei rate de capitalizare sau multiplicator. Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile și recompensările proprietarului. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. *all risks yield method*), este rapidă și simplă, dar utilizarea ei nu este credibilă în situația că, în perioadele viitoare, venitul se așteaptă să se modifice într-o măsură mai mare decât se așteaptă în general pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului.

În astfel de cazuri, se pot utiliza diferitele modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca și în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum și pe riscurile și recompensările proprietarului, atașate fluxului de numerar în cauză.

Randamentul sau rata de actualizare comentate anterior vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului.

Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată, plecând de la o rată tipică „fără risc" a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice unui anumit drept asupra *proprietății imobiliare*.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde și de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar se exprimă în niveluri curente (termeni reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflației sau deflației viitoare preconizate.

Abordarea prin venit se bazează pe principiul că, pentru a achiziționa o proprietate imobiliară, un investitor mediu nu va plăti pentru ea mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere ca investiție a proprietății respective).

Pentru a prezenta o metodă de calcul în cadrul abordării prin venit s-a optat pentru metoda capitalizării veniturilor. Capitalizarea venitului, numită şi capitalizarea directă, se utilizează când există informaţii suficiente de piaţă, când nivelul chiriei şi cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieţei şi când există informaţii despre tranzacţii sau oferte de vânzare de proprietăţi imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărţirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Capitalizarea directă este metoda utilizată în abordarea pe bază de venit, pentru a converti venitul net estimat dintr-un singur an într-un indicator de valoare. Această conversie se realizează fie prin divizarea venitului cu o rată adecvată de venit (rată de capitalizare), fie prin multiplicarea lui cu un factor corespunzător de venit.

Algoritmul de calcul pentru estimarea valorii imobilului prin capitalizarea veniturilor obţinute din chirie este următorul:

a) Se estimează o chirie lunară (Ch) obtenabilă din închirierea proprietăţii analizate, în condiţiile în care proprietatea ar fi liberă şi posibil de închiriat la valori de pe piaţa specifică. Estimarea acestei chirii se face în funcţie de comparabilele găsite pe piaţa imobiliară locală sau în cazul de faţă valorile necesare efectuării calculelor sunt preluate din revista Valoarea – oriunde este ea, revistă editată de ANEVAR.

b) Analiza pieţei prezentate în revista mai sus menţionată ne arată chiriile practicate pentru proprietăţi similare. Având în vedere starea de întreţinere respectiv vârsta efectivă şi utilizarea actuală a construcţiei putem stabili o chirie de aproximativ 20 E/mp/lună.[1]
Chiria unitară este calculată pentru suprafaţa utilă a construcţiei. Această valoare înglobează şi folosirea restului de proprietate respectiv teren, etc.

c) Se calculează Venitul Brut Potenţial (**VBP**) care reprezintă venitul total anual generat de proprietatea imobiliară în condiţii de utilizare maximă (grad utilizare integrală), înainte de scăderea cheltuielilor pe care trebuie să le suporte proprietarul;

d) Se estimează un Grad de neocupare (**Gno**) rezultat din neocuparea în întregime sau în anumite perioade, a spaţiilor închiriabile şi/sau neplata chiriei de către locatar.

e) În cazul de faţă s-a estimate un grad de neocupare de 10% pentru spaţiile comerciale conform datelor preluate din studiul de piaţă.[2]

f) Această apreciere este susţinută şi de piaţa imobiliară specific proprietăţii analizate, unde gradul de neocupare variază în funcţie de amplasament, finisaje, facilităţi, condiţii contractuale, etc.

g) Se calculează Venitul Brut Efectiv (**VBE**) care este venitul brut potenţial ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare.

h) Se estimează Cheltuielile (**CH**) din exploatarea proprietăţii şi care intră în sarcina proprietarului şi a chiriaşului. Aceste cheltuieli reprezintă costurile periodice aferente deţinerii

[1] Valorile au fost preluate din studiul efectuat de DARIAN DRS – Revista Valoarea – oriunde este ea
[2] Valorile au fost preluate din studiul efectuat de DARIAN DRS – Revista Valoarea – oriunde este ea

proprietății imobiliare (taxe, impozite, asigurări, menținerea capacității de exploatare) și pentru continuarea generării de venituri, s-a estimat un cuantum de 23 % din venitul brut efectiv.

CHELTUIELI DE EXPLOATARE	
FIXE	impozit
	asigurare
VARIABILE	management și administrație
	electricitate, apă, canalizare, salubritate, gaze
	menținerea capacității de exploatare

i) Se calculează Venitul Net din Exploatare (**VNE**) care reprezintă venitul net actual sau anticipat rezultat în urma scăderii tuturor cheltuielilor operaționale din Venitul Brut Efectiv;

j) Pentru obținerea valorii de randament a proprietății, se divide Venitul Net din închiriere la rata de capitalizare (**c**) specific pieței imobiliare corespunzătoare zonei și tipul de proprietate analizate. Raportul procentual dintre venitul inițial generat de investiție și prețul plătit pentru acea investiție.

În esență, raportul reprezintă perioada în ani în care se recuperează valoarea proprietății din veniturile nete generate de utilizarea proprietății și este utilizat în metoda capitalizării ca multiplicator al veniturilor nete.

Din analiza piețe prezentate, specifice proprietății analizate, reiese că rata de capitalizare pentru proprietăți similare este la nivelul de 10,50%. [3]

$$V_{PROPRIETATE} = VNE/c$$

(unde VNE = venitul net din exploatare; c = rata de capitalizare)

Calculul efectiv al proprietății imobiliare analizate este prezentat în tabelul de mai jos:

GRILĂ CALCUL CAPITALIZARE DIRECTĂ		
	EURO	
SUPRAFAȚĂ UTILĂ (mp)	61,69	
CHIRIE LUNARĂ (EURO)	20 EURO/MP/LUNĂ	1.234
VBP - VENITURI BRUTE POTENȚIALE (EURO/AN)	14.806	
GRAD DE NEOCUPARE	10%	
VBE -VENIT BRUT EFECTIV	13.325	
CHELTUIELI EXPLOATARE	3.080	
VNE - VENIT NET EFECTIV (EURO/AN)	10.245	
RATA DE CAPITALIZARE	10,50%	
VALOARE CAPITALIZARE DIRECTĂ	97.571	
	97.570 €	**440.900 RON**

[3] Valorile au fost preluate din studiul efectuat de DARIAN DRS – Revista Valoarea – oriunde este ea

5. ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Estimarea valorii de piață a proprietății subiect s-a realizat aplicând două abordări principale pentru care au existat informații suficiente, fiind fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru și anticipării beneficiilor. Rezultatele abordărilor au fost:

- Abordarea prin piață: V_{IMOBIL} = 403.500 RON ≈ 89.300 EURO;
- Abordarea prin venit: V_{IMOBIL} = 440.900 RON ≈ 97.570 EURO ;

Pentru stabilirea valorii finale s-au avut în vedere principiile și criteriile de analiză a rezultatelor. Aceste criterii sunt:

- Adecvarea – se alege valoarea rezultată din metoda cea mai relevantă, având în vedere scopul și destinația evaluării;
- Precizia – se alege valoarea rezultată din metoda în care au fost utilizate cele mai recente informații de pe piața imobiliară, ținând cont de scopul evaluării;
- Cantitatea informațiilor – se alege valoarea rezultată în urma aplicării metodei ce a utilizat cele mai multe informații de pe piața imobiliară.

CRITERII	ABORDARE PRIN PIAȚĂ	ABORDARE PRIN VENIT
ADECVARE	DA (+)	DA (+)
PRECIZIE	RIDICATĂ (+)	MEDIE (+ -)
CANTITATEA DE INFORMAȚII	SUFICIENTĂ (+)	SUFICIENTĂ (+)

Valorile obținute prin abordări reflectă nivelul și așteptările pieței imobiliare de tip comercial și sunt relevante pentru tipul de proprietate evaluat.

Pentru proprietatea studiată s-a optat pentru valorile determinate conform abordării prin metoda comparațiilor directe care oferă o precizie ridicată față de celelalte abordări și reflectă cel mai bine situația actuală a pieței specifice reprezentată de imobilele situate în zona de studiu.

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE STUDIATE, ÎN OPINIA EVALUATORULUI ESTE DE

PROPRIETAR	DENUMIRE	SUPRAFATA	NUMAR CADASTRAL	VALOARE EVALUATA -EURO -	VALOARE EVALUATA -RON -
S.C. COMPREST CRISTAL SUD S.R.L.	SPAȚIU COMERCIAL	61,69	215053-C1-U13	89.300 €	403.500 RON

- Cursul BNR utilizat la calcule este de 4,5188 RON/EURO din data de 18.04.2017.
- Valorile nu conțin TVA.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele şi aprecierile exprimate în prezentul raport, conform cu standardele de evaluare;
- Datele folosite în prezentul raport au fost obținute de la client, evaluatorul neasumându-şi responsabilitatea pentru veridicitatea şi acuratețea acestora;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Ing. Stamatescu Carmen
Expert evaluator pentru proprietăți imobiliare şi bunuri mobile
Membru Titular ANEVAR Legitimație nr. 16220/2017

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - STAMATESCU CARMEN Legitimația Nr. 16220 Valabil 2017 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L. TOP EXPERT PROIECT BUCUREȘTI

6. ANEXE

10004849209

Carte Funciară Nr. 215053-C1-U13 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Nr.	27131
Ziua	20
Luna	04
Anul	2017

ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCURESTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Sergent Nitu Vasile, Nr. 1, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Bucuresti
Părți comune: -

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	215053-C1-U13	-	61,24	0	6250/100	SPATIU COMERCIAL

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
77100 / 20/12/2016		
Act Administrativ nr. 789, din 21/12/2006 emis de SCAVL BERCENI SA; Act Administrativ nr. 505150, din 14/12/2016 emis de DITL;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **S.C. COMPREST CRISTAL SUD S.R.L.**, CIF:414673	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 215053-C1-U13 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 4

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Sergent Nitu Vasile, Nr. 1, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Bucuresti
Părți comune: -

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	215053-C1-U13	-	61,24	0	6250/100	SPATIU COMERCIAL

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.2133/20-04-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. EXI_ONLINE.
Acest document a fost generat automat de sistemul informatic integrat al ANCPI și reprezintă o imagine fidelă a înscrierilor active din planul cadastral și cartea funciară, valabilă la data generării. Documentul în format electronic este semnat cu semnătura electronică pe baza unui certificat calificat, în conformitate cu prevederile art. 4, alin. (12) din Legea nr. 455/2001, precum și cele ale Normelor tehnice și metodologice de aplicare a acestei legi, aprobate prin HG nr. 1259/2001 și este valabil exclusiv în mediul electronic.

CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE
NR 789/21.12.2006

Intre

Intre Societatea Comerciala A.V.L. BERCENI S.A. , cu sediul in Bucuresti, Str 11 Iunie nr 45 sector 4, inmatriculata la Registrul Comertului sub nr J40/8716/1991 avand cont IBAN nr RO54RNCB0075035220040001 deschis la Banca Comerciala Romana -Sucursala Sect 4, cod fiscal R397262, reprezentata legal prin DI Director ION MAI ANTAL, in calitate de VANZATOR, pe de o parte

Si

S.C. COMPREST CRISTAL SUD SRL cu sediul in Bucuresti, str Putul cu Tei nr 36,sector 4 , inmatriculata la Registrul Comertului sub nr J 40/15640/16.06.1992 avand cont IBAN nr. RO54BTRL04301202AO3155XX deschis la Banca Transilvania Filiala Berceni cod fiscal 414673, reprezentata legal prin asociat unic POPA PAVEL domiciliat in Bucuresti STR. PUTUL CU TEI nr.36, sector 4, care se legitimeaza cu CI seria RD nr 133981 elib. SECTIA 16 la data de 29.09.2000 avand CNP 1560102401301 in calitate de CUMPARATOR, pe de alta parte,

PREAMBUL

1 Avand in vedere dispozitiile legii nr.31/1990 republicata, 85/1992 art.3 alin 4 , Legea 76/1994 art 7 alin 12 si raportul tehnic expertiza de actualizare a pretului din factura nr 4460751/11.03.1998

Art 1 OBIECTUL CONTRACTULUI

Obiectul prezentului contract il constituie transmiterea de catre VANZATOR catre CUMPARATOR a dreptului de proprietate asupra unui spatiu comercial, situat in Bucuresti, Str.Nitu Vasile nr 1,(complex PIATA SUDULUI) sector 4 in suprafata utila de 61,69 mp, conform planurilor ce fac parte integranta din prezentul contract (anexa 1), spatiul comercial detinut de CUMPARATOR .

Spatiul comercial ce face obiectul prezentului contract se afla in patrimoniu S.C.A.V.L. BERCENI S.A. conform deciziei de infiintare

Proprietatea asupra terenului nu face obiectul prezentului contract.

Art 2 PRETUL SI MODALITATI DE PLATA

1 Pretul vanzarii a fost stabilit prin raport de expertiza din decembrie 2006 pentru actualizarea pretului din factura 4460751/11.03.1998 fiind de 16402,05 lei.

Suma a fost achitata integral astfel CHIT.1372/12.03.2007, 1373/12.03.2007, 1470/18.04.2007, 1471/19.04.2007

3. Noi, partile contractante, am luat cunostinta de dispozitiile art.6, din Ordonanta 12/1998 pentru combaterea evaziunii fiscale cu privire la nulitatea actelor ce se intocmesc fara declara pretul sincer si de consecintele ce decurg din nerespectarea dispozitiilor legale [illegible]

Art 3 OBLIGATIILE PARTILOR

A OBLIGATIILE VANZATORULUI

VANZATORUL are urmatoarele obligatii:

a)de a-l garanta pe CUMPARATOR de evictiune si [illegible] dispozitiile art 1337 si 1352 din Codul Civil

SOCIETATEA COMERCIALA COMPREST CRISTAL

OBLIGATIILE CUMPARATORULUI

CUMPARATORUL are urmatoarele obligatii

- de a plati pretul la termenul si in conditiile stipulate in prezentul contract
- de a intocmi documentatia cadastrala dupa incheierea contractului de vanzare cumparare, sa intabuleze dreptul de proprietate si sa noteze in cartea funciara drepturile de proprietate

Art 4 DECLARATIILE PARTILOR

VANZATORUL, prin reprezentant, declara ca spatiul comercial ce face obiectul prezentului contract nu este grevat de sarcini sau servitutii, nu au mai fost vandut nici unei persoane fizice sau juridice si nu fac obiectul nici unui dosar aflat pe rolul instantelor judecatoresti sau revendicari in baza Legii nr 10/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

Impozitele si taxele de orice natura aferente spatiului comercial ce fac obiectul prezentului contract au fost si raman in sarcina vanzatorului pana azi, data vanzarii, iar de astazi, acestea trec in sarcina CUMPARATORULUI

Eu, CUMPARATORUL, prin reprezentant, declar ca am dobandit de la VANZATOR spatiul comercial, ce se va achita in modul de mai sus si consimt la toate stipulatiunile prezentului contract.

Art 5 DISPOZITII FINALE

1 Litigiile aparute in legatura cu executarea prezentului contract se solutioneaza de catre instantele judecatoresti competente

2 Daca o situatie de forta majora impiedica sau intarzie executarea contractului, partea afectata de cazul de forta majora va fi exonorata de raspunderea privind indeplinirea obligatiilor sale, pentru perioada in care indeplinirea acestora este impiedicata sau intarziata de cazul de forta majora, in conformitate cu dispozitiile art.1082-1083 din Codul Civil.

Tehnoredactat in 4 exemplare, din care s-au eliberat CUMPARARATORULUI 2 exemplare, iar VANZATORULUI 2 exemplare.

S.C.A.V.L. BERCENI S.A.
VANZATOR,

DIRECTOR
OFICIUL JURIDIC,
CONTABIL,

CUMPARATOR,
POPA PAVEL

COMPARABILE

romimo.ro

Anunturi salvate | Mesaje primite | Intra in cont

Contul meu | Cautare detaliata | Agenti | Adauga anunt

www.romimo.ro > Bucuresti > Sector-4 > Spatii comerciale > Spatiu comercial > De vanzare > Spatiu comercial

Spatiu comercial

Sector 4, Bucuresti

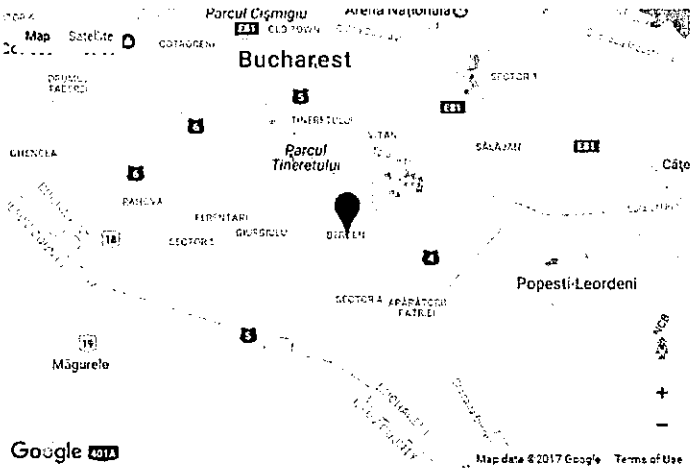
60.000 EUR

Contacteaza utilizatorul

0763068301

0763068301

Imagini | Harta



Contacteaza

Nume: Claudia

Vezi toate anunturile

Distribuite pe

★ Adauga la favorite

Listeaza la imprimanta

Export in pdf

Detalii

Judet	Bucuresti	Zona	Berceni
Localitatea	Sector 4	Adresa	Alexandru Obregia
Tip contract	De vanzare	Pret	60.000 EUR
Categoria	Spatii comerciale	Pret (RON)	271.128 RON
Subcategoria	Spatiu comercial	Suprafata construita	26 m²
Suprafata utila	26m²	Incalzire	Altele
Suprafata terenului	26m²		

Alte detalii

Cod anunt	4594926
Valabil: de la	21.03.2017
Pana la	20.05.2017
Cod de identificare extern	classified_18399010

Raporteaza anunt fals

Descriere

Spatiu comercial teren proprietate, stradal

o marcă russmedia
romimo.ro
Anunturi imobiliare

Anunturi salvate | Mesaje primite | Intra in cont

Contul meu | Cautare detaliata | Agentii | + Adauga anunt

www.romimo.ro > Bucuresti > Sector 4 > Spatii comerciale > Spatiu comercial > De vanzare > Spatiu Comercial-Tineretului _Pta Norilor

Spatiu Comercial-Tineretului _Pta Norilor

Sector 4, Bucuresti

85.000 EUR

Contacteaza utilizatorul

0724885996

0724885996

Contacteaza

Imagini

Distribuite pe

★ Adauga la favorite
Listeaza la imprimanta
Export in pdf

Alte detalii

Cod anunt	4620469
Valabil de la	02.03.2017
Pana la	01.05.2017
Cod de identificare extern	classified_18563016

Raporteaza anunt fals

Detalii

Judet	Bucuresti		
Localitatea	Sector 4		
Tip contract	De vanzare	Pret (RON)	384.098 RON
Categoria	Spatii comerciale	Incalzire	Altele
Subcategoria	Spatiu comercial	Stadiu constructiei	Finalizat
Suprafata utila	54m²	Clasa birouri	B
Pret	85.000 EUR	Anul construirii	1990



590 000 € 330 000 €

titirez.ro

Descriere

Tineretului Pta Norilor Spatiu comercial, la parter de bloc , suprafata 54mp

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spații comerciale | Spații comerciale de vânzare | Spații comerciale de vânzare în București | zona Vitan Mall

Adaugă anunț

Spatiu comercial Piata Vitan - Mega Image

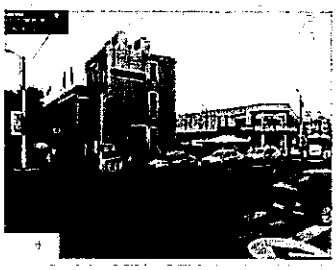
București, zona Vitan Mall vezi harta

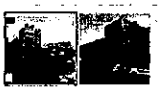
Anunț publicat de:
IMOBILIAR EXPERT GRUP

De vânzare Spațiu comercial

170.000 EUR
Comision standard

Suprafață totală	85 mp
Tip imobil	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	85 mp
Regim înălțime	P+1E
An construcție	2000
Suprafață teren	5 mp
Modificat la	19/04/2017





Cere detalii despre această proprietate



CRISTIAN DUMITRIU (Consultant imobiliar)
0751.042.865
Alte telefoane:
0742 035 555

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului: X4KE1403A de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Trimite email

Salvează anunț

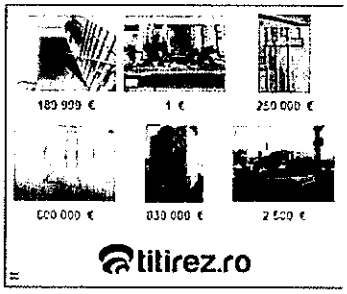
Alte detalii despre proprietate

Spatiu comercial in suprafata de 85 mp, situat in vecinatatea Pietei Vitan si a Mall Vitan, langa Mega Image, avand o deschidere a vitrinei de 6 ml. Pret de oferta 170.000 euro

Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 85 mp
Nr incaperi: 2
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz)

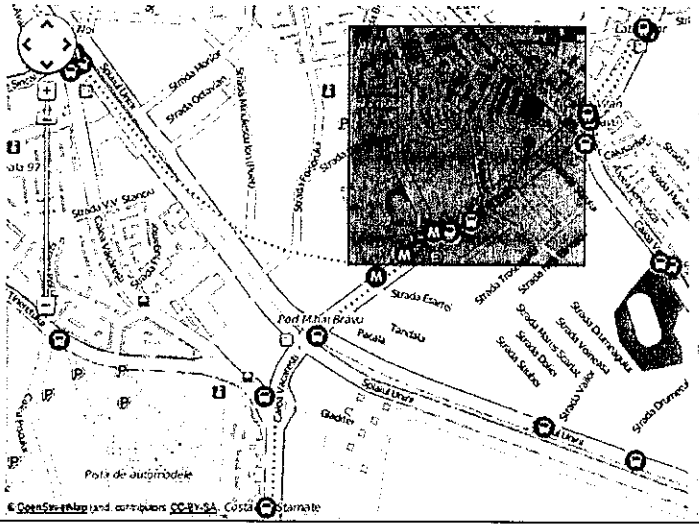
pretvanzare: 170000
monedavanzare: EUR
monedavanzaremp
monedainchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat



Localizare și puncte de interes

Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



Trimite unui prieten +

Raportează oferta incorectă +

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spații comerciale | Spații comerciale de vânzare | Spații comerciale de vânzare în București | zona Camil Ressu | Adaugă anunț

Spatiu comercial - Ramnicu Sarat

Bucuresti, zona Camil Ressu vezi harta

De vânzare Spațiu comercial

277.200 EUR

Suprafață totală	100 mp
Vitrină	10 m
Tip imobil	Centru comercial
Suprafața totală proprietate	100 mp
Stadiu construcție	exista
An construcție	1987
Modificat la	20/04/2017





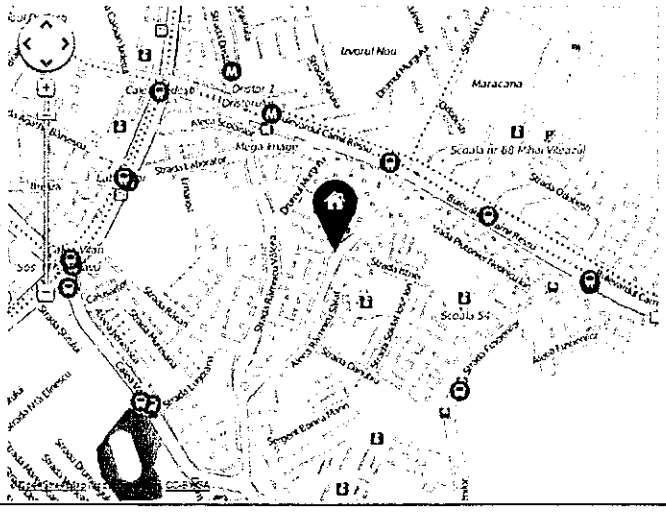
Salvează anunț

Alte detalii despre proprietate

Spatiu comercial stradal situat pe strada Ramnicu Sarat, cu vizibilitate foarte buna, trafic pietonal si auto
Suprafata 100 mp
Vitrina 10 ml
Pret vanzare 277.200 EUR
Spatiul este inchiriat pana la data de 31 03 2020 pentru suma de 1.650 EUR/luna
Structura rezistenta beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 100 mp
Suprafata terase: 0 mp
Suprafata curte 0 mp
Nr garaje: 0
Vicii cunoscute:
Nr incaperi: 3
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate)
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz,CATV,Telefon)
Finisaje - Podele (Gresie,Parchet)
pretvanzare: 277200
monedavanzare: EUR
pretvanzaremp: 2772
monedavanzaremp: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat

Localizare și puncte de interes

StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



ROUMAN ESTATE

Cere detalii despre această proprietate

Rouman Estate (Companie imobiliara)
0727.899.929
Alte telefoane:
0727 899 929

Numele tău:
Telefon
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Trimite email

titirez.ro
Peste 85.000 de anunturi imobiliare...

Trimite unui prieten
Raportează oferta incorectă

romimo.ro

Anunturi salvate | Mesaje primite | Intra in cont

Contul meu | Cautare detaliata | Agenti | + Adauga anunt

www.romimo.ro > Bucuresti > Sector 4 > Spatii comerciale > Spatiu comercial > De vanzare > Spatiu comercial stradal de vanzare, 105 mp, direct proprietar

Spatiu comercial stradal de vanzare, 105 mp, direct proprietar

Sector 4, Bucuresti

240.000 EUR

Contacteaza utilizatorul

0723703272

0723703272

Contacteaza

Imagini | Harta



1 din 3





Distribuite pe

★ Adauga la favorite
Listeaza la imprimanta
Export in pdf

Alte detalii

Cod anunt	4623653
Valabil de la	22.03.2017
Pana la	21.05.2017
Cod de identificare extern	classified_18587358

Raporteaza anunt fals

Detalii

Judet	Bucuresti	Zona	Vacaresti
Localitatea	Sector 4	Adresa	Calea Vacaresti 302
Tip contract	De vanzare	Pret	240.000 EUR
Categoria	Spatii comerciale	Pret (RON)	1.084.512 RON
Subcategoria	Spatiu comercial	Incalzire	Altele
Suprafata utila	100m²	Stadiu constructiei	Finalizat
Suprafata terenului	105m²	Anul construirii	1987
Numar camere	2		




590 000 € 189 999 €

titirez.ro

Descriere

Spatiu comercial stradal de vanzare, 105 mp Spatiul este situat la intersectia a 2 bulevarde mari, la parterul unui bloc de locuinte si are destinatie comerciala Este amenajat open space. Dotari curent electric, apa, canalizare, grup sanitar, gresie, aer conditionat spoturi Spatiul este dispus pe colt si are 4 vitrine Pret vanzare 240000 euro Exclus agentii/intermediari

Publi24.ro Anunturi Bucuresti Sector 4 Imobiliare De vanzare Spatii comerciale Spatiu comercial

Spatiu comercial 125 mp, zona c-tin brancoveanu, constructie 2016

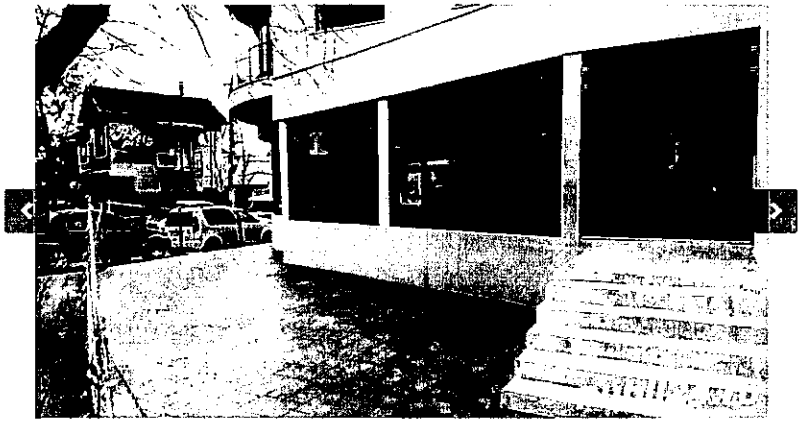
160.000 EUR

0788953359

Bucuresti, Sector 4

Mesaj Fa oferta

Adauga la favorite
Repostează
Promovează
Listează la imprimanta
Sterge · Modifica
Raportează
Vizualizari 62



Serghei Dumitrescu
Vezi toate anunturile
Urmareste

Distribuie anuntul pe

1 / 7






Descriere

Compania noastra va prezinta un spatiu comercial de vanzare situat in zona C-tin Brancoveanu – Drumul Gazarului intr-un imobil finalizat in anul 2016 Spatiul se regaseste la parterul unui imobil D+P+3 cu destinatie mixta

Compartimentarea este open space cu o suprafata totala de 139 mp iar suprafata utila esto de 125 mp Proprietarea este prevazuta cu spatii vitrate largi ce ofera o iluminare naturala buna, acces stradal cu intrare separata de restul imobilului si intrare secundara Spatiul este bransat la apa curenta canalizare, gaze naturale si curent electric 380V , Stadiul constructiei. Finalizat. numar etaj 3 numar camere 1 numar foc de parcare 4 suprafata utila 125. suprafata totala 190 suprafata construita. 139. anul constructiei 2016

Utilitati:

Utilitati Generale: Apa Curent Gaz Canalizare

Alte caracteristici:
Parter: exista

Vezi detalii pe www.romimo.ro

CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR

Inkă în cont | Cont nou

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spatii comerciale | Spatii comerciale de vânzare | Spatii comerciale de vânzare în Bucuresti | zona Brancoveanu | Adaugă anunț

Spatiu Comercial Brancoveanu-Investitie

Bucuresti, zona Brancoveanu vezi harta

De vânzare | Spatiu comercial

375.000 EUR

Suprafață totală	134 mp
Înălțime spațiu	4 m
Tip imobil	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	134 mp
Stadiu construcție	exista
An construcție	1982
Modificat la	19.04.2017





Salvează anunț

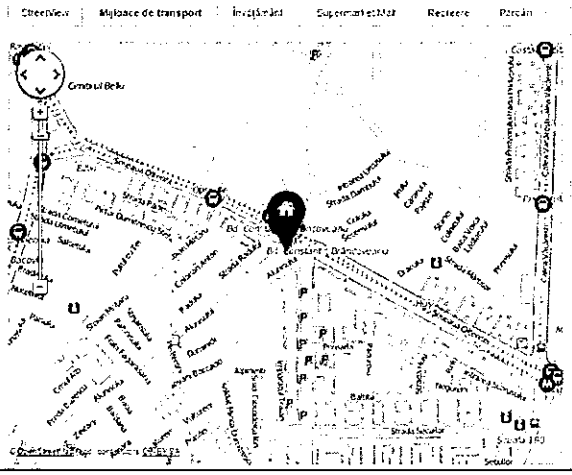
Alte detalii despre proprietate

Vanzare spatiu comercial, in zona Constantin Brancoveanu, cu o suprafata utila de 134 mp
Compartimentare / Nivel
Parter-134 mp.
Zona vanzare 134 mp-open-space;
Numar incaperi 1 1 grup sanitar
Vitrina stradala 15 ml, din aluminiu,
Stare interior renovat-este in exploatare de chirias
Dotari termoficare AC
Alte detalii acces secundar, vizibilitate si trafic pietonal intens, zona dens populata
Vecinatati Constantin Brancoveanu, Sos Olteniter Str Alunisului,
Pretabil pentru Investitie;
Pret 375.000 Euro, TVA 0.
Chirie colectata lunar 2600 Euro + TVA
Oferta apartine agentiei de consultante imobiliara ESPACO Investment, Cod Oferta ESF01612CB
Telefon 0726 vezi tot numărul 88
Link oferta trimite email

Structura rezistenta beton
Nr terase 0
Nr grupuri sanitare 1
Suprafata construita 164 mp
Suprafata terase: 0 mp
Nr incaperi 1
Utilitati - Sistem incalzire (Termoficare); Climatizare (Aer conditionat); Acces internet (Cablu); Utilitati generale (Curent,Apa,Gaz,Telefon)
Finisaje - Stare interior (Renovat), Ferestre cu geam termopan (Aluminiu)
Dotari - Contorizare (Apometre Contor caldura,Contor gaz) Dotari imobil (Interfon)
Alte caracteristici - Alte spatii utile (Spatiu depozitare)
Servicii - Servicii imobil (Administrare)
pretvanzare: 375000
monedavanzare EUR
monedavanzaremp. EUR
pretinchiriere 0
monedainchiriere EUR
monedainchiriereunitar EUR
Disponibilitate proprietate 0

Localizare și puncte de interes

StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



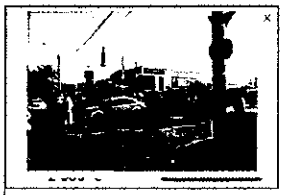
Anunț publicat de
ESPACO INVESTMENT

Cere detalii despre această proprietate

Adrian
0726.119.988
Alte telefoane:
0311 022 209
0310 809 040 (fax)

Numele tău:
Telefon
Email
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Trimite email



titirez.ro

Trimite unui prieten +
Raportează oferta incorectă +

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Intra in cont | Cont nou

Spatii comerciale | Spatii comerciale de vânzare | Spatii comerciale de vânzare în Bucuresti | zona Oltenitei

Adaugă anunț

Soseaua Oltenitei,oportunitate investie in spatiu inchiriat

Bucuresti, zona Oltenitei vezi harta

De vânzare Spatiu comercial

330 000 EUR

Suprafata totala	151 mp
Tip imobil	Centru comercial
Suprafata totala proprietate	151 mp
Stadiu construcție	exista
Modificatia	17/04/2017



Salvează anunț

Anunțul publicat de GALAXY IMOB

Cere detalii despre această proprietate

Adrian Ispas (Partener Galaxy Imob)
0771.072.062
0722.357.109

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Trimite email

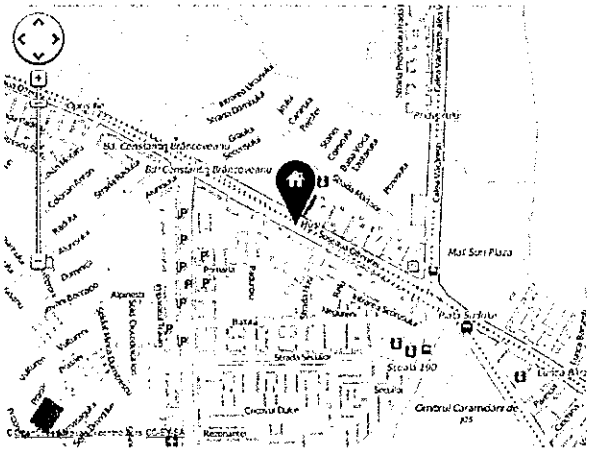
Trimite unui prieten +
Raportează oferta incorectă +

Alte detalii despre proprietate

GLX121B127 Soseaua Oltenitei,va propun o oportunitate de investitie in spatiu comercial inchiriat,parter de bloc in zona cu zeci de blocuri sute de apartamente si mii de locuitori Suprafata locatiei este de 151mp,cu o deschidere de 12ml.Chiriasii doi la numar, sunt foarte seriosi,din domeniul medical si alimentar care au fant de magazine Chiria totala lunara este de 2305 euro/luna,iar pretul de vanzare este de 330000euro TVA 0
Aceasta oferta apartine companiei GALAXY IMOB BUCURESTI, CONTACT NON-STOP
Structura rezistenta: beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 2
Suprafata terase: 0 mp
Nr garaje: 0
Vicii cunoscute
Nr incaperi: 4
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate): Mijloace de transport, Iluminat stradal
Utilitati - Climatizare (Aer conditionat); Utilitati generale (Curent,Apa Canalizare)
Finisaje - Stare interior (Renovat), Ferestre cu geam termopan (PVC)
pretvanzare: 330000
monedavanzare: EUR
pretvanzaremp: 2185.43
monedavanzaremp: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat

Localizare și puncte de interes

StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



Se afișează doar primele 15 puncte de interes situate pe o rază de 2 km față de proprietate

Adrian Ispas (Partener Galaxy Imob)
0771.072.062
0722.357.109

Anunț publicat de GALAXY IMOB

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investitii

Intră în cont | Co

Spații comerciale | Spații comerciale de vânzare | Spații comerciale de vânzare în București | zona Vitan Mall | Adaugă

IMOBILIAR EXPERT GRUP

Mall Vitan

București, zona Vitan Mall vezi harta

De vânzare Spațiu comercial

220.000 EUR + TVA

Comision: standard

Suprafață totală	157 mp
Tip imobil	Bloc de apartamente
Suprafață totală proprietate	157 mp
Regim înălțime	P+5E
An construcție	2015
Modificat la	19/04/2017



Cere detalii despre această proprietate

MADALIN DATU (Consultant imobiliar)

0752.306.061

Alte telefoane:
0742 035 555

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunț X4KE1402H de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietat

Trimite email

Salvează anunț

Alte detalii despre proprietate

Imobiliar expert grup va propune spre vanzare un spatiu comercial amplasat la parterul unui bloc construit in anul 2015.
Amplasamentul si pozitionarea spatiului il recomanda pentru orice tip de activitate comerciala sau de birouri

Nr grupuri sanitare: 2
Suprafata construita: 170 mp
Nr incaperi: 1
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare Gaz)
Dotari - Diverse (Sistem de alarma)

pretvanzare: 220000
monedavanzare: EUR
monedavanzaremp:
monedainchiriere: EUR

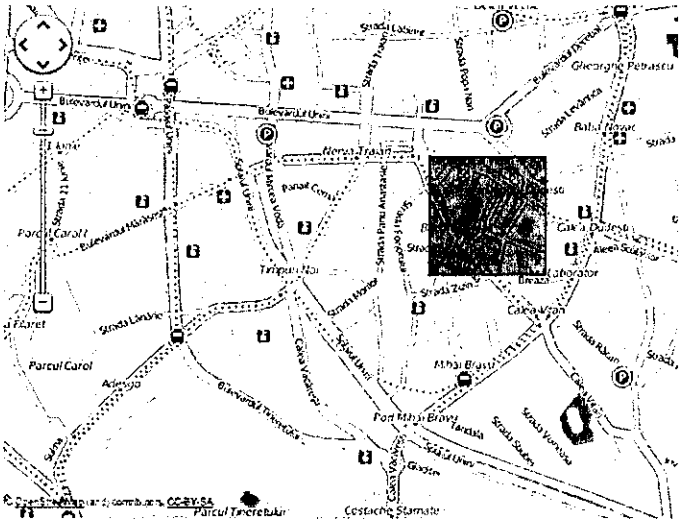
Disponibilitate proprietate: Imediat

Trimite unui prieten

Raportează oferta incorectă

Localizare și puncte de interes

Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spatii comerciale | Spatii comerciale de vânzare | Spatii comerciale de vânzare in Bucuresti | zona Berceni

Spatiu comercial Piata Covasna

Bucuresti, Sector 4, zona Berceni
Strada Covasna vezi harta

De vânzare Spatiu comercial

200.000 EUR

Suprafata totala	173 mp
Vitrina	6 m
Tip imobil	Centru comercial (Spatiu comercial de vanzare Piata Covasna)
Anul finalizării	20/04/2017





Salvează anunț

Alte detalii despre proprietate

Recomandare: exista si produce venituri

Va propunem spre vanzare un spatiu comercial situat in Berceni reper Piata Covasna, aflat intro zona cu o mare densitate de locuinte avand un vad comercial foarte bun!

Suprafata utila a spatului este de cca 173 mp,avand o vitrina si o suprafata de expunere foarte mare !
In prezent este inchiriat si se incaseaza o chirie lunara de 1800 euro

Deschidere stradala :6 ml.
Facilitati si dotari:

- amenajat modern

- grup sanitari

- apa+curent electric , totul contorizat separat.

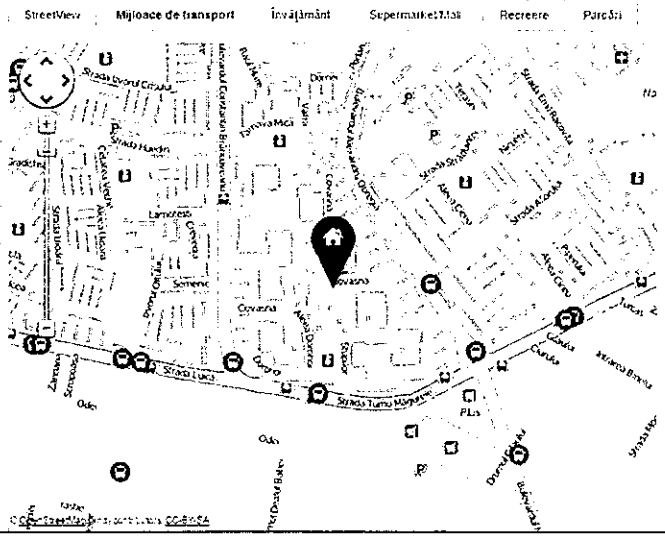
Spatiul este pretabil pentru : banca, farmacie casa de pariuri,sala de jocuri, cafenea magazin mixt, magazin second-hand salon,etc

Vecinatati Case de pariuri, Magazin alimentar, Mega Image etc

Localizare şi puncte de interes

Detalii localizare, vecinătăți: Brancoveanu, Piata Sudului, Oltenitei

StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



Adăugă anunț

INOVATION ESTATES

Cere detalii despre această proprietate

Adrian
0722.698.555
Alte telefoane:
0720 722 440

Pentru o rapidă răspuns menționați că ați găsit anunțul XZDG6169M de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon
Email
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Trimite email



Teren Constru .
600 000 €
Verifică

titirez.ro

Trimite unui prieten +

Raportează oferta incorectă +

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investitii

Spatii comerciale | Spatii comerciale de vânzare | Spatii comerciale de vânzare in Bucuresti | zona Vacaresti

Spatiu comercial - Calea Vacaresti

Bucuresti, zona Vacaresti vezi harta

De vânzare Spațiu comercial

450.000 EUR

Suprafață totală	200 mp
Tip imobil	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	200 mp
Stare construcție	exista
An construcție	1989
Mod folosință	20/04/2017





Salvează anunț

Alte detalii despre proprietate

Spatiu comercial stradal situat pe Calea Vacaresti cu vizibilitate foarte buna. Trafic pietonal si auto intens
Suprafata: 200 mp - open space majoritar.
Vitrina: 12,5 ml
Pret vanzare: 450,000 EUR Negociabil
Structura rezistenta: beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 200 mp
Suprafata terase: 0 mp
Suprafata curte: 0 mp
Nr garaje: 0
Vicii cunoscute:
Nr incaperi: 3
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate)
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz,CATV,Telefon)
Finisaje - Podele (Gresie,Parchet)
pretvanzare: 450000
monedavanzare: EUR
pretvanzaremp: 2250
monedavanzaremp: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat

Adaugă anunț

ROUMAN ESTATE

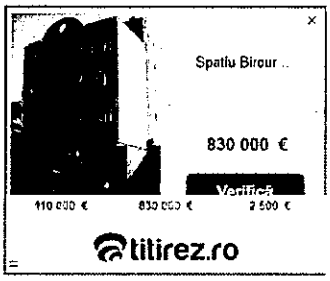
Cere detalii despre această proprietate:

Rouman Estate (Companie Imobiliara)
0727.899.929
Alte telefoane:
0727.899.929

Pentru o identificare corecta a comunicării vă rugăm să menționați codul X3JJI1436V de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

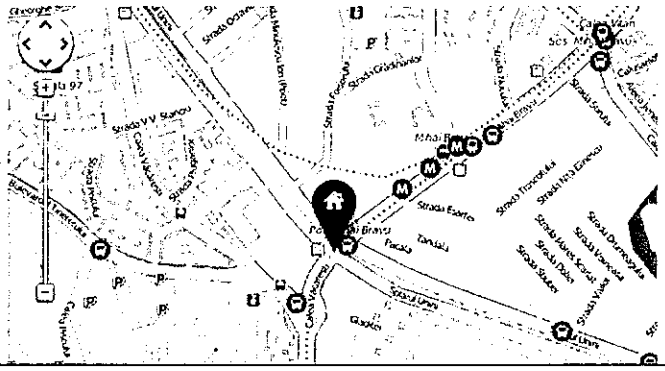
Trimite email



Trimite unui prieten +
Raportează oferta incorectă +

Localizare și puncte de interes

StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.

C.U.I. 16836925 Cont RO17RNCB0074029211670001 BCR Sector3
CONTACT: Tel: 021/3102628; Fax: 021/3102628; Mobil: 0723371288

LUCRĂRI de CADASTRU,TOPOGRAFIE,GEODEZIE,
CARTE FUNCIARĂ, EXPERTIZE şi EVĂLUĂRI

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

MEMORIU TEHNIC

1. **Adresa imobilului:**
   Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, Bucureşti

2. **Beneficiarul lucrării:**
   Sectorul 4 al mun. Bucureşti

3. **Executantul lucrării:**
   S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.

4. **Obiectul lucrării**:
   Studiu topografic

5. **Operațiuni topo – cadastrale efectuate**:
   Măsurătorile au fost efectuate folosind stația totală Leica TC407 şi receptoare GNSS Stonex S9. În vederea întocmirii documentației s-au efectuat următoarele operațiuni topo-cadastrale: identificarea bunului imobil, identificarea punctelor caracteristice pe conturul bunului imobil. S-a realizat o ridicare topografică planimetrică şi altimetrică folosind tehnologia GPS, sistemul ROMPOS, metoda măsurătorilor în timp real – RTK. Coordonatele punctelor de detaliu au fost calculate în sistemul de proiecție Stereografic 1970, cu ajutorul programului software al receptorului GPS, folosind parametrii oficiali puşi la dispoziție de programul TransDat RO v4.04, releveele spațiilor comerciale s-au făcut folosind ruleta electronica Leica Disto A2

6. **Concluzii**:
   În urma măsuratorilor efectuate au rezultat următoarele planşe:

   Planşa 1 – Releveu spațiu comercial – Scara 1:100
   Planşa 2 – Plan încadrare în zonă – Ortofotoplan Scara 1:1000
   Planşa 3 – Plan încadrare în zonă –Scara 1:500
   Planşa 4 – Plan încadrare în zonă –Scara 1:2000
   Planşa 5 – Plan de situație suprapunere P.U.G Mun. Bucureşti – Scara 1:5000
   Planşa 6 – Plan de situație suprapunere P.U.Z. "Calea Văcărești-Sos. Olteniței Piața Sudului Sector 4 (Modificare soluției de circulație în Piața Sudului)"– Scara 1:2000
   Planşa 7 – Plan de situație in sistem Stereografic 1970 – Scara 1:200

Aprilie 2017

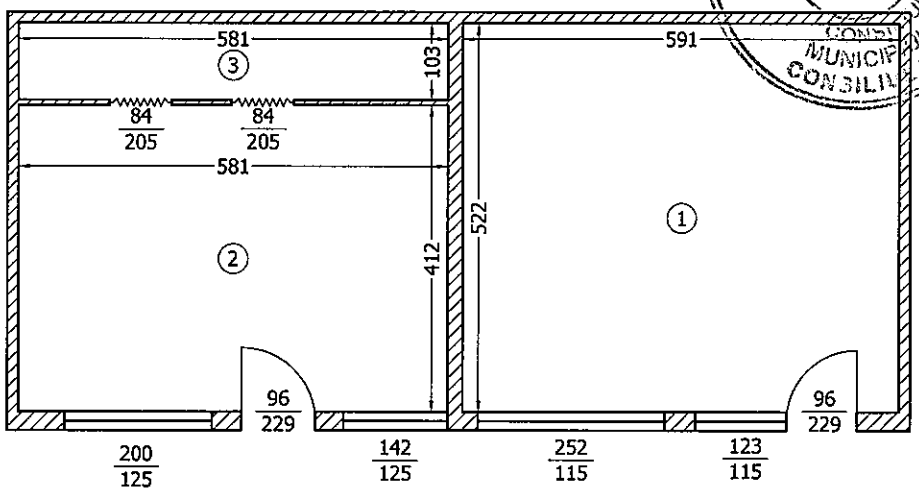
Întocmit,
S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.
ing. MATEI ŞTEFAN-PAUL – RO-MB-F nr. 0193

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-MB-F Nr. 0193
MATEI P. Ştefan - Paul
CATEGORIA B

FIȘĂ TEHNICĂ CU DESCRIEREA STAȚIULUI COMERCIAL

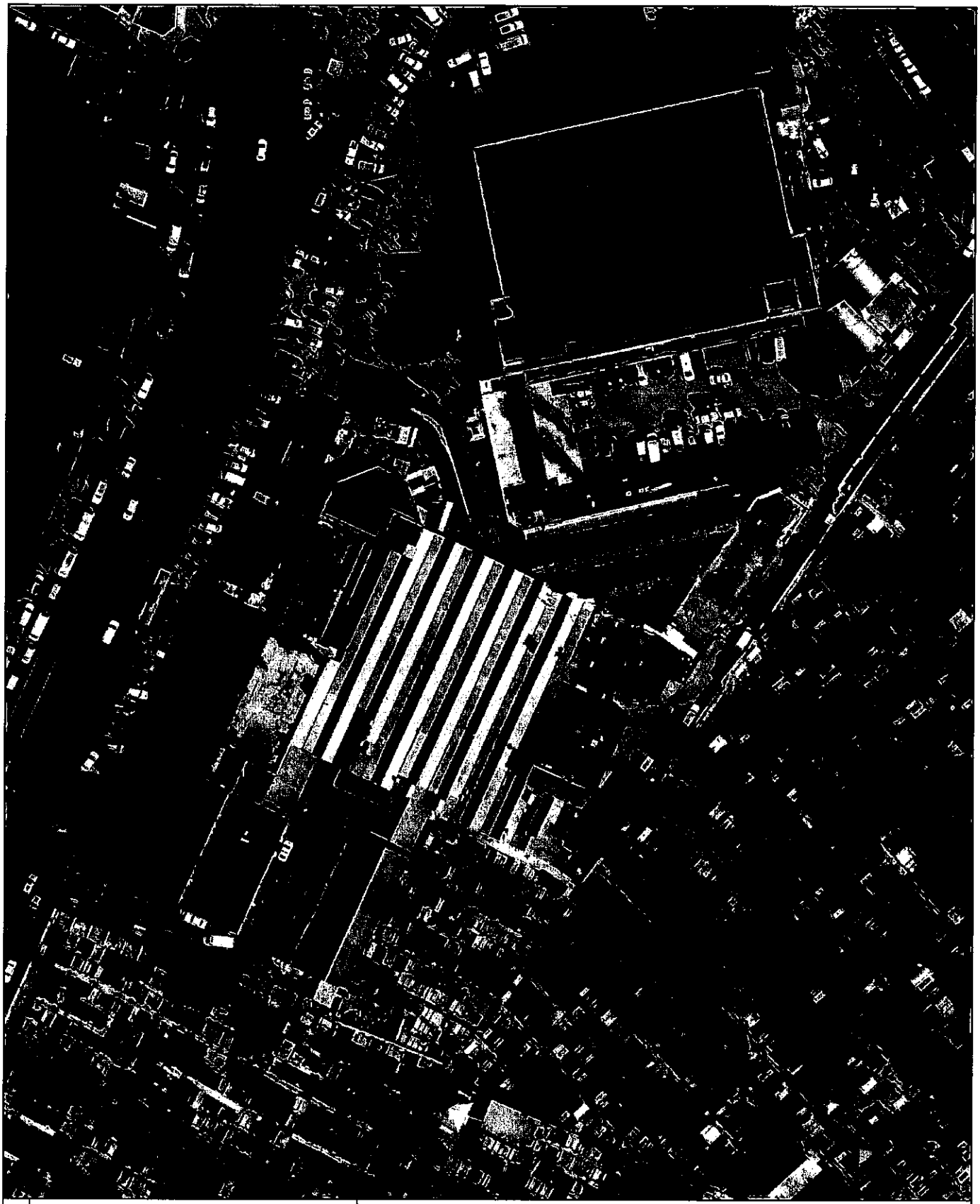
DESTINAȚIA	SPAȚIU COMERCIAL
ANVERGURA ÎNĂLȚIME MAXIMĂ (m)	2.67 m
STRUCTURĂ	MIXTĂ - METALICĂ / ZIDĂRIE PORTANTĂ
ANVELOPĂ	ZIDĂRIE / PANOURI PVC CU GEAMURI TERMOPAN
ACOPERIȘ	ȘARPANTĂ / TABLĂ
TAVAN	TAVAN FALS GIPS CARTON
PARDOSEALĂ	GRESIE / MOZAIC
PEREȚI	ZUGRĂVELI LAVABILE
TÂMPLĂRIE	PVC CU GEAMURI TERMOPAN
ILUMINAT	FLUORESCENT
ÎNCĂLZIRE/CLIMATIZARE	INSTALAȚIE AC TIP SPIT
ENERGIE ELECTRICĂ	220 V
ALIMENTARE CU APĂ	DA
CANALIZARE	DA
AN CONSTRUCȚIE	ANTERIOR 1990

BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC	
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București	
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. COMPREST CRISTAL SUD S.R.L.	
Verificat: ing. Stamatescu Carmen	FIȘĂ TEHNICĂ	Data: Aprilie 2017

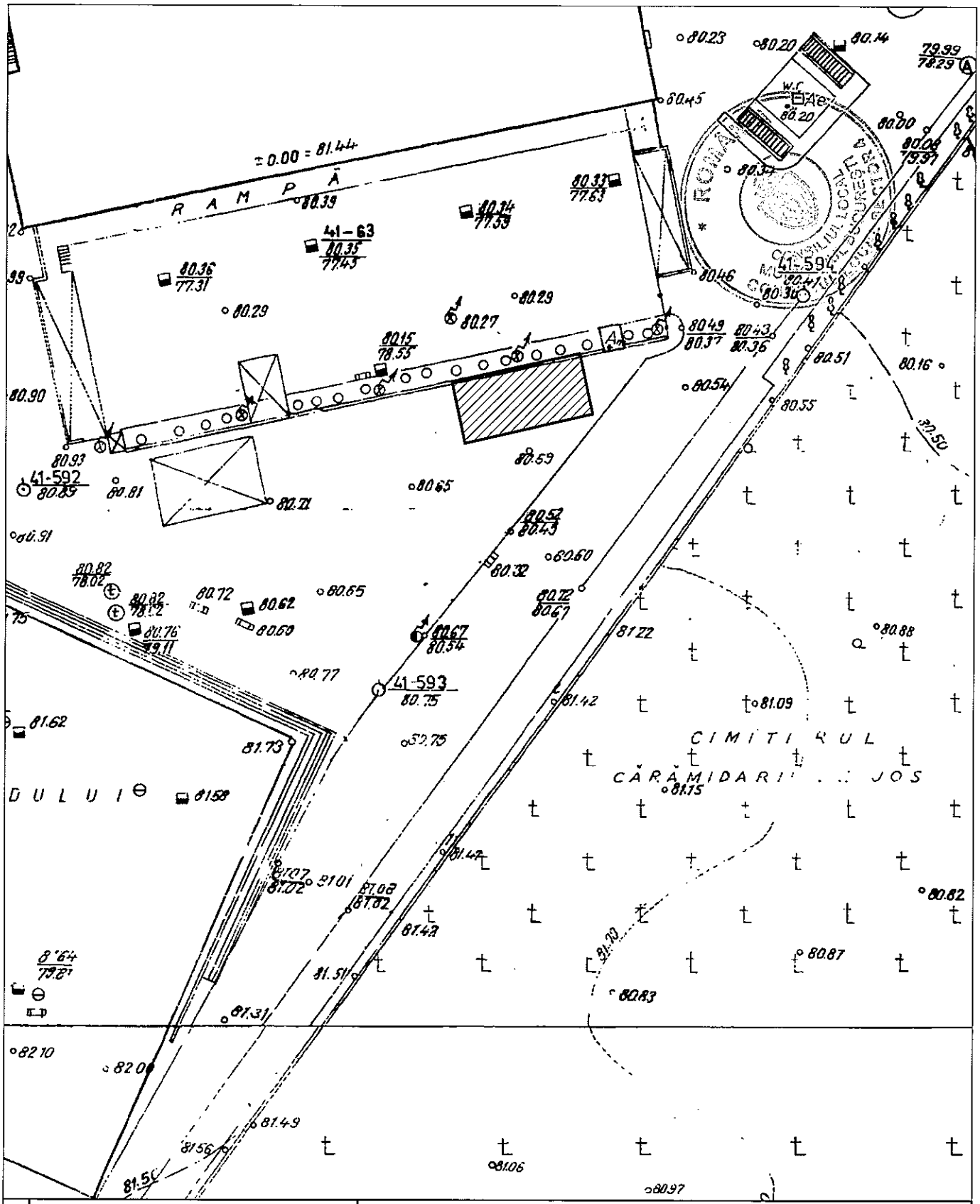


Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafață (mp)
1	Spațiu comercial	30.85
2	Spațiu comercial	23.93
3	Depozit	5.98
Suprafață utilă = 60.76 mp		
Suprafată construită = 69.28 mp		

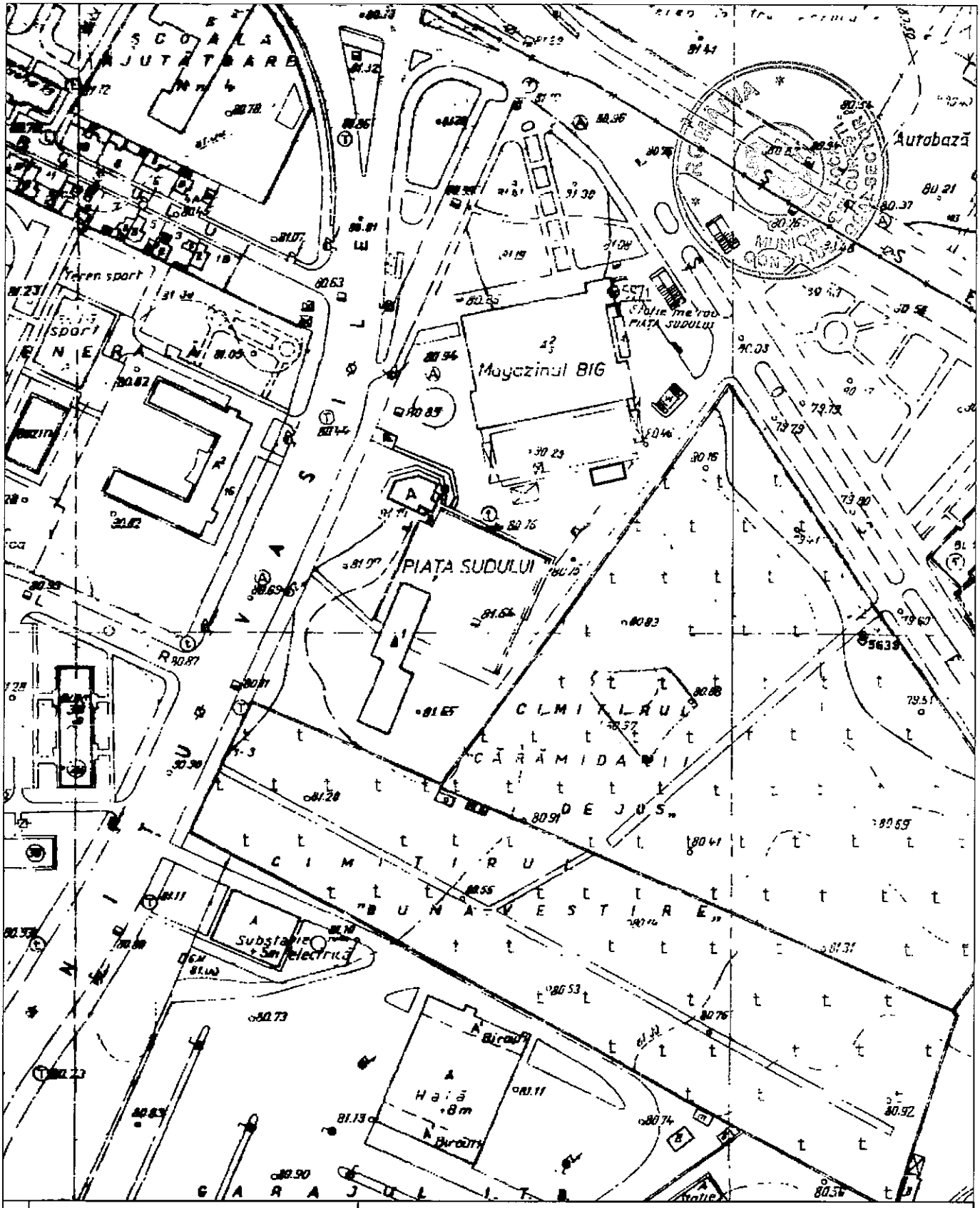
BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: SC COMPREST CRISTAL SUD SRL	PLANȘA 1	Scara 1:100
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	RELEVEU SPAȚIU COMERCIAL	Data: Aprilie 2017	



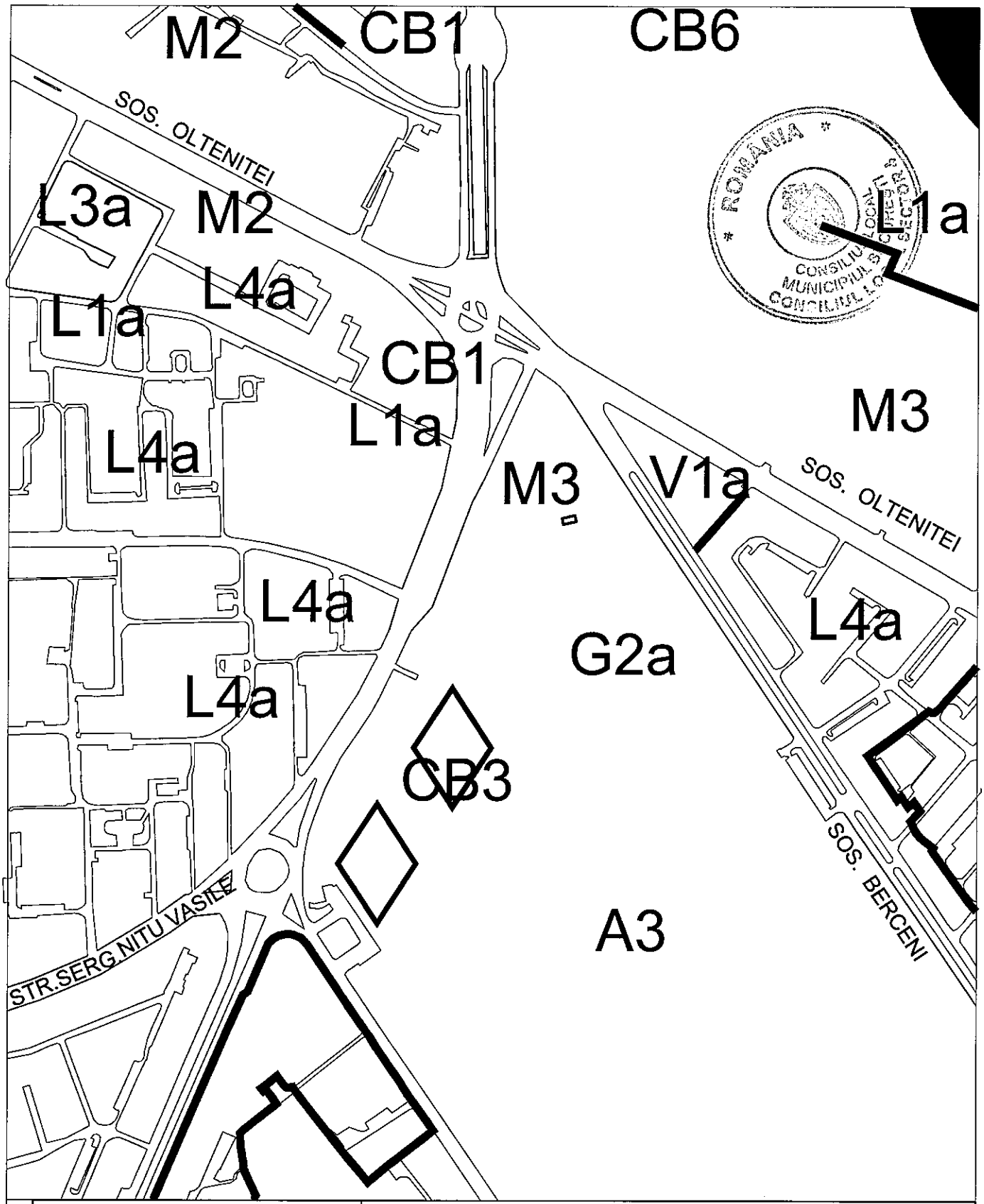
BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: SC COMPREST CRISTAL SUD SRL	PLANȘA 2	Scara 1:1000
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ ORTOFOTOPLAN	Data: Aprilie 2017	



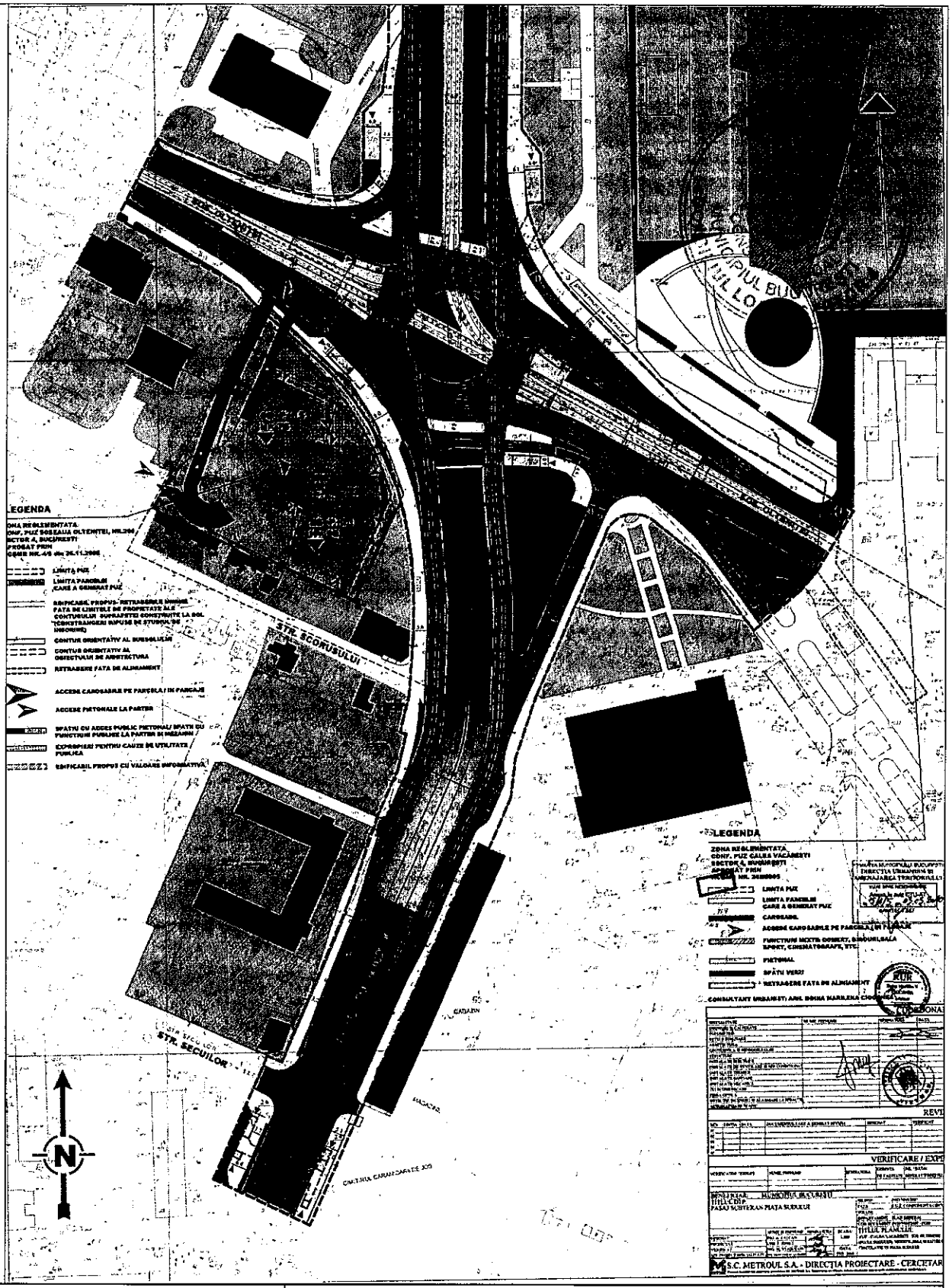
BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: SC COMPREST CRISTAL SUD SRL	PLANȘA 9C	Scara 1:500
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	Data: Aprilie 2017	



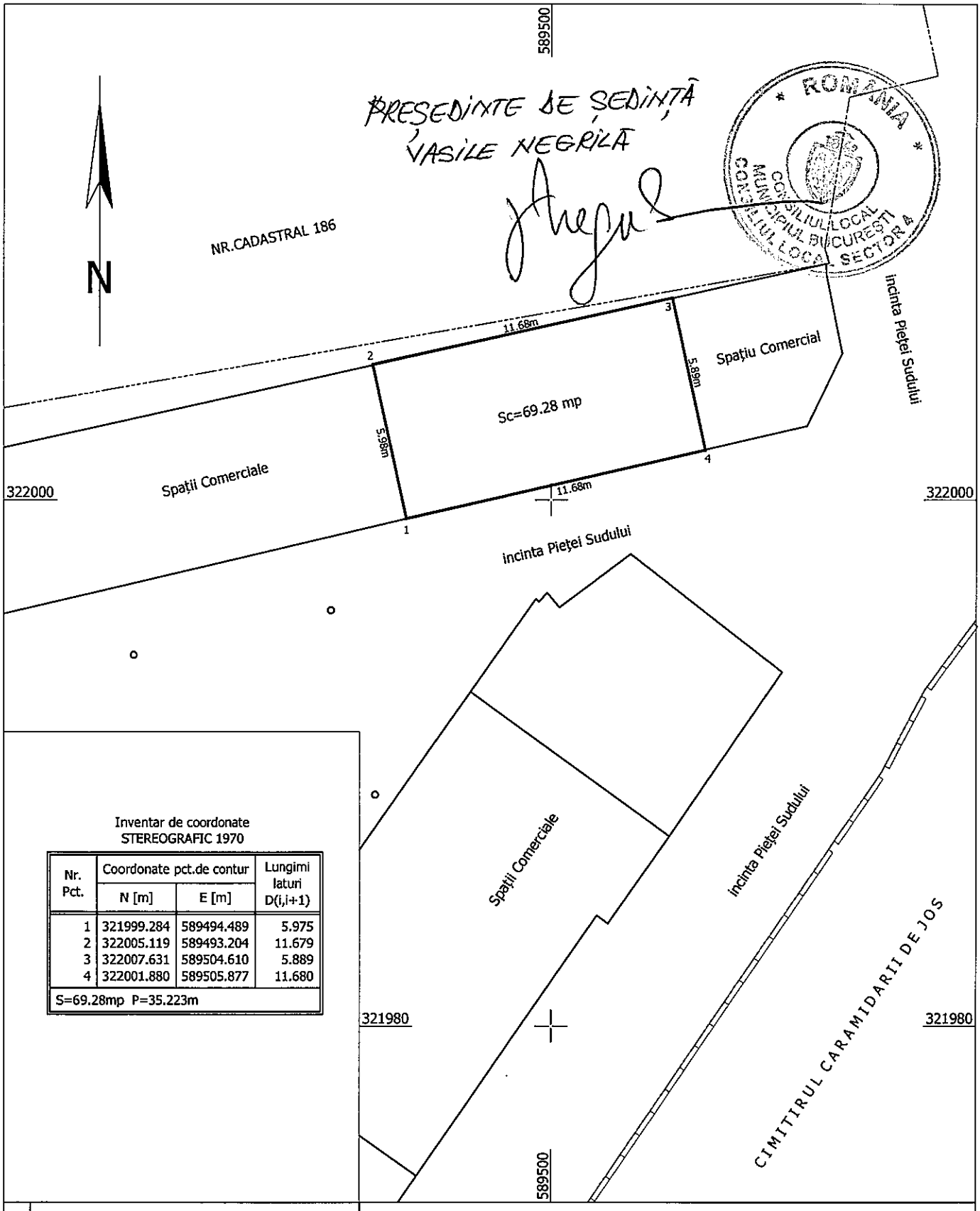
BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: SC COMPREST CRISTAL SUD SRL	PLANȘA 9D	Scara 1:2000
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	Data: Aprilie 2017	



BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: SC COMPREST CRISTAL SUD SRL	PLANȘA 9E	Scara 1:5000
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE SITUAȚIE - SUPRAPUNERE P.U.G. MUN. BUCUREȘTI	Data: Aprilie 2017	



BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: SC COMPREST CRISTAL SUD SRL	PLANȘA 9F	Scara 1:2000
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE SITUAȚIE - SUPRAPUNERE P.U.Z. "Calea Văcărești-Sos. Olteniței Piața Sudului Sector 4 (Modificare soluției de circulație în Piața Sudului)"	Data: Aprilie 2017	



Inventar de coordonate
STEREOGRAFIC 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
1	321999.284	589494.489	5.975
2	322005.119	589493.204	11.679
3	322007.631	589504.610	5.889
4	322001.880	589505.877	11.680
S=69.28mp P=35.223m			

SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: SC COMPREST CRISTAL SUD SRL	PLANȘA 7	Scara 1:200
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE SITUAȚIE	Data: Aprilie 2017	

ANEXA NR. 3 LA HCLS, NR. 207/17.08.2017

S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.
C.U.I. RO16836925 Cont RO17RNCB0074029211670001 BCR Sector3
CONTACT: Tel: 021/3102628; Fax: 021/3102628; Mobil: 0723371288
LUCRĂRI de CADASTRU, TOPOGRAFIE, GEODEZIE,
CARTE FUNCIARĂ, EXPERTIZE şi EVALUĂRI

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI SECTOR 4 Nr. 1387/25.04.2017

Evaluare construcții / spații comerciale și studii topografice

Spațiu comercial situat în București, Sector 4,
Strada Nițu Vasile, nr. 1, N.C. 215053-C1-U5, incinta Pieței Sudului



CLIENT: SECTOR 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

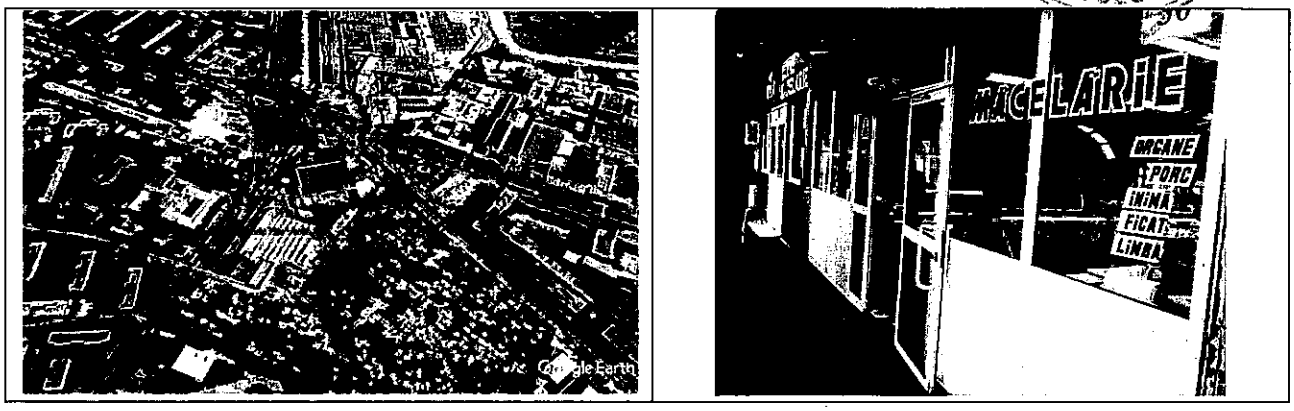
PROPRIETAR: S.C. NEFF PROD IMPEX S.R.L.

EVALUATOR: Ing. STAMATESCU CARMEN
Legitimație nr. 16220/2017

- 2017 -

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: spațiu comercial.



Localizare: București, Strada Nițu Vasile nr. 1, sector 4;
Zonă/ utilități: zona mixtă cu utilități – energie electrică, apă/canalizare, gaze naturale;
Scopul raportului de evaluare: determinarea valorii de piață a spațiului comercial;
Drept de proprietate evaluat: drept absolut asupra construcției, drept de concesiune asupra terenului;
Tipul valorii estimate: valoare de piață;
Client: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI;
Proprietari: S.C. NEFF PROD S.R.L.;
Utilizatori: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, S.C. NEFF PROD S.R.L.
Dată inspecție: 18.04.2017
Dată evaluare: 18.04.2017
Data emiterii raportului: 25.04.2017
Rezultatele evaluării:

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE VALABILĂ LA DATA EVALUĂRII ÎN OPINIA EVALUATORULUI ESTE DE:
$V_{PROPRIETATE}$ = 471.300 RON ≈ 104.300 EURO

ing. Stamatescu Carmen
Expert evaluator pentru proprietăți imobiliare şi bunuri mobile
Membru Titular ANEVAR Legitimație nr. 16220/2017

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prezenta lucrare a fost întocmită de ing. Stamatescu Carmen, Membru Titular ANEVAR.

Ca elaborator declar ca am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul Deontologic, aferent îndeplinirii misiunii. Evaluarea a fost realizată în concordanță cu *Standardele De Evaluare A Bunurilor 2016* – publicate de ANEVAR. De asemenea, raportul de evaluare a fost întocmit conform SEV 103 – Raportare, ediția 2016.

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în achiziționarea bunurilor imobile care fac subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform reglementărilor din *Standardele De Evaluare A Bunurilor 2016* – publicate de ANEVAR.

Evaluatorul a respectat codul de etică al profesiei sale.

Bunurile imobile au fost inspectate personal de evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Prezentul raport se supune normelor în vigoare și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru bunuri imobile) în acest sens.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire al ANEVAR.

Evaluatorul a încheiat o asigurare de răspundere profesională pe anul 2017 la societatea de asigurare – reasigurare ALLIANZ ȚIRIAC.

ing. Stamatescu Carmen
Expert evaluator pentru proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru Titular ANEVAR Legitimație nr. 16220/2017

CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 4
1.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI 4
1.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI 4
1.3 SCOPUL EVALUĂRII 4
1.4 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII 4
1.5 TIPUL VALORII 4
1.6 DATA EVALUĂRII 5
1.7 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII 5
1.8 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE 5
1.9 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE 6
1.10 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE 7
2. PREZENTAREA DATELOR 8
2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII, DESCRIEREA JURIDICĂ. 8
2.2. DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI AMPLASARE 8
2.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII 10
3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE 11
4. EVALUAREA 14
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE 14
4.2. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ 15
4.3. ABORDAREA PRIN VENIT 19
5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 22
6. ANEXE 24

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Lucrarea este executată de către S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L. având autorizație ANEVAR nr. 0331/2017 prin evaluator ing. Stamatescu Carmen:

- Membru Titular ANEVAR având legitimația nr.16220/2017;
- Membru al Corpului Experților Tehnici din România;
- Autorizat de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară pentru realizarea lucrărilor de cadastru, geodezie și cartografie din categoria D cu Certificat de autorizare Seria RO-B-F Nr. 0630.

Date de identificare a evaluatorului:

- Adresa: Drumul Muntele Găina nr. 92D, Sector 1, București
- Telefon: 021.310.26.28 / Fax: 021.310.26.28 / Mobil: 0723 371 288
- E-mail: stamatescucarmen@yahoo.com;
- Nr. Registrul Comerțului: J40/16379/12.10.2004;
- Cont: RO36RNCB0074098714700001 BCR Sect.3
- Cont Trezorerie: RO40TREZ7015069XXX017134 Trezoreria Sectorului 1

1.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI

Clientul și utilizatorii prezentului raport de evaluare sunt: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, S.C. NEFF PROD S.R.L.

SCOPUL EVALUĂRII

Scopul și utilizarea evaluării sunt determinarea valorii de piață a spațiului comercial.

Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

1.3 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare denumită în continuare Imobilul Subiect situat în București, Strada Nițu Vasile nr. 1, sector 4, număr cadastral 215053-C1-U5.

1.4 TIPUL VALORII

Pe baza intenției de utilizare a lucrării, precum și a solicitării beneficiarului, tipul de valoare estimat în prezentul raport îl reprezintă ***valoarea de piață.*** Tipul valorii în prezentul raport de evaluare este în conformitate cu Standardele de Evaluare, iar **valoarea de piață** este definită în SEV 100 – Cadrul General (p. 29), astfel:

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

Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață.

Acesta este cel mai bun preț obtenabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obtenabil în mod rezonabil de către cumpărător.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală.

Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.

Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

1.5 DATA EVALUĂRII

Inspecția Imobilului Subiect a fost realizată la data de 18.04.2017.
Data evaluării - 18.04.2017, curs de schimb anunțat de BNR, 1 EURO = 4,5188 RON.
Data emiterii raportului de evaluare: 25.04.2017.

1.6 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

Evaluatorul ing. Stamatescu Carmen a identificat și inspectat proprietatea. Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare precum și studiul foto aferent au fost realizate la data inspecției. S-a efectuat o inspecție vizuală a stării de fapt a proprietății, iar aceste aspecte sunt prezentate în prezentul raport de evaluare în cadrul capitolului 2.3 – Descrierea proprietății.

1.7 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

La întocmirea *raportului de evaluare* au fost utilizate următoarele surse de informare:

Reglementări și cadru legal	
Standardele De Evaluare A Bunurilor 2016	SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
	SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
	SEV 102 Implementare (IVS 102)
	SEV 103 Raportare (IVS 103)
	SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
	GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
	SEV 400 Verificarea evaluării

- Legislația în vigoare;
- Informații privind piața imobiliară specifică proprietății (studii, analize, etc);
- Evoluția cursului valutar publicat de B.N.R.

Au fost utilizate următoarele documente și informații puse la dispoziție de către proprietar:

- Act de proprietate;
- Extras de Carte Funciară pentru informare;
- Planuri și relevee.

1.8 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

Principalele ipoteze si limite de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Evaluatorul ing. Stamatescu Carmen a identificat proprietatea conform actelor puse la dispoziţie de către beneficiar/client; locaţia şi limitele proprietăţii indicate se consideră a fi corecte.

Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locaţia şi limitele proprietăţii corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare de piaţă a proprietăţii în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele puse la dispoziţia evaluatorului de către proprietar. Orice neconcordanţă între proprietatea identificată şi cea din documentele de proprietate invalidează corespondenţa dintre valoarea estimată şi proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în prezentul raport de evaluare.

IPOTEZE GENERALE:

- Valoarea opinată în prezentul raport este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi în situaţiile în care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricţii în afara celor prezentate pe parcursul raportului; dacă se va demonstra că una sau mai multe ipoteze, sub care a fost realizat raportul de evaluare, nu este valabilă, valoarea estimată poate fi invalidă;
- Aspectele juridice (descrierile legale ale dreptului de proprietate) şi cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a proprietăţii se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietar. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil;
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale solului care să influenţeze valoarea proprietăţii; evaluatorul nu îşi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru efectuarea unor studii necesare pentru a le descoperii;
- Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare şi a aplicării acestora în vederea estimării celei mai probabile valori;
- Din informaţiile deţinute de către evaluator, nu există prezenţa unor contaminări naturale sau chimice asupra proprietăţii analizate sau a proprietăţilor vecine care să afecteze valoarea proprietăţii studiate. Evaluatorul nu a efectuat o inspecţie şi nu are cunoştinţă de efectuarea unor inspecţii care să indice prezenţa contaminărilor cu substanţe/materiale periculoase. Valorile sunt exprimate în ipoteza că nu există asemenea contaminări. În cazul în care se va stabili ulterior că totuşi există asemenea contaminări pe proprietatea studiată sau pe cele din vecinătatea acesteia, poate duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigaţie asupra existenţei condiţiilor ascunse sau neaparente ale solului, ale structurii clădirii sau altor factori nevizibili la inspecţie care ar putea influenţa valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea pentru asemenea condiţii sau efectuarea unor studii necesare pentru a descoperii aceste aspecte ascunse;
- Evaluatorul nu are nici o informaţie privind faptul că proprietatea ar fi traversată de reţele magistrale de utilităţi (gaze naturale, canalizare, conducte cu apă, etc.) sau zone de restricţionare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecţiei pe nu au fost identificate indicii care să arate o astfel de restricţie; evaluatorul nu a făcut nici o investigaţie suplimentară pentru a descoperi aceste restricţii şi nici nu are calitatea de a întocmi eventuale studii de certificare privind astfel de restricţii;

- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în studiu se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare. Orice modificare a condițiilor pieței poate duce la modificarea rezultatelor raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile având în vedere datele disponibile la data evaluării;
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor si restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra imobilului, efectuând doar o inspecție vizuală și nu a intenționat defecte sau deteriorări ale construcției sau ale instalațiilor altele decât cele aparente. Prezența unor astfel de deteriorări ar putea afecta în mod negativ valoarea; Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și fotografii ale imobilului, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și a stării acestuia și pentru a ajuta pe client în aprecierea corectă calitativă;
- Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară;
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor proprietatea analizată;
- Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către destinatar, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia;
- În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării;
- Dreptul de proprietate în prezentul raport de evaluare este considerat integral, valabil și tranzacționabil, astfel nu este afectat de sarcini.

1.9 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru informarea clientului și a utilizatorilor desemnați, respectiv SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI și S.C. NEFF PROD S.R.L.

Capitolele și părțile studiului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului), nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului. Evaluatorul își rezervă dreptul de a include datele din prezentul raport de evaluare în baza proprie de date cu respectarea drepturilor de confidențialitate prevăzute în legislația specifică.

2. PREZENTAREA DATELOR
2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII, DESCRIEREA JURIDICĂ.

La data evaluării, dreptul de proprietatea evaluat este absolut (deplin) al S.C. NEFE PROD S.R.L. aşa cum reiese din actele puse la dispoziţia evaluatorului.

Dreptul de proprietate nu este afectat de sarcini aşa cum reise şi din extrasul de Carte Funciară pentru informare ataşat prezentului raport de evaluare.

2.2. DATE DESPRE ZONĂ, ORAŞ, VECINĂTĂŢI ŞI AMPLASARE

Proprietatea evaluată este situată în Bucureşti, Strada Nitu Vasile nr. 1, sector 4, în partea de sud-est a municipiului Bucureşti, la intersecţia arterelor rutiere principale, circulate intens: Calea Văcăreşti, Şoseaua Olteniţei şi Şoseaua Berceni.

Cartierul Berceni se află în sectorul 4 din capitală şi este delimitat în nord-est de Şoseaua Olteniţei şi Calea Văcăreşti, în sud de străzile Ion Iricescu, Turnu Măgurele şi Luică, iar în vest de Şoseaua Giurgiului. În prezent, cartierul se întinde pe o suprafaţă de 570 ha, găzduind un număr de 120.000 locuitori stabili. Încă din faza iniţială cartierul a fost utilat cu toate dotările urbanistice şi edilitare necesare (reţele de apă, canalizare, gaze, telefonie, internet şi termoficare). In cartier se regăsesc şase grădiniţe, şapte scoli generale, mai multe licee si grupuri şcolare (Mihai Eminescu, Ion Creanga, Traian Vuia, Vulcănescu, Onicescu, St.O.Iosif) şi cinci spitale.

Începând din anul 1964, odată cu noua platformă industrială din partea sudică a Bucureştiului - IMGB, la vest de şoseaua Berceni a fost demarată construcţia unui nou ansamblu de locuinţe. Treptat, acesta s-a transformat în cartierul Berceni, denumire preluată de la artera de circulaţie din vecinătate, aşa cum îl cunoaştem azi. Teritoriul unde a fost dezvoltat reprezenta partea sudică a fostei comune Şerban Vodă din vecinătatea fostelor localităţi Progresul şi Apărătorii Patriei. Când a fost începută ridicarea noului cartier, zona avea un puternic caracter rural, cu suprafeţe mari de teren liber, locuinţele având, în marea lor majoritate, un singur nivel, fără dotări edilitare.

Realizarea primelor blocuri, situate între străzile Secuilor şi Nitu Vasile, şi cele din spatele spitalului Grigore Marinescu, a impus crearea de noi artere de circulaţie dimensionate la cerinţele acelei perioade. Printre primele a fost strada Emil Racoviţă, cuprinsă între străzile Nitu Vasile şi Turnu Măgurele. Ulterior, zona s-a devoltat, apărând mai multe nuclee, cum sunt cele din vecinătatea străzii Aliorului, bd. Metalurgiei (astăzi bd. Alexandru Obregia), străzii Covasna, bd. Constantin Brâncoveanu, străzilor Uioara sau Reşiţa, construcţiile fiind realizate într-o periodă de aproximativ 30 de ani.

Odată cu realizarea blocurilor de locuinţe a fost executată şi trama stradală, astfel că astăzi regăsim mai multe artere de circulaţie (şoselele Olteniţei şi Berceni, străzile Emil Racoviţă, Secuilor, Ion Iriceanu şi Turnu Măgurele, bulevardele Alexandru Obregia şi Constantin Brâncoveanu) cu două benzi pe sens. Acestea, însumate au o lungime care depăşeşte 16 km. La ele se adaugă peste 92 km ai celor 200 de artere de circulaţie secundare care asigură accesul în interiorul cartierului. Circulaţia s-a îmbunătăţit odată cu apariţia liniei de metrou, creându-se astfel o legătură directă între centrul oraşului, cartierul Berceni şi platforma industrială IMGB. Cartierul dispune si de mijloace de transport în comun de suprafaţă (autobuze, tramvaie şi troleibuze).

Din punct de vedere comercial cartierul a cunoscut o buna dezvoltare, printre cele mai importante centre numărându-se pieţele agroalimentare Berceni, Covasna, Străduinţei, Reşiţa şi Sudului, dar şi complexele comerciale B.I.G. Berceni, Aleea Castanelor, Metro, Selgros, City Mall, Real, Sun Plaza, Praktiker, Hornbach etc.

Sursa: http://ghid.imopedia.ro/dex/berceni-245.htm

Zona se află într-un cartier rezidențial de construcții rezidențiale, blocuri, imobile comerciale şi dotări edilitare specifice.





Sursa: Google Earth

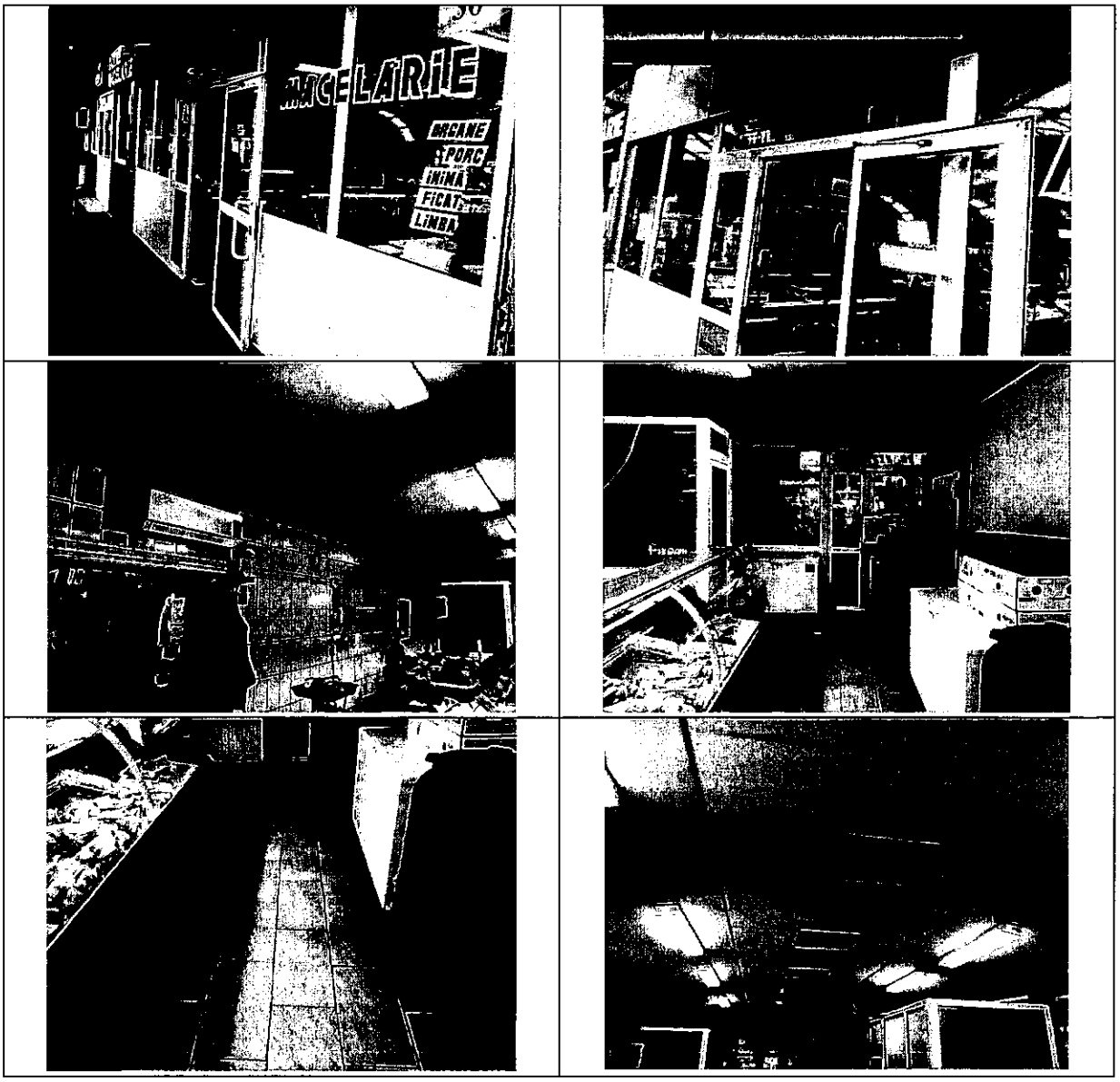
2.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Imobilul este situat în incinta Pieței Sudului, accesul realizându-se din Strada Nitu Vasile, pe o alee de acces din cadrul pieței și are o suprafata totală de 72,02 mp, conform contractului de vanzare cumparare. Conform contractului de concesiune, terenul aferent spațiului comercial are o suprafață de 78,06 mp.

Conform măsurătorilor efectuate, spațiul comercial are o suprafață utilă de 73,99 mp și o suprafață construită de 77,18 mp.

Imobilul este o construcție cu regimul de înălțime parter și are destinația de spațiu comercial. Construcția a fost edificată anterior anilor 1990, având structura mixtă – metalică / zidărie portantă, cu anvelopa din zidărie și panouri din PVC cu geamuri termopan. Acoperișul este de tip șarpantă cu tablă. Construcția este racordată la utilități precum energie electrică și apă/canalizare.

Studiul foto al imobilului subiect este prezentat în continuare:



3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

O piață imobiliară este un grup de persoane sau firme care se află în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Piața imobiliară poate fi de mai multe tipuri. Proprietatea supusă evaluării este o proprietate formată dintr-o construcție cu destinație comercială. Având în vedere constatarea descrisă mai sus, piața imobiliară specifică s-a definit ca fiind piața proprietăților imobiliare similare.

Din punct de vedere geografic piața imobiliară este considerată zona semicentrală/periferică a Municipiului București. În analiza pieței imobiliare specifice și a zonei delimitate s-au investigat situația economică, populația, trenduri ale ultimilor ani precum și cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate.

Stocul de spatii moderne de retail in Romania se ridica la aproximativ 3,3 milioane mp din care peste 500 de mii de mp sunt in Capitală. Doar in primul semestru din 2016 s-au finalizat peste 170.000 mp de spatii moderne de retail.

Inaugurări proiecte de tip centru comercial în S1 2016

Denumire proiect	Oraș	Localizare	Suprafață închiriabilă (mp)	Dezvoltator
Corso Shopping City	Brașov	cartier Tractorul	13.500	Immochan
Lux Divino	Brașov	Bulevardul	3.000	Decia Plant
Kaufland	București	Ferentari	2.800	Kaufland
Complex UNIRII CENTER	Buzău	Strada Obor	1.600	ROLSERV
City Park Mall (extindere)	Constanța	Bdul. Alexandru Lăpușneanu	35.000	NEPI
Shopping Plaza	Satu Mare	Ungă Podul Golescu	12.500	Zimmer Bud
Jysk	Botoșani	Bdul. Mihai Eminescu	1.200	Jysk
Pepco	Botoșani	Central	1.000	Pepco
Leroy Merlin	Suceava	fostul Baumax	11.000	Leroy Merlin
Shopping City Timișoara	Timișoara	C. Șagului	70.000	NEPI
Mercur	Craiova	Craiova	20.000	SIF Oltenia
	TOTAL		171.700	

Livrarile de spatii moderne de retail pentru finalul 2016, sunt estimate la minim 340.000 mp.

Proiecte de tip centru comercial aflate în dezvoltare (S1 2016)

Denumire proiect	Oraș	Localizare	Suprafață închiriabilă (mp)	Dezvoltator
InterCora	Bacău	Str. Harabelei	2.000	InterCora
InterCora	Tulcea	Central	5.100	InterCora
Mall AFI Palace	Brașov	Hidromecanica	45.000	AFI
Hypermarket Selgros	Alba Iulia	Bvd. Republicii	6.500	PNB Romania
Lidl	București	Rahova	2.400	Lidl
Veranda Mall	București	Obor	25.000	Prodplant Imobiliare
Sun Plaza (extindere)	București	Piața Sudului	11.000	Sirama
Park Lake Plaza	București	Titan	70.000	Sonae Sierra
DEDEMAN	Oradea	Oradea	16.000	DEDEMAN
LOTUS CENTER	Oradea	Central	25.000	LOTUS
DEDEMAN	Satu Mare	Satu Mare	12.700	DEDEMAN
Mall Timisoara Centrum	Timișoara	C. Circumvalațiunii	70.000	Alpha Group Investment
Xiba	Timișoara	C. Aradului	7.000	Teodor Tudoran
Platinia	Cluj Napoca	Central	13.000	Floresal-Dusal
Shopping City	Piatra Neamț	Central	29.000	NEPI
	TOTAL		339.700	

Chiriile in cele 41 orase resedinta de judet sunt prezentate in tabelul de mai jos:

Chirie medie (eur/mp/luna)	Artere comerciale principale			Artere comerciale secundare		
	2015 Sem 1	2015 Sem 2	2016 Sem 1	2015 Sem 1	2015 Sem 2	2016 Sem 1
OLTENIA + MUNTENIA						
București	35 - 45	35 - 45	20 - 50	18 - 23	18 - 23	10 - 25
Alexandria	8 - 12	5 - 10	5 - 11	4 - 8	4 - 8	3 - 7
Buzău	8 - 10	8 - 10	8 - 12	6 - 9	6 - 9	7 - 10
Călărași	4-13	8-15	8-15	4 - 11	7-12	7-12
Craiova	12-16	12-16	12-16	8 - 12	8 - 12	8 - 12
Dr. Tr. Severin	6.25 - 8.25	6.25 - 8.25	6.25 - 8.25	5.75 - 7.25	5.75 - 7.25	5.75 - 7.25
Giurgiu	6.5 - 8.5	6-10	6 - 9	4.5 - 6.5	5-7	5-7
Pitești	7 - 12	7 - 12	6 - 12	3 - 6	3 - 6	3 - 6
Ploiești	11 - 13	11-15	12 - 17	7 - 11	7-12	7 - 12
Râmnicu Valcea	13 - 16	13 - 16	13 - 16	7 - 11	7 - 11	7 - 11
Slatina	7 - 12	7 - 12	7 - 12	3.5 - 7	3.5 - 7	3.5 - 7
Slobozia	4-12	6 - 12	5 - 12	4 - 10	4 - 10	4 - 9
Targoviște	5 - 6	6-10	6-10	5 - 8	5-8	5-8
Tg. Jiu	9.5 - 20	9.5 - 20	9.5 - 20	4.5 - 10	4.5 - 10	4.5 - 10
TRANSILVANIA + BANAT + CRIȘANA + MARAMUREȘ						
Alba Iulia	6.5 - 10	6.5 - 10	6 - 10	5 - 7	5 - 7	5 - 7
Arad	6 - 9	6 - 9	6 - 9	4 - 6	4 - 6	4 - 6
Baia Mare	8.5 - 11	8.5 - 11	7 - 12	5 - 8	5 - 8	4 - 7
Bistrița	8.75 - 11	8.75 - 11	8.75 - 11	5.5 - 8.75	5.5 - 8.75	5.5 - 8.75
Brașov	12 - 20	12 - 20	12 - 20	5 - 10	5 - 10	5 - 9
Cluj-Napoca	14 - 20	14 - 20	14 - 25	9 - 15	9 - 15	9 - 15
Deva	8 - 12	8 - 12	8 - 12	5 - 7.5	5 - 7	5 - 7
Miercurea Ciuc	6 - 10	6 - 10	6 - 10	3.5 - 7	3.5 - 7	3.5 - 7
Oradea	5 - 12	5 - 12	5 - 12	4 - 10	4 - 10	4 - 10
Reșița	6 - 10	6 - 10	6 - 10	4 - 7	4 - 7	4 - 7
Satu Mare	7 - 8.5	7 - 8.5	7 - 8.5	5 - 6.5	5 - 6.5	5 - 6.5
Sf. Gheorghe	8 - 14	8 - 14	8 - 14	3.5 - 7	3.5 - 7	3.5 - 7
Sibiu	12 - 23	12 - 23	12 - 23	6.5 - 11	6.5 - 11	6.5 - 11
Tg. Mureș	7 - 14	7 - 14	7 - 14	5 - 9	5 - 9	5 - 9
Timișoara	15 - 20	15-20	15 - 22	7 - 10	7 - 11	7 - 11
Zalău	12 - 16	12 - 16	13 - 15	5 - 12	5 - 12	5 - 13
MOLDOVA + DOBROGEA						
Iași	7 - 12	7 - 12	7 - 12	7 - 10	7 - 10	7 - 10
Bacău	8 - 12	8 - 12	8 - 12	6 - 10	6 - 10	7,5 - 10
Botoșani	7 - 12	7 - 12	7 - 11	5 - 8	5 - 8	5 - 8
Brăila	7 - 9	7 - 9	7 - 9	6 - 8	6 - 8	6 - 8
Constanța	8.5 - 13	8.5 - 13	8.5 - 13	6 - 10	6 - 10	6 - 10
Focșani	7 - 10	7 - 10	7 - 10	6 - 9	6 - 8	6 - 8
Galați	7 - 10	7 - 10	7 - 10	6 - 9	6 - 9	6 - 9
Piatra Neamț	6 - 8	6 - 8	6 - 8	4 - 6	4 - 6	4 - 6
Suceava	9 - 13	9 - 13	9 - 13	8 - 12	8 - 12	7 - 12
Tulcea	5 - 15	5 - 15	5 - 15	5 - 13	5 - 13	5 - 13
Vaslui	6 - 14	6 - 14	6 - 14	3 - 9	3 - 9	3 - 8

Sursa: https://www.darian.ro/wp-content/uploads/2016/10/analiza-pietei-imobiliare-s1-2016.pdf

Piața spațiilor comerciale va crește cu 180.000 mp în anul 2017 în România, relevă cel mai recent studiu local realizat de compania de consultanță imobiliară Colliers International, care activează în domeniul consultanței imobiliare, cu peste 15.000 specialiști care în 68 de țări.

„În următorii cinci ani, ne așteptăm ca numărul strip mallurilor livrate anual să depășească numărul centrelor comerciale de tip mall. Spre exemplu, anul acesta vor fi livrate cel puțin șase strip mall-uri în orașe precum Bistrița Năsăud, Dorohoi, Mioveni, Oradea, Pașcani și Târgoviște. Primul proiect de acest fel care își va deschide porțile, pe 6 aprilie, este Prima Shops Oradea, dezvoltat de Oasis Retail & Development Consulting", a declarat Daniela Popescu, associate director în cadrul departamentului de retail al Colliers International.

La nivel european, așteptările indică o creștere a consumului privat de 2,2% pentru anul 2017, arată raportul global EMEA Retail Market Snapshot. „Anul trecut, puterea de cumpărare a crescut ca urmare a măririi salariilor și a nivelului de ocupare a forței de muncă, ceea ce a dus la sporirea vânzărilor în zona de retail față de 2015 în Uniunea Eropeană și zona euro, cu 2,8%,

respectiv 1,8%. Cele mai mari creşteri au fost înregistrate în Luxemburg (14%) şi România (13,3%), acestea fiind urmate de Lituania (6,7%), Polonia (6,4%) şi Marea Britanie (5,5%)", arată autorii studiului.

„Creşterea consumului privat are un dublu efect şi pentru piaţa spaţiilor comerciale din România. Pe de o parte, vânzările înregistrate de majoritatea jucătorilor au crescut cu 20-30% în ultimul an, iar pe de altă parte funcţionează ca un catalizator pentru piaţă. Astfel, retailerii deja prezenţi vor să se extindă în continuare şi dezvoltă noi concepte pentru a deveni cât mai flexibili şi a acoperi atât oraşe şi centre comerciale mari, cât şi oraşe şi scheme comerciale de dimensiuni mai mici", explică Daniela Popescu.

Potrivit Collers, în ultimii ani, impactul tehnologic a început să se resimtă din ce în ce mai mult şi în sectorul de retail. Conform raportului global EMEA Retail Market Snapshot, consumatorii se reorientează către plăţi şi cumpărături online prin intermediul dispozitivelor mobile.

Sursa: http://www.businessmagazin.ro

OFERTA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE

Analizând zona de studiu s-a constat că nu se găsesc tranzacţii sigure aşa că s-a optat pentru oferte ale imobilelor asemănătoare cu imobilul studiat. Ofertele pentru imobilele similare sunt prezentate in tabelul următor, preţul fiind în funcţie de amplasare, acces şi deschidere la stradă. Pentru calcule următoare s-au folosit comparabilele cu cele mai multe asemănări faţă de elementul subiect, fiind excluse comparabilele cu cea mai mare şi cea mai mică valoare unitară.

Au fost identificate următoarele comparabile în zona de studiu:

COMPARABILE					
NR. CRT	LOCALIZARE	SUPRAFATA - MP	PRET E/MP	SURSA	OBS
1	Obregia	26	2.307	www.romimo.ro	n/a
2	Tineretului/Piata Norilor	54	1.574	www.romimo.ro	1990, parter bloc
3	Piata Vitan	85	2.000	www.spatiicomerciale.ro	2000, imobil tip centru comercial, vitrina 6 m
4	Râmnicu Sărat	100	2.772	www.spatiicomerciale.ro	1987, parter bloc, utilităţi, închiriat, vitrina 6 m
5	Văcăreşti	105	1.905	www.romimo.ro	1987, parter bloc, S utila=100 mp, S teren=105 mp, vitrina 20 m
6	Brâncoveanu - Dr Găzarului	130	1.151	www.publi24.ro	2016, parter imobil P+3, S utilă 100 mp, utilităţi
7	Brâncoveanu	134	2.332	www.spatiicomerciale.ro	1982, parter bloc, renovat, închiriat, vitrina 15 m
8	Oltenitei	151	2.185	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc, renovat, închiriat, vitrina 12 m
9	Vitan	157	1.700	www.spatiicomerciale.ro	2015, parter imobil P+5, utilităţi
10	Piaţa Covasna	173	1.156	www.spatiicomerciale.ro	imobil tip centru comercial, amenajat, închiriat, vitrină 6 m
11	Calea Văcăreşti	200	2.250	www.spatiicomerciale.ro	1989, imobil tip centru comercial, utilităţi, vitrina 12,5 m

4. EVALUAREA

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare (Highest and Best Use) este definită prin utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă financiar.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.Imobilul trebuie să susțină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltare imediată, la data evaluării, sau există cerere pe piață într-un timp relativ scurt după lansarea ofertei, pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltare fezabilă din punct de vedere financiar. Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat pe o bază de sine stătătoare, poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului

Valoarea imobilului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă imobilul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

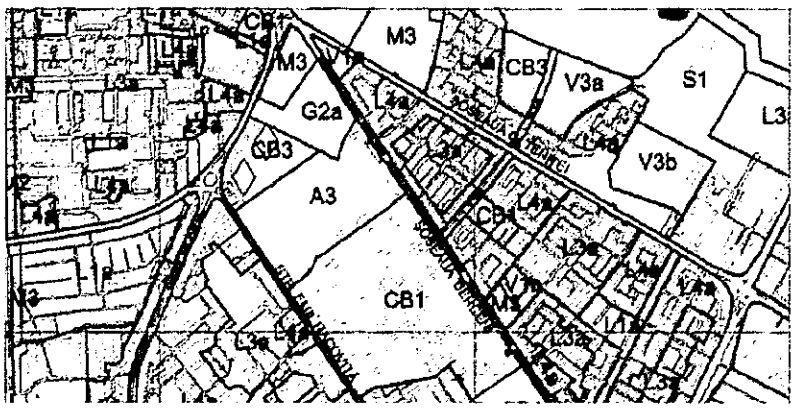
Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;

b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;

c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Proprietatea evaluată este situată într-o zona urbanistică CB3 - aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinatate cu care se află în relații de co-vizibilitate;



Pentru proprietatea evaluată CMBU pentru imobilul situat - construcție comercială care se încadrează în planul urbanistic, se face analiză pentru o singură ipoteză:

- Păstrarea destinației actuale de utilizare;

CRITERII CMBU	UTILIZARE ACTUALĂ
PERMISĂ LEGAL	DA
POSIBILĂ FIZIC	DA
FEZABILĂ FINANCIAR	DA
MAXIMUM PRODUCTIV	DA – pe termen lung

Analizând proprietatea şi zona de amplasare a acesteia se poate stabili că CMBU este utilizarea actuală, respectiv spațiu comercial.

4.2. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

ESTIMAREA VALORII IMOBILULUI

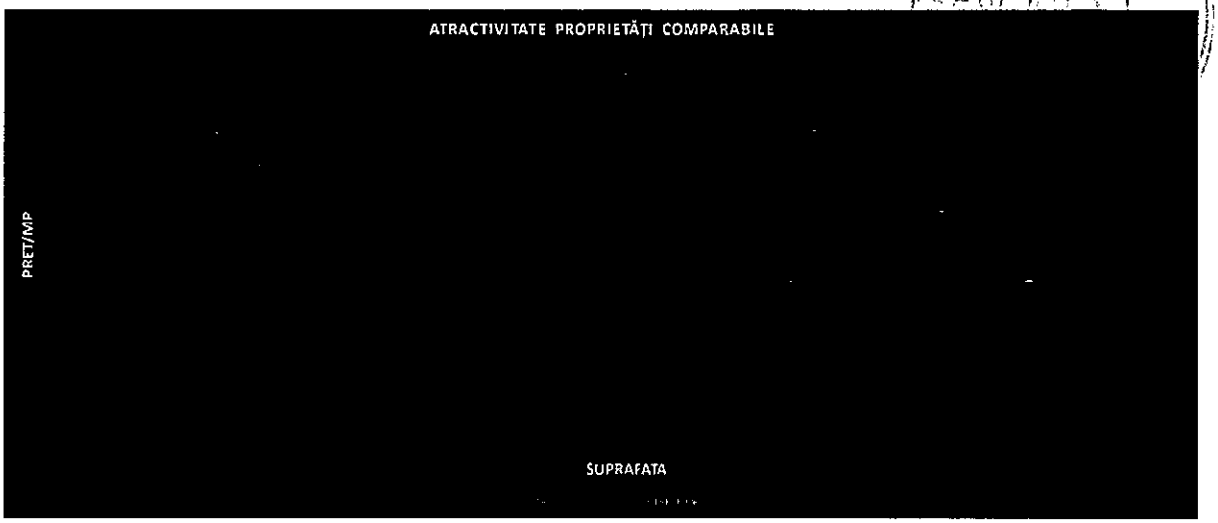
Abordarea prin piață cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare şi sub denumirea de Comparație Directă, este o procedură prin care valoarea de piață a proprietății evaluate se obține prin compararea acesteia cu proprietăți similare identificate pe piață în urma analizei pieței.

Astfel, premisa principală a tehnicilor înscrise în abordarea prin piață este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietății comparabile. Această metodă se utilizează atunci când există date suficiente şi sigure privind tranzacții cu imobile similare din zonă.

Prin această metodă prețurile şi informațiile referitoare la imobile similare sunt analizate, comparate şi corectate în funcție de asemănări şi diferențieri. Efectuarea corecțiilor prețurilor tranzacționate se poate face procentual cu ajutorul indicilor şi coeficienților specifici imobilului.

Pentru folosirea acestei metode, având în vedere că evaluatorul nu are informații sigure despre tranzacții în zona studiată, s-au folosit comparații ale proprietăților ce urmează a fi tranzacționate şi care se găsesc în prezent în faza de anunțuri publicitare.

COMPARABILE					
NR. CRT	LOCALIZARE	SUPRAFATA - MP	PRET E/MP	SURSA	OBS
1	Obregia	26	2.307	www.romimo.ro	n/a
2	Tineretului/Piata Norilor	54	1.574	www.romimo.ro	1990, parter bloc
3	Piata Vitan	85	2.000	www.spatiicomerciale.ro	2000, imobil tip centru comercial, vitrina 6 m
4	Râmnicu Sărat	100	2.772	www.spatiicomerciale.ro	1987, parter bloc, utilități, închiriat, vitrina 6 m
5	Văcărești	105	1.905	www.romimo.ro	1987, parter bloc, S utila=100 mp, S teren=105 mp, vitrina 20 m
6	Brâncoveanu - Dr Găzarului	130	1.151	www.publi24.ro	2016, parter imobil P+3, S utilă 100 mp, utilități
7	Brâncoveanu	134	2.332	www.spatiicomerciale.ro	1982, parter bloc, renovat, închiriat, vitrina 15 m
8	Oltenitei	151	2.185	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc, renovat, închiriat, vitrina 12 m
9	Vitan	157	1.700	www.spatiicomerciale.ro	2015, parter imobil P+5, utilități
10	Piața Covasna	173	1.156	www.spatiicomerciale.ro	imobil tip centru comercial, amenajat, închiriat, vitrină 6 m
11	Calea Văcărești	200	2.250	www.spatiicomerciale.ro	1989, imobil tip centru comercial, utilități, vitrina 12,5 m



Poziționarea comparabilelor selectate față de imobilul subiect:



Calculele şi analiza elementelor comparabile sunt detaliate în tabelul următor:

TABEL COMPARAŢII IMOBIL SPAŢIU COMERCIAL						
ELEMENTE DE COMPARAŢIE	PROPRIETATE	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 5	COMPARABILA 7	COMPARABILA 8
Preţ de vânzare EURO/mp		1.574	2.000	2.000	2.332	2.185
Tranzacţie	-	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Corecţie (%)		-7%	-7%	-7%	-7%	-7%
Corecţie (EURO/mp)		-110	-140	-140	-163	-153
Preţ corectat		1.464	1.860	1.860	2.169	2.032
Drepturi de proprietate	depline / teren în concesiune	depline	depline	depline	depline	depline
Corecţie (%)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Corecţie (EURO/mp)		-146	-200	-200	-233	-219
Preţ corectat		1.317	1.660	1.660	1.936	1.814
Restricţii legale	fără	fără	fără	fără	fără	fără
Corecţie (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecţie (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preţ corectat		1.317	1.660	1.660	1.936	1.814
Condiţii de finanţare	cash	cash	cash	cash	cash	cash
Corecţie (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecţie (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preţ corectat		1.317	1.660	1.660	1.936	1.814
Condiţii de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
Corecţie (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecţie (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preţ corectat		1.317	1.660	1.660	1.936	1.814
Condiţii de piaţă	actuale	similare	similare	similare	similare	similare
Corecţie (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecţie (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preţ corectat		1.317	1.660	1.660	1.936	1.814
Localizare	Piaţa Sudului	Tineretului/Piata Norilor	Piata Vitan	Văcăreşti	Brâncoveanu	Oltenitei
Corecţie (%)		10%	0%	0%	0%	0%
Corecţie (EURO/mp)		132	0	0	0	0
Preţ corectat		1.449	1.660	1.660	1.936	1.814
Vechime constructie	anterior 1990	1990	2000	1987/amenajat	1982/renovat	renovat
Corecţie (%)		0%	-10%	-5%	-5%	-5%
Corecţie (EURO/mp)		0	-166	-83	-97	-91
Preţ corectat		1.449	1.494	1.577	1.839	1.723
Suprafaţă totală	72,02	54	85	100	134	151
Corecţie (%)		-2%	2%	5%	10%	12%
Corecţie (EURO/mp)		-29	30	79	184	207
Preţ corectat		1.420	1.524	1.656	2.023	1.930
Acces	stradal	n/a	stradal	stradal	stradal	stradal
Corecţie (%)		10%	0%	0%	0%	0%
Corecţie (EURO/mp)		142	0	0	0	0
Preţ corectat		1.562	1.524	1.656	2.023	1.930
Tip constructie	structura metalica/panouri	parter bloc locuinte	tip centru comercial	parter bloc locuinte	parter bloc locuinte	parter bloc locuinte
Corecţie (%)		-12%	-5%	-12%	-12%	-12%
Corecţie (EURO/mp)		-187	-76	-199	-243	-232
Preţ corectat		1.375	1.448	1.457	1.780	1.698
Zonare - urbanism	zona rezidenţială	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Corecţie (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecţie (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preţ corectat (rotund)		1.375	1.448	1.457	1.780	1.698
Caracteristici economice	piaţa comercială	n/a	similar	comert stradal	comerţ stradal	comert stradal
Corecţie (%)		7%	0%	5%	5%	5%
Corecţie (EURO/mp)		96	0	73	89	85
Preţ corectat		1.471	1.448	1.530	1.869	1.783
Utilizare	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial/inchiriat	comercial/inchiriat
Corecţie (%)		0%	0%	0%	-15%	-15%
Corecţie (EURO/mp)		0	0	0	-267	-255
Preţ corectat		1.471	1.448	1.530	1.602	1.528
Componente non Imobiliare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corecţie (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecţie (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preţ corectat (rotund)		1.471	1.448	1.530	1.602	1.528
CORECŢIE NETĂ		7	-412	-330	-567	-504
CORECŢIE NETĂ (%)		0%	-21%	-16%	-24%	-23%
CORECŢIE BRUTĂ		920	548	832	1.355	1.319
CORECŢIE BRUTĂ (%)		58%	27%	42%	58%	60%
NUMĂR CORECŢII		6	4	5	6	6
VALOARE UNITARĂ (EURO/mp)			1.448			
VALOARE SPAŢIU COMERCIAL -EURO			104.300			
VALOARE SPAŢIU COMERCIAL -RON			471.300			

Corecțiile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tranzacție – au fost necesare corecții la toate comparabilele deoarece acestea reprezintă oferte de pe piață și conform studiului efectuat pe piața specifică marja de negociere este până în 10%, fiind luat în calcul un procent de 7%; această corecție nu se ia în considerare la calculul corecțiilor nete și brute;
- Drepturi de proprietate – au fost efectuate corecții avînd în vedere că în cazul imobilului studiat terenul este în concesiune;
- Restricții legale – nu fost necesare corecții;
- Condiții de finanțare – s-au considerat similare și nu au fost efectuate corecții;
- Condiții de vânzare – nu au fost necesare corecții;
- Condiții de piață – nu au fost necesare corecții deoarece perioada de ofertare nu este îndepărtată de data evaluării;
- Localizare – au fost necesare corecții privind zona în care se află comparabilele;
- Vechime construcție – au fost necesare corecții în funcție de vechimea și starea imobilelor comparate;
- Suprafața construită – au fost aplicate corecții deoarece comparabilele nu au aceeași suprafață ca cea a imobilului subiect;
- Acces – au fost necesare corecții în funcție de modul de acces către imobilele comparabile;
- Tip construcție – au fost necesare corecții pentru particularitățile constructive ale imobilelor comparate;
- Zonare – nu s-au efectuat corecții deoarece comparabilele se află în zona de studiu;
- Caracteristici economice – nu au fost efectuate corecții;
- Utilizare - au fost efectuate corecții pentru spații deoarece chiar având aceeași utilizare comercială, unele spații fiind închiriate pot fi considerate și cu utilizare de investiție;
- Componente non imobiliare – nu au fost necesare corecții.

Valoarea finală a fost asimilată comparabilei 3 deoarece având corecția brută cea mai mică este cea mai apropiată ca și caracteristici de proprietatea subiect, astfel:

V_{IMOBIL} = 471.300 RON ≈ 104.600 EURO

4.3. ABORDAREA PRIN VENIT

Sub denumirea generică de *abordare prin venit* sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate acestea având ca o caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de către un titular al dreptului. În cazul unei *investiții imobiliare*, acel venit ar putea fi sub formă de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar ar putea fi o chirie asumată/ipotetică (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Utilizarea potențialului comercial al proprietății imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor".

Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unei rate de capitalizare sau multiplicator. Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile și recompensările proprietarului. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. *all risks yield method*), este rapidă și simplă, dar utilizarea ei nu este credibilă în situația că, în perioadele viitoare, venitul se așteaptă să se modifice într-o măsură mai mare decât se așteaptă în general pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului.

În astfel de cazuri, se pot utiliza diferitele modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca și în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum și pe riscurile și recompensările proprietarului, atașate fluxului de numerar în cauză.

Randamentul sau rata de actualizare comentate anterior vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului.

Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată, plecând de la o rată tipică „fără risc" a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice unui anumit drept asupra *proprietății imobiliare*.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde și de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar se exprimă în niveluri curente (termeni reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflației sau deflației viitoare preconizate.

Abordarea prin venit se bazează pe principiul că, pentru a achiziționa o proprietate imobiliară, un investitor mediu nu va plăti pentru ea mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere ca investiție a proprietății respective).

Pentru a prezenta o metodă de calcul în cadrul abordării prin venit s-a optat pentru metoda capitalizării veniturilor. Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Capitalizarea directă este metoda utilizată în abordarea pe bază de venit, pentru a converti venitul net estimat dintr-un singur an într-un indicator de valoare. Această conversie se realizează fie prin divizarea venitului cu o rată adecvată de venit (rată de capitalizare), fie prin multiplicarea lui cu un factor corespunzător de venit.

Algoritmul de calcul pentru estimarea valorii imobilului prin capitalizarea veniturilor obținute din chirie este următorul:

a) Se estimează o chirie lunară (Ch) obtenabilă din închirierea proprietății analizate, în condițiile în care proprietatea ar fi liberă și posibil de închiriat la valori de pe piața specifică. Estimarea acestei chirii se face în funcție de comparabilele găsite pe piața imobiliară locală sau în cazul de față valorile necesare efectuării calculelor sunt preluate din revista Valoarea – oriunde este ea, revistă editată de ANEVAR.

b) Analiza pieței prezentate în revista mai sus menționată ne arată chiriile practicate pentru proprietăți similare. Având în vedere starea de întreținere respectiv vârsta efectivă și utilizarea actuală a construcției putem stabili o chirie de aproximativ 20 E/mp/lună.[1]
Chiria unitară este calculată pentru suprafața utilă a construcției. Această valoare înglobează și folosirea restului de proprietate respectiv teren, etc.

c) Se calculează Venitul Brut Potențial (**VBP**) care reprezintă venitul total anual generat de proprietatea imobiliară în condiții de utilizare maximă (grad utilizare integrală), înainte de scăderea cheltuielilor pe care trebuie să le suporte proprietarul;

d) Se estimează un Grad de neocupare (**Gno**) rezultat din neocuparea în întregime sau în anumite perioade, a spațiilor închiriabile și/sau neplata chiriei de către locatar.

e) În cazul de față s-a estimate un grad de neocupare de 10% pentru spațiile comerciale conform datelor preluate din studiul de piață.[2]

f) Această apreciere este susținută și de piața imobiliară specific proprietății analizate, unde gradul de neocupare variază în funcție de amplasament, finisaje, facilități, condiții contractuale, etc.

g) Se calculează Venitul Brut Efectiv (**VBE**) care este venitul brut potențial ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare.

[1] Valorile au fost preluate din studiul efectuat de DARIAN DRS – Revista Valoarea – oriunde este ea
[2] Valorile au fost preluate din studiul efectuat de DARIAN DRS – Revista Valoarea – oriunde este ea

h) Se estimează Cheltuielile (**CH**) din exploatarea proprietății și care intră în sarcina proprietarului și a chiriașului. Aceste cheltuieli reprezintă costurile periodice aferente deținerii proprietății imobiliare (taxe, impozite, asigurări, menținerea capacității de exploatare) și pentru continuarea generării de venituri, s-a estimat un cuantum de 22 % din venitul brut efectiv.

CHELTUIELI DE EXPLOATARE	
FIXE	impozit
	asigurare
VARIABILE	management și administrație
	electricitate, apă, canalizare, salubritate, gaze
	menținerea capacitații de exploatare

i) Se calculează Venitul Net din Exploatare (**VNE**) care reprezintă venitul net actual sau anticipat rezultat în urma scăderii tuturor cheltuielilor operaționale din Venitul Brut Efectiv;

j) Pentru obținerea valorii de randament a proprietății, se divide Venitul Net din închiriere la rata de capitalizare (**c**) specific pieței imobiliare corespunzătoare zonei și tipul de proprietate analizate. Raportul procentual dintre venitul inițial generat de investiție și prețul plătit pentru acea investiție.

În esență, raportul reprezintă perioada în ani în care se recuperează valoarea proprietății din veniturile nete generate de utilizarea proprietății și este utilizat în metoda capitalizării ca multiplicator al veniturilor nete.

Din analiza piețe prezentate, specifice proprietății analizate, reiese că rata de capitalizare pentru proprietăți similare este la nivelul de 10,50%. [3]

$$V_{PROPRIETATE} = VNE/c$$

(unde VNE = venitul net din exploatare; c = rata de capitalizare)

Calculul efectiv al proprietății imobiliare analizate este prezentat în tabelul de mai jos:

GRILĂ CALCUL CAPITALIZARE DIRECTĂ		
	EURO	
SUPRAFAȚĂ UTILĂ (mp)	72,02	
CHIRIE LUNARĂ (EURO)	20 EURO/MP/LUNĂ	1.440
VBP - VENITURI BRUTE POTENȚIALE (EURO/AN)	17.285	
GRAD DE NEOCUPARE	10%	
VBE -VENIT BRUT EFECTIV	15.556	
CHELTUIELI EXPLOATARE	3.492	
VNE - VENIT NET EFECTIV (EURO/AN)	12.065	
RATA DE CAPITALIZARE	10,50%	
VALOARE CAPITALIZARE DIRECTĂ	114.901	
	114.900 €	**519.200 RON**

[3] Valorile au fost preluate din studiul efectuat de DARIAN DRS – Revista Valoarea – oriunde este ea

5. ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Estimarea valorii de piaţă a proprietăţii subiect s-a realizat aplicând două abordări principale pentru care au existat informaţii suficiente, fiind fundamentate pe principiile economice ale preţului de echilibru şi anticipării beneficiilor. Rezultatele abordărilor au fost:

- Abordarea prin piaţă: V_{IMOBIL} = 471.300 RON ≈ 104.300 EURO;
- Abordarea prin venit: V_{IMOBIL} = 519.200 RON ≈ 114.900 EURO ;

Pentru stabilirea valorii finale s-au avut în vedere principiile şi criteriile de analiză a rezultatelor. Aceste criterii sunt:

- Adecvarea – se alege valoarea rezultată din metoda cea mai relevantă, având în vedere scopul şi destinaţia evaluării;
- Precizia – se alege valoarea rezultată din metoda în care au fost utilizate cele mai recente informaţii de pe piaţa imobiliară, ţinând cont de scopul evaluării;
- Cantitatea informaţiilor – se alege valoarea rezultată în urma aplicării metodei ce a utilizat cele mai multe informaţii de pe piaţa imobiliară.

CRITERII	ABORDARE PRIN PIAŢĂ	ABORDARE PRIN VENIT
ADECVARE	DA (+)	DA (+)
PRECIZIE	RIDICATĂ (+)	MEDIE (+ -)
CANTITATEA DE INFORMAŢII	SUFICIENTĂ (+)	SUFICIENTĂ (+)

Valorile obţinute prin abordări reflectă nivelul şi aşteptările pieţei imobiliare de tip comercial şi sunt relevante pentru tipul de proprietate evaluat.

Pentru proprietatea studiată s-a optat pentru valorile determinate conform abordării prin metoda comparaţiilor directe care oferă o precizie ridicată faţă de celelalte abordări şi reflectă cel mai bine situaţia actuală a pieţei specifice reprezentată de imobilele situate în zona de studiu.

VALOAREA DE PIAŢĂ A PROPRIETĂŢII IMOBILIARE STUDIATE, ÎN OPINIA EVALUATORULUI ESTE DE

ADRESA	PROPRIETAR	DENUMIRE	SUPRAFATA	NUMAR CADASTRAL	VALOARE EVALUATA -EURO -	VALOARE EVALUATA -RON -
Strada Niţu Vasile nr. 1, Sector 4, Bucureşti	S.C. NEFF PROD S.R.L.	SPAŢIU COMERCIAL	72,02	215053-C1-U5	104.300 €	471.300 RON

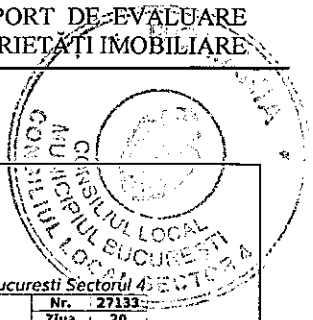
- Cursul BNR utilizat la calcule este de 4,5188 RON/EURO din data de 18.04.2017.
- Valorile nu conţin TVA.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerențele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport, conform cu standardele de evaluare;
- Datele folosite în prezentul raport au fost obținute de la client, evaluatorul neasumându-și responsabilitatea pentru veridicitatea și acuratețea acestora;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Ing. Stamatescu Carmen
Expert evaluator pentru proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru Titular ANEVAR Legitimație nr. 16220/2017

6. ANEXE



10374698

Carte Funciară Nr. 215053-C1-U5 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

Nr.	27133
Ziua	20
Luna	04
Anul	2017

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCURESTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:68908
Nr. cadastral vechi:10495/0;4

Unitate individuală

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Nitu Vasile, Sergent, Nr. 1A, Bl. -, Sc. -, Et. -, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Bucuresti
Părți comune: -

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	215053-C1-U5	-	-		78,06	Descriere: spatiu comercial cu o suprafata totala de 72,02 mp;teren in proprietate

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
172421 / 01/04/2009		
Decizie Civila nr. 981, din 07/04/2008 emis de CURTEA DE APEL BUCURESTI (HOTARARE nr. 72/30.10.2008 emis de MUNICIPIUL BUCURESTI CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;HOTARARE nr. 66/23.07.2009 emis de MUNICIPIUL BUCURESTI CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATECota: 1/1, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN PRIN DIRECTIA DE ADMINISTRARE A PIETELOR SECTOR 4**	
349294 / 29/07/2011		
Act nr. -;		
B2	In baza adresei nr.978041/2535 din data de 17.03.2011 emisa de Primaria Municipiului Bucuresti, se noteaza modificarea adresei postale a imobilului identificat cu nr. cadastral 10495/0;4 inscris in CFNI 68908, din Str. Serg. Nitu Vasile Nr.1 in Str. Serg. Nitu Vasile Nr. 1A.	A1
Contract Vanzare-Cumparare nr. 914, din 29/07/2011 emis de NP DANILA STEFAN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATECota: 1/1, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 1/1	A1
	1) **SC NEFF PROD IMPEX SRL**, CIF:-, (asupra constructiei)	
Act nr. -;		
B4	In baza contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 914/29.07.2011 de NP Danila Stefan, se noteaza faptul ca terenul de 78,06 mp situat in Str. Serg. Nitu Vasile Nr.1A, identificat cu nr. cadastral 10495/0;4, inscris in CFNI 68908, ramane in proprietatea statului, urmand a fi concesionat conform contractului sus mentionat, in favoarea lui SC NEFF PROD IMPEX SRL.	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
349294 / 29/07/2011		
Contract Vanzare-Cumparare nr. 914, din 29/07/2011 emis de NP DANILA STEFAN;		
C1	INSCRIERE, drept de IPOTECA, Valoare: Sarcini:IPOTECA si INTERDICTIE DE INSTRAINARE SI GREVARE pentru suma de 58.000 EUR	A1
	1) **CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI**	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Carte Funciară Nr. 215053-C1-U5 Comuna/Oraş/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Nitu Vasile, Sergent, Nr. 1A, Bl. -, Sc. -, Et. -, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Bucuresti
Părţi comune: -

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	215053-C1-U5	-	-	-	78,06	Descriere: spatiu comercial cu o suprafata totala de 72,02 mp;teren in proprietate

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.2130/20-04-2017 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. EXI_ONLINE.
Acest document a fost generat automat de sistemul informatic integrat al ANCPI şi reprezintă o imagine fidelă a înscrierilor active din planul cadastral şi cartea funciară, valabilă la data generării. Documentul în format electronic este semnat cu semnătura electronică pe baza unui certificat calificat, în conformitate cu prevederile art. 4, alin. (12) din Legea nr. 455/2001, precum şi cele ale Normelor tehnice şi metodologice de aplicare a acestei legi, aprobate prin HG nr. 1259/2001 şi este valabil exclusiv în mediul electronic.

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Intre:

Consiliul General al Municipiului Bucureşti, cu sediul în Bucureşti, Bd. Regina Elisabeta nr. 47, sector 5, prin împuternicit Primarul Sectorului 4 d-nul **POPESCU Cristian Victor Piedone**, în baza Hotararii Consiliului General al Mun. Bucureşti nr. 234/04.09.2003, domiciliat în Bucureşti, Str.Principatele Unite nr.1, sector 4, identificat cu CI seria RT nr. 523768/26.10.2007/SPCEP S4 biroul nr. 1, CNP 1630215400296, în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte

şi

SC NEFF PROD IMPEX SRL, cu sediul în Mun. Bucureşti, Str. Izvorul Rece nr. 1, bl. M1/1, et. 5, ap. 510, sector 4, înregistrată la Registrul Comerţului Bucureşti sub nr. J40/21508/17.08.1992, CIF RO3618996, reprezentată prin **dl. TOROICAN Lucian-Emil,** în calitate de asociat unic şi administrator, domiciliat în Mun. Bucureşti, Şos. Olteniţei nr. 129, bl. 52, sc. 2, et. 6, ap. 47, sector 4, identificat cu CI seria RT nr. 379678/08.04.2005/Secţia 15 Poliţie, CNP 1671220443026, in calitate de **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte,

PREAMBUL

1. Având în vedere că părţile au semnat procesul verbal de negociere directă nr. 77/22.07.2011, cu privire la spaţiul comercial, în termenul legal stabilit de Legea nr. 550/2002.

2. Având în vedere că spaţiul comercial se află pe Lista spaţiilor comerciale şi/sau de prestări servicii aprobată de Consiliul General al Municipiului Bucureşti prin H.C.G.M.B. nr. 271/2002, modificată şi completată prin H.C.G.M.B. nr. 109/2003, conform art. 2, alin. 1 si 4, din Hotărârea Guvernului României nr. 1341/27.11.2002 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002 privind vânzarea spaţiilor comerciale proprietate privată a statului şi a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor judeţene sau a consiliilor locale, precum şi a celor din patrimoniul regiilor autonome de interes local.

3. Având în vedere dispoziţiile Legii nr. 550/2002, modificată prin Legea nr. 306/2003, completată prin O.U.G. nr. 21/2003, Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002 aprobate prin H.G. nr. 1341/2002, completate cu H.G. nr. 246/2003, H.C.G.M.B. nr. 234/04.09.2003, art. 1294 şi următoarele din Codul Civil, precum şi dispoziţiile Legii nr. 54/1998 privind circulaţia juridică a terenurilor.

A intervenit următorul contract:

Art. 1. OBIECTUL CONTRACTULUI

Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea de către VÂNZĂTOR către CUMPĂRĂTOR a dreptului de proprietate şi a posesiei asupra spaţiului comercial amplasat în Mun. Bucureşti, Str. Sergent Nitu Vasile nr. 1 (actualmente avand atribuit

provizoriu nr. 1A), sector 4, cu numarul cadastral 10495/0;4, in suprafata totală de 72,02 mp, deținut de CUMPĂRĂTOR în baza contractului de închiriere nr. 265/21.02.2001 si a deciziei civile nr. 981/07.04.2008, pronunțată de Curtea de Apel București, ramasa definitivă și irevocabilă.

Numărul 1A a fost atribuit provizoriu, conform adresei nr. 978041/2535/17.03.2011 emisă de P.M.B – D.P.E.D.P.P.

Terenul aflat în proprietate publică conform adresei nr. 978041/2535/17.03.2011, eliberată de Primăria Mun. București – Direcția Patrimoniu Evidența Domeniu Public și Privat, urmează a fi concesionat în baza prevederilor legale, de către Primăria Mun. București, CUMPĂRĂTORULUI, conform adresei nr. 29294/19.11.2004, emisă de Primăria Mun. București-Comisia de Coordonare pentru aplicarea Legii 550/2002 de la nivelul Municipiului București.

Dreptul de proprietate al vânzătorului a fost intabulat în Cartea Funciară nr. 68908 a localității București, sector 4, prin încheierea nr. 172421/01.04.2009, emisă de OCPI sector 4.

Art. 2. PREȚUL ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

1. Prețul vanzării spațiului comercial a fost stabilit prin procesul-verbal de negociere directa nr. 77/22.07.2011, inregistrat sub nr. 21425/22.07.2011, de către Primăria Sector 4 Bucuresti si este de **58.000 (cincizecișioptmii) EUR cf. Codului Fiscal art. 141, litera f.**

In termen de 15 zile calendaristice de la data autentificarii prezentului contract **CUMPĂRĂTORUL** va achita pe bază de factură suma de 14.500 EUR la cursul de schimb stabilit de B.N.R. in ziua in care se va efectua plata, cu ordin de plata in contul al cărui cod IBAN este RO37TREZ704500206X000012, deschis la Trezoreria Sector 4 Bucuresti, reprezentând un avans de 25 % din pretul de vanzare.

2. In baza prevederilor art. 11 si art. 12 din Legea nr. 550/2002, diferența dintre prețul de vânzare și avansul achitat, in suma de 43.500 EUR, precum și dobânda totală de 7.368,59 EUR, reprezentand 10 % pe an, vor fi achitate de **CUMPĂRĂTOR** in rate lunare, egale, în termen de 3 ani (36 luni), conform planului de rambursare anexat, la cursul de schimb stabilit de B.N.R. in ziua in care se va efectua plata. După data scadentă se percep penalitati de 0,1% pentru fiecare zi intarziere.

3. Rata și dobânda lunare, in suma de 1.403,63 EUR, urmează să fie plătite de către **CUMPĂRĂTOR** cu ordin de plată pe baza facturii fiscale eliberate de Primăria Sector 4 Bucuresti, in contul al cărui cod IBAN este RO37TREZ704500206X000012, deschis la Trezoreria Sector 4 Bucuresti, până cel târziu la data de 25 a lunii, pentru luna in curs.
Prima rată și dobânda, în sumă de 338 EUR, urmează să fie platite de către CUMPĂRĂTOR până la data de 25.08.2011.
Ultima rată și dobânda, în sumă de 1.403,54 EUR, urmează să fie platite de către CUMPĂRĂTOR până la data de 28.08.2014.

4. **CUMPĂRĂTORUL** va putea să plătească ratele și în mod anticipat, in acest caz refăcându-se planul de rambursare și se va recalcula dobânda, noul plan de rambursare făcând parte integrantă din prezentul contract.

5. In vederea garantării achitării restului de preț, inclusiv dobânda aferentă, noi, părțile contractante, declarăm că suntem de acord cu instituirea unei ipoteci asupra spațiului comercial ce face obiectul prezentului contract, in conformitate cu dispozitiile art. 12, alin. 2,

lit. b din Legea 550/2002 şi cu prevederile Codului civil, inclusiv cu notarea interdicției de înstrăinare şi grevare, precum şi a pactului comisoriu prevăzut de art. 12 alin. 4 din Legea nr. 550/2002, în Cartea Funciară a imobilului.

6. In cazul in care CUMPĂRĂTORUL nu va plăti la scadență avansul sau două rate lunare succesive, contractul de vânzare-cumpărare se va considera rezolvit de plin drept, fără punere in intârziere şi fără alte formalități, in conformitate cu dispozițiile art. 12 alin. 4 din Legea nr. 550/2002, modificată prin Legea nr. 306/2003.

7. Noi, părțile contractante, am luat cunoştință de dispozițiile Legii nr. 656/2002, pentru prevenirea şi sancționarea spălării banilor. De asemenea, declarăm că am luat cunoştință de dispozițiile Legii nr. 241/2005 şi de consecințele ce decurg din nerespectarea acestora.

Art. 3. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

1. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

VÂNZĂTORUL are urmatoarele obligatii:

de a-l garanta pe **CUMPĂRĂTOR** împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale în conformitate cu dispozițiile art. 1337 Cod Civil. Spațiul comercial nu este grevat de sarcini şi servituți cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 342976/26.07.2011, eliberat de OCPI sector 4. Dreptul de închiriere al cumpărătorului s-a stins prin confuziune, întrucât, prin semnarea prezentului contract, chiriaşul a devenit proprietarul spațiului comercial închiriat.

2. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

CUMPĂRĂTORUL are urmatoarele obligații:

a) de a plăti prețul la termenul şi în condițiile stipulate în prezentul contract;

b) de a folosi spațiul comercial ce face obiectul prezentului contract numai pentru activități de comerț sau prestări servicii şi de a nu înstrăina spațiul prin acte între vii, timp de 3 ani de la data dobândirii;

Art. 4. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

VÂNZĂTORUL, prin reprezentant, declară că spațiul comercial ce face obiectul prezentului contract nu este grevat de sarcini sau servituți, nu a mai fost vândut nici unei persoane fizice sau juridice şi nu face obiectul nici unui dosar aflat pe rolul instanțelor judecătoreşti sau revendicări în baza Legii nr. 10/2001, cu modificările si completarile ulterioare.

VÂNZĂTORUL, prin reprezentant, declara ca spațiul comercial din Mun. București, Str. Sergent Nitu Vasile nr. 1 (actualmente nr. 1A), sector 4, nu este situat in imobile aflate in zona de protecție a unui monument istoric şi nu face parte din spațiile enumerate de art. 3^1 din Legea nr. 550/2002 aşa cum a fost modificată prin OUG 21/2003.

Impozitele şi taxele de orice natură aferente spațiului comercial ce face obiectul prezentului contract au fost in sarcina VÂNZĂTORULUI până azi, data autentificarii, iar de astăzi, acestea trec in sarcina **CUMPĂRĂTORULUI**, care suportă si taxele necesare perfectării şi autentificării contractului.

CUMPĂRĂTORUL, prin reprezentant, declară că nu se află in reorganizare judiciara sau faliment, că obligațiile fiscale au fost achitate la zi conform certificatului de atestare fiscala nr. 238305/11.07.2011, eliberat de D.G.I.T.L Sector 4.

CUMPĂRĂTORUL, prin reprezentant, declară că a dobândit de la **VÂNZĂTOR** spațiul comercial descris mai sus, la prețul arătat, ce se va achita în modul de mai sus și consimte la toate stipulațiunile prezentului contract.

Art. 5. REZOLUȚIUNEA CONTRACTULUI

In afara cazului în care intervine rezolutiunea contractului ca urmare a neplatii prețului, prevazut la art. 2 alin. 2, in situatia in care CUMPĂRĂTORUL nu isi va respecta obligatiile asumate prin art. 3 alin. 2 lit. b din prezentul contract, acesta se va considera rezolvit de plin drept, fără interventia instantei, fără punere in întârziere si fără alte formalități prealabile.

Noi, părțile contractante, am luat cunoștință de conținutul contractului și consimțim la autentificare, întrucât exprimă voința noastră, toate operatiunile de publicitate imobiliara revenind in sarcina biroului notarial public instrumentator, conform Protocolului incheiat intre Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara si Uniunea Nationala a Notarilor Publici din Romania privind publicitatea imobiliara.

Art. 6. DISPOZIȚII FINALE

1. Litigiile aparute in legatura cu executarea prezentului contract se solutioneaza de catre instantele judecatoresti competente.

2. Daca o situatie de forta majora impiedica sau intarzie executarea contractului, partea afectata de cazul de forta majora va fi exonerata de raspunderea privind indeplinirea obligatiilor sale, pentru perioada in care indeplinirea acestora este impiedicata sau intarziata de cazul de forta majora, in conformitate cu dispozițiile art. 1082-1083 din Codul Civil.

3. Prezentul contract isi produce efectele de la data semnarii lui si constituie titlu executoriu in conformitate cu art. 66 din Legea 36/1995 a notarilor publici si activitatii notariale.

4.Tehnoredactat in 7 exemplare din care s-au eliberat CUMPĂRĂTORULUI 3 exemplare, VÂNZĂTORULUI 2 exemplare si 2 exemplare dlui notar public Danila Stefan, astăzi, data autentificării.

VÂNZĂTOR
CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
prin reprezentant,
POPESCU Cristian Viorel Piedone

CUMPĂRĂTOR
SC NEFF PROD IMPEX SRL, L.S.

TOROICAN Lucian-Emil,
asociat unic și administrator,

DIRECTOR JURIDIC
Maria BALAN,

DIRECTOR ECONOMIC
Costel ENE,

ROMÂNIA
BIROUL NOTARIAL DĂNILĂ
București, Str. Baba Novac nr. 7,
Bloc M2, sc. C, parter, ap.24, sector 3
Tel: 021.340.45.85; Fax: 021.340.45.90
Email: notariat.danila@yahoo.com
Operator de date cu caracter personal nr. 2954

ÎNCHEIEREA DE AUTENTIFICARE NR. 914
Anul 2011, luna IULIE, ziua 29

În fața mea, **Dănilă Ștefan,** Notar Public, la sediul Primăriei Sectorului 4, unde m-am deplasat la cererea partilor, s-au prezentat:

Consiliul General al Municipiului Bucureşti, cu sediul în Bucureşti, Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6, prin împuternicit Primarul Sectorului 4, d-nul **POPESCU Cristian Victor Piedone,** în baza Hotararii Consiliului General al Mun. Bucureşti nr. 234/04.09.2003, domiciliat în Bucureşti, Str.Principatele Unite nr.1, sector 4, identificat cu CI seria RT nr. 523768/26.10.2007/SPCEP S4 biroul nr. 1, CNP 1630215400296, reprezentat prin Dl. POPESCU Alexandru-Leonte, identificat cu CI seria RR nr. 457299/24.05.2007/SPCEP S4 biroul nr. 2

şi

SC NEFF PROD IMPEX SRL, cu sediul în Mun. Bucureşti, Str. Izvorul Rece nr. 1, bl. M1/1, et. 5, ap. 510, sector 4, înregistrată la Registrul Comerțului Bucureşti sub nr. J40/21508/17.08.1992, CIF RO3618996, reprezentată prin **dl. TOROICAN Lucian-Emil,** în calitate de asociat unic şi administrator, domiciliat în Mun. Bucureşti, Şos. Olteniței nr. 129, bl. 52, sc. 2, et. 6, ap. 47, sector 4, identificat cu CI seria RT nr. 379678/08.04.2005/Secția 15 Poliție, CNP 1671220443026,

care, după ce au citit actul, au consimțit la autentificarea prezentului înscris şi au semnat toate exemplarele acestuia.

În temeiul art. 8 lit. b din Legea nr. 36/1995
SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

Onorariu – 2.700 lei + 648 lei TVA, cu chit. nr. 5424/2011;
Taxă ANCPI – 1.234 lei, cu chit. nr. 0852227/2011 (calculată la suma de 246.657 lei).

NOTAR PUBLIC

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. NEFF-PROD IMPEX S.R.L.

DUPLICAT

Regitru Unic de Contracte nr. 406/10.09.2014

CONTRACT DE CONCESIUNE

Preambul:

În temeiul Legii nr. 550/14.10.2002, conform art. 13, alin. 3) *"Terenul proprietate publică, aferent spațiului care se vinde, se atribuie direct cumpărătorului printr-un contract de concesiune. Prin derogare de la prevederile Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor, concesiunea se face prin negociere directă între concedent și concesionar, fără întocmirea unui studiu de oportunitate sau caiet de sarcini și fără nici o formă de publicitate"* privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor din patrimoniul regiilor autonome de interes local, actualizată, al Legii nr. 215/2001 - privind Administrația Publică Locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în baza Raportului Comisiei de Negociere nr. 1747.1/19.06.2014, prin care se concesionează terenul aferent spațiului situat în **str. Serg. Nițu Vasile nr. 1A, sector 4,** spațiu cumpărat conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 914/29.07.2011, a intervenit prezentul contract de concesiune ale cărui clauze sunt cunoscute de către părți și care are următorul conținut:

I. Părțile contractante

MUNICIPIUL BUCUREȘTI, reprezentat prin Primar General Prof. dr. Sorin Mircea Oprescu, cu sediul în București, Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6, cod fiscal 4267117, având calitatea de **concedent,**

și

S.C. NEFF PROD IMPEX S.R.L., cu sediul în București, str. Izvorul Rece nr. 1, bl. M1/1, et. 5, ap. 510, sector 4, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/21508/1992, având cod unic de înregistrare nr. 3618996, reprezentat prin dl. Toroican Lucian Emil, identificat cu CI seria RT, nr. 379678, CNP 1671220443026, având calitatea de **concesionar.**

II. Obiectul contractului

Art. 1. Obiectul contractului este cedarea în concesiune a terenului aferent spațiului situat în București, în **str. Serg. Nițu Vasile nr. 1A, sector 4,** în suprafață de **78,06 mp,** așa cum rezultă din planul de situație anexat, identificat cu **nr. Cadastral 215053-C1-U5** (număr cadastral vechi 10495/0;4), înscris în **C.F. nr. 215053-C1-U5** (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 68908).

Art. 2. Terenul precizat la art. 1 se predă de către concedent către concesionar pe bază de proces-verbal de predare-primire, încheiat între părți după autentificarea și înregistrarea contractului de concesiune dar nu mai mult de 30 de zile, iar destinația clădirii este de **spațiu comercial.**

1

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. NEFF PROD IMPEX S.R.L.

III. Termenul contractului

Art. 3. Concesiunea se acordă pe **49 ani**, începand cu data predării-primirii terenului, în condițiile stipulate în prezentul contract şi anexele sale.

Art. 4. Concedentul va comunica, în scris, concesionarului cu 2 ani înainte de încetarea concesiunii, punctul său de vedere asupra încetarii concesiunii/prelungirea termenului de concesionare.

Art.4.1. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților, prin act adițional.

IV. Redevența

Art. 5. Redevența concesiunii, conform Raportului Comisiei de Negociere nr. 1746.1/19.06.2014, este de **3.878,63 lei/an**, reprezentând **880,71 Euro/an.**

Art. 5.1. Pentru primul an de concesiune, concesionarul are obligația de a plăti redevența menționată la art. 5 la care se adaugă un comision de 1% calculat la valoarea redevenței concesiunii.

Art. 5.2. **Redevența minimă a concesiunii,** pentru terenul aferent spațiului situat în **str. Serg. Nițu Vasile nr. 1A, sector 4,** din municipiul București, ce face obiectul acestui contract de concesiune, de 2.878,63 lei/an, a fost determinată în conformitate cu prevederile Legii nr.50/29.07.1991, republicată, cu modificările şi completările ulterioare şi a fost calculată avându-se în vedere prețul de vânzare, zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară existentă, caracteristicile geotehnice, facilitățile de transport etc., pe baza "Metodologiei de calcul a evaluării terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Bucureşti, destinate executării de construcții" aprobată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului Bucureşti nr.211/30.08.2006, cu modificările şi completările ulterioare.

Art. 6. Redevența concesiunii prevazută la art. 5, va fi indexată anual cu coeficientul de inflație comunicat de organele abilitate şi se plăteşte pe toată durata concesiunii, dar nu poate fi mai mică decât redevența achitată inițial.

Art. 6.1. Indexarea anuală a redevenței concesiunii cu coeficientul de inflație se va achita până la data de 28 februarie a anului următor pentru anul în curs.

V. Modalitatea de plată:

Art. 7. Valoarea redevenței pentru primul an, exprimată în Euro, a fost plătită prin ordin de plată în data de 04.07.2014 în sumă de 3.865,00 lei în contul concedentului nr. **RO97TREZ70021A300530XXXX – A.T.C.P.M.B.,** la cursul de schimb valutar din ziua efectuării plății.

Comisionul de 1%, menționat la art. 5., aferent redevenței se va achita în maxim 15 zile calendaristice de la semnarea şi autentificarea prezentului contract.

Art.7.1. Pentru cel de-al doilea an de concesionare, redevența va fi calculată şi se va plăti proporțional pentru lunile cuprinse între data începerii noului an de concesionare (cel de-al doilea an) şi luna decembrie (inclusiv) a anului calendaristic.

Art.7.2. Pentru restul perioadei de concesionare, valoarea redevenței prevăzută la art. 5 se plăteşte anual în termen de 30 de zile de la începutul anului pentru anul în curs.

2

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune încheiat cu S.C. NEFF PROD IMPEX S.R.L.

Art.7.3. Pentru plata cu întârziere a redevenței se va plăti o majorare de întârziere de 2% pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare scadenței obligației de plată. Nivelul majorării de întârziere se va modifica prin legile bugetare anuale.

Majorările și penalitățile de întârziere se vor actualiza în conformitate cu nivelul stabilit prin legislația în vigoare.

VI. Drepturile și obligațiile părților.

Art. 8. Concedentul are dreptul:

Art. 8.1 Să urmărească prin împuterniciții săi respectarea destinației clădirii așa cum a fost stabilită prin contractul de vânzare-cumpărare a spațiului.

Art. 8.2 Să retragă concesiunea, fără nicio răscumpărare, în cazul în care nu se respectă prevederile din oferta ce a stat la baza negocierii, precum și clauzele prezentului contract.

Art. 8.3. Să modifice unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art. 8.4. Să verifice în perioada derulării contractului, modul în care se respectă condițiile și clauzele acestuia de către concesionar.

Art. 9. Concesionarul are dreptul:

Art. 9.1. De a exploata, în mod direct, pe riscul și răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune.

Art. 9.2. De a folosi și a culege fructele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii acestuia.

Art. 9.3. Să primească în mod prompt o despăgubire adecvată și efectivă în cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu.

1. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă.

2. Acest dezacord nu permite concesionarului să se sustragă obligațiilor sale contractuale.

Art. 10. Concesionarul are obligația:

Art. 10.1. În termen de **90 de zile** de la data semnării contractului, să depună, cu titlu de **garanție** în favoarea Municipiului București în contul RO44BRDE410SA22559634100 deschis la BRD – sucursala Brătianu, dobânzile revenind concesionarului, echivalentul în lei a sumei de **220,18 Euro,** calculată la cursul de schimb valutar din ziua efectuării depozitului sau a eliberării scrisorii de garanție bancară, dar nu mai puțin de **969,66 lei.** Această sumă va fi reactualizată anual, în funcție de evoluția cursului Euro/lei.

Dacă este necesar, din această sumă, vor fi prelevate penalitățile și sumele datorate concedentului de către concesionar în baza contractului.

În cazul în care din această sumă se opresc penalitățile și sumele datorate concedentului, concesionarul are obligația de a completa diferența reținută, în termen de 30 de zile de la această operațiune, în caz contrar urmând a se aplica prevederile art. 17.3.

Art.10.1.1. Garanția va putea fi eliberată numai pe baza unei notificări din partea Primăriei Municipiului București – Direcția Contracte, către banca ce a emis scrisoarea de garanție sau a constituit depozitul bancar.

Art.10.2. Să-și îndeplinească obligațiile potrivit termenelor și condițiilor prevazute în contract și în acord cu normele legale, specifice domeniului de activitate, elaborate de instituțiile legal abilitate în acest scop.

Art. 11. Concesionarul se obligă să asigure plata redevenței la termenele stabilite prin prezentul contract.

Art. 12. Concedentul are obligația:

Art.12.1. Să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

Art.12.2. Să nu modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege şi a art.8.3. din prezentul contract.

Art.12.3. Să notifice concesionarului apariția oricăror imprejurări de natura să aducă atingere drepturilor concesionarului.

Art.12.4. Să coopereze pe deplin şi să sprijine concesionarul în vederea asigurării înscrierii drepturilor acestuia rezultate din contractul de concesiune în Cartea Funciară.

VII. Încetarea

Art. 13. La încetarea concesiunii, concesionarul are obligația să restituie concedentului în deplină proprietate bunul concesionat.

Art. 14. Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în urmatoarele situații:

(a) la expirarea duratei stabilite, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii.
(b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent cu plata unei despăgubiri juste şi prealabile în sarcina concedentului.
(c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală de către concedent cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului.
(d) la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.
(e) în cazul în care destinația spațiului, aşa cum este prevazută în art. 2, este schimbată, fără acordul concedentului.

Art. 15. Încetarea concesiunii prin expirarea duratei.

La termenul de încetare a concesiunii, concesionarul are obligația de a preda bunul ce a facut obiectul concesiunii, cu excepția investițiilor realizate din fondurile concesionarului.

Art. 16. Încetarea concesiunii prin răscumpărare.

Art.16.1. Pentru cazurile de interes public, național sau local, concesiunea poate fi răscumpărată, concedentul asigurand despăgubirea corespunzatoare valorii spațiului, care trebuie să fie promptă, adecvată şi efectivă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea municipală sau prin hotărâri ale Guvernului.

Art.16.2. Dacă părțile nu se înțeleg asupra prețului răscumpărării, partea nemulțumită urmează a se adresa Instanței de Judecată sau arbitrare convenite conform contractului.

Art. 17. Încetarea contractului prin retragere.

Art.17.1. Concesiunea se retrage în cazul în care concesionarul nu a respectat obligațiile ce-i revin, conform obligațiilor contractuale.

Art.17.2. În situația încetării contractului prin retragere concesionarul pierde garanția constituită.

Art.17.3 În cazul în care concesionarul nu-şi executa obligațiile contractuale prevăzute la art. 7 si 10 la termenele prevazute în contract, acesta se consideră desființat de plin drept, începând cu aceeaşi dată, fără a mai fi necesară intervenția instanței de judecată.

Art. 18. Încetarea concesiunii prin renuntare.

Art. 18.1 Concesionarul poate renunța la concesiune în situația în care, cauze obiective, justificate, fac imposibilă exploatarea spațiului, după verificarea celor semnalate de concesionar de către o comisie formată din reprezentanții concedentului, ai Primăriei Municipiului Bucureşti şi care împreună cu reprezentanții concesionarului vor hotărî asupra continuării sau încetării contractului.

Art. 18.2 În cazul în care concesionarul înstrăinează investiția realizată pe terenul concesionat, acesta este obligat să solicite acordul concedentului privind transmiterea concesiunii potențialului cumpărător, înainte de încheierea contractului de vânzare-cumpărare pentru imobil.

VIII. Forța majoră

Art.19.1. Forța majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce priveşte îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forța majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil şi inevitabil, care impiedică părțile să-şi execute integral sau parțial obligațiile.

Art.19.2. Apariția sau încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telex, fax, telefon urmat de o scrisoare recomandată. Ulterior acestei comunicări, concedentul şi concesionarul vor face demersuri în vederea constatării evenimentelor de acest gen fie de către părți, fie de către organele competente române, părțile convenind ca proba forței majore se poate face şi prin alte modalități.

Art.19.3. În caz de forță majoră, comunicată şi constatată, în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalează în consecință cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri, pentru întârzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră cât şi îndeplinirea celorlalte obligații.

Art.19.4 În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situație verificată şi constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

IX. Control

Art. 20. În conformitate cu prevederile legale controlul general al respectării de către concesionar a obligațiilor asumate prin contractul de concesionare se efectuează de către Primăria Municipiului Bucureşti, prin organele sale competente.

X. Litigii

Art. 21. Litigiile de orice natură decurgând din executarea necorespunzătoare a prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă, iar în caz contrar de către instanțele judecătoreşti din România.

Art. 22. Pe toată durata concesiunii, concedentul şi concesionarul se vor supune legislației române.

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. NEFF PROD IMPEX S.R.L.

XI. Declarațiile părților

Art.23. Subscrisul Municipiul Bucureşti prin reprezentant legal Primar General Prof. Dr. Sorin Mircea Oprescu mă declar de acord cu toate clauzele contractuale prevăzute în prezentul contract de concesiune.

Art.24. Subscrisul S.C. NEFF PROD IMPEX S.R.L., mă declar de acord cu toate clauzele contractuale prevăzute în prezentul contract de concesiune.

XII. Dispozitii finale

Art. 25. Primăria Municipiului Bucureşti nu se face răspunzătoare de schimbarea regimului juridic al terenului ca urmare a unor eventuale reglementări legale adoptate după semnarea prezentului contract şi concesionarul nu este în drept să pretindă niciun fel de despăgubiri de la concedent.

Art. 26. Părțile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii contractului, de a conveni modificarea clauzelor contractului, prin act adițional, numai în cazul apariției unor circumstanțe care lezează interesele comerciale legitime ale acestora şi care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului.

Art. 27. Contractul de concesiune, deşi încheiat, nu va produce efecte decât după achitarea de către concesionar a redevenței pe un an şi a comisionului de 1% conform art.5 şi 7 din prezentul contract.

Art. 28. Procesul verbal de predare-primire al terenului face parte integrantă din prezentul contract şi îl completează.

Art. 29. Anexa 1 – cu schițele amplasamentului şi anexa 2 – cu avizele direcțiilor de specialitate ale Primăriei Municipiului Bucureşti fac parte integrantă din prezentul contract.

Art. 30. Prezentul contract reprezintă titlu de creanță. Contractul este supus autentificării, conform prevederilor Dispoziției Primarului General nr. 307/05.03.2009, cheltuielile ocazionate de autentificare fiind în sarcina concesionarului.

Contractul privind concesionarea terenului aferent spațiului situat în **str. Serg. Nițu Vasile nr. 1A, sector 4,** din Municipiul Bucureşti, s-a încheiat în 1 (unu) exemplar original, astăzi 10.09.2014

CONCEDENT,
MUNICIPIUL BUCURESTI
PRIMAR GENERAL,
Prof. Dr. SORIN MIRCEA OPRESCU

CONCESIONAR,
S.C. NEFF PROD IMPEX S.R.L.
prin admnistrator
TOROICAN LUCIAN EMIL

6

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. NEFF PROD IMPEX S.R.L.

Anexa 2
La Contractul de concesiune
Nr. 2138 / 2014

Prezentul contract de concesiune urmează a fi încheiat între **Municipiul Bucureşti şi S.C. NEFF PROD IMPEX S.R.L.** pentru terenul aferent spațiului situat în **str. Serg. Nițu Vasile nr. 1A, sector 4, Bucureşti**, în suprafață de **78,06 mp.**

DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECTOR GENERAL,
DANIELA MINCU

Certificăm în privința realității, regularității şi legalității
Şef Serviciu TEODORA STOIAN

DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICĂ
DIRECTOR GENERAL
MIRCEA OCTAVIAN CONSTANTINESCU

DIRECȚIA JURIDIC
DIRECTOR EXECUTIV,
ADRIAN IORDACHE

7

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
VIZAT PENTRU
CONTROL E NAUCIAR PREVENTIV PROPRIU
NR. 2014 luna 07 zi 24
Semnătura

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune încheiat cu S.C. NEFF PROD IMPEX S.R.L.

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
„MELANIA POPA ŞI ASOCIAȚII"
Licență de funcționare nr. 3399/2988/20.12.2013
București, str. Batiște nr. 28, sectorul 2
Telefon/fax: 021.313.03.12

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2138
Anul 2014 Luna SEPTEMBRIE Ziua 10

Eu, MELANIA POPA, notar public, m-am deplasat astăzi, 10.09.2014, orele 16,00, la sediul Primăriei Municipiului Bucureşti, din Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6, unde am găsit pe:

-OPRESCU SORIN-MIRCEA, Primar General al Municipiului Bucureşti, domiciliat în Municipiul Bucureşti, str. Popa Savu nr. 42, sc. 1, et. 3, ap. 4, sector 1, identificat cu C.I. seria RR, nr. 529014, eliberată de D.G.E.P. Sector 1, CNP 1511107400178, în calitate de reprezentant al MUNICIPIUL BUCUREŞTI, cu sediul in Bucuresti, Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6, cod fiscal 4267117, care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris şi a semnat unicul exemplar.

În fața mea, MELANIA POPA, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat:

-TOROICAN LUCIAN-EMIL, domiciliat în Mun. Bucureşti, Şos. Olteniței nr. 129, bl. 52, sc. 2, et. 6, ap. 47, sector 4, C.N.P. 1671220443026, identificat cu C.I. seria RT, nr. 379678, emisă de Secția 15 de Poliție la data 08.04.2005, în calitate de administrator al Societății NEFF PROD IMPEX S.R.L., cu sediul în Bucureşti, str. Izvorul Rece nr. 1, bl. M1/1, et. 5, ap. 510, sector 4, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/21508/1992, având cod unic de înregistrare nr. 3618996,

care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris şi a semnat unicul exemplar, precum şi 2 anexe (două pagini), parte integrantă din prezentul contract.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici şi a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a încasat onorariul de 475 lei, plus T.V.A. 24 %, cu bon fiscal nr. 12/2014.

NOTAR PUBLIC
L.S. MELANIA POPA

„Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 (şase) exemplare, de MELANIA POPA, Notar Public, astăzi, data autentificării actului, are aceeaşi forță probantă ca originalul şi constituie titlu executoriu în condițiile legii."

NOTAR PUBLIC
MELANIA POPA

COMPARABILE

romimo.ro

Anunțuri salvate | Mesaje primite | Intra in cont

Contul meu | Cautare detaliata | Agenti | + Adauga anunt

www.romimo.ro > Bucuresti > Sector 4 > Spatii comerciale > Spatiu comercial > De vanzare > Spatiu comercial

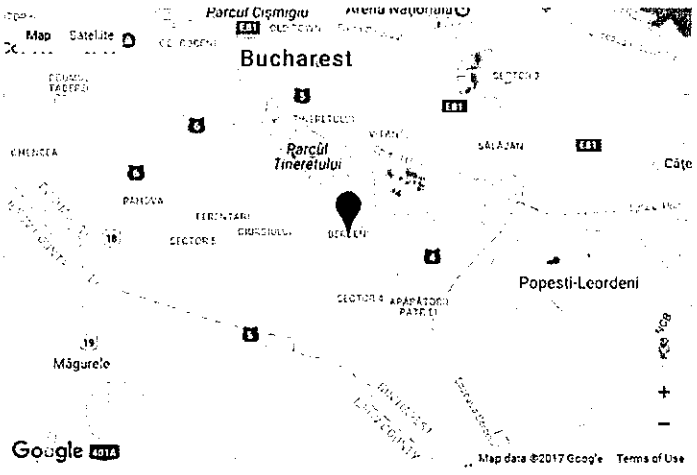
Spatiu comercial

Sector 4, Bucuresti

60.000 EUR

Actualizat in urma cu 20 zile

Imagini | Harta



Contacteaza utilizatorul

0763068301

0763068301

Contacteaza

Nume: Claudia

Vezi toate anunturile

Distribuite pe

★ Adauga la favorite

Listeaza la imprimanta

Export in pdf

Detalii

Judet	Bucuresti	Zona	Berceni
Localitatea	Sector 4	Adresa	Alexandru Obregia
Tip contract	De vanzare	Pret	60.000 EUR
Categoria	Spatii comerciale	Pret (RON)	271.128 RON
Subcategoria	Spatiu comercial	Suprafata construita	26 m²
Suprafata utila	26m²	Incalzire	Altele
Suprafata terenului	26m²		

Alte detalii

Cod anunt	4594926
Valabil. de la	21.03.2017
Pana la	20.05.2017
Cod de identificare extern	classified_18399010

Raporteaza anunt fals

Descriere

Spatiu comercial, teren proprietate, stradal

o marcă russmedia
romimo.ro
Anunturi imobiliare

0
Anunturi salvate | Mesaje primite | Intra in cont

Contul meu | Cautare detaliata | Agenti | + Adauga anunt

www.romimo.ro > Bucuresti > Sector 4 > Spatii comerciale > Spatiu comercial > De vanzare > Spatiu Comercial-Tineretului _Pta Norilor

Spatiu Comercial-Tineretului _Pta Norilor

Sector 4, Bucuresti

85.000 EUR

Contacteaza utilizatorul

0724885996

0724885996

Contacteaza

Imagini

Distribuite pe

★ Adauga la favorite
Listeaza la imprimanta
Export in pdf

Alte detalii

Cod anunt	4620469
Valabil de la	02.03.2017
Pana la	01.05.2017
Cod de identificare extern	classified_18563016

Raporteaza anunt fals

Detalii

Judet	Bucuresti		
Localitatea	Sector 4		
Tip contract	De vanzare	Pret (RON)	384.098 RON
Categoria	Spatii comerciale	Incalzire	Altele
Subcategoria	Spatiu comercial	Stadiu constructiei	Finalizat
Suprafata utila	54m²	Clasa birouri	B
Pret	85.000 EUR	Anul construirii	1990

Descriere

Tineretului Pta Norilor Spatiu comercial, la parter de bloc , suprafata 54mp



590 000 € 330 000 €

titirez.ro

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spații comerciale | Spații comerciale de vânzare | Spații comerciale de vânzare în București | zona Vitan Mall | Adaugă anunț

Spatiu comercial Piata Vitan - Mega Image

București, zona Vitan Mall vezi harta

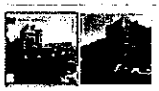
Anunț publicat de
IMOBILIAR EXPERT GRUP

De vânzare Spațiu comercial

170.000 EUR
Comision standard

Suprafață totală	85 mp
Tip imobil	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	85 mp
Regim înălțime	P+1E
An construcție	2000
Suprafață teren	5 mp
Modificat la	19/04/2017





Cere detalii despre această proprietate



CRISTIAN DUMITRIU (Consultant imobiliar)
0751.042.865
Alte telefoane:
0742 035 555

Pentru o identificare ușoară comunica id-ul anunțului X4KE1403A de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Trimite email

★ Salvează anunț

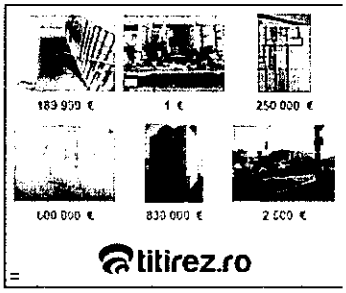
Alte detalii despre proprietate

Spatiu comercial in suprafata de 85 mp, situat in vecinatatea Pietei Vitan si a Mall Vitan, langa Mega Image, avand o deschidere a vitrinei de 6 ml. Pret de oferta 170.000 euro

Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 85 mp
Nr incaperi: 2
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz)

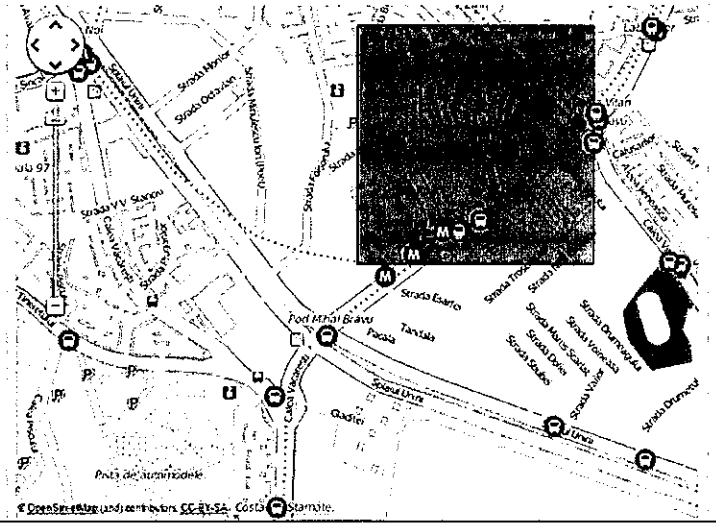
pretvanzare: 170000
monedavanzare: EUR
monedavanzaremp:
monedainchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat



Localizare și puncte de interes

Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket,Mall | Recreere | Parcări



Trimite unui prieten +

Raportează oferta incorectă +

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spatii comerciale | Spații comerciale de vânzare | Spații comerciale de vânzare în București | zona Camil Ressu | Adaugă anunț

Spatiu comercial - Ramnicu Sarat

București, zona Camil Ressu vezi harta

De vânzare Spațiu comercial

277.200 EUR

Suprafață totală	100 mp
Vitrină	10 m
Tip imobil	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	100 mp
Stadiu construcție	exista
An construcție	1987
Modificatia	20/04/2017





Salvează anunț

ROUMAN ESTATE

Cere detalii despre această proprietate

Rouman Estate (Companie Imobiliara)

0727.899.929

Alte telefoane:
0727.899.929

Pentru o identificare ușoară comunică și id-ul anunțului XBJU14011 de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Trimite email

Alte detalii despre proprietate

Spatiu comercial stradal situat pe strada Ramnicu Sarat, cu vizibilitate foarte buna, trafic pietonal si auto
Suprafata: 100 mp
Vitrina: 10 ml
Pret vanzare: 277,200 EUR
Spatiul este inchiriat pana la data de 31.03.2020 pentru suma de 1.650 EUR/luna
Structura rezistenta: beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 100 mp
Suprafata terase: 0 mp
Suprafata curte: 0 mp
Nr garaje: 0
Vicii cunoscute:
Nr incaperi: 3
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate)
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz,CATV,Telefon)
Finisaje - Podele (Gresie,Parchet)
pretvanzare: 277200
monedavanzare: EUR
pretvanzaremp: 2772
monedavanzaremp: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat

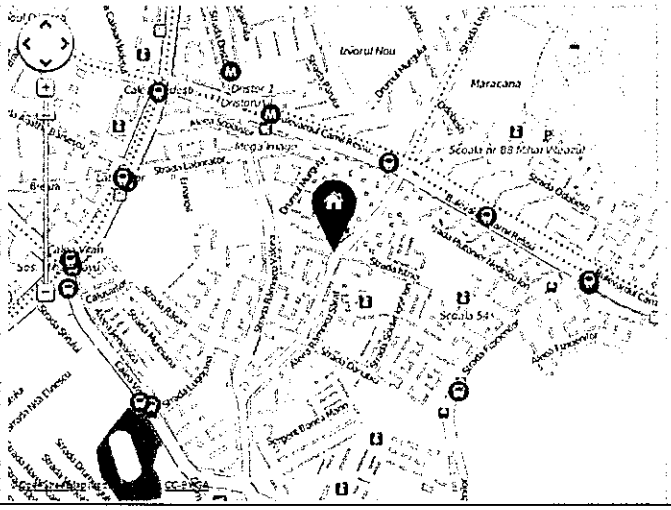
titirez.ro
Vanzari Apartamente
Vanzari Apartamente 2 Camere
Vanzari Apartamente 3 Camere
Peste 85.000 de anunturi imobiliare...

Trimite unui prieten

Raportează oferta incorectă

Localizare și puncte de interes

StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



romimo.ro

Anunturi salvate | Mesaje primite | Intra in cont

Contul meu | Cautare detaliata | Agenti | + Adauga anunt

www.romimo.ro > Bucuresti > Sector 4 > Spatii comerciale > Spatiu comercial > De vanzare > Spatiu comercial stradal de vanzare, 105 mp, direct proprietar

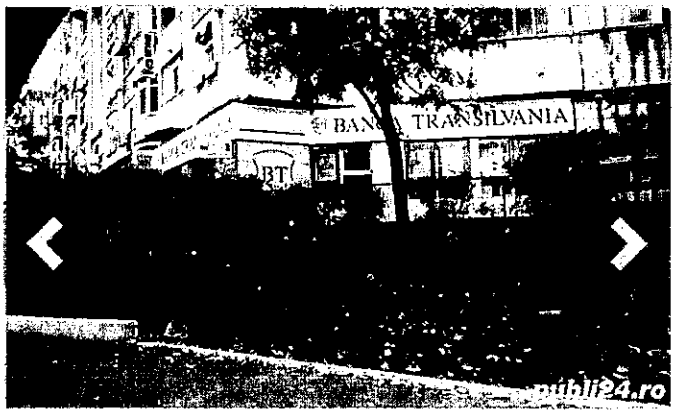
Spatiu comercial stradal de vanzare, 105 mp, direct proprietar

Sector 4, Bucuresti

240.000 EUR

Valabil de la 22.03.2017 pana la 21.05.2017

Imagini | Harta



1 din 3





Contacteaza utilizatorul

0723703272

0723703272

Contacteaza

Distribuite pe

★ Adauga la favorite

Listeaza la imprimanta

Export in pdf

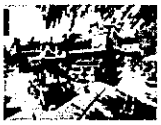
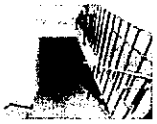
Alte detalii

Cod anunt	4623653
Valabil: de la	22.03.2017
Pana la	21.05.2017
Cod de identificare extern	classified_18587358

Raporteaza anunt fals

Detalii

Judet	Bucuresti	Zona	Vacaresti
Localitatea	Sector 4	Adresa	Calea Vacaresti 302
Tip contract	De vanzare	Pret	240.000 EUR
Categoria	Spatii comerciale	Pret (RON)	1.084.512 RON
Subcategoria	Spatiu comercial	Incalzire	Altele
Suprafata utila	100m²	Stadiu constructiei	Finalizat
Suprafata terenului	105m²	Anul construirii	1987
Numar camere	2		

590 000 € 189 999 €

titirez.ro

Descriere

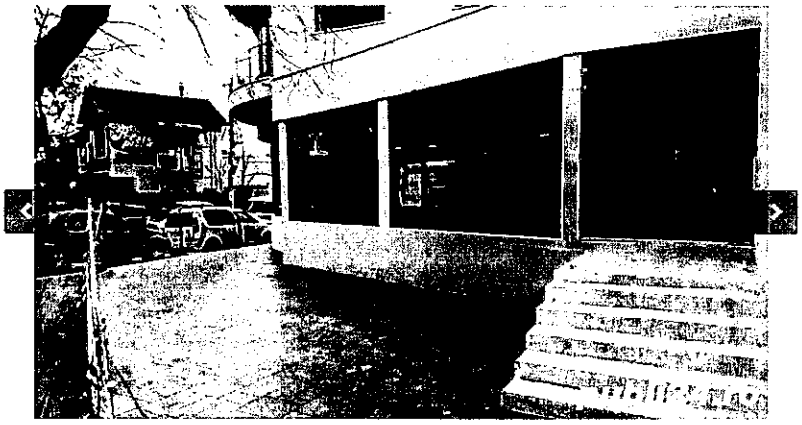
Spatiu comercial stradal de vanzare, 105 mp. Spatiul este situat la intersectia a 2 bulevarde mari, la parterul unui bloc de locuinte si are destinatie comerciala. Este amenajat open space. Dotari, curent electric, apa, canalizare, grup sanitar, grilaj, aer conditionat, spoturi. Spatiul este dispus pe colt si are 4 vitrine. Pret vanzare 240000 euro. Exclus agentii/intermediari

Publi24.ro · Anunturi · Bucuresti · Sector 4 · Imobiliare · De vanzare · Spatii comerciale · Spatiu comercial

Spatiu comercial 125 mp, zona c-tin brancoveanu, constructie 2016

160.000 EUR

Bucuresti Sector 4



1 / 7






0788953359

Mesaj · Fa oferta

Adauga la favorite
Repostează
Promovează
Listează la imprimanta
Sterge / Modifica
Raportează
Vizualizari 62

Serghei Dumitrescu
Vezi toate anunturile
Urmareste

Distribuie anuntul pe

Descriere

Compania noastra va prezinta un spatiu comercial de vanzare situat in zona C-tin Brancoveanu – Drumul Gazarului intr-un imobil finalizat in anul 2016 Spatiul se regaseste la parterul unui imobil D+P+3 cu destinatie mixta

Compartimentarea este open space cu o suprafata totala de 139 mp iar suprafata utila este de 125 mp. Proprietarea este prevazuta cu spatii vitrate largi ce ofera o iluminare naturala buna, acces stradal cu intrare separata de restul imobilului si intrare secundara. Spatiul este bransat la apa curenta, canalizare, gaze naturale si curent electric 380V . Stadiul constructiei: Finalizat, numar etaj: 3, numar camere: 1, numar loc de parcare: 4, suprafata utila: 125, suprafata totala: 190, suprafata construita: 139, anul constructiei: 2016

Utilitati:

Utilitati Generale: Apa, Curent, Gaz, Canalizare

Alte caracteristici:
Parter: exista

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Intră în cont | Cont nou

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investitii

Spatii comerciale | Spatii comerciale de vânzare | Spatii comerciale de vânzare în Bucuresti | zona Brancoveanu | Adaugă anunt

Spatiu Comercial Brancoveanu-Investitie

Bucuresti, zona Brancoveanu vezi harta

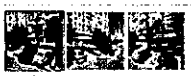
Anunț publicat de
ESPACO INVESTMENT

De vânzare | Spatiu comercial

375 000 EUR

Suprafata totala	134 mp
Înălțime spatiu	4 m
Tip imobil	Centru comercial
Suprafata totala proprietate	134 mp
Stadiu construcție	exista
An construcție	1992
Modificat la	19/04/2017





Salvează anunt

Cere detalii despre aceasta proprietate

Adrian
0726.119.988
Alte telefoane:
0311 022 209
0310 809 040 (fax)

Pentru o identificare ușoară a comenzii ai la dispoziție
X3KV14031 cod pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon
Email
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Trimite email



titirez.ro

Trimite unui prieten +
Raportează oferta incorectă +

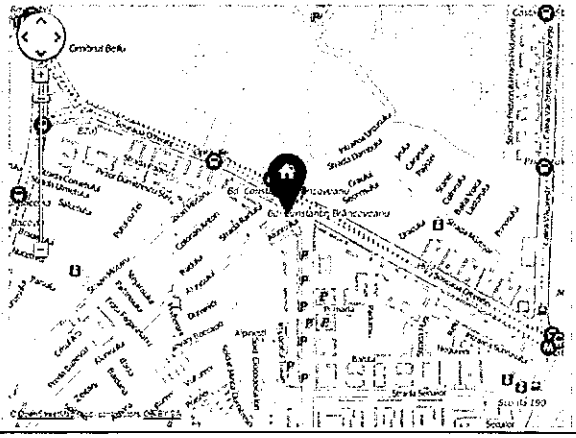
Alte detalii despre proprietate

Vanzare spatiu comercial, in zona Constantin Brancoveanu, cu o suprafata utila de 134 mp
Compartimentare / Nivel
Parter-134 mp.
Zona vanzare: 134 mp-open space.
Numar incaperi: 1, 1 grup sanitar
Vitrina stradala: 15 ml din aluminiu.
Stare interior: renovat-este in exploatare de chirias.
Dotari: termoficare, AC
Alte detalii: acces secundar, vizibilitate si trafic pietonal intens, zona dens populata
Vecinatati: Constantin Brancoveanu, Sos. Ottenitei, Str. Alunisului;
Pretabil pentru: Investitie;
Pret: 375.000 Euro, TVA 0,
Chirie colectata lunar: 2600 Euro + TVA.
Oferta apartine agentiei de consultanta imobiliara ESPACO Investment. Cod Oferta ESP01612CB
Telefon: 0726 vezi tot numărul 88
Link oferta, trimite email

Structura rezistenta: beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 164 mp
Suprafata terase: 0 mp
Nr incaperi: 1
Utilitati - Sistem incalzire (Termoficare); Climatizare (Aer conditionat); Acces internet (Cablu); Utilitati generale (Curent,Apa,Gaz,Telefon)
Finisaje - Stare interior (Renovat); Ferestre cu geam termopan (Aluminiu)
Dotari - Conforizare (Apometre Contor caldura Contor gaz); Dotari imobil (Interfon)
Alte caracteristici - Alte spatii utile (Spatiu depozitare)
Servicii - Servicii imobil (Administrare)
pretvanzare: 375000
monedavanzare: EUR
monedavanzaremp: EUR
pretinchiriere: 0
monedainchiriere: EUR
monedainchiereuunitar: EUR
Disponibilitate proprietate: 0

Localizare și puncte de interes

StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



Intră în cont | Cont nou

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investitii

Spatii comerciale | Spatii comerciale de vânzare | Spatii comerciale de vânzare în Bucuresti | zona Oltenitei | Adaugă anunț

Soseaua Oltenitei,oportunitate investie in spatiu inchiriat

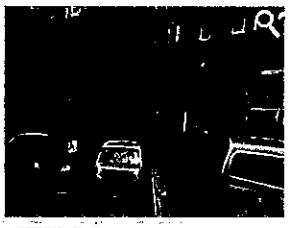
Bucuresti, zona Oltenitei vezi harta

Anunț publicat de GALAXY IMOB

De vânzare Spațiu comercial

330 000 EUR

Suprafață totală	151 mp
Tip [illegible]	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	151 mp
Stadiu construcție	exista
Modificat la	17/04/2017



Cere detalii despre aceasta proprietate

Adrian Ispas (Partener Galaxy Imob)
0771.072.062
0722.357.109

Pentru o identificare ușoară comunică și anunțului X17L1402G de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon:
Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Trimite email

Salvează anunț

Trimite unui prieten +

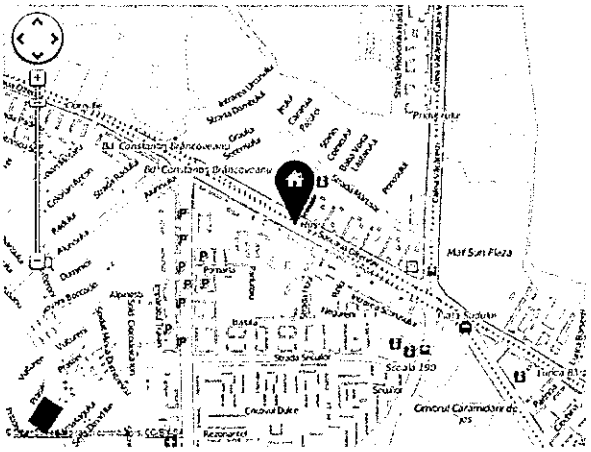
Raportează oferta incorectă +

Alte detalii despre proprietate

GLX121B127 Soseaua Oltenitei va propun o oportunitate de investitie in spatiu comercial inchiriat,parter de bloc in zona cu zeci de blocuri sute de apartamente si mii de locuitori Suprafata locatiei este de 151mp cu o deschidere de 12mt.Chiriasii doi la numar, sunt foarte seriosi din domeniul medical si alimentar,care au lant de magazine Chiria totala lunara este de 2305 euro/luna,iar pretul de vanzare este de 330000euro.TVA 0
Aceasta oferta apartine companiei GALAXY IMOB BUCURESTI CONTACT NON-STOP
Structura rezistenta: beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 2
Suprafata terase: 0 mp
Nr garaje: 0
Vicii cunoscute
Nr incaperi: 4
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate) Mijloace de transport, Iluminat stradal
Utilitati - Climatizare (Aer conditionat); Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare)
Finisaje - Stare interior (Renovat); Ferestre cu geam termopan (PVC)
pretvanzare: 330000
monedavanzare: EUR
pretvanzaremp: 2185.43
monedavanzaremp: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat

Localizare și puncte de interes

StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



Se afișează doar primele 15 puncte de interes situate pe o rază de 2 km față de proprietate

Adrian Ispas (Partener Galaxy Imob)
0771.072.062
0722.357.109

Anunț publicat de GALAXY IMOB

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spații comerciale | Spații comerciale de vânzare | Spații comerciale de vânzare în București | zona Vitan Mall

Mall Vitan

București, zona Vitan Mall vezi harta

Anunț publicat de:
IMOBILIAR EXPERT GRUP

De vânzare Spațiu comercial

220.000 EUR + TVA
Comision standard

Suprafață totală	157 mp
Tip imobil	Bloc de apartamente
Suprafață totală proprietate	157 mp
Regim înălțime	P+5E
An construcție	2015
Modificat la	19/04/2017



Cere detalii despre această proprietate

MADALIN DATU (Consultant imobiliar)
0752.306.061
Alte telefoane:
0742 035 555

Pentru o identificare rapidă a comenzii dvs. folosiți codul X4KE1402H de la SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietat
Trimite email

★ Salvează anunț

Trimite unui prieten

Raportează oferta incorectă

Alte detalii despre proprietate

Imobiliar expert grup va propune spre vanzare un spatiu comercial amplasat la parterul unui bloc construit in anul 2015.
Amplasamentul si pozitionarea spatiului il recomanda pentru orice tip de activitate comerciala sau de birouri

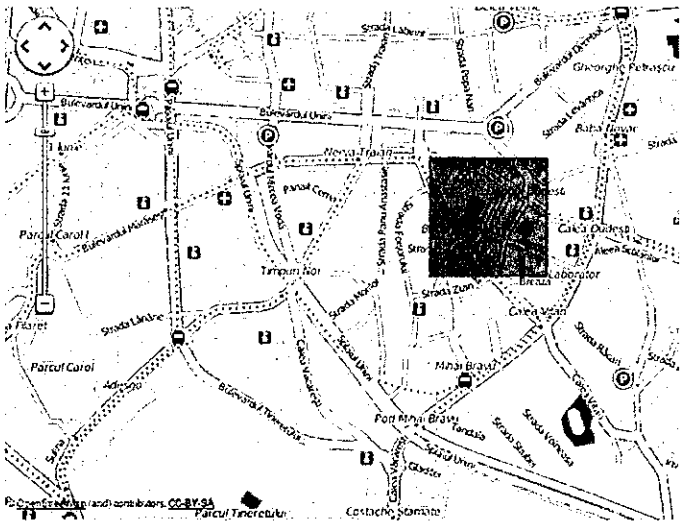
Nr grupuri sanitare: 2
Suprafata construita: 170 mp
Nr incaperi: 1
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz)
Dotari - Diverse (Sistem de alarma)

prelvanzare: 220000
monedavanzare: EUR
monedavanzaremp:
monedainchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat

Localizare și puncte de interes

Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări


Parcul Carol
Parcul Carol I
Bulevardul Unirii
Strada Unirii
Tineretului
Parcul Tineretului
Costache Stamate
Calea Vitan
Strada Vitan
Strada Ștefan
Strada Ștefan cel Mare
Strada Ștefan Furtună
Strada Ștefan Furtună
Strada Ștefan Furtună

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spatii comerciale | Spatii comerciale de vânzare | Spatii comerciale de vânzare in Bucuresti | zona Berceni

Adaugă anunț

Spatiu comercial Piata Covasna

Bucuresti, Sector 4, zona Berceni
Strada Covasna vezi harta

De vânzare Spațiu comercial

200.000 EUR

Suprafață totală	173 mp
Vitrina	6 m
Tip imobil	Centru comercial (Spatiu comercial de vanzare Piata Covasna)
Modificat la	20/04/2017





Salvează anunț

Alte detalii despre proprietate

Recomandare: exista si produce venituri

Va propunem spre vanzare un spatiu comercial situat in Berceni, reper Piata Covasna, aflat intro zona cu o mare densitate de locuinte avand un vad comercial foarte bun!

Suprafata utila a spatiului este de cca 173 mp,avand o vitrina si o suprafata de expunere foarte mare ! In prezent este inchiriat si se incaseaza o chirie lunara de 1800 euro

Deschidere strada :6 ml.
Facilitati si dotari:

- amenajat modern.

- grup sanitari

- apa+curent electric , totul contorizat separat.

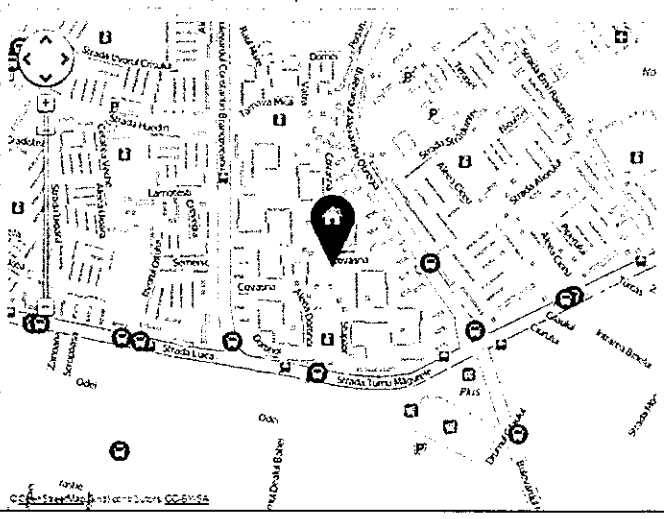
Spatiul este pretabil pentru : banca, farmacie, casa de pariuri,sala de jocuri, cafenea, magazin mixt, magazin second-hand, salon,etc

Vecinatati Case de pariuri, Magazin alimentar, Mega Image etc

Localizare și puncte de interes

Detalii localizare, vecinătăți: Brancoveanu, Piata Sudului, Oltenitei.

StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări


Strada Covasna
Strada Turnu Magurele
Strada Luica
Strada Oltenitei
Strada Sudului
Strada Horodnic
Strada Lamotesti
Strada Ciocanu
Strada Cetatea Jilavei
Strada Ciocarlia
Strada Ciocarlia Mica
Strada Ciocarlia Veche
Strada Ciocarlia Noua
Strada Ciocarlia Veche
Strada Ciocarlia Noua
Strada Ciocarlia Veche
Strada Ciocarlia Noua

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spatii comerciale | Spații comerciale de vânzare | Spații comerciale de vânzare în București | zona Vacaresti

Spatiu comercial - Calea Vacaresti

București, zona Vacaresti vezi harta

De vânzare Spațiu comercial

450.000 EUR

Suprafață totală	200 mp
Tip imobil	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	200 mp
Stadiu construcție	există
An construcție	1989
Modificată	20/04/2017





Salvează anunț

ROUMAN ESTATE

Cere detalii despre această proprietate

Rouman Estate (Companie imobiliara)
0727.899.929
Alte telefoane:
0727.899.929

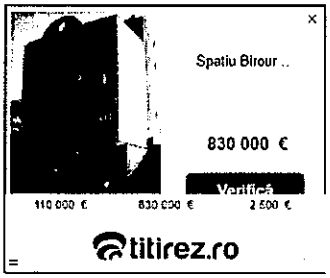
Pentru o identificare ușoară comunică următorul anunțului X3JU1400V de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Trimite email

Alte detalii despre proprietate

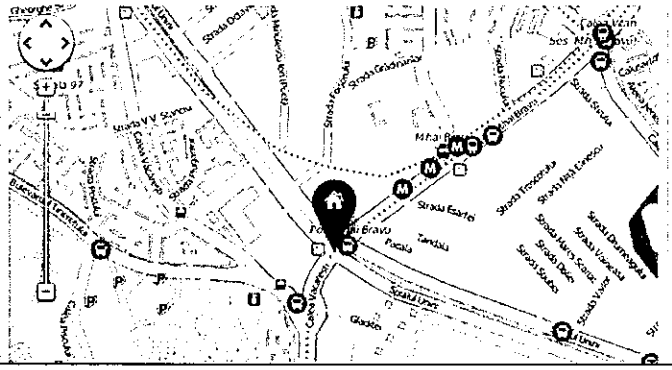
Spatiu comercial stradal situat pe Calea Vacaresti cu vizibilitate foarte buna, trafic pietonal si auto intens
Suprafata 200 mp - open space majoritar.
Vitrina: 12.5 ml
Pret vanzare: 450.000 EUR Negociabil
Structura rezistenta: beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 200 mp
Suprafata terase: 0 mp
Suprafata curte: 0 mp
Nr garaje: 0
Vicii cunoscute:
Nr incaperi: 3
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate)
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz,CATV,Telefon)
Finisaje - Podele (Gresie,Parchet)
pretvanzare: 450000
monedavanzare: EUR
pretvanzaremp: 2250
monedavanzaremp: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat



Trimite unui prieten +
Raportează oferta incorectă +

Localizare şi puncte de interes

StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.
C.U.I. 16836925 Cont RO17RNCB0074029211670001 BCR Sector3
CONTACT: Tel: 021/3102628; Fax: 021/3102628; Mobil: 0723371288
LUCRĂRI de CADASTRU,TOPOGRAFIE,GEODEZIE,
CARTE FUNCIARĂ, EXPERTIZE şi EVĂLUĂRI

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

MEMORIU TEHNIC

1. **Adresa imobilului:**
   Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București

2. **Beneficiarul lucrării:**
   Sectorul 4 al mun. București

3. **Executantul lucrării:**
   S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.

4. **Obiectul lucrării**:
   Studiu topografic

5. **Operațiuni topo – cadastrale efectuate**:
   Măsurătorile au fost efectuate folosind stația totală Leica TC407 şi receptoare GNSS Stonex S9. În vederea întocmirii documentației s-au efectuat următoarele operațiuni topo-cadastrale: identificarea bunului imobil, identificarea punctelor caracteristice pe conturul bunului imobil. S-a realizat o ridicare topografică planimetrică şi altimetrică folosind tehnologia GPS, sistemul ROMPOS, metoda măsurătorilor în timp real – RTK. Coordonatele punctelor de detaliu au fost calculate în sistemul de proiecție Stereografic 1970, cu ajutorul programului software al receptorului GPS, folosind parametrii oficiali puşi la dispoziție de programul TransDat RO v4.04, releveele spațiilor comerciale s-au făcut folosind ruleta electronica Leica Disto A2

6. **Concluzii**:
   În urma măsuratorilor efectuate au rezultat următoarele planşe:

   Planşa 1 – Releveu spațiu comercial – Scara 1:100
   Planşa 2 – Plan încadrare în zonă – Ortofotoplan Scara 1:1000
   Planşa 3 – Plan încadrare în zonă –Scara 1:500
   Planşa 4 – Plan încadrare în zonă –Scara 1:2000
   Planşa 5 – Plan de situație suprapunere P.U.G Mun. Bucureşti – Scara 1:5000
   Planşa 6 – Plan de situație suprapunere P.U.Z. "Calea Văcăreşti-Sos. Olteniței
   Piața Sudului Sector 4 (Modificare soluției de circulație în Piața Sudului)"– Scara 1:2000
   Planşa 7 – Plan de situație in sistem Stereografic 1970 – Scara 1:200

Aprilie 2017

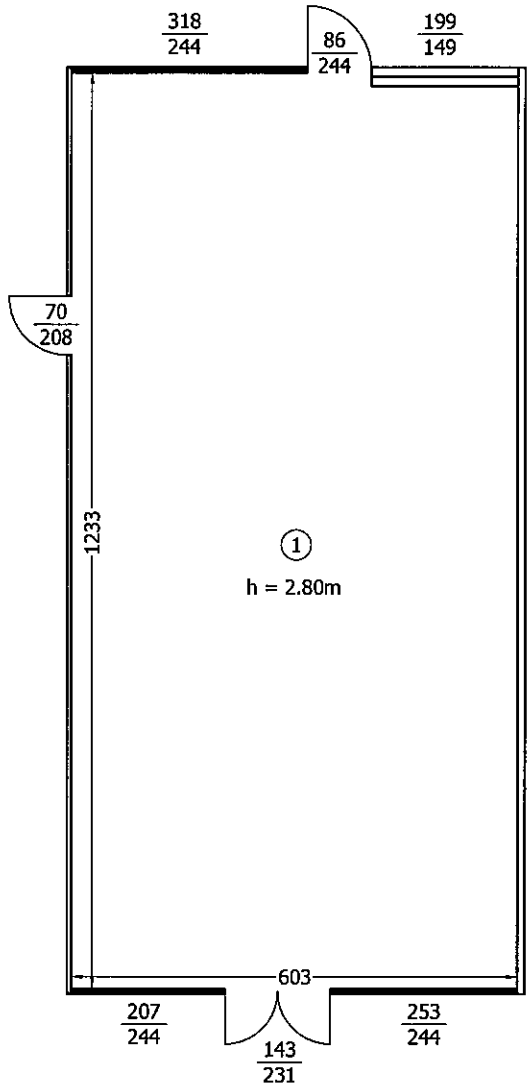
Întocmit,
S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.
ing. MATEI ŞTEFAN-PAUL – RO-MB-F nr. 0193

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-MB-F Nr. 0193 MATEI P. Ştefan - Paul CATEGORIA B

FIȘĂ TEHNICĂ CU DESCRIEREA STAȚIULUI COMERCIAL

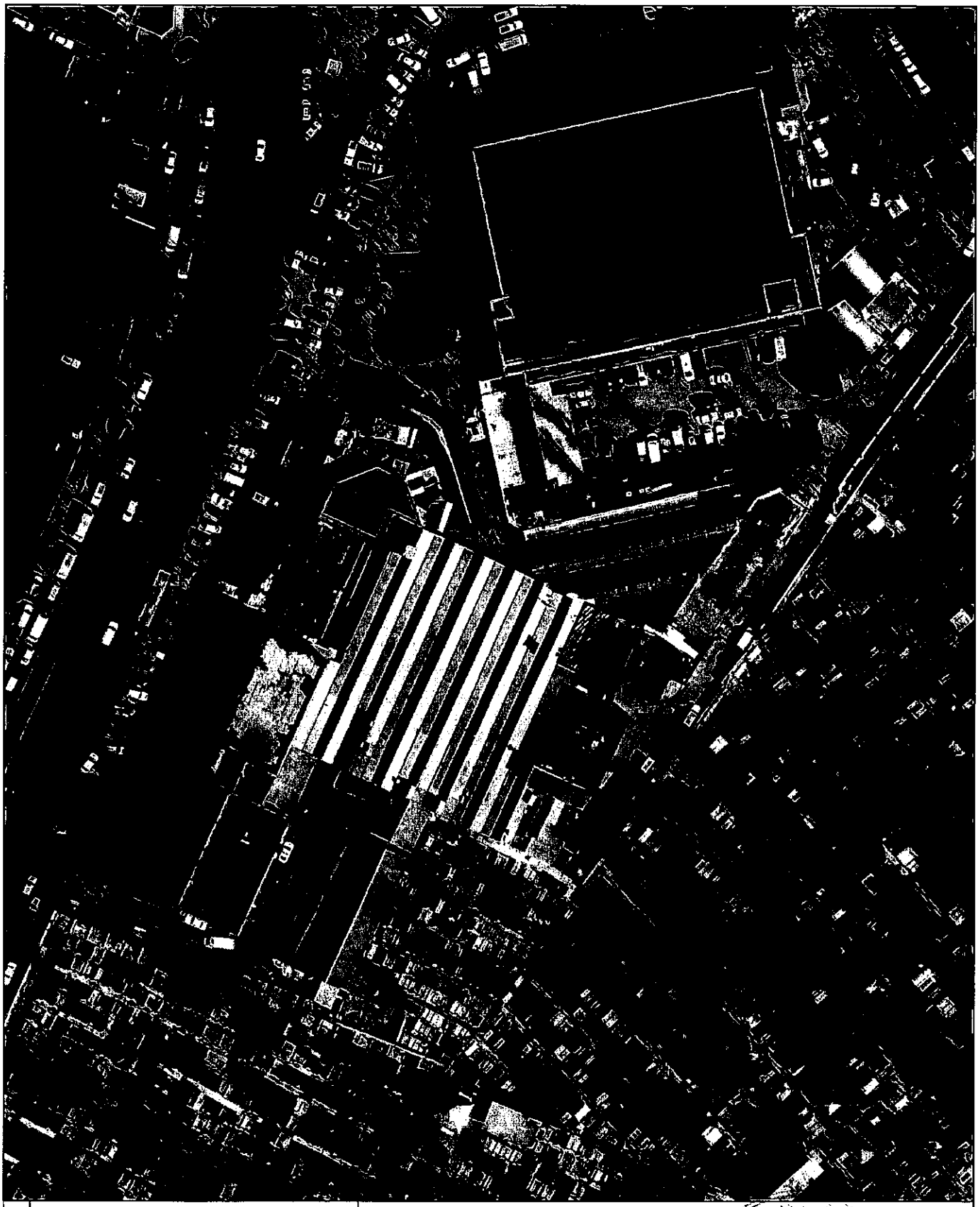
DESTINAȚIA	SPAȚIU COMERCIAL
ANVERGURA ÎNĂLȚIME MAXIMĂ (m)	2.80 m
STRUCTURĂ	MIXTĂ - METALICĂ / ZIDĂRIE PORTANTĂ
ANVELOPĂ	ZIDĂRIE / PANOURI PVC CU GEAMURI TERMOPAN
ACOPERIȘ	ȘARPANTĂ / TABLĂ
TAVAN	TAVAN FALS CU PANOURI GRILĂ / GIPS CARTON
PARDOSEALĂ	GRESIE
PEREȚI	FAIANȚĂ / ZUGRĂVELI LAVABILE
TÂMPLĂRIE	PVC CU GEAMURI TERMOPAN
ILUMINAT	FLUORESCENT
ÎNCĂLZIRE/CLIMATIZARE	INSTALAȚIE AC TIP SPIT
ENERGIE ELECTRICĂ	220 V
ALIMENTARE CU APĂ	DA
CANALIZARE	DA
AN CONSTRUCȚIE	ANTERIOR 1990

BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC	
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București	
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. NEFF PROD IMPEX S.R.L.	
Verificat: ing. Stamatescu Carmen	FIȘĂ TEHNICĂ	Data: Aprilie 2017

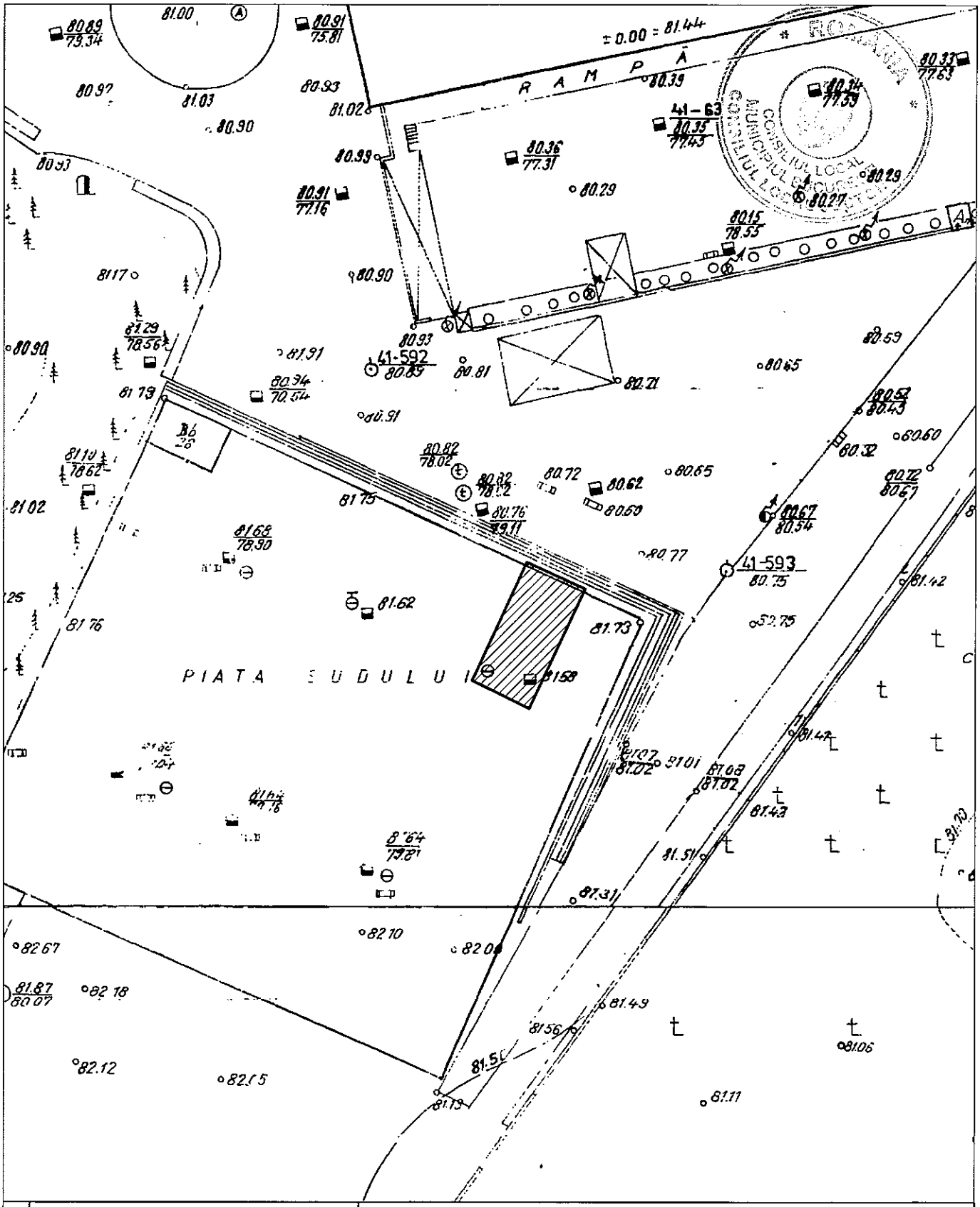


Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafață (mp)
1	Spațiu comercial	73.99
Suprafață utilă = 73.99 mp		
Suprafată construită= 75.29 mp		

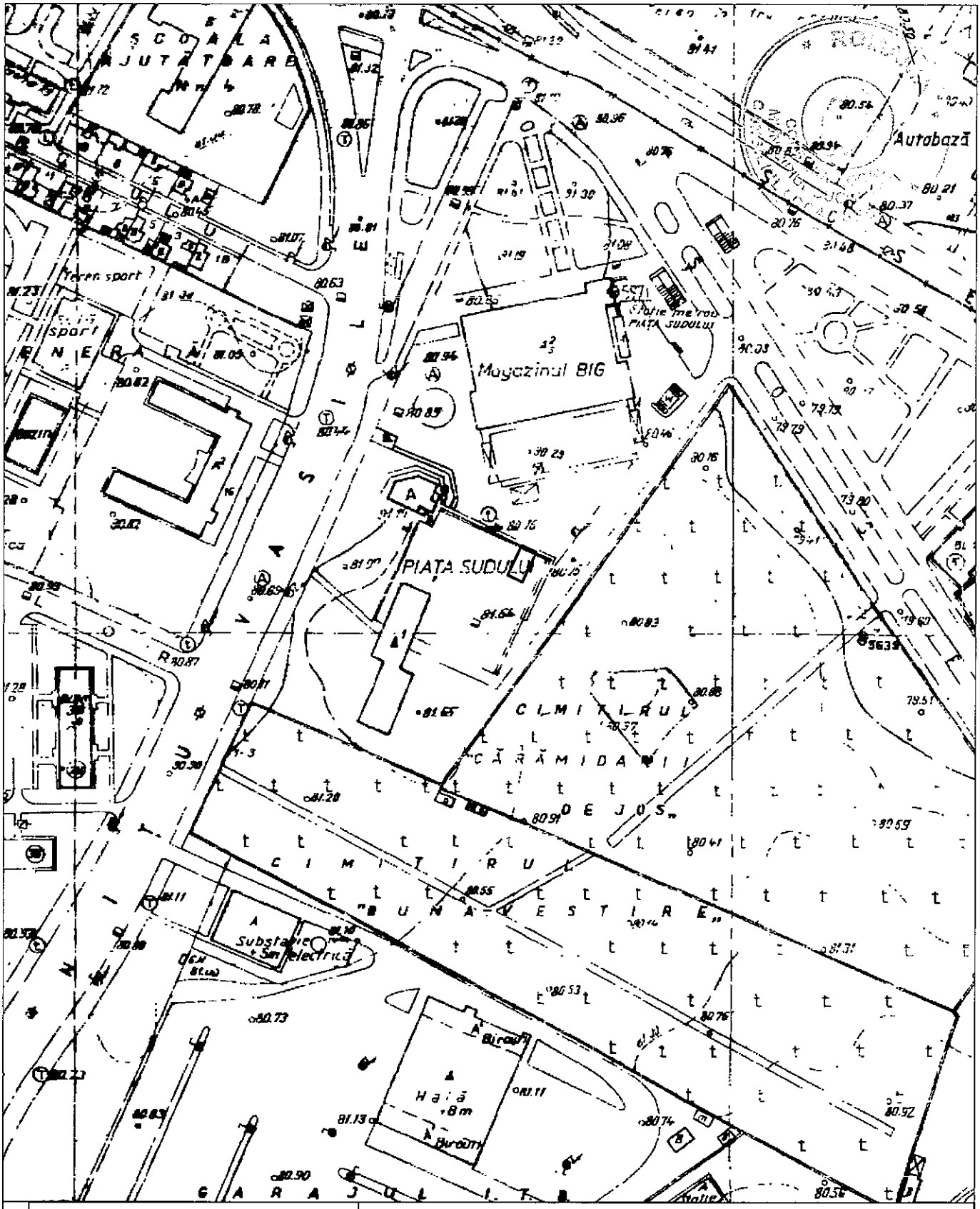
BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. NEFF PROD IMPEX S.R.L.	PLANȘA 1	Scara 1:100
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	RELEVEU SPAȚIU COMERCIAL	Data: Aprilie 2017	



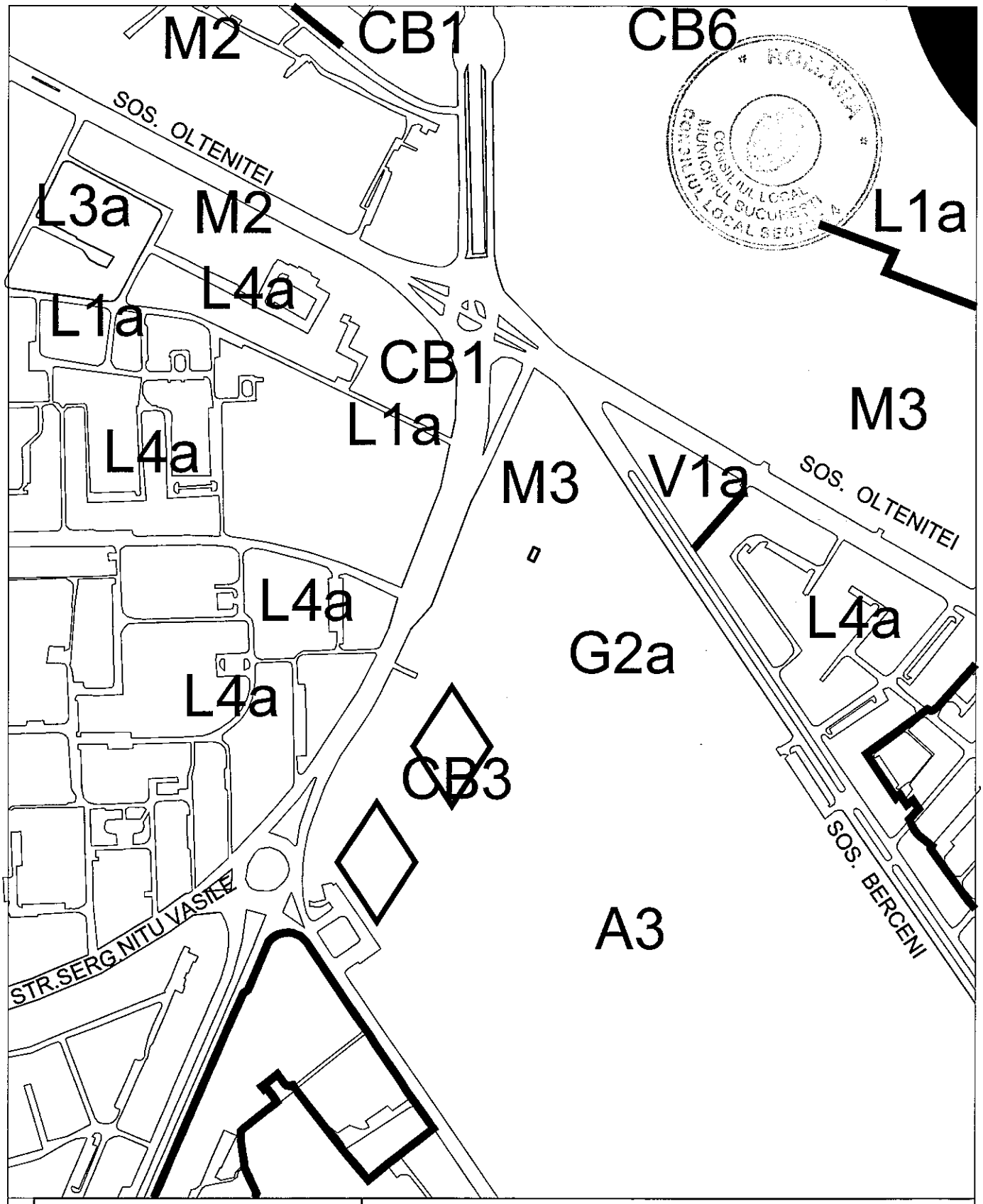
BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. NEFF PROD IMPEX S.R.L.	PLANȘA 2	Scara 1:1000
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ ORTOFOTOPLAN	Data: Aprilie 2017	



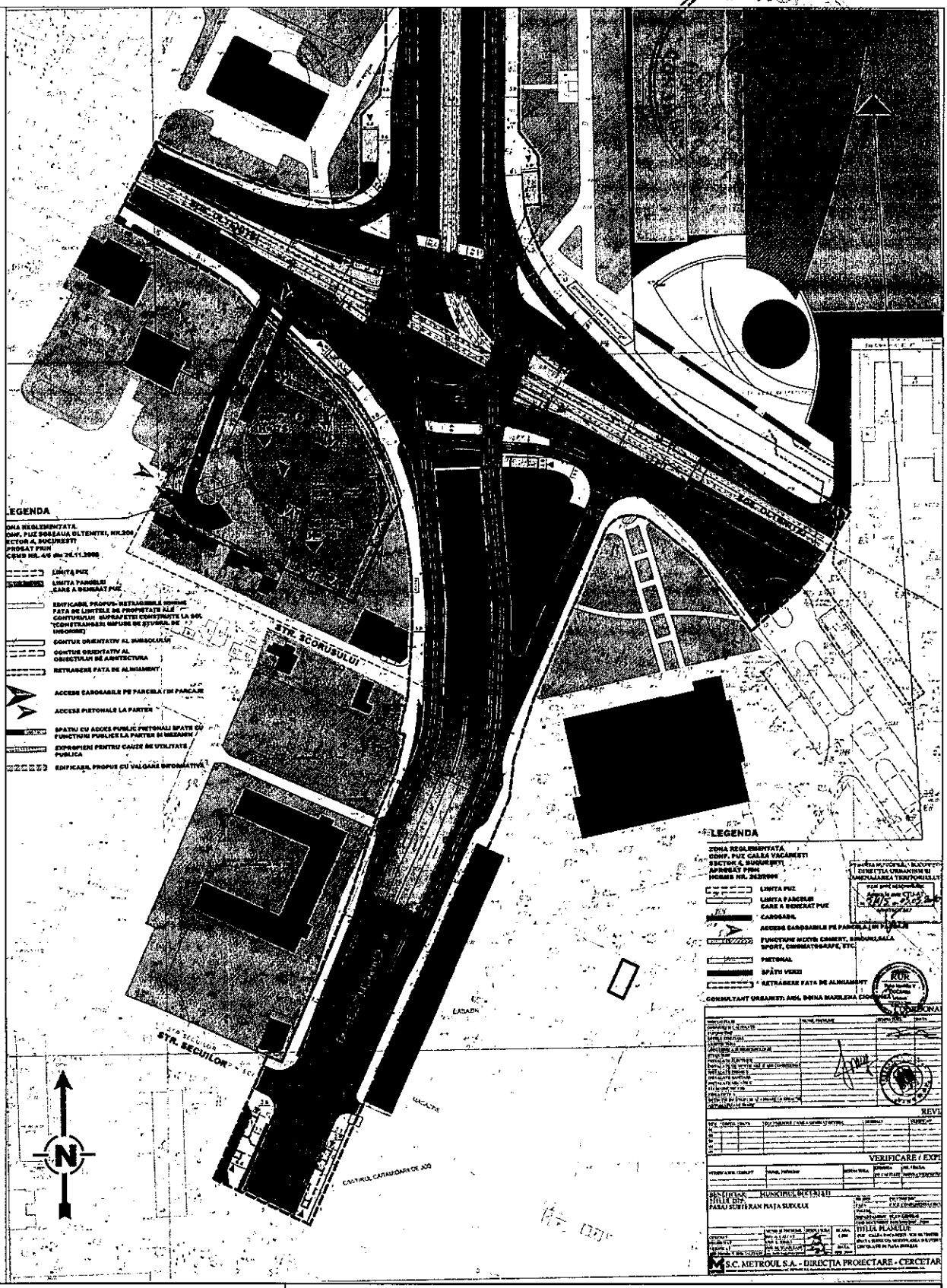
BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. NEFF PROD IMPEX S.R.L.	PLANȘA 3	Scara 1:500
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	Data: Aprilie 2017	



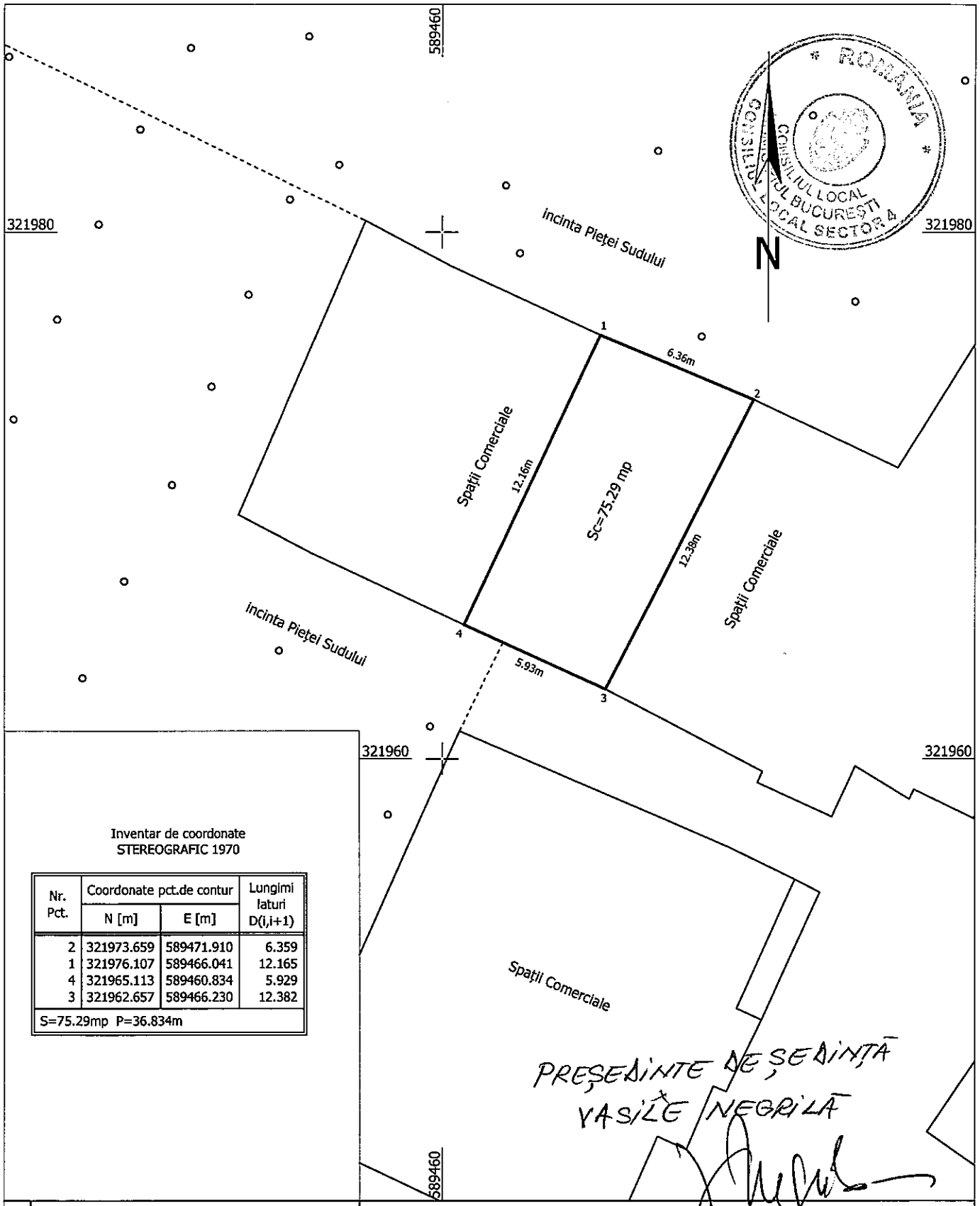
BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. NEFF PROD IMPEX S.R.L.	PLANȘA 4	Scara 1:2000
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	Data: Aprilie 2017	



BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. NEFF PROD IMPEX S.R.L.	PLANȘA 5	Scara 1:5000
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE SITUAȚIE - SUPRAPUNERE P.U.G. MUN. BUCUREȘTI	Data: Aprilie 2017	



BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. NEFF PROD IMPEX S.R.L.	PLANȘA 6	Scara 1:2000
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE SITUAȚIE - SUPRAPUNERE P.U.Z. "Calea Văcărești-Sos. Olteniței Piața Sudului Sector 4 (Modificare soluției de circulație în Piața Sudului)"	Data: Aprilie 2017	



Inventar de coordonate
STEREOGRAFIC 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	N [m]	E [m]	D(i,i+1)
2	321973.659	589471.910	6.359
1	321976.107	589466.041	12.165
4	321965.113	589460.834	5.929
3	321962.657	589466.230	12.382
S=75.29mp P=36.834m			

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
VASILE NEGRILĂ

SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. NEFF PROD IMPEX S.R.L.	PLANȘA 7	Scara 1:200
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE SITUAȚIE	Data: Aprilie 2017	

ANEXA NR. 4 LA HCLS4 NR. 207/17.08.2017

S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.
C.U.I. RO16836925 Cont RO17RNCB0074029211670001 BCR Sector3
CONTACT: Tel: 021/3102628; Fax: 021/3102628; Mobil: 0723371288
LUCRĂRI de CADASTRU, TOPOGRAFIE, GEODEZIE, CARTE FUNCIARĂ, EXPERTIZE şi EVALUĂRI

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4 1579 / 25.08.2017

Evaluare construcții / spații comerciale și studii topografice

Spațiu comercial situat în București, Sector 4,
Strada Nițu Vasile, nr. 1, N.C. 210747-C1-U1, incinta Pieței Sudului



CLIENT: SECTOR 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

PROPRIETAR: NISTOR NICUȘOR și S.C. LOGOTETI IMOBILIARE S.R.L.

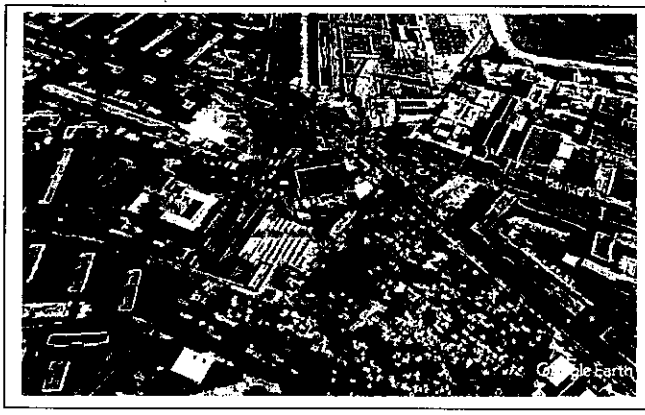
EVALUATOR: Ing. STAMATESCU CARMEN
Legitimație nr. 16220/2017

- 2017 -

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: spațiu comercial.





Localizare: Bucureşti, Strada Nițu Vasile nr. 1, sector 4;
Zonă/ utilități: zona mixtă cu utilități – energie electrică, apă/canalizare, gaze naturale.
Scopul raportului de evaluare: determinarea valorii de piață a spațiului comercial;
Drept de proprietate evaluat: drept absolut asupra construcției şi terenului;
Tipul valorii estimate: valoare de piață;
Client: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI;
Proprietari: NISTOR NICUŞOR şi S.C. LOGOTETI IMOBILIARE S.R.L..;
Utilizatori: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI, NISTOR NICUŞOR, S.C. LOGOTETI IMOBILIARE S.R.L.
Dată inspecție: 18.04.2017
Dată evaluare: 18.04.2017
Data emiterii raportului: 25.04.2017
Rezultatele evaluării:

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE VALABILĂ LA DATA EVALUĂRII ÎN OPINIA EVALUATORULUI ESTE DE:
$V_{PROPRIETATE}$ = 863.500 RON ≈ 191.100 EURO

ing. Stamatescu Carmen
Expert evaluator pentru proprietăți imobiliare şi bunuri mobile
Membru Titular ANEVAR Legitimație nr. 16220/2017

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STAMATESCU CARMEN
Legitimația Nr. 16220
Valabil 2017
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L. BUCUREŞTI ROMÂNIA

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prezenta lucrare a fost întocmită de ing. Stamatescu Carmen, Membru Titular ANEVAR.

Ca elaborator declar ca am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul Deontologic, aferent îndeplinirii misiunii. Evaluarea a fost realizată în concordanță cu *Standardele De Evaluare A Bunurilor 2016* – publicate de ANEVAR. De asemenea, raportul de evaluare a fost întocmit conform SEV 103 – Raportare, ediția 2016.

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în achiziționarea bunurilor imobile care fac subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform reglementărilor din *Standardele De Evaluare A Bunurilor 2016* – publicate de ANEVAR.

Evaluatorul a respectat codul de etică al profesiei sale.

Bunurile imobile au fost inspectate personal de evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Prezentul raport se supune normelor în vigoare și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru bunuri imobile) în acest sens.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire al ANEVAR.

Evaluatorul a încheiat o asigurare de răspundere profesională pe anul 2017 la societatea de asigurare – reasigurare ALLIANZ ȚIRIAC.

ing. Stamatescu Carmen
Expert evaluator pentru proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru Titular ANEVAR Legitimație nr. 16220/2017

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 4
1.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI 4
1.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI 4
1.3 SCOPUL EVALUĂRII 4
1.4 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII 4
1.5 TIPUL VALORII 4
1.6 DATA EVALUĂRII 5
1.7 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII 5
1.8 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE 5
1.9 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE 6
1.10 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE 7
2. PREZENTAREA DATELOR 8
2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII, DESCRIEREA JURIDICĂ. 8
2.2. DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI AMPLASARE 8
2.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII 10
3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE 11
4. EVALUAREA 14
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE 14
4.2. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ 15
4.3. ABORDAREA PRIN VENIT 19
5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 22
6. ANEXE 24

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Lucrarea este executată de către S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L. prin autorizat ANEVAR nr. 0331/2017 prin evaluator ing. Stamatescu Carmen:

- Membru Titular ANEVAR având legitimația nr.16220/2017;
- Membru al Corpului Experților Tehnici din România;
- Autorizat de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară pentru realizarea lucrărilor de cadastru, geodezie și cartografie din categoria D cu Certificat de autorizare Seria RO-B-F Nr. 0630.

Date de identificare a evaluatorului:

- Adresa: Drumul Muntele Găina nr. 92D, Sector 1, București
- Telefon: 021.310.26.28 / Fax: 021.310.26.28;
- Mobil: 0723 371 288
- E-mail: stamatescucarmen@yahoo.com;
- Nr. Registrul Comerțului: J40/16379/12.10.2004;
- Cont: RO36RNCB0074098714700001 BCR Sect.3
- Cont Trezorerie: RO40TREZ7015069XXX017134 Trezoreria Sectorului 1

1.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI

Clientul și utilizatorii prezentului raport de evaluare sunt: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, NISTOR NICUȘOR și S.C. LOGOTETI IMOBILIARE S.R.L.

SCOPUL EVALUĂRII

Scopul și utilizarea evaluării sunt determinarea valorii de piață a spațiului comercial.

Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

1.3 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare denumită în continuare Imobilul Subiect situat în București, Strada Nițu Vasile nr. 1, sector 4, număr cadastral 210747-C1-U1.

1.4 TIPUL VALORII

Pe baza intenției de utilizare a lucrării, precum și a solicitării beneficiarului, tipul de valoare estimat în prezentul raport îl reprezintă ***valoarea de piață.*** Tipul valorii în prezentul raport de evaluare este în conformitate cu Standardele de Evaluare, iar **valoarea de piață** este definită în SEV 100 – Cadrul General (p. 29), astfel:

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

Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață.

Acesta este cel mai bun preț obtenabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obtenabil în mod rezonabil de către cumpărător.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală.

Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.

Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

1.5 DATA EVALUĂRII

Inspecția Imobilului Subiect a fost realizată la data de 18.04.2017.
Data evaluării - 18.04.2017, curs de schimb anunțat de BNR, 1 EURO = 4,5188 RON.
Data emiterii raportului de evaluare: 25.04.2017.

1.6 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

Evaluatorul ing. Stamatescu Carmen a identificat și inspectat proprietatea. Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare precum și studiul foto aferent au fost realizate la data inspecției. S-a efectuat o inspecție vizuală a stării de fapt a proprietății, iar aceste aspecte sunt prezentate în prezentul raport de evaluare în cadrul capitolului 2.3 – Descrierea proprietății.

1.7 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

La întocmirea *raportului de evaluare* au fost utilizate următoarele surse de informare:

Reglementări și cadru legal	
Standardele De Evaluare A Bunurilor 2016	SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
	SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
	SEV 102 Implementare (IVS 102)
	SEV 103 Raportare (IVS 103)
	SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
	GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
	SEV 400 Verificarea evaluării

- Legislația în vigoare;
- Informații privind piața imobiliară specifică proprietății (studii, analize, etc);
- Evoluția cursului valutar publicat de B.N.R.

Au fost utilizate următoarele documente și informații puse la dispoziție de către proprietar:

- Act de proprietate;
- Extras de Carte Funciară pentru informare;
- Planuri și relevee.

1.8 IPOTEZE ŞI IPOTEZE SPECIALE

Principalele ipoteze si limite de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Evaluatorul ing. Stamatescu Carmen a identificat proprietatea conform datelor puse la dispoziţie de către beneficiar/client; locaţia şi limitele proprietăţii indicate se consideră a fi corecte.

Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locaţia şi limitele proprietăţii corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare de piaţă a proprietăţii în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele puse la dispoziţia evaluatorului de către proprietar. Orice neconcordanţă între proprietatea identificată şi cea din documentele de proprietate invalidează corespondenţa dintre valoarea estimată şi proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în prezentul raport de evaluare.

IPOTEZE GENERALE:

- Valoarea opinată în prezentul raport este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi în situaţiile în care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricţii în afara celor prezentate pe parcursul raportului; dacă se va demonstra că una sau mai multe ipoteze, sub care a fost realizat raportul de evaluare, nu este valabilă, valoarea estimată poate fi invalidă;
- Aspectele juridice (descrierile legale ale dreptului de proprietate) şi cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a proprietăţii se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietar. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil;
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale solului care să influenţeze valoarea proprietăţii; evaluatorul nu îşi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru efectuarea unor studii necesare pentru a le descoperii;
- Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare şi a aplicării acestora în vederea estimării celei mai probabile valori;
- Din informaţiile deţinute de către evaluator, nu există prezenţa unor contaminări naturale sau chimice asupra proprietăţii analizate sau a proprietăţilor vecine care să afecteze valoarea proprietăţii studiate. Evaluatorul nu a efectuat o inspecţie şi nu are cunoştinţă de efectuarea unor inspecţii care să indice prezenţa contaminărilor cu substanţe/materiale periculoase. Valorile sunt exprimate în ipoteza că nu există asemenea contaminări. În cazul în care se va stabili ulterior că totuşi există asemenea contaminări pe proprietatea studiată sau pe cele din vecinătatea acesteia, poate duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigaţie asupra existenţei condiţiilor ascunse sau neaparente ale solului, ale structurii clădirii sau altor factori nevizibili la inspecţie care ar putea influenţa valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea pentru asemenea condiţii sau efectuarea unor studii necesare pentru a descoperii aceste aspecte ascunse;
- Evaluatorul nu are nici o informaţie privind faptul că proprietatea ar fi traversată de reţele magistrale de utilităţi (gaze naturale, canalizare, conducte cu apă, etc.) sau zone de restricţionare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecţiei pe nu au fost identificate indicii care să arate o astfel de restricţie; evaluatorul nu a făcut nici o investigaţie suplimentară pentru a descoperi aceste restricţii şi nici nu are calitatea de a întocmi eventuale studii de certificare privind astfel de restricţii;

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în studiu se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbărilor condițiilor viitoare. Orice modificare a condițiilor pieței poate duce la modificarea rezultatelor raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile având în vedere datele disponibile la data evaluării;
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor si restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra imobilului, efectuând doar o inspecție vizuală și nu a intenționat defecte sau deteriorări ale construcției sau ale instalațiilor altele decât cele aparente. Prezența unor astfel de deteriorări ar putea afecta în mod negativ valoarea; Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și fotografii ale imobilului, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și a stării acestuia și pentru a ajuta pe client în aprecierea corectă calitativă;
- Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară;
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor proprietatea analizată;
- Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către destinatar, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia;
- În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării;
- Dreptul de proprietate în prezentul raport de evaluare este considerat integral, valabil și tranzacționabil, astfel nu este afectat de sarcini.

1.9 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru informarea clientului și a utilizatorilor desemnați, SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI și respectiv NISTOR NICUȘOR și S.C. LOGOTETI IMOBILIARE S.R.L.

Capitolele și părțile studiului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului), nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului. Evaluatorul își rezervă dreptul de a include datele din prezentul raport de evaluare în baza proprie de date cu respectarea drepturilor de confidențialitate prevăzute în legislația specifică.

2. PREZENTAREA DATELOR
2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII, DESCRIEREA JURIDICĂ.

La data evaluării, dreptul de proprietatea evaluat este absolut (deplin), al domnilor NISTOR NICUŞOR şi S.C. LOGOTETI IMOBILIARE S.R.L. aşa cum reiese din actele puse la dispoziția evaluatorului.

Dreptul de proprietate nu este afectat de sarcini aşa cum reise şi din extrasul de Carte Funciară pentru informare ataşat prezentului raport de evaluare.

2.2. DATE DESPRE ZONĂ, ORAŞ, VECINĂTĂȚI ŞI AMPLASARE

Proprietatea evaluată este situată în Bucureşti, Strada Nițu Vasile nr. 1, sector 4, în partea de sud-est a municipiului Bucureşti, la intersecția arterelor rutiere principale, circulate intens: Calea Văcăreşti, Şoseaua Olteniței şi Şoseaua Berceni.

Cartierul Berceni se află în sectorul 4 din capitală şi este delimitat în nord-est de Şoseaua Olteniței şi Calea Văcăreşti, în sud de străzile Ion Iricescu, Turnu Măgurele şi Luică, iar în vest de Şoseaua Giurgiului. În prezent, cartierul se întinde pe o suprafață de 570 ha, găzduind un număr de 120.000 locuitori stabili. Încă din faza inițială cartierul a fost utilat cu toate dotările urbanistice şi edilitare necesare (rețele de apă, canalizare, gaze, telefonie, internet şi termoficare). In cartier se regăsesc şase grădinițe, şapte scoli generale, mai multe licee si grupuri şcolare (Mihai Eminescu, Ion Creanga, Traian Vuia, Vulcănescu, Onicescu, St.O.Iosif) şi cinci spitale.

Începând din anul 1964, odată cu noua platformă industrială din partea sudică a Bucureştiului - IMGB, la vest de şoseaua Berceni a fost demarată construcția unui nou ansamblu de locuințe. Treptat, acesta s-a transformat în cartierul Berceni, denumire preluată de la artera de circulație din vecinătate, aşa cum îl cunoaştem azi. Teritoriul unde a fost dezvoltat reprezenta partea sudică a fostei comune Şerban Vodă din vecinătatea fostelor localități Progresul şi Apărătorii Patriei. Când a fost începută ridicarea noului cartier, zona avea un puternic caracter rural, cu suprafețe mari de teren liber, locuințele având, în marea lor majoritate, un singur nivel, fără dotări edilitare.

Realizarea primelor blocuri, situate între străzile Secuilor şi Nițu Vasile, şi cele din spatele spitalului Grigore Marinescu, a impus crearea de noi artere de circulație dimensionate la cerințele acelei perioade. Printre primele a fost strada Emil Racoviță, cuprinsă între străzile Nițu Vasile şi Turnu Măgurele. Ulterior, zona s-a devoltat, apărând mai multe nuclee, cum sunt cele din vecinătatea străzii Aliorului, bd. Metalurgiei (astăzi bd. Alexandru Obregia), străzii Covasna, bd. Constantin Brâncoveanu, străzilor Uioara sau Reşița, construcțiile fiind realizate într-o periodă de aproximativ 30 de ani.

Odată cu realizarea blocurilor de locuințe a fost executată şi trama stradală, astfel că astăzi regăsim mai multe artere de circulație (şoselele Olteniței şi Berceni, străzile Emil Racoviță, Secuilor, Ion Iriceanu şi Turnu Măgurele, bulevardele Alexandru Obregia şi Constantin Brâncoveanu) cu două benzi pe sens. Acestea, însumate au o lungime care depăşeşte 16 km. La ele se adaugă peste 92 km ai celor 200 de artere de circulație secundare care asigură accesul în interiorul cartierului. Circulația s-a îmbunătățit odată cu apariția liniei de metrou, creându-se astfel o legătură directă între centrul oraşului, cartierul Berceni şi platforma industrială IMGB. Cartierul dispune si de mijloace de transport în comun de suprafață (autobuze, tramvaie şi troleibuze).

Din punct de vedere comercial cartierul a cunoscut o buna dezvoltare, printre cele mai importante centre numărându-se pieţele agroalimentare Berceni, Covasna, Străduinței, Reşița şi Sudului, dar şi complexele comerciale B.I.G. Berceni, Aleea Castanelor, Metro, Selgros, City Mall, Real, Sun Plaza, Praktiker, Hornbach etc.

Sursa: http://ghid.imopedia.ro/dex/berceni-245.htm

Zona se află într-un cartier rezidențial de construcții rezidențiale, blocuri, imobile comerciale şi dotări edilitare specifice.





Sursa: Google Earth

2.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Imobilul este situat în incinta Pieței Sudului, accesul realizându-se din Strada Nițu Vasile, pe o alee de acces din cadrul pieței și are o suprafata construită de 113,87 mp, împreună cu terenul aferent în suprafață de 113,87 mp, conform contractului de vanzare cumparare.

Conform măsurătorilor efectuate, acesta are o suprafață utilă de 88,31 mp și o suprafață construită de 113,87 mp.

Imobilul este o construcție cu regimul de înălțime parter și are destinația de spațiu comercial, respectiv farmacie. Construcția a fost edificată anterior anilor 1990, având structura din beton armat, cu anvelopa din zidărie și panouri din aluminiu cu geamuri termopan. Acoperișul este de tip terasă necirculabilă cu membrană bituminoasă. Construcția este racordată la utilități precum energie electrică, apă/canalizare și gaze.

Spațiul comercial, conform identificării pe teren este compus din: spațiu comercial, 2 depozite, 2 grupuri sanitare, hol și birou.

Studiul foto al imobilului subiect este prezentat în continuare:



ROMANIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

O piață imobiliară este un grup de persoane sau firme care se află în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Piața imobiliară poate fi de mai multe tipuri. Proprietatea supusă evaluării este o proprietate formată dintr-o construcție cu destinație comercială. Având în vedere constatarea descrisă mai sus, piața imobiliară specifică s-a definit ca fiind piața proprietăților imobiliare similare.

Din punct de vedere geografic piața imobiliară este considerată zona semicentrală/periferică a Municipiului București. În analiza pieței imobiliare specifice și a zonei delimitate s-au investigat situația economică, populația, trenduri ale ultimilor ani precum și cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate.

Stocul de spatii moderne de retail in Romania se ridica la aproximativ 3,3 milioane mp din care peste 500 de mii de mp sunt in Capitală. Doar in primul semestru din 2016 s-au finalizat peste 170.000 mp de spatii moderne de retail.

Inaugurări proiecte de tip centru comercial în S1 2016

Denumire proiect	Oraș	Localizare	Suprafață închiriabilă (mp)	Dezvoltator
Corest Shopping City	Brasov	cartier Tractorul	13.500	Immochan
Lux Divina	Brasov	Rulmentul	3.000	Decia Plant
Kaufland	Bucuresti	Ferentari	2.900	Kaufland
Complex UNIRII CENTER	Buzau	Strada Obor	1.600	ROLL SERV
City Park Mall (extindere)	Constanța	Bdul. Alexandru Lăpușneanu	35.000	NEPI
Shopping Plaza	Satu Mare	lângă Podul Golescu	12.500	Zimor Bud
Jysk	Botosani	Bdul. Mihai Eminescu	1.200	Jysk
Pepco	Botosani	Central	1.000	Pepco
Leroy Merlin	Suceava	fostul Baumax	11.000	Leroy Merlin
Shopping City Timisoara	Timisoara	C. Saguka	70.000	NEPI
Mercur	Craiova	Craiova	20.000	SIF Oltenia
	TOTAL		171.700	

Livrarile de spatii moderne de retail pentru finalul 2016, sunt estimate la minim 340.000 mp.

Proiecte de tip centru comercial aflate în dezvoltare (S1 2016)

Denumire proiect	Oraș	Localizare	Suprafață închiriabilă (mp)	Dezvoltator
InterCora	Bacău	Str. Narciselor	2.000	InterCora
InterCora	Tulcea	Central	5.100	InterCora
Mall AFI Palace	Brasov	Hidromecanica	45.000	AFI
Hypermarket Selgros	Alba Iulia	Bvd. Republicii	6.500	PAB Romania
Lidl	Bucuresti	Rahova	2.400	Lidl
Verande Mall	Bucuresti	Obor	25.000	Prodplast Imobiliare
Sun Plaza (extindere)	Bucuresti	Piata Sudului	13.000	S Immo
Park Lake Plaza	Bucuresti	Titan	70.000	Sonae Sierra
DEDEMAN	Oradea	Oradea	16.000	DEDEMAN
LOTUS CENTER	Oradea	Central	25.000	LOTUS
DEDEMAN	Satu Mare	Satu Mare	12.700	DEDEMAN
Mall Timisoara Centrum	Timisoara	C. Circumvalatiunii	70.000	Alpha Group Investment
Sika	Timisoara	C. Aradului	7.000	Teodor Tuducan
Platinia	Cluj Napoca	Central	13.000	Florisel-Ousel
Shopping City	Piatra Neamt	Central	29.000	NEPI
	TOTAL		339.700	

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Chiriile in cele 41 orase resedinta de judet sunt prezentate in tabelul de mai jos:

Chirii medii (eur/mp/luna)	Artere comerciale principale			Artere comerciale secundare		
	2015 Sem 1	2015 Sem 2	2016 Sem 1	2015 Sem 1	2015 Sem 2	2016 Sem 1
OLTENIA + MUNTENIA						
București	35 - 45	35 - 45	20 - 50	18 - 23	18 - 23	10 - 25
Alexandria	8 - 12	5 - 10	5 - 11	4 - 8	4 - 8	3 - 7
Buzău	8 - 10	8 - 10	8 - 12	6 - 9	6 - 9	7 - 10
Călărași	4-13	8-15	8-15	4 - 11	7-12	7-12
Craiova	12-16	12-16	12-16	8 - 12	8 - 12	8 - 12
Dr. Tr. Severin	6.25 - 8.25	6.25 - 8.25	6.25 - 8.25	5.75 - 7.25	5.75 - 7.25	5.75 - 7.25
Giurgiu	6.5 - 8.5	6-10	6 - 9	4.5 - 6.5	5-7	5-7
Pitești	7 - 12	7 - 12	6 - 12	3 - 6	3 - 6	3 - 6
Ploiești	11 - 13	11-15	12 - 17	7 - 11	7-12	7 - 12
Râmnicu Valcea	13 - 16	13 - 16	13 - 16	7 - 11	7 - 11	7 - 11
Slatina	7 - 12	7 - 12	7 - 12	3.5 - 7	3.5 - 7	3.5 - 7
Slobozia	4-12	6 - 12	5 - 12	4 - 10	4 - 10	4 - 9
Targoviște	5 - 8	6-10	6-10	5 - 8	5-8	5-8
Tg. Jiu	9.5 - 20	9.5 - 20	9.5 - 20	4.5 - 10	4.5 - 10	4.5 - 10
TRANSILVANIA + BANAT + CRISANA + MARAMURES						
Alba Iulia	6.5 - 10	6.5 - 10	6 - 10	5 - 7	5 - 7	5 - 7
Arad	6 - 9	6 - 9	6 - 9	4 - 6	4 - 6	4 - 6
Baia Mare	8.5 - 11	8.5 - 11	7 - 12	5 - 8	5 - 8	4 - 7
Bistrița	8.75 - 11	8.75 - 11	8.75 - 11	5.5 - 8.75	5.5 - 8.75	5.5 - 8.75
Brașov	12 - 20	12 - 20	12 - 20	5 - 10	5 - 10	5 - 9
Cluj-Napoca	14 - 20	14 - 20	14 - 25	9 - 15	9 - 15	9 - 15
Deva	8 - 12	8 - 12	8 - 12	5 - 7.5	5 - 7	5 - 7
Miercurea Ciuc	6 - 10	6 - 10	6 - 10	3.5 - 7	3.5 - 7	3.5 - 7
Oradea	5 - 12	5 - 12	5 - 12	4 - 10	4 - 10	4 - 10
Reșița	6 - 10	6 - 10	6 - 10	4 - 7	4 - 7	4 - 7
Satu Mare	7 - 8.5	7 - 8.5	7 - 8.5	5 - 6.5	5 - 6.5	5 - 6.5
Sf. Gheorghe	8 - 14	8 - 14	8 - 14	3.5 - 7	3.5 - 7	3.5 - 7
Sibiu	12 - 23	12 - 23	12 - 23	6.5 - 11	6.5 - 11	6.5 - 11
Tg. Mureș	7 - 14	7 - 14	7 - 14	5 - 9	5 - 9	5 - 9
Timișoara	15 - 20	15-20	15 - 22	7 - 10	7 - 11	7 - 11
Zalău	12 - 16	12 - 16	13 - 15	5 - 12	5 - 12	5 - 13
MOLDOVA + DOBROGEA						
Iași	7 - 12	7 - 12	7 - 12	7 - 10	7 - 10	7 - 10
Bacău	8 - 12	8 - 12	8 - 12	6 - 10	6 - 10	7,5 - 10
Botoșani	7 - 12	7 - 12	7 - 11	5 - 8	5 - 8	5 - 8
Brăila	7 - 9	7 - 9	7 - 9	6 - 8	6 - 8	6 - 8
Constanța	8.5 - 13	8.5 - 13	8.5 - 13	6 - 10	6 - 10	6 - 10
Focșani	7 - 10	7 - 10	7 - 10	6 - 9	6 - 8	6 - 8
Galați	7 - 10	7 - 10	7 - 10	6 - 9	6 - 9	6 - 9
Piatra Neamț	6 - 8	6 - 8	6 - 8	4 - 6	4 - 6	4 - 6
Suceava	9 - 13	9 - 13	9 - 13	8 - 12	8 - 12	7 - 12
Tulcea	5 - 15	5 - 15	5 - 15	5 - 13	5 - 13	5 - 13
Vaslui	6 - 14	6 - 14	6 - 14	3 - 9	3 - 9	3 - 8

Sursa: https://www.darian.ro/wp-content/uploads/2016/10/analiza-pietei-imobiliare-s1-2016.pdf

Piața spațiilor comerciale va crește cu 180.000 mp în anul 2017 în România, relevă cel mai recent studiu local realizat de compania de consultanță imobiliară Colliers International, care activează în domeniul consultanței imobiliare, cu peste 15.000 specialiști care în 68 de țări.

„În următorii cinci ani, ne așteptăm ca numărul strip mallurilor livrate anual să depășească numărul centrelor comerciale de tip mall. Spre exemplu, anul acesta vor fi livrate cel puțin șase strip mall-uri în orașe precum Bistrița Năsăud, Dorohoi, Mioveni, Oradea, Pașcani și Târgoviște. Primul proiect de acest fel care își va deschide porțile, pe 6 aprilie, este Prima Shops Oradea, dezvoltat de Oasis Retail & Development Consulting", a declarat Daniela Popescu, associate director în cadrul departamentului de retail al Colliers International.

La nivel european, așteptările indică o creștere a consumului privat de 2,2% pentru anul 2017, arată raportul global EMEA Retail Market Snapshot. „Anul trecut, puterea de cumpărare a crescut ca urmare a măririi salariilor și a nivelului de ocupare a forței de muncă, ceea ce a dus la

sporirea vânzărilor în zona de retail față de 2015 în Uniunea Europeană și zona euro, cu 2,8%, respectiv 1,8%. Cele mai mari creșteri au fost înregistrate în Luxemburg (14%) și România (13,3%), acestea fiind urmate de Lituania (6,7%), Polonia (6,4%) și Marea Britanie (5,2%), arată autorii studiului.

„Creșterea consumului privat are un dublu efect și pentru piața spațiilor comerciale din România. Pe de o parte, vânzările înregistrate de majoritatea jucătorilor au crescut cu 20-30% în ultimul an, iar pe de altă parte funcționează ca un catalizator pentru piață. Astfel, retailerii deja prezenți vor să se extindă în continuare și dezvoltă noi concepte pentru a deveni cât mai flexibili și a acoperi atât orașe și centre comerciale mari, cât și orașe și scheme comerciale de dimensiuni mai mici", explică Daniela Popescu.

Potrivit Collers, în ultimii ani, impactul tehnologic a început să se resimtă din ce în ce mai mult și în sectorul de retail. Conform raportului global EMEA Retail Market Snapshot, consumatorii se reorientează către plăți și cumpărături online prin intermediul dispozitivelor mobile.

Sursa: http://www.businessmagazin.ro

OFERTA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE

Analizând zona de studiu s-a constat că nu se găsesc tranzacții sigure așa că s-a optat pentru oferte ale imobilelor asemănătoare cu imobilul studiat. Ofertele pentru imobilele similare sunt prezentate in tabelul următor, prețul fiind în funcție de amplasare, acces și deschidere la stradă. Pentru calcule următoare s-au folosit comparabilele cu cele mai multe asemănări față de elementul subiect, fiind excluse comparabilele cu cea mai mare și cea mai mică valoare unitară.

Au fost identificate următoarele comparabile în zona de studiu:

COMPARABILE					
NR. CRT	LOCALIZARE	SUPRAFATA - MP	PRET E/MP	SURSA	OBS
1	Obregia	26	2.307	www.romimo.ro	n/a
2	Tineretului/Piata Norilor	54	1.574	www.romimo.ro	1990, parter bloc
3	Piata Vitan	85	2.000	www.spatiicomerciale.ro	2000, imobil tip centru comercial, vitrina 6 m
4	Râmnicu Sărat	100	2.772	www.spatiicomerciale.ro	1987, parter bloc, utilități, închiriat, vitrina 6 m
5	Văcărești	105	1.905	www.romimo.ro	1987, parter bloc, S utila=100 mp, S teren=105 mp, vitrina 20 m
6	Brâncoveanu - Dr Găzarului	130	1.151	www.publi24.ro	2016, parter imobil P+3, S utilă 100 mp, utilități
7	Brâncoveanu	134	2.332	www.spatiicomerciale.ro	1982, parter bloc, renovat, închiriat, vitrina 15 m
8	Oltenitei	151	2.185	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc, renovat, închiriat, vitrina 12 m
9	Vitan	157	1.700	www.spatiicomerciale.ro	2015, parter imobil P+5, utilități
10	Piața Covasna	173	1.156	www.spatiicomerciale.ro	imobil tip centru comercial, amenajat, închiriat, vitrină 6 m
11	Calea Văcărești	200	2.250	www.spatiicomerciale.ro	1989, imobil tip centru comercial, utilități, vitrina 12,5 m

4. EVALUAREA

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare (Highest and Best Use) este definită prin utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă financiar.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.Imobilul trebuie să susțină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltare imediată, la data evaluării, sau există cerere pe piață într-un timp relativ scurt după lansarea ofertei, pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltare fezabilă din punct de vedere financiar. Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat pe o bază de sine stătătoare, poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului

Valoarea imobilului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă imobilul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

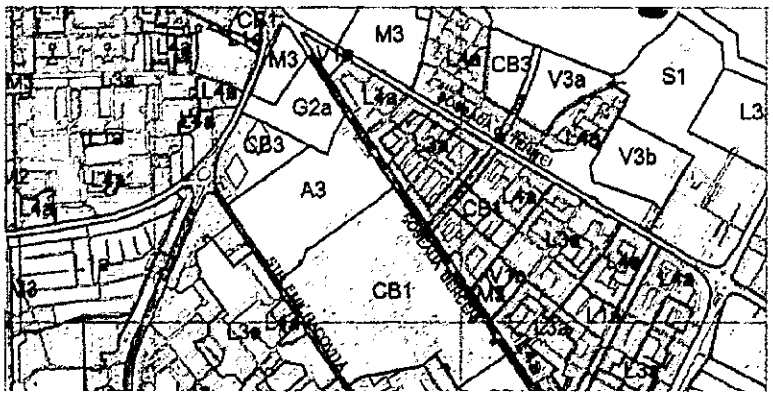
Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;

b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;

c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Proprietatea evaluată este situată într-o zona urbanistică CB3 - aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinatate cu care se află în relații de co-vizibilitate;



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Pentru proprietatea evaluată CMBU pentru imobilul situat - construcție comercială care se încadrează în planul urbanistic, se face analiză pentru o singură ipoteză:

- Păstrarea destinației actuale de utilizare;

CRITERII CMBU	UTILIZARE ACTUALĂ
PERMISĂ LEGAL	DA
POSIBILĂ FIZIC	DA
FEZABILĂ FINANCIAR	DA
MAXIMUM PRODUCTIV	DA – pe termen lung

Analizând proprietatea şi zona de amplasare a acesteia se poate stabili că CMBU este utilizarea actuală, respectiv spațiu comercial.

4.2. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

ESTIMAREA VALORII IMOBILULUI

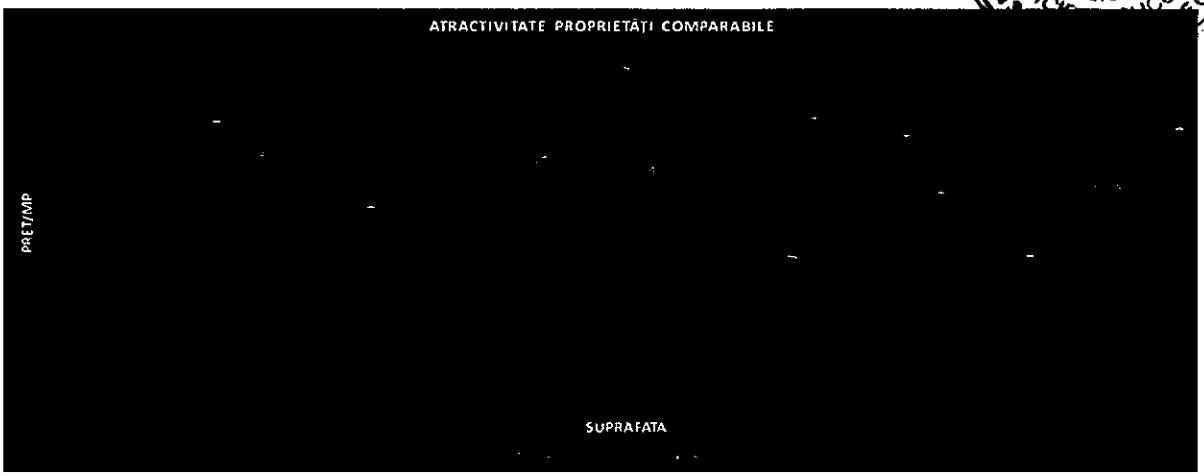
Abordarea prin piață cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare şi sub denumirea de Comparație Directă, este o procedură prin care valoarea de piață a proprietății evaluate se obține prin compararea acesteia cu proprietăți similare identificate pe piață în urma analizei pieței.

Astfel, premisa principală a tehnicilor înscrise în abordarea prin piață este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietății comparabile. Această metodă se utilizează atunci când există date suficiente şi sigure privind tranzacții cu imobile similare din zonă.

Prin această metodă prețurile şi informațiile referitoare la imobile similare sunt analizate, comparate şi corectate în funcție de asemănări şi diferențieri. Efectuarea corecțiilor prețurilor tranzacționate se poate face procentual cu ajutorul indicilor şi coeficienților specifici imobilului.

Pentru folosirea acestei metode, având în vedere că evaluatorul nu are informații sigure despre tranzacții în zona studiată, s-au folosit comparații ale proprietăților ce urmează a fi tranzacționate şi care se găsesc în prezent în faza de anunțuri publicitare.

COMPARABILE					
NR. CRT	LOCALIZARE	SUPRAFATA - MP	PRET E/MP	SURSA	OBS
1	Obregia	26	2.307	www.romimo.ro	n/a
2	Tineretului/Piata Norilor	54	1.574	www.romimo.ro	1990, parter bloc
3	Piata Vitan	85	2.000	www.spatiicomerciale.ro	2000, imobil tip centru comercial, vitrina 6 m
4	Râmnicu Sărat	100	2.772	www.spatiicomerciale.ro	1987, parter bloc, utilități, închiriat, vitrina 6 m
5	Văcărești	105	1.905	www.romimo.ro	1987, parter bloc, S utila=100 mp, S teren=105 mp, vitrina 20 m
6	Brâncoveanu - Dr Găzarului	130	1.151	www.publi24.ro	2016, parter imobil P+3, S utilă 100 mp, utilități
7	Brâncoveanu	134	2.332	www.spatiicomerciale.ro	1982, parter bloc, renovat, închiriat, vitrina 15 m
8	Oltenitei	151	2.185	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc, renovat, închiriat, vitrina 12 m
9	Vitan	157	1.700	www.spatiicomerciale.ro	2015, parter imobil P+5, utilități
10	Piața Covasna	173	1.156	www.spatiicomerciale.ro	imobil tip centru comercial, amenajat, închiriat, vitrină 6 m
11	Calea Văcărești	200	2.250	www.spatiicomerciale.ro	1989, imobil tip centru comercial, utilități, vitrina 12,5 m



Poziționarea comparabilelor selectate față de imobilul subiect:



Calculele şi analiza elementelor comparabile sunt detaliate în tabelul următor:

TABEL COMPARAȚII IMOBIL SPAȚIU COMERCIAL						
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATE	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 5	COMPARABILA 7	COMPARABILA 8
Preț de vânzare EURO/mp		1.574	2.000	2.000	2.332	2.185
Tranzacție	-	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Corecție (%)		-7%	-7%	-7%	-7%	-7%
Corecție (EURO/mp)		-110	-140	-140	-163	-153
Preț corectat		1.464	1.860	1.860	2.169	2.032
Drepturi de proprietate	depline	depline	depline	depline	depline	depline
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat		1.464	1.860	1.860	2.169	2.032
Restricții legale	fără	fără	fără	fără	fără	fără
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat		1.464	1.860	1.860	2.169	2.032
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash	cash
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat		1.464	1.860	1.860	2.169	2.032
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat		1.464	1.860	1.860	2.169	2.032
Condiții de piață	actuale	similare	similare	similare	similare	similare
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat		1.464	1.860	1.860	2.169	2.032
Localizare	Piața Sudului	Tineretului/Piata Norilor	Piata Vitan	Văcărești	Brâncoveanu	Oltenitei
Corecție (%)		10%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		146	0	0	0	0
Preț corectat		1.610	1.860	1.860	2.169	2.032
Vechime constructie	anterior 1990/renovat	1990	2000	1987/amenajat	1982/renovat	renovat
Corecție (%)		10%	-5%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		146	-93	0	0	0
Preț corectat		1.757	1.767	1.860	2.169	2.032
Suprafață totală	113,87	54	85	100	134	151
Corecție (%)		-10%	-5%	0%	5%	7%
Corecție (EURO/mp)		-176	-88	0	108	142
Preț corectat		1.581	1.679	1.860	2.277	2.174
Acces	stradal	n/a	stradal	stradal	stradal	stradal
Corecție (%)		10%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		158	0	0	0	0
Preț corectat		1.739	1.679	1.860	2.277	2.174
Tip constructie	structura metalica/zidărie	parter bloc locuinte	tip centru comercial	parter bloc locuinte	parter bloc locuinte	parter bloc locuinte
Corecție (%)		-12%	0%	-12%	-12%	-12%
Corecție (EURO/mp)		-209	0	-223	-273	-261
Preț corectat		1.530	1.679	1.637	2.004	1.913
Zonare - urbanism	zona rezidențială	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat (rotund)		1.530	1.679	1.637	2.004	1.913
Caracteristici economice	piața comercială	n/a	similar	comert stradal	comerț stradal	comert stradal
Corecție (%)		7%	0%	5%	5%	5%
Corecție (EURO/mp)		107	0	82	100	96
Preț corectat		1.637	1.679	1.719	2.104	2.009
Utilizare	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial/inchiriat	comercial/inchiriat
Corecție (%)		0%	0%	0%	-15%	-15%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	-301	-287
Preț corectat		1.637	1.679	1.719	1.804	1.722
Componente non imobiliare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat (rotund)		1.637	1.679	1.719	1.804	1.722
CORECȚIE NETĂ		174	-181	-141	-365	-310
CORECȚIE NETĂ (%)		11%	-9%	-7%	-16%	-14%
CORECȚIE BRUTĂ		1.151	181	528	1.056	1.047
CORECȚIE BRUTĂ (%)		73%	9%	26%	45%	48%
NUMĂR CORECȚII		6	2	2	4	4
VALOARE UNITARĂ (EURO/mp)			1.679			
VALOARE SPAȚIU COMERCIAL -EURO			191.100			
VALOARE SPAȚIU COMERCIAL -RON			863.500			

Corecțiile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tranzacție – au fost necesare corecții la toate comparabilele deoarece acestea reprezintă oferte de pe piață și conform studiului efectuat pe piața specifică marja de negociere este până la 10%, fiind luat în calcul un procent de 7%; această corecție nu se ia în considerare la calculul corecțiilor nete și brute;
- Drepturi de proprietate – au fost efectuate corecții avînd în vedere că în cazul imobilului studiat terenul este în concesiune;
- Restricții legale – nu fost necesare corecții;
- Condiții de finanțare – s-au considerat similare și nu au fost efectuate corecții;
- Condiții de vânzare – nu au fost necesare corecții;
- Condiții de piață – nu au fost necesare corecții deoarece perioada de ofertare nu este îndepărtată de data evaluării;
- Localizare – au fost necesare corecții privind zona în care se află comparabilele;
- Vechime construcție – au fost necesare corecții în funcție de vechimea și starea imobilelor comparate;
- Suprafața construită – au fost aplicate corecții deoarece comparabilele nu au aceeași suprafață ca cea a imobilului subiect;
- Acces – au fost necesare corecții în funcție de modul de acces către imobilele comparabile;
- Tip construcție – au fost necesare corecții pentru particularitățile constructive ale imobilelor comparate;
- Zonare – nu s-au efectuat corecții deoarece comparabilele se află în zona de studiu;
- Caracteristici economice – nu au fost efectuate corecții;
- Utilizare - au fost efectuate corecții pentru spații deoarece chiar având aceeași utilizare comercială, unele spații fiind închiriate pot fi considerate și cu utilizare de investiție;
- Componente non imobiliare – nu au fost necesare corecții.

Valoarea finală a fost asimilată comparabilei 3 deoarece având corecția brută cea mai mică este cea mai apropiată ca și caracteristici de proprietatea subiect, astfel:

V_{IMOBIL} = 863.500 RON ≈ 191.100 EURO

4.3. ABORDAREA PRIN VENIT

Sub denumirea generică de *abordare prin venit* sunt utilizate diverse metode de indicarea valorii, toate acestea având ca o caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de către un titular al dreptului. În cazul unei *investiții imobiliare*, acel venit ar putea fi sub formă de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar ar putea fi o chirie asumată/ipotetică (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Utilizarea potențialului comercial al proprietății imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor".

Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unei rate de capitalizare sau multiplicator. Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar aştepta sau câştigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aştepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum şi riscurile şi recompensările proprietarului. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. *all risks yield method*), este rapidă şi simplă, dar utilizarea ei nu este credibilă în situaţia că, în perioadele viitoare, venitul se aşteaptă să se modifice într-o măsură mai mare decât se aşteaptă în general pe piaţă sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului.

În astfel de cazuri, se pot utiliza diferitele modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca şi în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum şi pe riscurile şi recompensările proprietarului, ataşate fluxului de numerar în cauză.

Randamentul sau rata de actualizare comentate anterior vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceştia sau costul mediu ponderat al capitalului.

Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată, plecând de la o rată tipică „fără risc" a rentabilității, corectată pentru riscurile şi oportunitățile adiționale specifice unui anumit drept asupra *proprietății imobiliare*.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde şi de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar se exprimă în niveluri curente (termeni reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflației sau deflației viitoare preconizate.

Abordarea prin venit se bazează pe principiul că, pentru a achiziționa o proprietate imobiliară, un investitor mediu nu va plăti pentru ea mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere ca investiție a proprietății respective.

Pentru a prezenta o metodă de calcul în cadrul abordării prin venit s-a optat pentru metoda capitalizării veniturilor. Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Capitalizarea directă este metoda utilizată în abordarea pe bază de venit, pentru a converti venitul net estimat dintr-un singur an într-un indicator de valoare. Această conversie se realizează fie prin divizarea venitului cu o rată adecvată de venit (rată de capitalizare), fie prin multiplicarea lui cu un factor corespunzător de venit.

Algoritmul de calcul pentru estimarea valorii imobilului prin capitalizarea veniturilor obținute din chirie este următorul:

a) Se estimează o chirie lunară (Ch) obtenabilă din închirierea proprietății analizate, în condițiile în care proprietatea ar fi liberă și posibil de închiriat la valori de pe piața specifică. Estimarea acestei chirii se face în funcție de comparabilele găsite pe piața imobiliară locală sau în cazul de față valorile necesare efectuării calculelor sunt preluate din revista Valoarea – oriunde este ea, revistă editată de ANEVAR.

b) Analiza pieței prezentate în revista mai sus menționată ne arată chiriile practicate pentru proprietăți similare. Având în vedere starea de întreținere respectiv vârsta efectivă și utilizarea actuală a construcției putem stabili o chirie de aproximativ 20 E/mp/lună.[1]
Chiria unitară este calculată pentru suprafața utilă a construcției. Această valoare înglobează și folosirea restului de proprietate respectiv teren, etc.

c) Se calculează Venitul Brut Potențial (**VBP**) care reprezintă venitul total anual generat de proprietatea imobiliară în condiții de utilizare maximă (grad utilizare integrală), înainte de scăderea cheltuielilor pe care trebuie să le suporte proprietarul;

d) Se estimează un Grad de neocupare (**Gno**) rezultat din neocuparea în întregime sau în anumite perioade, a spațiilor închiriabile și/sau neplata chiriei de către locatar.

e) În cazul de față s-a estimate un grad de neocupare de 10% pentru spațiile comerciale conform datelor preluate din studiul de piață.[2]

f) Această apreciere este susținută și de piața imobiliară specific proprietății analizate, unde gradul de neocupare variază în funcție de amplasament, finisaje, facilități, condiții contractuale, etc.

g) Se calculează Venitul Brut Efectiv (**VBE**) care este venitul brut potențial ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare.

[1] Valorile au fost preluate din studiul efectuat de DARIAN DRS – Revista Valoarea – oriunde este ea
[2] Valorile au fost preluate din studiul efectuat de DARIAN DRS – Revista Valoarea – oriunde este ea

h) Se estimează Cheltuielile (**CH**) din exploatarea proprietății și care intră în sarcina proprietarului și a chiriașului. Aceste cheltuieli reprezintă costurile periodice aferente deținerii proprietății imobiliare (taxe, impozite, asigurări, menținerea capacității de exploatare) și pentru continuarea generării de venituri, s-a estimat un cuantum de 17 % din venitul efectiv.

CHELTUIELI DE EXPLOATARE	
FIXE	impozit
	asigurare
VARIABILE	management și administrație
	electricitate, apă, canalizare, salubritate, gaze
	menținerea capacității de exploatare

i) Se calculează Venitul Net din Exploatare (**VNE**) care reprezintă venitul net actual sau anticipat rezultat în urma scăderii tuturor cheltuielilor operaționale din Venitul Brut Efectiv;

j) Pentru obținerea valorii de randament a proprietății, se divide Venitul Net din închiriere la rata de capitalizare (**c**) specific pieței imobiliare corespunzătoare zonei și tipul de proprietate analizate. Raportul procentual dintre venitul inițial generat de investiție și prețul plătit pentru acea investiție.

În esență, raportul reprezintă perioada în ani în care se recuperează valoarea proprietății din veniturile nete generate de utilizarea proprietății și este utilizat în metoda capitalizării ca multiplicator al veniturilor nete.

Din analiza piețe prezentate, specifice proprietății analizate, reiese că rata de capitalizare pentru proprietăți similare este la nivelul de 10,50%. [3]

$$V_{PROPRIETATE} = VNE/c$$

(unde VNE = venitul net din exploatare; c = rata de capitalizare)

Calculul efectiv al proprietății imobiliare analizate este prezentat în tabelul de mai jos:

GRILĂ CALCUL CAPITALIZARE DIRECTĂ		
	EURO	
SUPRAFAȚĂ UTILĂ (mp)	113,87	
CHIRIE LUNARĂ (EURO)	20 EURO/MP/LUNĂ	2.277
VBP - VENITURI BRUTE POTENȚIALE (EURO/AN)	27.329	
GRAD DE NEOCUPARE	10%	
VBE -VENIT BRUT EFECTIV	24.596	
CHELTUIELI EXPLOATARE	4.230	
VNE - VENIT NET EFECTIV (EURO/AN)	20.366	
RATA DE CAPITALIZARE	10,50%	
VALOARE CAPITALIZARE DIRECTĂ	193.962	
	193.960 €	**876.500 RON**

[3] Valorile au fost preluate din studiul efectuat de DARIAN DRS – Revista Valoarea – oriunde este ea

5. ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Estimarea valorii de piață a proprietății subiect s-a realizat aplicând două abordări principale pentru care au existat informații suficiente, fiind fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru și anticipării beneficiilor. Rezultatele abordărilor au fost:

- Abordarea prin piață: V_{IMOBIL} = 863.500 RON ≈ 191.100 EURO;
- Abordarea prin venit: V_{IMOBIL} = 876.500 RON ≈ 193.960 EURO ;

Pentru stabilirea valorii finale s-au avut în vedere principiile și criteriile de analiză a rezultatelor. Aceste criterii sunt:

- Adecvarea – se alege valoarea rezultată din metoda cea mai relevantă, având în vedere scopul și destinația evaluării;
- Precizia – se alege valoarea rezultată din metoda în care au fost utilizate cele mai recente informații de pe piața imobiliară, ținând cont de scopul evaluării;
- Cantitatea informațiilor – se alege valoarea rezultată în urma aplicării metodei ce a utilizat cele mai multe informații de pe piața imobiliară.

CRITERII	ABORDARE PRIN PIAȚĂ	ABORDARE PRIN VENIT
ADECVARE	DA (+)	DA (+)
PRECIZIE	RIDICATĂ (+)	MEDIE (+ -)
CANTITATEA DE INFORMAȚII	SUFICIENTĂ (+)	SUFICIENTĂ (+)

Valorile obținute prin abordări reflectă nivelul și așteptările pieței imobiliare de tip comercial și sunt relevante pentru tipul de proprietate evaluat.

Pentru proprietatea studiată s-a optat pentru valorile determinate conform abordării prin metoda comparațiilor directe care oferă o precizie ridicată față de celelalte abordări și reflectă cel mai bine situația actuală a pieței specifice reprezentată de imobilele situate în zona de studiu.

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE STUDIATE, ÎN OPINIA EVALUATORULUI ESTE DE

PROPRIETAR	DENUMIRE	SUPRAFATA	NUMAR CADASTRAL	VALOARE EVALUATA -EURO -	VALOARE EVALUATA -RON -
NISTOR NICUȘOR S.C. LOGOTETI IMOBILIARE S.R.L.	SPAȚIU COMERCIAL	113,87	210747-C1-U1	191.100 €	863.500 RON

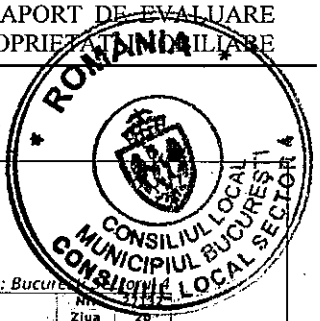
- Cursul BNR utilizat la calcule este de 4,5188 RON/EURO din data de 18.04.2017.
- Valorile nu conțin TVA.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele şi aprecierile exprimate în prezentul raport, conform cu standardele de evaluare;
- Datele folosite în prezentul raport au fost obținute de la client, evaluatorul neasumându-şi responsabilitatea pentru veridicitatea şi acuratețea acestora;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Ing. Stamatescu Carmen
Expert evaluator pentru proprietăți imobiliare şi bunuri mobile
Membru Titular ANEVAR Legitimație nr. 16220/2017

6. ANEXE



10389536

Carte Funciară Nr. 210747-C1-U1 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucureș[illegible]

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Nr.	[illegible]
Ziua	20
Luna	04
Anul	2017

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:14761
Unitate individuală Nr. cadastral vechi:3858/1;0;1

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Sergent Nitu Vasile, Nr. 1C, Ap. MAGAZIN 51, Jud. Bucuresti
Părți comune: Casa scarii, Holuri, Coridoare, Terasa, Instalatii Tehnice, Alte parti comune.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	210747-C1-U1	-	-		113,87	- constructie cu destinatie de florarie identificat sub denumirea de Magazin 51 in suprafata de 113,23 mp;- teren in proprietate

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1030553 / 10/10/2007		
Contract Vanzare-Cumparare nr. 3423, din 11/09/2007 emis de BNP MARIA MAGDALENA TEROVAN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATECota: COTA DEVALMASA, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) **NISTOR NICUSOR**, casatorit cu NISTOR ELENA - din cota de 1/2	
103848 / 08/01/2010		
Act nr. -;		
B4	Se noteaza INCHEIEREA DE RECTIFICARE nr.33/ 07.01.2010 BNP Terovan Maria Magdalena la contractul de vanzare cumparare autentificat nr. 3423/2007 de BNP Terovan Maria Magdalena inscris in CF 14761 cu incheierea nr. 1030553 din 10.10.2007.	A1
27812 / 20/09/2013		
Act Notarial nr. 927, din 19/09/2013 emis de NP PITREL LIDIA (act administrativ nr.358788/04.10.2013 emis de ORC; Rezolutie nr.126308/03.10.2013 emisa de ORC; Adresa nr.1138/27.8.2013 emisa de BRD GSG SA);		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) **SC LOGOTETI IMOBILIARE SRL**, CIF:32167695	
36713 / 13/08/2015		
Act Notarial nr. 1122, din 10/08/2015 emis de NP PITREL LIDIA (incheiere rectificare nr 15/10.08.2015 emisa de NP Lidia Pitrel);		
B7	se noteaza, conform art. 23 B litera h din Legea 7/1996 republicata si art. 902 alin.8 din Codul Civil , interdictiile de instrainare, , inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare , in favoarea BRD-GROUPE SOCIETE GENERALE SA	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
15145 / 22/05/2014		
Act Administrativ nr. 1101323, din 09/10/2007 emis de SC S.I.E.P.C.O.F.A.R SA, BANCIU EUGEN MARCEL (ACT ADITIONAL NR 3/03.10.2012 emis de SC S.I.E.P.C.O.F.A.R SA, BANCIU EUGEN MARCEL ; ACT ADITIONAL NR. 4/01-10-2013 emis de SC S.I.E.P.C.O.F.A.R.SA, BANCIU EUGEN MARCEL, LOGOTETI IMOBILIARE SRL ;);		
C5	se noteaza contractul de inchiriere incepand cu data de 01.11.2007 pana la 30.10.2012, asupra spatiului comercial in suprafata de 97mp	A1
	1) **S.C. S.I.E.P.C.O.F.A.R SA.**, CIF:3596251	
C6	se noteaza actul aditional nr 3 /10.03.2014 la contractul de inchiriere	A1

Carte Funciară Nr. 210747-C1-U1 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sector 4

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
	din data de 09.10.2007 ce are ca obiect prelungirea perioadei de inchiriere cu 5 ani incepand cu data de 01.11.2012	
C7	se noteaza actul aditional nr 4 /01.10.2013 la contractul de inchiriere din data de 01.11.2007	A1
36713 / 13/08/2015		
Act Notarial nr. 1122, din 10/08/2015 emis de NP PITREL LIDIA (incheiere rectificare nr 15/10.08.2015 emisa de NP Lidia Pitrel):		
C9	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:30000000 LEIplus celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1
	1) **B.R.D. - GROUPE SOCIETE GENERALE S.A.**, CIF:361579	

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Carte Funciară Nr. 210747-C1-U1 Comuna/Oraș/Municipiul București, Sectorul 4

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Sergent Nitu Vasile, Nr. [illegible] 51, Jud. Bucuresti
Părți comune: Casa scarii, Holuri, Coridoare, Terasa, Instalatii Tehnice, Alte parti comune

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	210747-C1-U1	-	-	-	113,87	- constructie cu destinatie de fiorarie identificat sub denumirea de Magazin S1 in suprafata de 113,23 mp;- teren in proprietate

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.2136/20-04-2017 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. EXI_ONLINE.
Acest document a fost generat automat de sistemul informatic integrat al ANCPI și reprezintă o imagine fidelă a înscrierilor active din planul cadastral și cartea funciară, valabilă la data generării. Documentul în format electronic este semnat cu semnătura electronică pe baza unui certificat calificat, în conformitate cu prevederile art. 4, alin. (12) din Legea nr. 455/2001, precum și cele ale Normelor tehnice și metodologice de aplicare a acestei legi, aprobate prin HG nr. 1259/2001 și este valabil exclusiv în mediul electronic.

S-a cerut autentificarea prezentului inscris:

ROMANIA
CAMERA NOTARILOR PUBLICI
BIROUL NOTARIAL MACOVEIENCU-MOISE
POPESTI LEORDENI

ROMÂNIA

CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE

Între:

S.C. MONDI IMPEX S.R.L., persoană juridică română, cu sediul în Bucureşti, str. Serg. Nitu Vasile nr. 1C, sector 4, înmatriculată la Registrul Comerţului sub nr. J40/4437/12.02.1993, având CIF RO3450336, reprezentata prin doamna **MICU CONSTANŢA**, domiciliată în Bucuresti, str. Covasna nr. 41, bl. F19, sc. 1, et. 3, ap. 7, sector 4, identificat prin CI seria RD nr. 444995 eliberată la data de 18.10.2005 de SPCEP S4 biroul nr. 2, CNP 2461125400313, domnul **IGNAT ALBU**, domiciliat în Bucuresti, str. AlunişuIui nr. 2, bl. 11B, sc. 1, et. 4, ap. 16, sector 4, identificat prin CI seria RT nr. 464665 eliberată la data de 02.02.2007 de SPCEP S4 biroul nr. 3, CNP 1360510400176, şi doamna **DĂOGARU ALEXANDRINA**, domiciliată în Bucuresti, str. Turnu Măgurele nr. 5, bl. C1B, sc. 4, et. 4, ap. 141, sector 4, identificată prin CI seria RT nr. 458889 eliberată la data de 23.01.2007 de SPCEP S4 biroul nr. 2, CNP 2481122400119, conform Hotararii Adunarii Generale a Asociatilor nr. 14 din data de 24.08.2007, **în calitate de vânzătoare**, şi

NISTOR NICUŞOR, căsătorit cu NISTOR ANCA ELENA, domiciliat în Bucureşti, Bdul. Alexandru Obregia nr. 33, bl. O3, sc. 8, et. 7, ap. 309, sector 4, identificat prin CI seria RT nr. 261678 eliberat de Secţia 15 Poliţie la data de 06.03.2003, CNP 1621225400286,

BANCIU EUGEN MARCEL, căsătorit cu BANCIU GEANINA PAULA, domiciliat în Bucureşti, str. Comandor Eugen Botez nr. 35, sector 2, identificat prin CI seria DP nr. 114296 eliberat la data de 15.08.2005 de INEP, CNP 1690123044441, ambii reprezentaţi prin mandatar **ION FLORIAN DANIEL**, domiciliat în Bucureşti, str. Covasna nr. 1, bl. F6, sc. 3, ap. 38, sector 4, identificat prin CI seria RR nr. 159364 eliberată la data de 22.02.2001 de Secţia 15 Poliţie, CNP 1570211400144, conform procurii autentificate sub nr. 3406 din data de 10.09.2007 de BNP Ţerovan Maria Magdalena din oraşul Popeşti-Leordeni, **ambii în calitate de cumpărători**,

s-a încheiat prezentul contract de vânzare-cumpărare în următoarele condiţii:

Subscrisa **S.C. MONDI IMPEX S.R.L., prin reprezentanţi**, vând domnului **NISTOR NICUŞOR** şi domnului **BANCIU EUGEN MARCEL**, prin mandatar, în cote egale de 1/2 (jumătate) fiecăruia, imobilul spaţiu comercial situat în Bucureşti, str. Serg. Nitu Vasile nr. 1C, sector 4, având o suprafaţă construită de 113,87 mp. (una sută treisprezece virgulă optzeci şi şapte mp.), din măsurătorile cadastrale reieşind 113,83 mp., cu o suprafata utila de 96,94 mp., având numărul cadastral 3858, împreună cu terenul aferent în suprafaţă de 113,87 mp., având numărul cadastral 3858/1;0;1 şi fiind intabulat în C.F. nr. 14761/N la Judecătoria Sector 4 Bucureşti. Se transmite totodată cumpărătorilor şi dreptul de folosinţă pe durata existentei construcţiei asupra terenului aferent spatiului comercial în suprafaţă de 188,48 mp.

Imobilul a fost dobandit de subscrisa vanzatoare, astfel: - spaţiul comercial prin cumpărare de la SC HORTICOLA SA în baza contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr. 3457 din data de 20.12.2000 de BNP Rotărescu Elena, act intabulat în C.F. nr. 14761/N cu încheierea nr. 44 din data de 09.01.2001 la

Judecătoria Sector 4 Bucureşti, care dobândise in conditiile art. 20 din Legea nr. 15/1190, obiectiv de investiţii preluat in baza Deciziei nr. 1142/03.12.1990 a Primăria mun. Bucureşti, a procesului verbal de receptie preliminară nr. 4310/28.06.1984 şi a procesului verbal de receptie a punerii în functiune cu acelaşi număr şi dată şi se află în patrimonial societăţii conform art. 20 alin. 2 din Legea nr. 15/1990; iar - terenul a fost dobândit prin cumpărare de la SC HORTICOLA SA în baza contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr. 2293 din data de 08.08.2003 de BNP Rotărescu Elena, act intabulat în C.F. nr. 14761/N la Judecătoria Sector 4 Bucureşti, rectificat cu încheierea nr. 10986 din data de 17.09.2003 de acelaşi birou notarial. SC HORTICOLA SA dobândise terenul în baza certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria M07 nr. 2468 eliberat la data de 17.10.2002 de Ministerul Agriculturii Alimentatiei si Pădurilor, înscris la poziţia nr. 2, act intabulat în CF nr. 14761/N cu incheierea nr. 17710/22.07.2003 de Judecătoria Sectorului 4 Bucureşti.

Imobilul nu a fost scos din circuitul civil şi nu este grevat de sarcini, aşa cum reiese din Extrasul de Carte Funciara nr. 986030 din data de 07.09.2007 eliberat de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Sector 4 Bucureşti.

Cumparatorii, prin mandatar vor intra in stapanirea de drept si de fapt a imobilului descris mai sus, de astazi, data autentificarii contractului. Cunoscand sanctiunile prevazute de art. 215 alin. 3 Cod Penal privind inselaciunea in conventii, eu, subscrisa vânzătoare, prin reprezentanţi declar ca sunt proprietara imobilului mentionat mai sus, ca acesta nu a fost instrainat, donat, schimbat sau ipotecat inainte de autentificarea prezentului contract, nu se afla in nici un fel de litigiu la nici o instanta judecatoreasca, nu este grevat de nici un fel de sarcini si garantez pe cumparatori, prin mandatar împotriva oricaror evictiuni conform art. 1337 Cod civil.

Spaţiul comercial se va preda cumpărătorilor liber la cheie, în termen de maxim 2 (două) luni de la data perfectării contractului de vânzare cumpărare.

Impozitele si taxele datorate catre stat pana la data autentificarii actului sunt în sarcina mea, a subscrisei vânzătoare, asa cum reiese din certificatul fiscal nr. 284079 din data de 03.09.2007 eliberat de DITL - Consiliul Local Sector 4 Bucureşti, iar de la aceasta data privesc pe cumparatori, prin mandatar.

Pretul vanzarii este de 100.000 EUR (una sută mii EUR), fără TVA, echivalentul a 331.000 lei (trei sute treizeci si una mii lei), la cursul de 1 EUR = 3,31 lei, suma pe care eu, subscrisa vânzătoare, prin reprezentanţi declar ca am primit-o în întregime de la cumparatori, prin mandatar, azi, data autentificarii actului.

Subsemnaţii **NISTOR NICUŞOR** şi **BANCIU EUGEN MARCEL,** ambii prin mandatar declarăm că am cumparat de la **S.C. MONDI IMPEX S.R.L., prin reprezentanţi,** în cote egale de 1/2 (jumătate) fiecare, imobilul descris mai sus, cu pretul si conditiile prezentului act. Noi, cumparatorii, prin mandatar am luat cunostinta de dispozitiile art. 30 din Codul familiei privind caracterul comun al bunurilor dobandite in timpul casatoriei. Noi, cumparatorii, prin mandatar am luat cunoştinţă că spaţiul comercial ne va fi predat liber la cheie, în termen de maxim 2 (două) luni de la data perfectării contractului de vânzare cumpărare

Noi, părţile contractante, ne asumăm răspunderea pentru veridicitatea înscrisurilor care au stat la baza contractului de vânzare-cumpărare şi înţelegem să exonerăm notarul public de orice răspundere cu privire la acestea, acest contract reprezentând voinţa noastră, drept pentru care semnăm.

Noi, partile contractante, cunoastem dispozitiile Legii evaziuni fiscale nr. 241/2005, cu privire la nesinceritatea declararii pretului real şi a Legii nr. 656/2002 pentru prevenirea şi sancţiunea spălării banilor.

Noi, partile contractante, declaram ca ni s-au pus in vedere dispozitiile Legii nr. 7/1996, a O.U.G. nr. 41/2004 aprobată şi modificată prin Legea nr. 499/2004 pentru modificarea şi completarea Legii cadastrului şi publicităţii imobiliare nr. 7/1996, precum şi a H.G. nr. 1210/2004.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Formalitățile de publicitate imobiliară ale prezentului contract vor fi efectuate de notarul public conform art. 56 din Legea nr. 7/1996, modificată și republicată.

Cumpărătorilor, prin mandatar li s-a pus în vedere obligativitatea rectificării rolului fiscal în termen de 30 de zile de la data autentificării actului.

Redactat și editat în 7 exemplare, azi data autentificarii, la **Biroul Notarului Public Terovan Maria Magdalena**, din care 6 exemplare s-au inmanat partilor, iar un exemplar s-a oprit in arhiva biroului notarial.

VÂNZĂTOARE, **CUMPĂRĂTORI,**

S.C. MONDI IMPEX S.R.L.,
prin reprezentanti,

MICU CONSTANȚA_____ **NISTOR NICUȘOR**_____
prin mandatar,

SOCIETATEA COMERCIALĂ MONDI IMPEX SRL BUCUREȘTI ROMÂNIA

IGNAT ALBU_____ **BANCIU EUGEN MARCEL**_____
prin mandatar,

DĂOGARU ALEXANDRINA_____

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

BIROUL NOTARULUI PUBLIC
MARIA MAGDALENA ŢEROVAN
Popesti-Leordeni, Str. Miraslau nr.9, bl. T2-1, sc. 1, Et. 2, ap. 9, Jud. Ilfov;
CIF: RO 21232690; Cod a.v.p.: 3263

ÎNCHEIERE DE RECTIFICARE NR. 33
Anul 2010 Luna Ianuarie Ziua 07

În faţa mea, *MARIA MAGDALENA TEROVAN*, notar public, s-au prezentat la sediul biroului, astăzi, data de mai sus:

NISTOR NICUŞOR, căsătorit cu NISTOR ANCA ELENA, domiciliat în Bucureşti, Bdul. Alexandru Obregia nr. 33, bl. O3, sc. 8, et. 7, ap. 309, sector 4, identificat prin CI seria RT nr. 261678 eliberat de Secţia 15 Poliţie la data de 06.03.2003, CNP 1621225400286.

BANCIU EUGEN MARCEL, căsătorit cu BANCIU GEANINA PAULA, domiciliat în Bucureşti, str. Comandor Eugen Botez nr. 35, sector 2, identificat prin CI seria DP nr. 114296 eliberat la data de 15.08.2005 de INEP, CNP 1690123044441, ambii reprezentaţi prin mandatar **ION FLORIAN DANIEL**, domiciliat în Bucureşti, str. Covasna nr. 1, bl. F6, sc. 3, ap. 38, sector 4, identificat prin CI seria RR nr. 159364 eliberată la data de 22.02.2001 de Secţia 15 Poliţie, CNP 1570211400144, conform procurii autentificate sub nr. 3406 din data de 10.09.2007 de BNP Ţerovan Maria Magdalena din oraşul Popeşti-Leordeni, care solicită rectificarea contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3423 din data de 11.09.2007 de BNP Ţerovan Maria Magdalena, în sensul că în mod eronat s-a strecurat paragraful următor: "...având numărul cadastral 3858,...".

NOTAR PUBLIC,

Faţă de cele arătate mai sus, în baza art. 53 din Legea nr. 36/1995 şi art. 61 din Regulamentul de punere în aplicare a acestei Legi, având în vedere Extrasul de Carte Funciara nr. 986030 din data de 07.09.2007 eliberat de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Sector 4 Bucureşti si Extrasul de Carte Funciara nr. 401046 din data de 20.11.2009 eliberat de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Bucureşti Sector 4,

DISPUN:

Rectificarea contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3423 din data de 11.09.2007 de BNP Ţerovan Maria Magdalena, astfel încât alineatul în care se descrie imobilul ce face obiectul vânzării are următorul conţinut:

"Subscrisa **S.C. MONDI IMPEX S.R.L., prin reprezentanţi**, vând domnului **NISTOR NICUŞOR** şi domnului **BANCIU EUGEN MARCEL**, prin mandatar, în cote egale de câte 1/2 (jumătate) fiecăruia, imobilul spaţiu comercial situat în Bucureşti, str. Serg. Nitu Vasile nr. 1C, sector 4, având o suprafaţă construită de 113,87 mp. (una sută treisprezece virgulă optzeci şi şapte mp.), din măsurătorile cadastrale reieşind 113,83 mp., cu o suprafata utila de 96,94 mp., împreună cu terenul aferent în suprafaţă de 113,87 mp., întregul imobil fiind identificat prin numărul cadastral 3858/1;0;1 şi intabulat în C.F. nr. 14761/N la Judecătoria Sector 4 Bucureşti. Se transmite totodată cumpărătorilor şi dreptul de folosinţă pe durata existentei construcţiei asupra terenului aferent spatiului comercial în suprafaţă de 188,48 mp."

Celelalte prevederi ale contractului de vânzare-cumpărare rămân nemodificate.

Prezenta încheiere de rectificare face parte integrantă din contractul de vânzare-cumpărare.

Redactată şi editată în 8 exemplare, azi data autentificarii, la *Biroul Notarului Public Terovan Maria Magdalena*, din care 6 exemplare s-au înmanat partilor, iar 2 exemplare s-au oprit in arhivă.

Scutit de onorariu.

NOTAR PUBLIC,

ROMÂNIA TEROVAN MARIA MAGDALENA NOTAR POPEŞTI LEORDENI

ANEXA 1

FISA BUNULUI IMOBIL

Din STR. *Serg. NITU VASILE*..... NR. ....1.....
Sect 4

Judetul: .....*Mun. București*.....
Teritoriul administrativ.....*4*
Cod SIRUTA: *179178*
Cod intravilan/extravilan: _____

Sectiune plan/nomenclatura: SC. 1: 500 23 B' 2
Nr. sector cadastral: _____
Nr. cadastral al bunului imobil: *38458*
Nr. Carte financiara: _____

SCHITA BUNULUI IMOBIL

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Cod grupa destinatie	Suprafata din masuratori (mp)	Clasa de calitate	Zona in cadrul localitatii	Mentiuni
1	2	3	4	5	6	7
1	*Cc*	*TDI*	*188,48*			
TOTAL			*199,48*			

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Nr. Corp cladire/ constructie	Denumire	Suprafata construita la sol (mp)	Cod grupa destinatie	Mentiuni
1	2	3	4	5
C1	*Magazin nr.51*	*113,83*	*CLOC*	*96,94 S.u. din măsurători*
TOTAL		*113,83*		

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE

Nr. crt	Numele proprietar	Domiciliu/ Sediu proprietar	Cod numeric personal/ Cod SIRUES	Tipul actului de proprietate, nr. si data inregistrarii/eliberarii	Cod grupa proprietate	Suprafata din act (ha sau mp)		Modul de detinere teren/constructie		Mentiuni
						Teren	Constructie	Exclusiv	Indiviziune	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	*S.C. « HORTICOLA » S.A.*	*str. Schitu Măgureanu nr.10 sect.1 București*	*40/0859845*		*F*					

Intocmit: _N. Mihăilescu_ Data: _____ Verificat: _____

CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

PLAN DE AMPLASAMENT ŞI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

PLAN TOPOGRAFIC (intravilan)

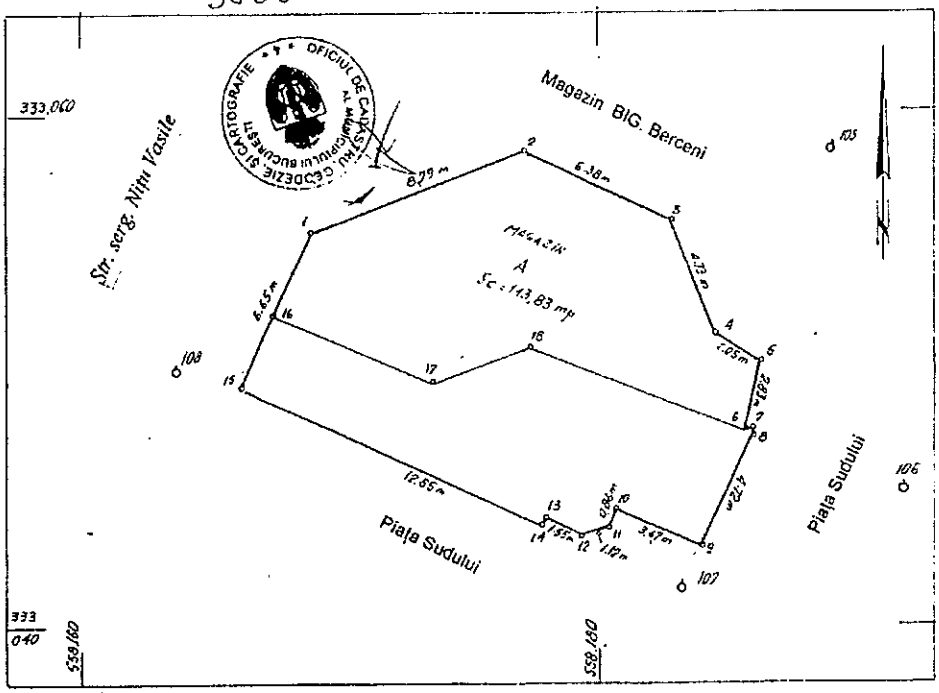
SCARA 1:200

Judeţul .....MUNICIPIUL BUCUREŞTI
Teritoriul adm.....SECTOR 4 ... ...

Cod SIRUTA .....179178.....
Adresa :
ŞTR. Serg. NIŢU VASILE..... Nr . 1.
Bl.....Sc.....Et....p..... Ap.....
Nr. cadastral 3858

Numele şi prenumele proprietarului
S.C. "HORTICOLA" S A.

Adresa :
STR. SCHITU MĂGUREANU . . . Nr 10
Bl ...-. Sc. .-. ... Et....P.....Ap...-.
Localitatea... ... .BUCUREŞTI..... ... .
Judeţul .... .S.1 . . . . . .



Nr. pct.	X	Y
1	558168.85	333055.38
2	558177.07	333058.49
3	558182.85	333055.80
4	558184.49	333051.36
5	558186.26	333050.33
6	558185.61	333047.58
7	558185.86	333047.66
8	558185.96	333047.39
9	558183.97	333043.11
10	558180.60	333044.57
11	558180.23	333043.79
12	558179.17	333043.42
13	558177.79	333044.14
14	558177.70	333043.94
15	558166.05	333049.35
1	558168.85	333055.38
Suprafaţa 199,48 mp		

SISREM DE PROIECŢIE : STEREOGRAFIC LOCAL Mun. BUCUREŞTI

Numele şi prenumele executantului
MIHĂILESCU NICOLAE ANTON
Semnătura şi ştampila

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Nr. MB 0051 MIHĂILESCU NICOLAE ANTON ROMÂNIA

Data.....

COMPARABILE

o marcă Russmedia
romimo.ro
Anunțuri imobiliare

Anunțuri salvate | Mesaje | Inbox

Contul meu | Cautare detaliata | Agenții

www.romimo.ro > Bucuresti > Sector 4 > Spatii comerciale > Spatiu comercial > De vanzare > Spatiu comercial

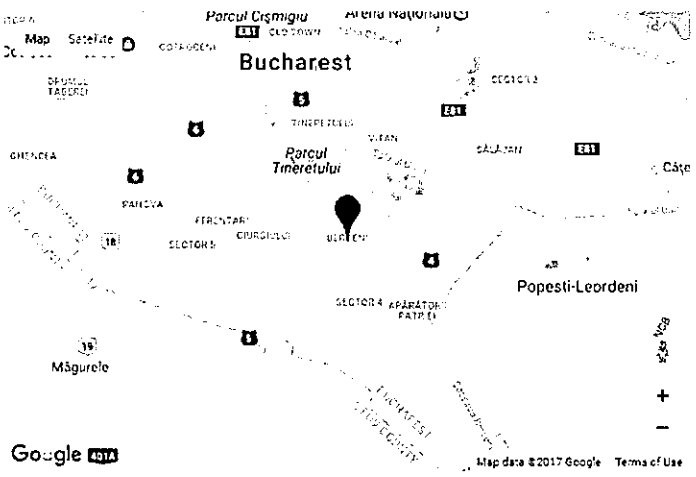
Spatiu comercial

Sector 4, Bucuresti

60.000 EUR

Actualizat în urmă cu 20 zile

Imagini | Harta



Contacteaza utilizatorul

0763068301

0763068301

Contacteaza

Nume: Claudia

Vezi toate anunturile

Distribuite pe

★ Adauga la favorite

Listeaza la Imprimanta

Export in pdf

Detalii

Judet	Bucuresti	Zona	Berceni
Localitatea	Sector 4	Adresa	Alexandru Obregia
Tip contract	De vanzare	Pret	60.000 EUR
Categoria	Spatii comerciale	Pret (RON)	271.128 RON
Subcategoria	Spatiu comercial	Suprafata construita	26 m²
Suprafata utila	26m²	Incalzire	Altele
Suprafata terenului	26m²		

Alte detalii

Cod anunt	4594926
Valabil. de la	21.03.2017
Pana la	20.05.2017
Cod de identificare extern	classified_18399010

Raporteaza anunt fals

Descriere

Spatiu comercial teren proprietate stradal

o marcă ruxmedia
romimo.ro
Anunturi imobiliare

0 Anunturi salvate | Mesaje primite | Intra in cont

Contul meu | Cautare detaliata | Agentii

www.romimo.ro > Bucuresti > Sector-4 > Spatii comerciale > Spatiu comercial > De vanzare > Spatiu Comercial-Tineretului _Pta Norilor

Spatiu Comercial-Tineretului _Pta Norilor

Sector 4, Bucuresti

85.000 EUR

Contacteaza utilizatorul

0724885996

0724885996

Contacteaza

Imagini

Distribuite pe

★ Adauga la favorite
Listeaza la imprimanta
Export in pdf

Alte detalii

Cod anunt	4620469
Valabil de la	02.03.2017
Pana la	01.05.2017
Cod de identificare extern	classified_18563016

Raporteaza anunt fals

Detalii

Judet	Bucuresti		
Localitatea	Sector 4		
Tip contract	De vanzare	Pret (RON)	384.098 RON
Categoria	Spatii comerciale	Incalzire	Altele
Subcategoria	Spatiu comercial	Stadiu constructiei	Finalizat
Suprafata utila	54m²	Clasa birouri	B
Pret	85.000 EUR	Anul construirii	1990

Descriere

Tineretului Pta Norilor Spatiu comercial: la parter de bloc , suprafata 54mp



590 000 € 330 000 €

titirez.ro

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spatii comerciale | Spatii comerciale de vânzare | Spatii comerciale de vânzare in Bucuresti | zona Vitan Mall

Spatiu comercial Piata Vitan - Mega Image

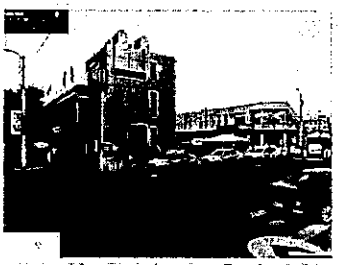
Bucuresti, zona Vitan Mall vezi harta

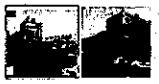
Anunț publicat de
IMOBILIAR EXPERT GRUP

De vânzare Spațiu comercial

170.000 EUR
Comision standard

Suprafață totală	85 mp
Tip imobil	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	85 mp
Regim înălțime	P+1E
An construcție	2000
Suprafața teren	5 mp
Modificat la	19/04/2017





Cere detalii despre această proprietate



CRISTIAN DUMITRIU (Consultant imobiliar)
0751.042.865
Alte telefoane:
0742.035.555

Pentru o identificare ușoară a comunicării introduceți codul X4KE1403A de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate
Trimite email

★ Salvează anunț

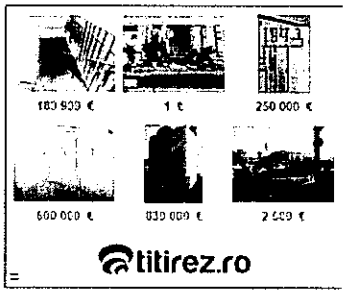
Alte detalii despre proprietate

Spatiu comercial in suprafata de 85 mp, situat in vecinatatea Pietei Vitan si a Mall Vitan, langa Mega Image, avand o deschidere a vitrinei de 6 ml. Pret de oferta 170 000 euro

Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita 85 mp
Nr incaperi: 2
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz)

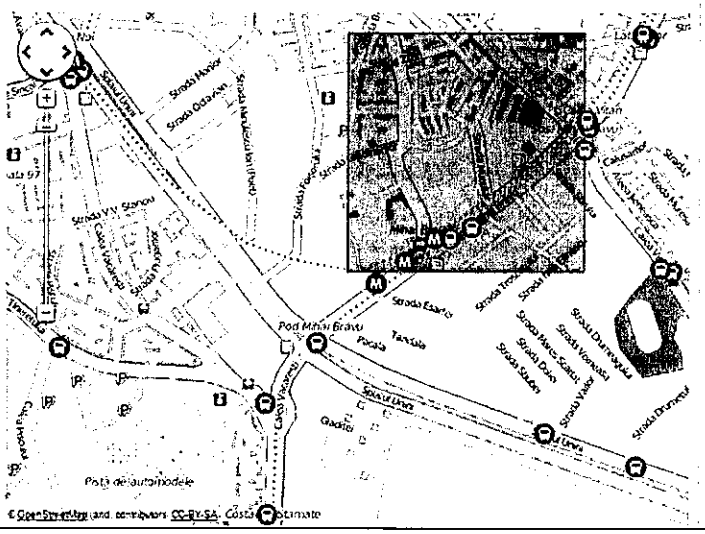
pretvanzare 170000
monedavanzare EUR
monedavanzaremp.
monedainchirlere EUR

Disponibilitate proprietate Imediat



Localizare și puncte de interes

Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket,Mall | Recreere | Parcări


Strada Mihai Bravu
Strada Eugeniu Carada
Strada Ion Ghica
Strada Mihai Eminescu
Strada Doamna Ghica
Strada Ion Mincu
Strada Ion Câmpineanu
Strada Ion Heliade Rădulescu
Strada Ion Brezoianu
Strada Ion Câmpineanu
Strada Ion Câmpineanu
Strada Ion Câmpinean

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spatii comerciale | Spații comerciale de vânzare | Spații comerciale de vânzare în București | zona Camil Ressu

Spatiu comercial - Ramnicu Sarat

București, zona Camil Ressu vezi harta

De vânzare Spațiu comercial

277.200 EUR

Suprafață totală	100 mp
Vitrină	10 m
Tip imobil	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	100 mp
Stadiu construcție	exista
An construcție	1987
Modificat la	20/04/2017





★ Salvează anunț

Cere detalii despre această proprietate

Rouman Estate (Companie imobiliara)

0727.899.929

Alte telefoane:
0727.899.929

Pentru o identificare ușoara comunică id-ul anunțului: XBJU14011 de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Trimite email

Alte detalii despre proprietate

Spatiu comercial stradal situat pe strada Ramnicu Sarat, cu vizibilitate foarte buna, trafic pietonal si auto
Suprafata: 100 mp
Vitrina: 10 ml
Pret vanzare: 277.200 EUR
Spatiul este inchiriat pana la data de 31.03.2020 pentru suma de 1.650 EUR/luna
Structura rezistenta: beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 100 mp
Suprafata terase: 0 mp
Suprafata curte: 0 mp
Nr garaje: 0
Vicii cunoscute:
Nr incaperi: 3
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate)
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa Canalizare,Gaz,CATV,Telefon)
Finisaje - Podele (Gresie,Parchet)
pretvanzare: 277200
monedavanzare: EUR
pretvanzaremp: 2772
monedavanzaremp: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat

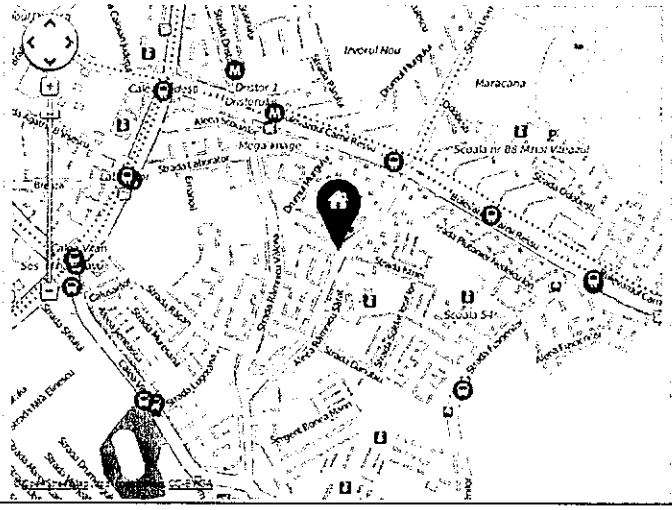
titirez.ro
Vanzari Apartamente
Vanzari Apartamente 2 Camere
Vanzari Apartamente 3 Camere
Peste 85.000 de anunturi imobiliare...

Trimite unui prieten

Raportează oferta incorectă

Localizare și puncte de interes

StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket,Mall | Recreere | Parcări



romimo.ro

Anunțuri salvate | Mesaje primite

Contul meu | Cautare detaliata | Agentii

www.romimo.ro > Bucuresti > Sector-4 > Spatii comerciale > Spatiu comercial > De vanzare > Spatiu comercial stradal de vanzare, 105 mp, direct proprietar

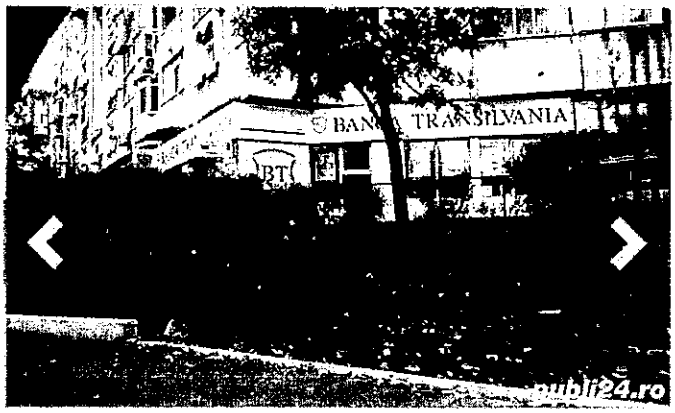
Spatiu comercial stradal de vanzare, 105 mp, direct proprietar

Sector 4, Bucuresti

240.000 EUR

actualizat in urma cu 20 zile

Imagini | Harta



1 din 3



Contacteaza utilizatorul

0723703272

0723703272

Contacteaza

Distribuite pe

★ Adauga la favorite

Listeaza la imprimanta

Export in pdf

Alte detalii

Cod anunt	4623653
Valabil: de la	22.03.2017
Pana la	21.05.2017
Cod de identificare extern	classified_18587358

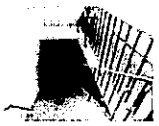
Raporteaza anunt fals

Detalii

Judet	Bucuresti	Zona	Vacaresti
Localitatea	Sector 4	Adresa	Calea Vacaresti 302
Tip contract	De vanzare	Pret	240.000 EUR
Categoria	Spatii comerciale	Pret (RON)	1.084.512 RON
Subcategoria	Spatiu comercial	Incalzire	Altele
Suprafata utila	100m²	Stadiu constructiei	Finalizat
Suprafata terenului	105m²	Anul construirii	1987
Numar camere	2		



590 000 €



189 999 €

titirez.ro

Descriere

Spatiu comercial stradal de vanzare, 105 mp. Spatiul este situat la intersectia a 2 bulevarde mari, la parterul unui bloc de locuinte si are destinatie comerciala. Este amenajat open space. Dotari: curent electric, apa, canalizare grup sanitar, gresie, aer conditionat, spoturi. Spatiul este dispus pe colt si are 4 vitrine. Pret vanzare 240000 euro. Exclus agentii/intermediari.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL

Publi24.ro Anunturi Bucuresti Sector 4 Imobiliare De vanzare Spatii comerciale Spatiu comercial

Spatiu comercial 125 mp, zona c-tin brancoveanu, constructie 2016

160.000 EUR

Bucuresti, Sector 4

0783953359

Mesaj Fa oferta

Adauga la favorite
Reposteaza
Promoveaza
Listeaza la imprimanta
Sterge · Modifica
Raporteaza
Vizualizari: 62



Serghei Dumitrescu
Vezi toate anunturile
Urmareste

Distribuie anuntul pe

1 / 7






Descriere

Compania noastra va prezinta un spatiu comercial de vanzare situat in zona C-tin Brancoveanu – Drumul Gazarului intr-un imobil finalizat in anul 2016 Spatiul se regaseste la parterul unui imobil D+P+3 cu destinatie mixta

Compartimentarea este open space cu o suprafata totala de 139 mp iar suprafata utila este de 125 mp. Proprietarea este prevazuta cu spatii vitrate largi ce ofera o iluminare naturala buna acces stradal cu intrare separata de restul imobilului si intrare secundara Spatiul este bransat la apa curenta, canalizare, gaze naturale si curent electric 380V , Stadiul constructiei: Finalizat, numar etaj: 3, numar camere: 1, numar loc de parcare: 4, suprafata utila: 125, suprafata totala: 190, suprafata construita: 139, anul constructiei: 2016
Utilitati:

Utilitati Generale: Apa, Curent, Gaz, Canalizare

Alte caracteristici:
Parter: exista

Vezi detalii pe www.romimo.ro

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investitii

Intră în cont | Contul meu

Spații comerciale | Spații comerciale de vânzare | Spații comerciale de vânzare în București | zona Brancoveanu | Adaugă anunț

Spatiu Comercial Brancoveanu-Investitie

București, zona Brancoveanu vezi harta

Agent imobiliar
ESPACO INVESTMENT

De vânzare Spațiu comercial

375 000 EUR

Suprafață totală	134 mp
Înălțime spațiu	4 m
Tip imobil	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	134 mp
Stare construcție	exista
An construcție	1982
Data listării	10/04/2017





Cere detalii despre această proprietate

Adrian
0726.119.988
Alte telefoane:
0311 022 209
0310.809.040 (fax)

Pentru o identificare rapidă a comunicării tale menționează ID:IOV41931 de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon
Email
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.
Trimite email

Salvează anunț

Alte detalii despre proprietate

Vanzare spatiu comercial, in zona Constantin Brancoveanu, cu o suprafata utila de 134 mp
Compartimentare / Nivel
Parter-134 mp.
Zona vanzare: 134 mp open-space.
Numar incaperi: 1, 1 grup sanitar.
Vitrina stradala: 15 ml, din aluminiu.
Stare interior: renovat-este in exploatare de chirias.
Dotari: termoficare: AC.
Alte detalii: acces secundar, vizibilitate si trafic pietonal intens, zona dens populata.
Vecinatati: Constantin Brancoveanu, Sos. Oltenitei, Str. Alunisului.
Pretabil pentru: Investitie.
Pret: 375.000 Euro + TVA.
Chirie colectata lunar: 2600 Euro + TVA.
Oferta apartine agentiei de consultanta imobiliara ESPACO Investment. Cod Oferta ESP01612CB.
Telefon: 0726 vezi tot numărul 88.
Link oferta: trimite email

Structura rezistenta: beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 164 mp
Suprafata terase: 0 mp
Nr incaperi: 1
Utilitati - Sistem incalzire (Termoficare); Climatizare (Aer conditionat); Acces internet (Cablu); Utilitati generale (Curent,Apa,Gaz,Telefon)
Finisaje - Stare interior (Renovat); Ferestre cu geam termopan (Aluminiu)
Dotari - Contorizare (Apometre,Contor caldura,Contor gaz); Dotari imobil (Interfon)
Alte caracteristici - Alte spatii utile (Spatiu depozitare)
Servicii - Servicii imobil (Administrare)
pretvanzare: 375000
monedavanzare: EUR
monedavanzaremp: EUR
pretinchiriere: 0
monedainchiriere: EUR
monedainchiriereunitar: EUR
Disponibilitate proprietate: 0



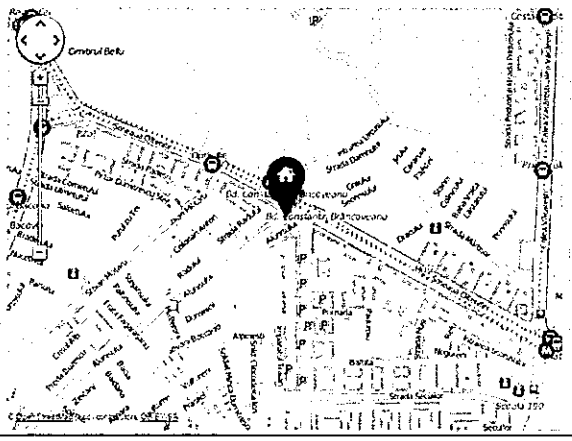
tilirez.ro

Trimite unui prieten +

Raportează oferta incorectă +

Localizare și puncte de interes

StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Intră în cont

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spații comerciale | Spații comerciale de vânzare | Spații comerciale de vânzare în București | zona Olteniei | Adaugă anunț

Soseaua Oltenitei,oportunitate investie in spatiu inchiriat

Bucuresti, zona Oltenitei vezi harta

Anunț publicat de GALAXY IMOB

De vânzare Spațiu comercial

330 000 EUR

Suprafață totală	151 mp
Tip imobil	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	151 mp
Stadiu construcție	exista
Modificatia	17/04/2017





Cere detalii despre această proprietate

Adrian Ispas (Partener Galaxy Imob)
0771.072.062
0722.357.109

Pentru o identificare ușoară numărul de anunțului X17L1402/4 de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon
Email
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Trimite email

Trimite unui prieten +
Raportează oferta incorectă +

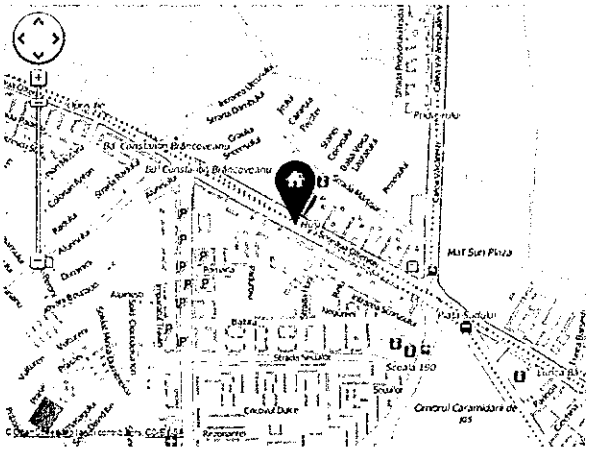
Salvează anunț

Alte detalii despre proprietate

GLX121B127 Soseaua Oltenitei va propun o oportunitate de investitie in spatiu comercial inchiriat,parter de bloc in zona cu zeci de blocuri sute de apartamente si mii de locuitori.Suprafata locatiei este de 151mp,cu o deschidere de 12ml.Chiriasii doi la numar, sunt foarte seriosi,din domeniul medical si alimentar care au lant de magazine.Chiria totala lunara este de 2305 euro/luna,iar pretul de vanzare este de 330000euro.TVA 0
Aceasta oferta apartine companiei GALAXY IMOB BUCURESTI. CONTACT NON-STOP
Structura rezistenta belon
Nr terase 0
Nr grupuri sanitare 2
Suprafata terase 0 mp
Nr garaje: 0
Vicii cunoscute
Nr incaperi 4
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate); Mijloace de transport; Iluminat stradal
Utilitati - Climatizare (Aer conditionat); Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare)
Finisaje - Stare interior (Renovat); Ferestre cu geam termopan (PVC)
pretvanzare: 330000
monedavanzare EUR
pretvanzaremp 2185.43
monedavanzaremp EUR
Disponibilitate proprietate imediat

Localizare și puncte de interes

StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcăn



Se afișează doar primele 15 puncte de interes situate pe o rază de 2 km față de proprietate

Adrian Ispas (Partener Galaxy Imob)
0771.072.062
0722.357.109

Anunț publicat de GALAXY IMOB

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Intră în cont

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spații comerciale | Spații comerciale de vânzare | Spații comerciale de vânzare în București | zona Vitan Mall | Adaugă

Mall Vitan

București, zona Vitan Mall: vezi harta

Anunț publicat de
IMOBILIAR EXPERT GRUP

De vânzare Spațiu comercial

220.000 EUR + TVA
Comision: standard

Suprafață totală	157 mp
Tip imobil	Bloc de apartamente
Suprafață totală proprietate	157 mp
Regim înălțime	P+5E
An construcție	2015
Modificat la	19/04/2017



Cere detalii despre această proprietate

MADALIN DATU (Consultant Imobiliar)
0752.306.061
Alte telefoane:
0742 035 555

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunț X4KE1402H de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietat
Trimite email

Salvează anunț

Trimite unui prieten

Raportează oferta incorectă

Alte detalii despre proprietate

Imobiliar expert grup va propune spre vanzare un spatiu comercial amplasat la parterul unui bloc construit in anul 2015.
Amplasamentul si pozitionarea spatiului il recomanda pentru orice tip de activitate comerciala sau de birouri

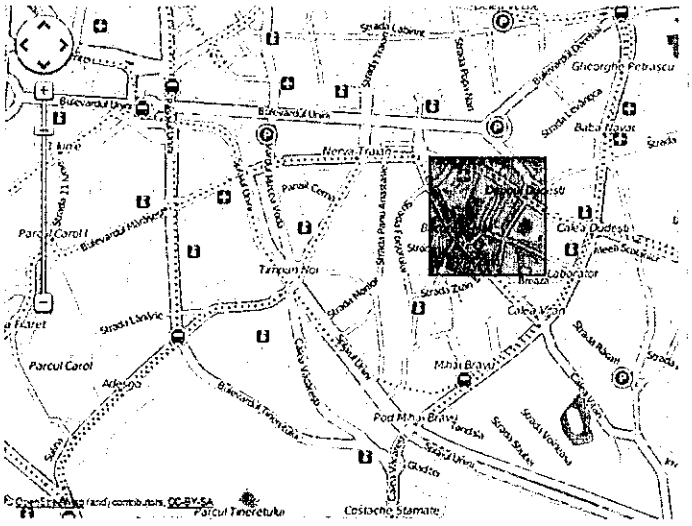
Nr grupuri sanitare: 2
Suprafata construita: 170 mp
Nr incaperi: 1
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa Canalizare,Gaz)
Dotari - Diverse (Sistem de alarma)

pretvanzare: 220000
monedavanzare: EUR
monedavanzaremp
monedainchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat

Localizare şi puncte de interes

Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket,Mat | Recreere | Parcări



ROMÂNIA
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spații comerciale | Spații comerciale de vânzare | Spații comerciale de vânzare în București | zona Berceni

Spatiu comercial Piata Covasna

București, Sector 4, zona Berceni
Strada Covasna vezi harta

Anunț publicat de
INOVATION ESTATES

De vânzare | Spațiu comercial

200.000 EUR

Suprafață totală	173 mp
Vitrină	6 m
Tip imobil	Centru comercial (Spatiu comercial de vanzare Piata Covasna)
Mod finalizare	20/04/2017





Cere detalii despre această proprietate

Adrian
0722.698.555
Alte telefoane:
0720 722.440

Pentru o identificare ușoară a contului tău al anunțului X7D1040306M de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon
Email
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Trimite email

★ Salvează anunț

Alte detalii despre proprietate

Recomandare: exista si produce venituri

Va propunem spre vanzare un spatiu comercial situat in Berceni, reper Piata Covasna aflat intro zona cu o mare densitate de locuinte avand un vad comercial foarte bun!

Suprafata utila a spatiului este de cca 173 mp,avand o vitrina si o suprafata de expunere foarte mare !
In prezent este inchiriat si se incaseaza o chirie lunara de 1800 euro

Deschidere stradala :6 ml.
Facilitati si dotari:

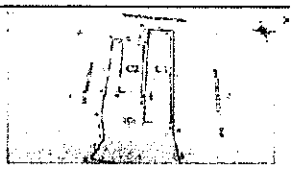
- amenajat modern.

- grup sanitari

- apa+curent electric , totul contorizat separat.

Spatiul este pretabil pentru : banca, farmacie, casa de pariuri sala de jocuri, cafenea, magazin mixt, magazin second-hand salon,etc.

Vecinatati:Case de pariuri, Magazin alimentar, Mega Image etc



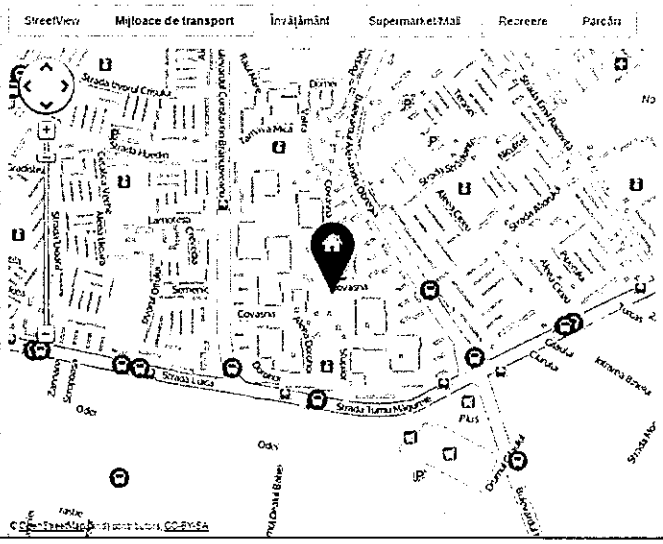
Teren Constru..
600 000 €
Verifică

titirez.ro

Trimite unui prieten +
Raportează oferta incorectă +

Localizare și puncte de interes

Detalii localizare, vecinătăți: Brancoveanu, Piata Sudului, Oltenitei



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spații comerciale | Spații comerciale de vânzare | Spații comerciale de vânzare în București | zona Vacaresti

Spatiu comercial - Calea Vacaresti

Bucuresti, zona Vacaresti vezi harta

Anunț publicat de
ROUMAN ESTATE

De vânzare Spațiu comercial

450.000 EUR

Suprafață totală	200 mp
Tip imobil	Centru comercial
Suprafata totală proprietate	200 mp
Stadiu construcție	exista
An construcție	1989
Modificat la	20/04/2017





Salvează anunț

Cere detalii despre această proprietate

Rouman Estate (Companie Imobiliara)
0727.899.929
Alte telefoane:
0727.899 929

Pentru o identificare rișoara comunica id-ul anunțului XSJU1400V de pe SpatiiComerciale.ro

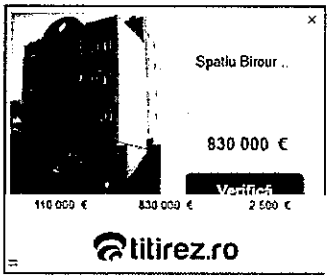
Numele tău:
Telefon
Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Trimite email

Alte detalii despre proprietate

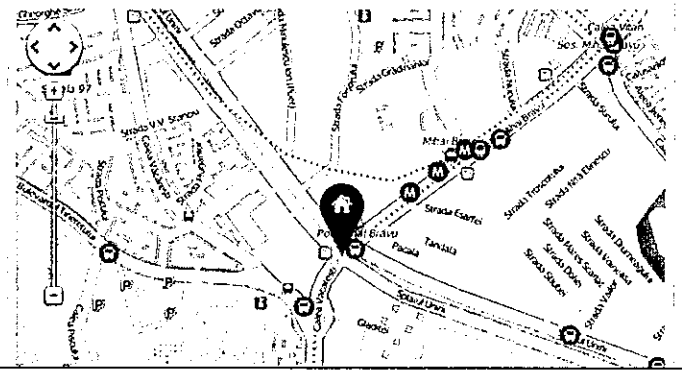
Spatiu comercial stradal situat pe Calea Vacaresti cu vizibilitate foarte buna, trafic pietonal si auto intens
Suprafata: 200 mp - open space majoritar.
Vitrina: 12.5 ml
Pret vanzare: 450.000 EUR Negociabil
Structura rezistenta: beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 200 mp
Suprafata terase: 0 mp
Suprafata curte: 0 mp
Nr garaje: 0
Vicii cunoscute:
Nr incaperi: 3
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate)
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz,CATV,Telefon)
Finisaje - Podele (Gresie,Parchet)
pretvanzare: 450000
monedavanzare: EUR
pretvanzaremp: 2250
monedavanzaremp: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat



Trimite unui prieten +
Raportează oferta incorectă +

Localizare și puncte de interes

StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.
C.U.I. 16836925 Cont RO17RNCB0074029211670001 BCR Sector3
CONTACT: Tel: 021/3102628; Fax: 021/3102628; Mobil: 0723371288
LUCRĂRI de CADASTRU, TOPOGRAFIE, GEODEZIE,
CARTE FUNCIARĂ, EXPERTIZE şi EVĂLUĂRI

MEMORIU TEHNIC

1. **Adresa imobilului:**
   Str. Nițu Vasile, nr. 1C, Sector 4, București

2. **Beneficiarul lucrării:**
   Sectorul 4 al mun. București

3. **Executantul lucrării:**
   S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.

4. **Obiectul lucrării:**
   Studiu topografic

5. **Operațiuni topo – cadastrale efectuate:**
   Măsurătorile au fost efectuate folosind stația totală Leica TC407 şi receptoare GNSS Stonex S9. În vederea întocmirii documentației s-au efectuat următoarele operațiuni topo-cadastrale: identificarea bunului imobil, identificarea punctelor caracteristice pe conturul bunului imobil. S-a realizat o ridicare topografică planimetrică şi altimetrică folosind tehnologia GPS, sistemul ROMPOS, metoda măsurătorilor în timp real – RTK. Coordonatele punctelor de detaliu au fost calculate în sistemul de proiecție Stereografic 1970, cu ajutorul programului software al receptorului GPS, folosind parametrii oficiali puşi la dispoziție de programul TransDat RO v4.04, releveele spațiilor comerciale s-au făcut folosind ruleta electronica Leica Disto A2

6. **Concluzii:**
   În urma măsuratorilor efectuate au rezultat următoarele planşe:

   Planşa 1 – Releveu spațiu comercial – Scara 1:100
   Planşa 2 – Plan încadrare în zonă – Ortofotoplan Scara 1:1000
   Planşa 3 – Plan încadrare în zonă –Scara 1:500
   Planşa 4 – Plan încadrare în zonă –Scara 1:2000
   Planşa 5 – Plan de situație suprapunere P.U.G Mun. București – Scara 1:5000
   Planşa 6 – Plan de situație suprapunere P.U.Z. "Calea Văcărești-Sos. Olteniței
   Piața Sudului Sector 4 (Modificare soluției de circulație în Piața Sudului)"– Scara 1:2000
   Planşa 7 – Plan de situație in sistem Stereografic 1970 – Scara 1:200

Aprilie 2017

Întocmit,
S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.
ing. MATEI STEFAN-PAUL – RO-MB-F nr. 0193

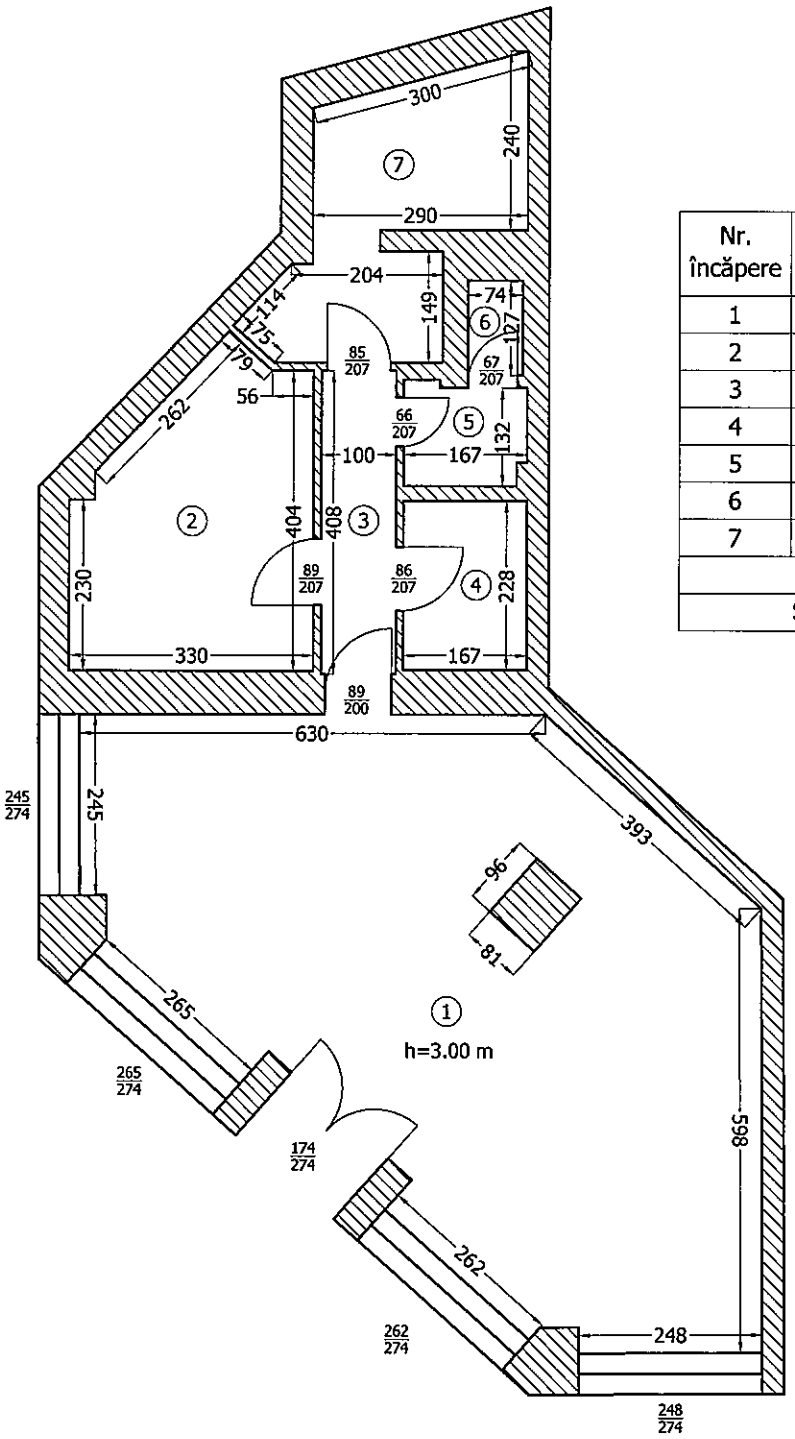
ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

FIȘĂ TEHNICĂ CU DESCRIEREA STAȚIULUI COMERCIAL

DESTINAȚIA	SPAȚIU COMERCIAL
ANVERGURA ÎNĂLȚIME MAXIMĂ (m)	3.00 m
STRUCTURĂ	BETON ARMAT
ANVELOPĂ	ZIDĂRIE/PANOURI ALUMINIU CU GEAMURI TERMOPAN
ACOPERIȘ	TIP TERASĂ NECIRCULABILĂ CU MEMBRANĂ BITUMINOASĂ
TAVAN	TAVAN FALS CU PANOURI GRILĂ
PARDOSEALĂ	LINOLEUM / GRESIE
PEREȚI	ZUGRĂVELI LAVABILE
TÂMPLĂRIE	ALUMINIU / PVC CU GEAMURI TERMOPAN
ILUMINAT	FLUORESCENT
ÎNCĂLZIRE/CLIMATIZARE	INSTALAȚIE AC TIP GRILĂ TAVAN
ENERGIE ELECTRICĂ	220 V
ALIMENTARE CU APĂ	DA
CANALIZARE	DA
AN CONSTRUCȚIE	ANTERIOR 1990

BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC	
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București	
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: NISTOR NICUȘOR S.C. LOGOTETI IMOBILIARE S.R.L.	
Verificat: ing. Stamatescu Carmen	FIȘĂ TEHNICĂ	Data: Aprilie 2017

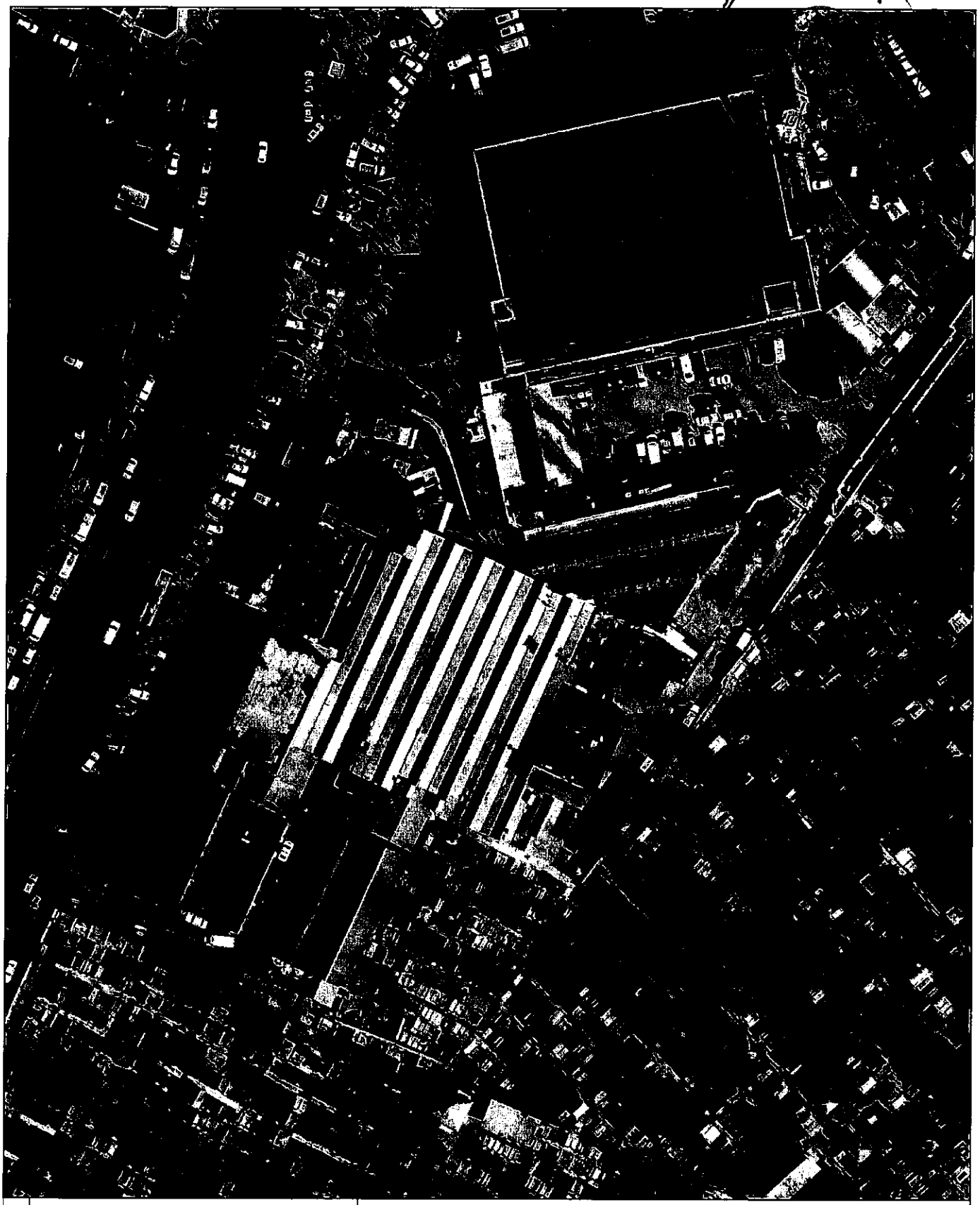
ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4



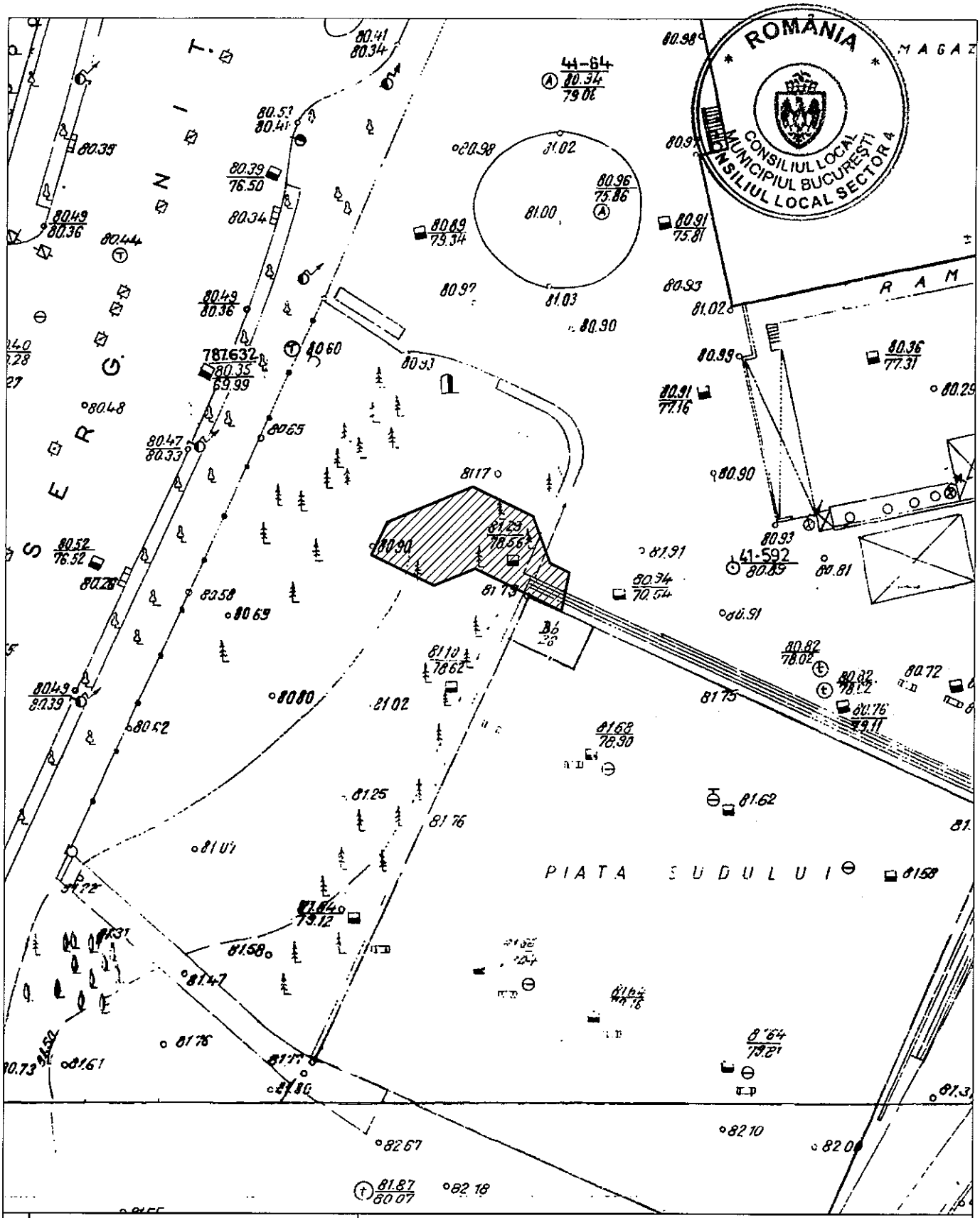
Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafață (mp)
1	Spațiu comercial	55.47
2	Depozit	12.13
3	Hol	4.08
4	Birou	3.81
5	Grup sanitar	2.21
6	Grup sanitar	0.94
7	Depozit	9.67
Suprafată utilă = 88.31 mp		
Suprafată construită= 114.23 mp		

BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1C, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: Nistor Nicușor Logoteti Imobiliare S.R.L	PLANȘA 1	Scara 1:100
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	RELEVEU SPAȚIU COMERCIAL	Data: Aprilie 2017	

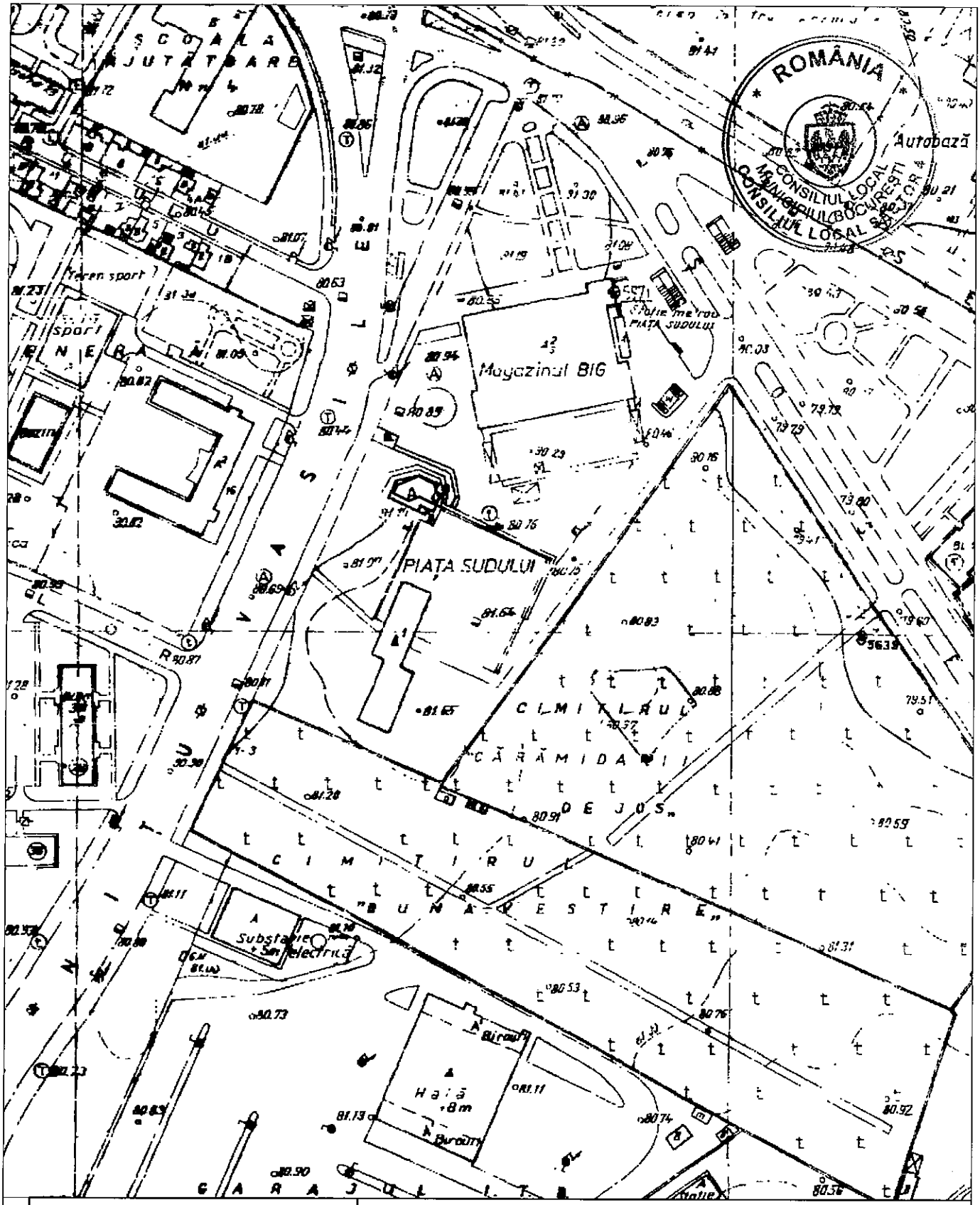
ROMÂNIA



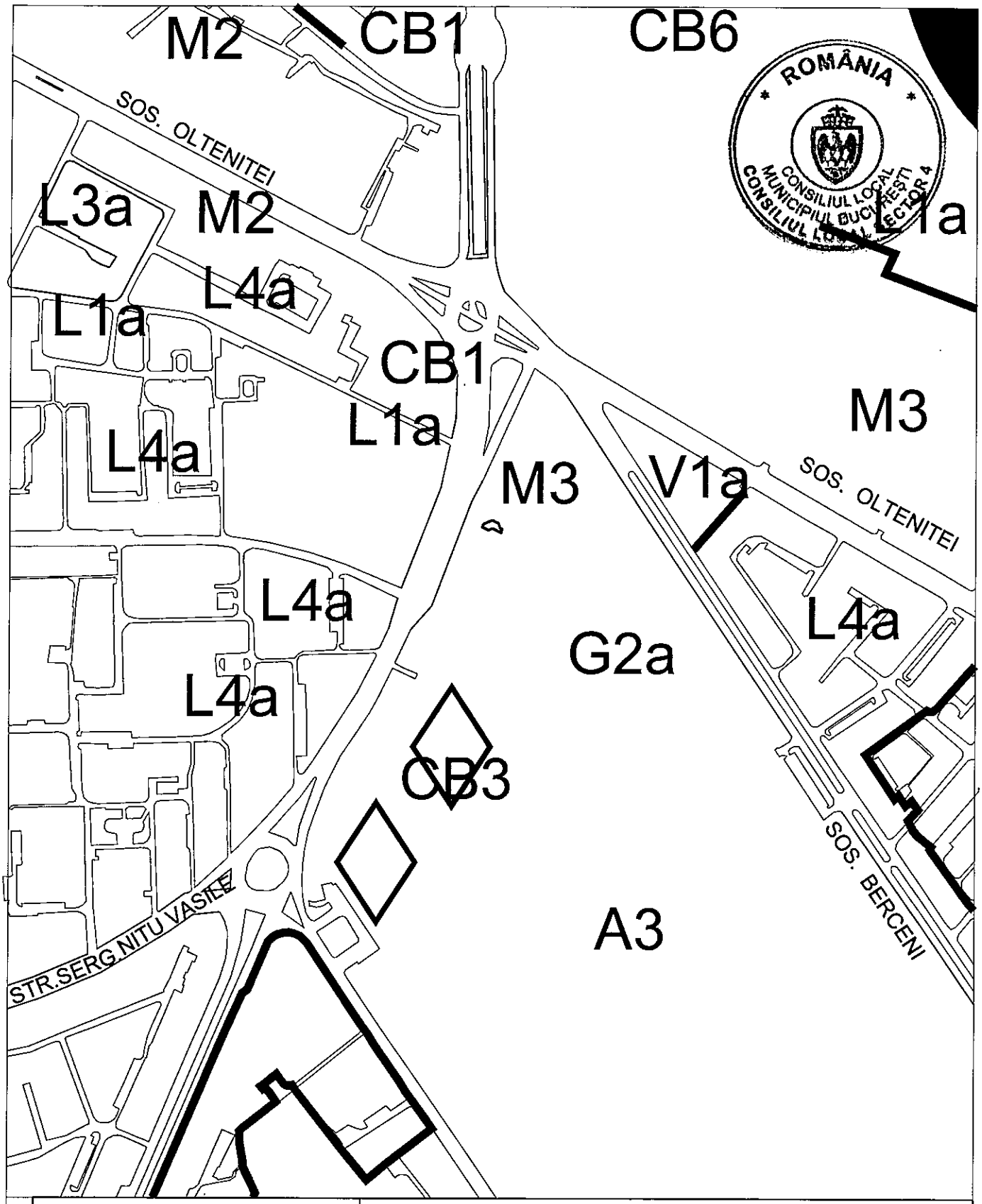
BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1C, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: Nistor Nicușor Logoteti Imobiliare S.R.L	PLANȘA 2	Scara 1:1000
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ ORTOFOTOPLAN	Data: Aprilie 2017	



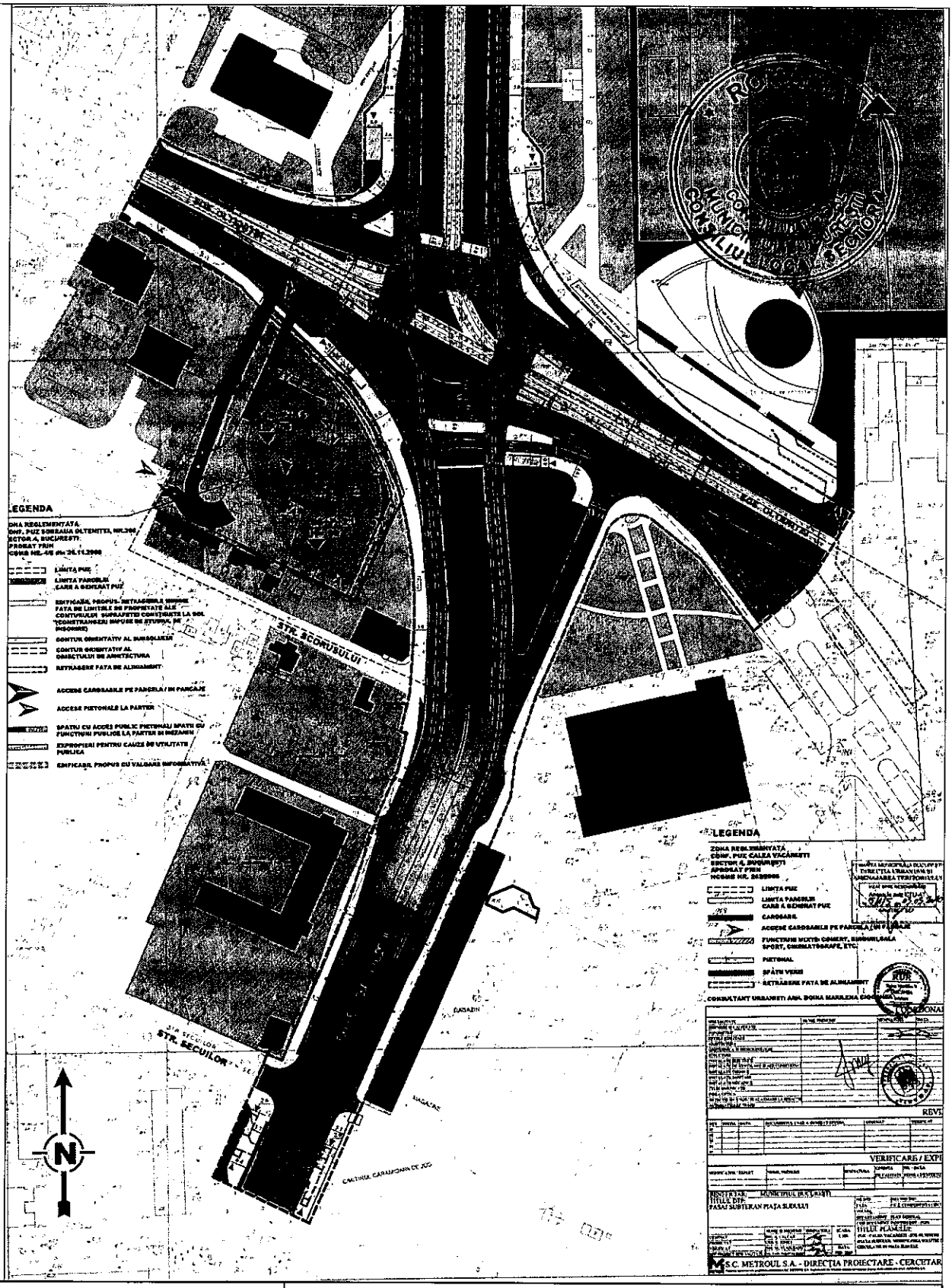
BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1C, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: Nistor Nicușor Logoteti Imobiliare S.R.L	PLANȘA 3	Scara 1:500
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	Data: Aprilie 2017	



BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1C, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis Ovidiu	PROPRIETAR: Nistor Nicușor Logoteti Imobiliare S.R.L	PLANȘA 4	Scara 1:2000
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	Data: Aprilie 2017	



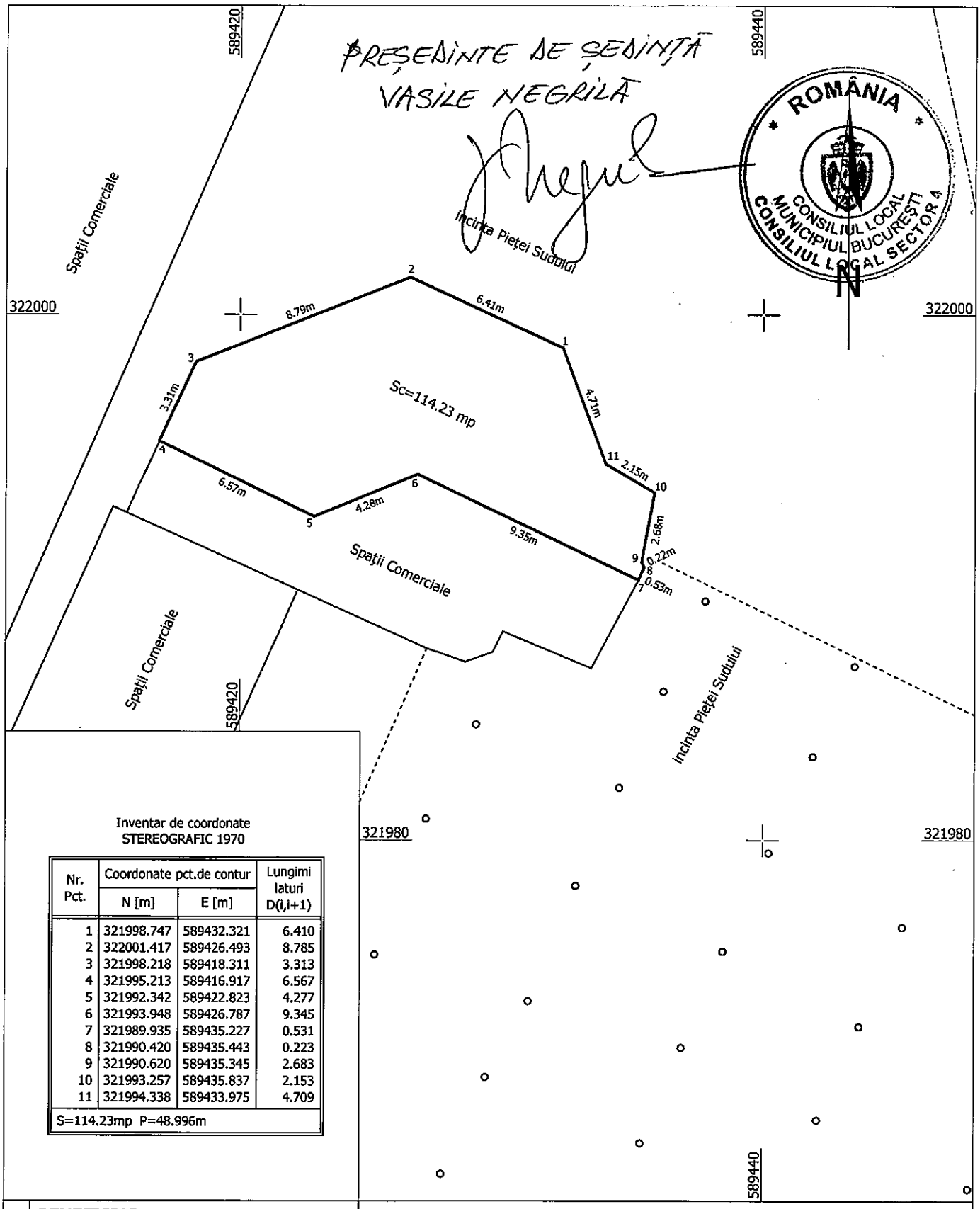
BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1C, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: Nistor Nicușor Banciu Eugen Marcel	PLANȘA 5	Scara 1:5000
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE SITUAȚIE - SUPRAPUNERE P.U.G. MUN. BUCUREȘTI	Data: Aprilie 2017	



BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1C, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: Nistor Nicușor Logoteti Imobiliare S.R.L	PLANȘA 6	Scara 1:2000
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE SITUAȚIE - SUPRAPUNERE P.U.Z. "Calea Văcărești-Sos. Olteniței Piața Sudului Sector 4 (Modificare soluției de circulație în Piața Sudului)"	Data: Aprilie 2017	

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
VASILE NEGRILĂ

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4



Inventar de coordonate
STEREOGRAFIC 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
1	321998.747	589432.321	6.410
2	322001.417	589426.493	8.785
3	321998.218	589418.311	3.313
4	321995.213	589416.917	6.567
5	321992.342	589422.823	4.277
6	321993.948	589426.787	9.345
7	321989.935	589435.227	0.531
8	321990.420	589435.443	0.223
9	321990.620	589435.345	2.683
10	321993.257	589435.837	2.153
11	321994.338	589433.975	4.709
S=114.23mp P=48.996m			

BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1C, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: Nistor Nicușor Logoteti Imobiliare S.R.L	PLANȘA 7	Scara 1:200
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE SITUAȚIE	Data: Aprilie 2017	

ANEXA NR. 5 LA HCLS, nr. 207 / 17.08.2017

S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.

C.U.I. RO16836925 Cont RO17RNCB0074029211670001 BCR Sector3
CONTACT: Tel: 021/3102628; Fax: 021/3102628; Mobil: 0723371288

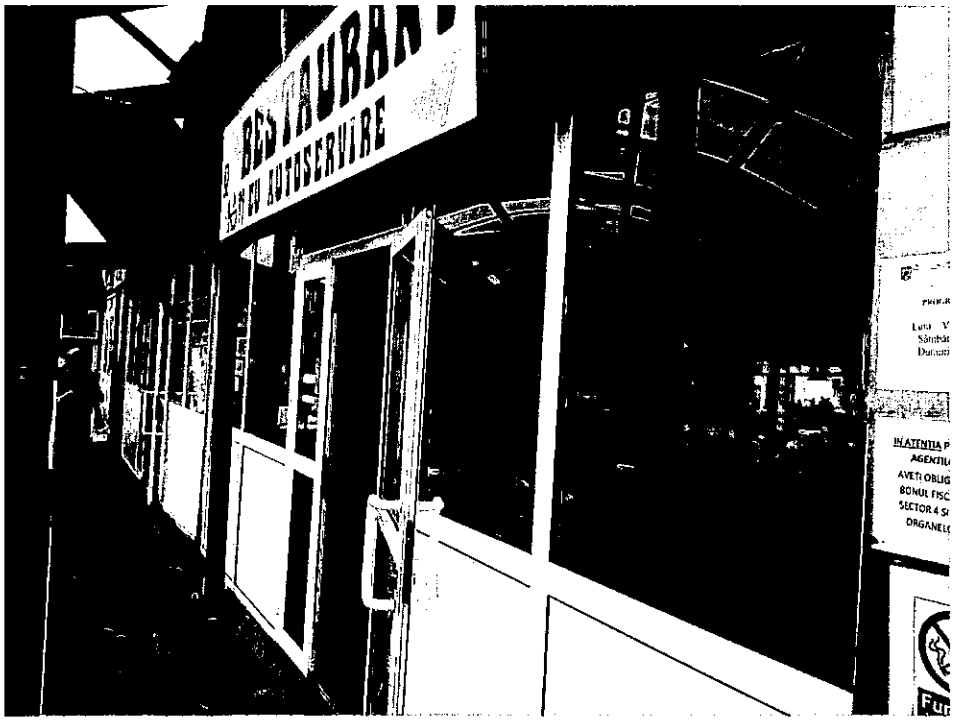
LUCRĂRI de CADASTRU, TOPOGRAFIE, GEODEZIE, CARTE FUNCIARĂ, EXPERTIZE şi EVALUĂRI

MEMBRU CORPORATIV ANEXAR

Nr. 1588 / 25.04.2017

Evaluare construcții / spații comerciale și studii topografice

Spațiu comercial situat în București, Sector 4,
Strada Nițu Vasile, nr. 1, N.C. 215053-C1-U6, incinta Pieței Sudului



CLIENT: SECTOR 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

PROPRIETAR: ȘTEFAN ROXANA - MARIANA

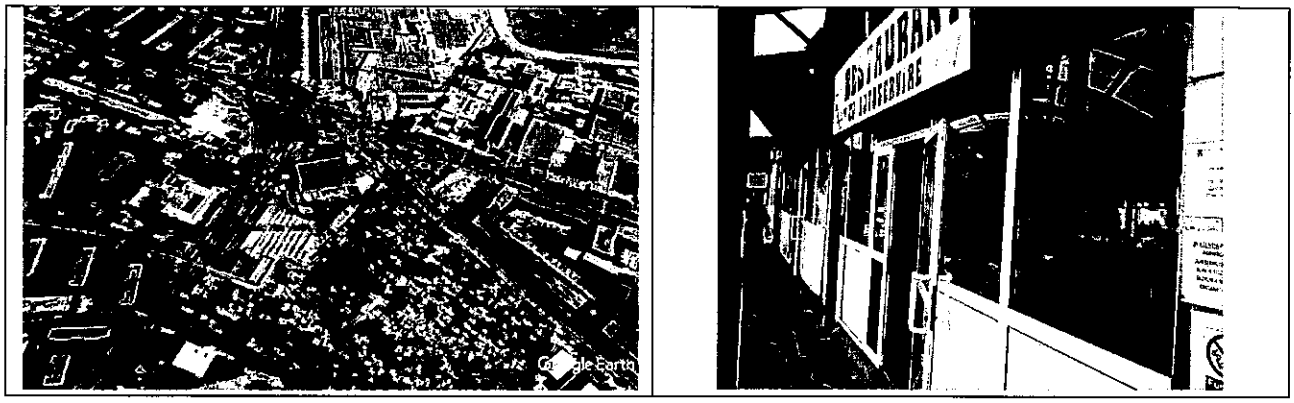
EVALUATOR: Ing. STAMATESCU CARMEN
Legitimație nr. 16220/2017

- 2017 -

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: spațiu comercial.



Localizare: București, Strada Nițu Vasile nr. 1, sector 4;
Zonă/ utilități: zona mixtă cu utilități – energie electrică, apă/canalizare, gaze naturale;
Scopul raportului de evaluare: determinarea valorii de piață a spațiului comercial;
Drept de proprietate evaluat: drept absolut asupra construcției, drept de concesiune asupra terenului;
Tipul valorii estimate: valoare de piață;
Client: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI;
Proprietari: ȘTEFAN ROXANA-MARIANA;
Utilizatori: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, ȘTEFAN ROXANA-MARIANA
Dată inspecție: 18.04.2017
Dată evaluare: 18.04.2017
Data emiterii raportului: 25.04.2017
Rezultatele evaluării:

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE VALABILĂ LA DATA EVALUĂRII ÎN OPINIA EVALUATORULUI ESTE DE:
$V_{PROPRIETATE}$ = 465.400 RON ≈ 103.000 EURO

ing. Stamatescu Carmen
Expert evaluator pentru proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru Titular ANEVAR Legitimație nr. 16220/2017

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - STAMATESCU CARMEN Legitimația Nr. 16220 Valabil 2017 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L. TOP EXPERT PROIECT BUCUREST

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL JUDEȚEAN SECTOR 4

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prezenta lucrare a fost întocmită de ing. Stamatescu Carmen, Membru Titular ANEVAR.

Ca elaborator declar ca am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul Deontologic, aferent îndeplinirii misiunii. Evaluarea a fost realizată în concordanță cu *Standardele De Evaluare A Bunurilor 2016* – publicate de ANEVAR. De asemenea, raportul de evaluare a fost întocmit conform SEV 103 – Raportare, ediția 2016.

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în achiziționarea bunurilor imobile care fac subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform reglementărilor din *Standardele De Evaluare A Bunurilor 2016* – publicate de ANEVAR.

Evaluatorul a respectat codul de etică al profesiei sale.

Bunurile imobile au fost inspectate personal de evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Prezentul raport se supune normelor în vigoare și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru bunuri imobile) în acest sens.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire al ANEVAR.

Evaluatorul a încheiat o asigurare de răspundere profesională pe anul 2017 la societatea de asigurare – reasigurare ALLIANZ ȚIRIAC.

ing. Stamatescu Carmen
Expert evaluator pentru proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru Titular ANEVAR Legitimație nr. 16220/2017

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
- Evaluator autorizat -
STAMATESCU CARMEN
Legitimația Nr. 16220
Valabil 2017
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L. TOP EXPERT PROIECT BUCUREȘTI ROMÂNIA



CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 4
1.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI 4
1.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI 4
1.3 SCOPUL EVALUĂRII 4
1.4 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII 4
1.5 TIPUL VALORII 4
1.6 DATA EVALUĂRII 5
1.7 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII 5
1.8 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE 5
1.9 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE 6
1.10 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE 7
2. PREZENTAREA DATELOR 8
2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII, DESCRIEREA JURIDICĂ. 8
2.2. DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI AMPLASARE 8
2.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII 10
3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE 11
4. EVALUAREA 14
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE 14
4.2. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ 15
4.3. ABORDAREA PRIN VENIT 19
5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 22
6. ANEXE 24

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Lucrarea este executată de către S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L. având autorizație ANEVAR nr. 0331/2017 prin evaluator ing. Stamatescu Carmen:

- Membru Titular ANEVAR având legitimația nr.16220/2017;
- Membru al Corpului Experților Tehnici din România;
- Autorizat de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară pentru realizarea lucrărilor de cadastru, geodezie și cartografie din categoria D cu Certificat de autorizare Seria RO-B-F Nr. 0630.

Date de identificare a evaluatorului:

- Adresa: Drumul Muntele Găina nr. 92D, Sector 1, București
- Telefon: 021.310.26.28 / Fax: 021.310.26.28 / Mobil: 0723 371 288
- E-mail: stamatescucarmen@yahoo.com;
- Nr. Registrul Comerțului: J40/16379/12.10.2004;
- Cont: RO36RNCB0074098714700001 BCR Sect.3
- Cont Trezorerie: RO40TREZ7015069XXX017134 Trezoreria Sectorului 1

1.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI

Clientul și utilizatorii prezentului raport de evaluare sunt: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, ȘTEFAN ROXANA-MARIANA

SCOPUL EVALUĂRII

Scopul și utilizarea evaluării sunt determinarea valorii de piață a spațiului comercial.

Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

1.3 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare denumită în continuare Imobilul Subiect situat în București, Strada Nițu Vasile nr. 1, sector 4.

1.4 TIPUL VALORII

Pe baza intenției de utilizare a lucrării, precum și a solicitării beneficiarului, tipul de valoare estimat în prezentul raport îl reprezintă ***valoarea de piață.*** Tipul valorii în prezentul raport de evaluare este în conformitate cu Standardele de Evaluare, iar **valoarea de piață** este definită în SEV 100 – Cadrul General (p. 29), astfel:

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

Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață.

Acesta este cel mai bun preț obtenabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obtenabil în mod rezonabil de către cumpărător.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală.

Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.

Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

1.5 DATA EVALUĂRII

Inspecția Imobilului Subiect a fost realizată la data de 18.04.2017.
Data evaluării - 18.04.2017, curs de schimb anunțat de BNR, 1 EURO = 4,5188 RON.
Data emiterii raportului de evaluare: 25.04.2017.

1.6 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

Evaluatorul ing. Stamatescu Carmen a identificat și inspectat proprietatea. Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare precum și studiul foto aferent au fost realizate la data inspecției. S-a efectuat o inspecție vizuală a stării de fapt a proprietății, iar aceste aspecte sunt prezentate în prezentul raport de evaluare în cadrul capitolului 2.3 – Descrierea proprietății.

1.7 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

La întocmirea *raportului de evaluare* au fost utilizate următoarele surse de informare:

Reglementări și cadru legal	
Standardele De Evaluare A Bunurilor 2016	SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
	SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
	SEV 102 Implementare (IVS 102)
	SEV 103 Raportare (IVS 103)
	SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
	GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
	SEV 400 Verificarea evaluării

- Legislația în vigoare;
- Informații privind piața imobiliară specifică proprietății (studii, analize, etc);
- Evoluția cursului valutar publicat de B.N.R.

Au fost utilizate următoarele documente și informații puse la dispoziție de către proprietar:

- Act de proprietate;
- Extras de Carte Funciară pentru informare;
- Planuri și relevee.

1.8 IPOTEZE ŞI IPOTEZE SPECIALE

Principalele ipoteze si limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Evaluatorul ing. Stamatescu Carmen a identificat proprietatea conform datelor puse la dispoziție de către beneficiar/client; locația şi limitele proprietății indicate se consideră a fi corecte.

Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locația şi limitele proprietății corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare de piață a proprietății în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar. Orice neconcordanță între proprietatea identificată şi cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată şi proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în prezentul raport de evaluare.

IPOTEZE GENERALE:

- Valoarea opinată în prezentul raport este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează şi în situațiile în care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor prezentate pe parcursul raportului; dacă se va demonstra că una sau mai multe ipoteze, sub care a fost realizat raportul de evaluare, nu este valabilă, valoarea estimată poate fi invalidă;
- Aspectele juridice (descrierile legale ale dreptului de proprietate) şi cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a proprietății se bazează exclusiv pe informațiile şi documentele furnizate de către proprietar. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea proprietății; evaluatorul nu îşi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru efectuarea unor studii necesare pentru a le descoperii;
- Situația actuală a proprietății imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare şi a aplicării acestora în vederea estimării celei mai probabile valori;
- Din informațiile deținute de către evaluator, nu există prezența unor contaminări naturale sau chimice asupra proprietății analizate sau a proprietăților vecine care să afecteze valoarea proprietății studiate. Evaluatorul nu a efectuat o inspecție şi nu are cunoştință de efectuarea unor inspecții care să indice prezența contaminărilor cu substanțe/materiale periculoase. Valorile sunt exprimate în ipoteza că nu există asemenea contaminări. În cazul în care se va stabili ulterior că totuşi există asemenea contaminări pe proprietatea studiată sau pe cele din vecinătatea acesteia, poate duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigație asupra existenței condițiilor ascunse sau neaparente ale solului, ale structurii clădirii sau altor factori nevizibili la inspecție care ar putea influența valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea pentru asemenea condiții sau efectuarea unor studii necesare pentru a descoperii aceste aspecte ascunse;
- Evaluatorul nu are nici o informație privind faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități (gaze naturale, canalizare, conducte cu apă, etc.) sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe nu au fost identificate indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții şi nici nu are calitatea de a întocmi eventuale studii de certificare privind astfel de restricții;

- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în studiu se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare. Orice modificare a condițiilor pieței poate duce la modificarea rezultatelor raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile având în vedere datele disponibile la data evaluării;
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor si restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra imobilului, efectuând doar o inspecție vizuală și nu a intenționat defecte sau deteriorări ale construcției sau ale instalațiilor altele decât cele aparente. Prezența unor astfel de deteriorări ar putea afecta în mod negativ valoarea; Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și fotografii ale imobilului, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și a stării acestuia și pentru a ajuta pe client în aprecierea corectă calitativă;
- Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară;
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor proprietatea analizată;
- Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către destinatar, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia;
- În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării;
- Dreptul de proprietate în prezentul raport de evaluare este considerat integral, valabil și tranzacționabil, astfel nu este afectat de sarcini.

1.9 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru informarea clientului și a utilizatorilor desemnați, respectiv SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI și ȘTEFAN ROXANA-MARIANA

Capitolele și părțile studiului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului), nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului. Evaluatorul își rezervă dreptul de a include datele din prezentul raport de evaluare în baza proprie de date cu respectarea drepturilor de confidențialitate prevăzute în legislația specifică.

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII, DESCRIEREA JURIDICĂ.

La data evaluării, dreptul de proprietatea evaluat este absolut (deplin) al [redacted] ROXANA-MARIANA aşa cum reiese din actele puse la dispoziţia evaluatorului.

Dreptul de proprietate nu este afectat de sarcini aşa cum reise şi din extrasul de Carte Funciară pentru informare ataşat prezentului raport de evaluare.

2.2. DATE DESPRE ZONĂ, ORAŞ, VECINĂTĂŢI ŞI AMPLASARE

Proprietatea evaluată este situată în Bucureşti, Strada Nitu Vasile nr. 1, sector 4, în partea de sud-est a municipiului Bucureşti, la intersecţia arterelor rutiere principale, circulate intens: Calea Văcăreşti, Şoseaua Olteniţei şi Şoseaua Berceni.

Cartierul Berceni se află în sectorul 4 din capitală şi este delimitat în nord-est de Şoseaua Olteniţei şi Calea Văcăreşti, în sud de străzile Ion Iricescu, Turnu Măgurele şi Luică, iar în vest de Şoseaua Giurgiului. În prezent, cartierul se întinde pe o suprafaţă de 570 ha, găzduind un număr de 120.000 locuitori stabili. Încă din faza iniţială cartierul a fost utilat cu toate dotările urbanistice şi edilitare necesare (reţele de apă, canalizare, gaze, telefonie, internet şi termoficare). In cartier se regăsesc şase grădiniţe, şapte scoli generale, mai multe licee si grupuri şcolare (Mihai Eminescu, Ion Creanga, Traian Vuia, Vulcănescu, Onicescu, St.O.Iosif) şi cinci spitale.

Începând din anul 1964, odată cu noua platformă industrială din partea sudică a Bucureştiului - IMGB, la vest de şoseaua Berceni a fost demarată construcţia unui nou ansamblu de locuinţe. Treptat, acesta s-a transformat în cartierul Berceni, denumire preluată de la artera de circulaţie din vecinătate, aşa cum îl cunoaştem azi. Teritoriul unde a fost dezvoltat reprezenta partea sudică a fostei comune Şerban Vodă din vecinătatea fostelor localităţi Progresul şi Apărătorii Patriei. Când a fost începută ridicarea noului cartier, zona avea un puternic caracter rural, cu suprafeţe mari de teren liber, locuinţele având, în marea lor majoritate, un singur nivel, fără dotări edilitare.

Realizarea primelor blocuri, situate între străzile Secuilor şi Nitu Vasile, şi cele din spatele spitalului Grigore Marinescu, a impus crearea de noi artere de circulaţie dimensionate la cerinţele acelei perioade. Printre primele a fost strada Emil Racoviţă, cuprinsă între străzile Nitu Vasile şi Turnu Măgurele. Ulterior, zona s-a devoltat, apărând mai multe nuclee, cum sunt cele din vecinătatea străzii Aliorului, bd. Metalurgiei (astăzi bd. Alexandru Obregia), străzii Covasna, bd. Constantin Brâncoveanu, străzilor Uioara sau Reşiţa, construcţiile fiind realizate într-o periodă de aproximativ 30 de ani.

Odată cu realizarea blocurilor de locuinţe a fost executată şi trama stradală, astfel că astăzi regăsim mai multe artere de circulaţie (şoselele Olteniţei şi Berceni, străzile Emil Racoviţă, Secuilor, Ion Iriceanu şi Turnu Măgurele, bulevardele Alexandru Obregia şi Constantin Brâncoveanu) cu două benzi pe sens. Acestea, însumate au o lungime care depăşeşte 16 km. La ele se adaugă peste 92 km ai celor 200 de artere de circulaţie secundare care asigură accesul în interiorul cartierului. Circulaţia s-a îmbunătăţit odată cu apariţia liniei de metrou, creându-se astfel o legătură directă între centrul oraşului, cartierul Berceni şi platforma industrială IMGB. Cartierul dispune si de mijloace de transport în comun de suprafaţă (autobuze, tramvaie şi troleibuze).

Din punct de vedere comercial cartierul a cunoscut o buna dezvoltare, printre cele mai importante centre numărându-se pieţele agroalimentare Berceni, Covasna, Străduinţei, Reşiţa şi Sudului, dar şi complexele comerciale B.I.G. Berceni, Aleea Castanelor, Metro, Selgros, City Mall, Real, Sun Plaza, Praktiker, Hornbach etc.

Sursa: http://ghid.imopedia.ro/dex/berceni-245.htm

Zona se află într-un cartier rezidențial de construcții rezidențiale, blocuri, imobile comerciale şi dotări edilitare specifice.





Sursa: Google Earth

2.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

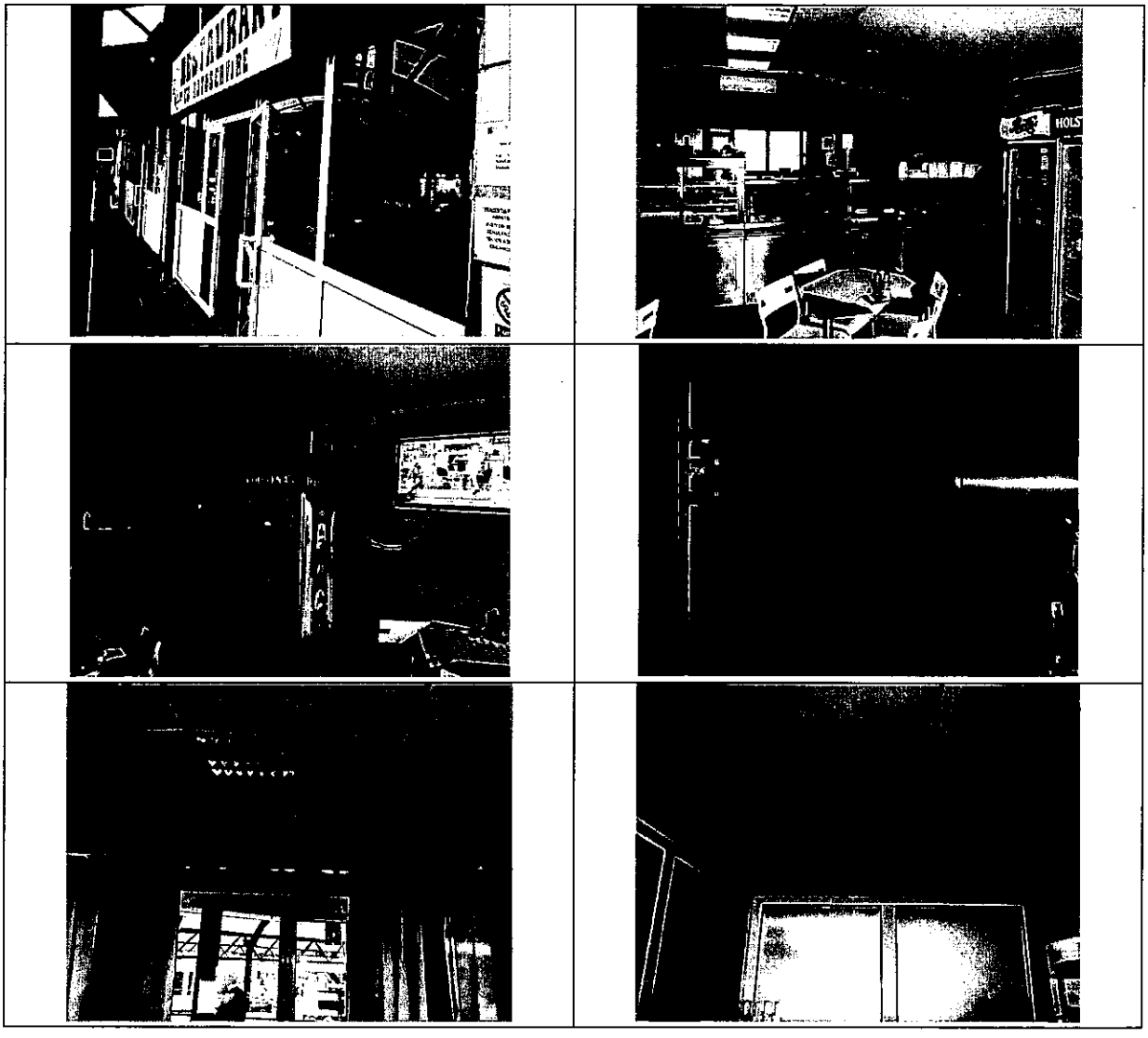
Imobilul este situat în incinta Pieței Sudului, accesul realizându-se din Strada Mitu Vasile pe o alee de acces din cadrul pieței și are o suprafata totală de 71,17 mp, conform contractului de vanzare cumparare. Conform contractului de concesiune încheiat între Primăria Municipiului București și societatea M.G.F GRUP S.R.L., terenul aferent spațiului comercial are o suprafață de 85,14 mp.

Conform măsurătorilor efectuate, spațiul comercial are o suprafață utilă de 71,56 mp și o suprafață construită de 77,31 mp.

Imobilul este o construcție cu regimul de înălțime parter și are destinația de spațiu comercial. Construcția a fost edificată anterior anilor 1990, având structura mixtă – metalică / zidărie portantă, cu anvelopa din zidărie și panouri din PVC cu geamuri termopan. Acoperișul este de tip șarpantă cu tablă. Construcția este racordată la utilități precum energie electrică și apă/canalizare.

Spațiul comercial, este compus din: spațiu comercial, bucătărie și spațiu de depozitare.

Studiul foto al imobilului subiect este prezentat în continuare:



3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

O piață imobiliară este un grup de persoane sau firme care se află în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Piața imobiliară poate fi de mai multe tipuri. Proprietatea supusă evaluării este o proprietate formată dintr-o construcție cu destinație comercială. Având în vedere constatarea descrisă mai sus, piața imobiliară specifică s-a definit ca fiind piața proprietăților imobiliare similare.

Din punct de vedere geografic piața imobiliară este considerată zona semicentrală/periferică a Municipiului București. În analiza pieței imobiliare specifice și a zonei delimitate s-au investigat situația economică, populația, trenduri ale ultimilor ani precum și cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate.

Stocul de spatii moderne de retail in Romania se ridica la aproximativ 3,3 milioane mp din care peste 500 de mii de mp sunt in Capitală. Doar in primul semestru din 2016 s-au finalizat peste 170.000 mp de spatii moderne de retail.

Inaugurări proiecte de tip centru comercial în S1 2016

Denumire proiect	Oraș	Localizare	Suprafață închir abuă (mp)	Dezvoltator
Coresi Shopping City	Brasov	cartier Tractorul	13.500	Immochan
Lux Divina	Brasov	Rulmentul	3.000	Dacia Plant
Kaufland	București	Ferentari	2.900	Kaufland
Complex UNIRII CENTER	Buzau	Strada Obor	1.600	ROLL SERV
City Park Mall (extindere)	Constanța	Bdul. Alexandru Lăpușneanu	35.000	NEPI
Shopping Plaza	Satu Mare	lângă Podul Golescu	12.500	Zimor Bud
Jysk	Botosani	Bdul. Mihai Eminescu	1.200	Jysk
Pepco	Botosani	Central	1.000	Pepco
Leroy Merlin	Suceava	fostul Baumax	11.000	Leroy Merlin
Shopping City Timisoara	Timisoara	C. Sagului	70.000	NEPI
Mercur	Craiova	Craiova	20.000	SIF Oltenia
	TOTAL		171.700	

Livrarile de spatii moderne de retail pentru finalul 2016, sunt estimate la minim 340.000 mp.

Proiecte de tip centru comercial aflate în dezvoltare (S1 2016)

Denumire proiect	Oraș	Localizare	Suprafață închir abuă (mp)	Dezvoltator
InterCora	Bacău	Str. Narciselor	2.000	InterCora
InterCora	Tulcea	Central	5.100	InterCora
Mall API Palace	Brasov	Hidromecanica	45.000	API
Hypermarket Selgros	Alba Iulia	Bvd. Republicii	6.500	PAB Romania
Lidl	București	Rahova	2.400	Lidl
Veranda Mall	București	Obor	25.000	Prodplast Imobiliare
Sun Plaza (extindere)	București	Piața Sudului	11.000	S Immo
Park Lake Plaza	București	Titan	70.000	Sonne Sierra
DEDEMAN	Oradea	Oradea	16.000	DEDEMAN
LOTUS CENTER	Oradea	Central	25.000	LOTUS
DEDEMAN	Satu Mare	Satu Mare	12.700	DEDEMAN
Mall Timisoara Centrum	Timisoara	C. Circumvalațiunii	70.000	Alpha Group Investment
Xika	Timisoara	C. Aradului	7.000	Teodor Tuducan
Platinia	Cluj Napoca	Central	13.000	Florisal-Dusel
Shopping City	Piatra Neamt	Central	25.000	NEPI
	TOTAL		339.700	

Chiriile in cele 41 orase resedinta de judet sunt prezentate in tabelul de mai jos:

Chirie medie (eur/mp/luna)	Artere comerciale principale 2015 Sem 1	2015 Sem 2	2016 Sem 1	Artere comerciale secundare 2015 Sem 1	2015 Sem 2	2016 Sem
OLTENIA + MUNTENIA						
Bucureşti	35 - 45	35 - 45	20 - 50	18 - 23	18 - 23	10 - 25
Alexandria	8 - 12	5 - 10	5 - 11	4 - 8	4 - 8	3 - 7
Buzău	8 - 10	8 - 10	8 - 12	6 - 9	6 - 9	7 - 10
Călăraşi	4-13	8-15	8-15	4 - 11	7-12	7-12
Craiova	12-16	12-16	12-16	8 - 12	8 - 12	8 - 12
Dr. Tr. Severin	6.25 - 8.25	6.25 - 8.25	6.25 - 8.25	5.75 - 7.25	5.75 - 7.25	5.75 - 7.25
Giurgiu	6.5 - 8.5	6-10	6 - 9	4.5 - 6.5	5-7	5-7
Piteşti	7 - 12	7 - 12	6 - 12	3 - 6	3 - 6	3 - 6
Ploieşti	11 - 13	11-15	12 - 17	7 - 11	7-12	7 - 12
Râmnicu Valcea	13 - 16	13 - 16	13 - 16	7 - 11	7 - 11	7 - 11
Slatina	7 - 12	7 - 12	7 - 12	3,5 - 7	3,5 - 7	3,5 - 7
Slobozia	4-12	6 - 12	5 - 12	4 - 10	4 - 10	4 - 9
Targovişte	5 - 8	6-10	6-10	5 - 8	5-8	5-8
Tg. Jiu	9,5 - 20	9.5 - 20	9.5 - 20	4.5 - 10	4.5 - 10	4.5 - 10
TRANSILVANIA + BANAT + CRIŞANA + MARAMUREŞ						
Alba Iulia	6.5 - 10	6.5 - 10	6 - 10	5 - 7	5 - 7	5 - 7
Arad	6 - 9	6 - 9	6 - 9	4 - 6	4 - 6	4 - 6
Baia Mare	8.5 - 11	8.5 - 11	7 - 12	5 - 8	5 - 8	4 - 7
Bistriţa	8.75 - 11	8.75 - 11	8.75 - 11	5.5 - 8.75	5.5 - 8.75	5.5 - 8.75
Braşov	12 - 20	12 - 20	12 - 20	5 - 10	5 - 10	5 - 9
Cluj-Napoca	14 - 20	14 - 20	14 - 25	9 - 15	9 - 15	9 - 15
Deva	8 - 12	8 - 12	8 - 12	5 - 7.5	5 - 7	5 - 7
Miercurea Ciuc	6 - 10	6 - 10	6 - 10	3.5 - 7	3.5 - 7	3.5 - 7
Oradea	5 - 12	5 - 12	5 - 12	4 - 10	4 - 10	4 - 10
Reşiţa	6 - 10	6 - 10	6 - 10	4 - 7	4 - 7	4 - 7
Satu Mare	7 - 8.5	7 - 8.5	7 - 8.5	5 - 6.5	5 - 6.5	5 - 6.5
Sf. Gheorghe	8 - 14	8 - 14	8 - 14	3.5 - 7	3.5 - 7	3.5 - 7
Sibiu	12 - 23	12 - 23	12 - 23	6.5 - 11	6.5 - 11	6.5 - 11
Tg. Mureş	7 - 14	7 - 14	7 - 14	5 - 9	5 - 9	5 - 9
Timişoara	15 - 20	15-20	15 - 22	7 - 10	7 - 11	7 - 11
Zalău	12 - 16	12 - 16	13 - 15	5 - 12	5 - 12	5 - 13
MOLDOVA + DOBROGEA						
Iaşi	7 - 12	7 - 12	7 - 12	7 - 10	7 - 10	7 - 10
Bacău	8 - 12	8 - 12	8 - 12	6 - 10	6 - 10	7,5 - 10
Botoşani	7 - 12	7 - 12	7 - 11	5 - 8	5 - 8	5 - 8
Brăila	7 - 9	7 - 9	7 - 9	6 - 8	6 - 8	6 - 8
Constanţa	8.5 - 13	8.5 - 13	8.5 - 13	6 - 10	6 - 10	6 - 10
Focşani	7 - 10	7 - 10	7 - 10	6 - 9	6 - 8	6 - 8
Galaţi	7 - 10	7 - 10	7 - 10	6 - 9	6 - 9	6 - 9
Piatra Neamţ	6 - 8	6 - 8	6 - 8	4 - 6	4 - 6	4 - 6
Suceava	9 - 13	9 - 13	9 - 13	8 - 12	8 - 12	7 - 12
Tulcea	5 - 15	5 - 15	5 - 15	5 - 13	5 - 13	5 - 13
Vaslui	6 - 14	6 - 14	6 - 14	3 - 9	3 - 9	3 - 8

Sursa: https://www.darian.ro/wp-content/uploads/2016/10/analiza-pietei-imobiliare-s1-2016.pdf

Piaţa spaţiilor comerciale va creşte cu 180.000 mp în anul 2017 în România, relevă cel mai recent studiu local realizat de compania de consultanţă imobiliară Colliers International, care activează în domeniul consultanţei imobiliare, cu peste 15.000 specialişti care în 68 de ţări.

„În următorii cinci ani, ne aşteptăm ca numărul strip mallurilor livrate anual să depăşească numărul centrelor comerciale de tip mall. Spre exemplu, anul acesta vor fi livrate cel puţin şase strip mall-uri în oraşe precum Bistriţa Năsăud, Dorohoi, Mioveni, Oradea, Paşcani şi Târgovişte. Primul proiect de acest fel care îşi va deschide porţile, pe 6 aprilie, este Prima Shops Oradea, dezvoltat de Oasis Retail & Development Consulting", a declarat Daniela Popescu, associate director în cadrul departamentului de retail al Colliers International.

La nivel european, aşteptările indică o creştere a consumului privat de 2,2% pentru anul 2017, arată raportul global EMEA Retail Market Snapshot. „Anul trecut, puterea de cumpărare a crescut ca urmare a măririi salariilor şi a nivelului de ocupare a forţei de muncă, ceea ce a dus la sporirea vânzărilor în zona de retail faţă de 2015 în Uniunea Eropeană şi zona euro, cu 2,8% respectiv 1,8%. Cele mai mari creşteri au fost înregistrate în Luxemburg (1[illegible] şi România (13,3%), acestea fiind urmate de Lituania (6,7%), Polonia (6,4%) şi Marea Britanie (5,5%), arată autorii studiului.

„Creşterea consumului privat are un dublu efect şi pentru piaţa spaţiilor comerciale din România. Pe de o parte, vânzările înregistrate de majoritatea jucătorilor au crescut cu 20-30% în ultimul an, iar pe de altă parte funcţionează ca un catalizator pentru piaţă. Astfel, retailerii deja prezenţi vor să se extindă în continuare şi dezvoltă noi concepte pentru a deveni cât mai flexibili şi a acoperi atât oraşe şi centre comerciale mari, cât şi oraşe şi scheme comerciale de dimensiuni mai mici", explică Daniela Popescu.

Potrivit Collers, în ultimii ani, impactul tehnologic a început să se resimtă din ce în ce mai mult şi în sectorul de retail. Conform raportului global EMEA Retail Market Snapshot, consumatorii se reorientează către plăţi şi cumpărături online prin intermediul dispozitivelor mobile.

Sursa: http://www.businessmagazin.ro

OFERTA DE PROPRIETĂŢI SIMILARE

Analizând zona de studiu s-a constat că nu se găsesc tranzacţii sigure aşa că s-a optat pentru oferte ale imobilelor asemănătoare cu imobilul studiat. Ofertele pentru imobilele similare sunt prezentate in tabelul următor, preţul fiind în funcţie de amplasare, acces şi deschidere la stradă. Pentru calcule următoare s-au folosit comparabilele cu cele mai multe asemănări faţă de elementul subiect, fiind excluse comparabilele cu cea mai mare şi cea mai mică valoare unitară.

Au fost identificate următoarele comparabile în zona de studiu:

COMPARABILE					
NR. CRT	LOCALIZARE	SUPRAFATA - MP	PRET E/MP	SURSA	OBS
1	Obregia	26	2.307	www.romimo.ro	n/a
2	Tineretului/Piata Norilor	54	1.574	www.romimo.ro	1990, parter bloc
3	Piata Vitan	85	2.000	www.spatiicomerciale.ro	2000, imobil tip centru comercial, vitrina 6 m
4	Râmnicu Sărat	100	2.772	www.spatiicomerciale.ro	1987, parter bloc, utilităţi, închiriat, vitrina 6 m
5	Văcăreşti	105	1.905	www.romimo.ro	1987, parter bloc, S utila=100 mp, S teren=105 mp, vitrina 20 m
6	Brâncoveanu - Dr Găzarului	130	1.151	www.publi24.ro	2016, parter imobil P+3, S utilă 100 mp, utilităţi
7	Brâncoveanu	134	2.332	www.spatiicomerciale.ro	1982, parter bloc, renovat, închiriat, vitrina 15 m
8	Oltenitei	151	2.185	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc, renovat, închiriat, vitrina 12 m
9	Vitan	157	1.700	www.spatiicomerciale.ro	2015, parter imobil P+5, utilităţi
10	Piaţa Covasna	173	1.156	www.spatiicomerciale.ro	imobil tip centru comercial, amenajat, închiriat, vitrină 6 m
11	Calea Văcăreşti	200	2.250	www.spatiicomerciale.ro	1989, imobil tip centru comercial, utilităţi, vitrina 12,5 m

4. EVALUAREA

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare (Highest and Best Use) este definită prin utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă financiar.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.Imobilul trebuie să susțină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltare imediată, la data evaluării, sau există cerere pe piață într-un timp relativ scurt după lansarea ofertei, pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltare fezabilă din punct de vedere financiar. Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat pe o bază de sine stătătoare, poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului

Valoarea imobilului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă imobilul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

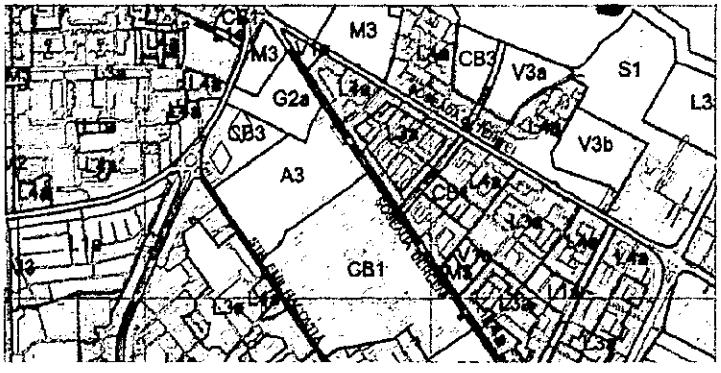
Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;

b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;

c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Proprietatea evaluată este situată într-o zona urbanistică CB3 - aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinatate cu care se află în relații de co-vizibilitate;



Pentru proprietatea evaluată CMBU pentru imobilul situat - construcție comercială care se încadrează în planul urbanistic, se face analiză pentru o singură ipoteză:

- Păstrarea destinației actuale de utilizare;

CRITERII CMBU	UTILIZARE ACTUALĂ
PERMISĂ LEGAL	DA
POSIBILĂ FIZIC	DA
FEZABILĂ FINANCIAR	DA
MAXIMUM PRODUCTIV	DA – pe termen lung

Analizând proprietatea şi zona de amplasare a acesteia se poate stabili că CMBU este utilizarea actuală, respectiv spațiu comercial.

4.2. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

ESTIMAREA VALORII IMOBILULUI

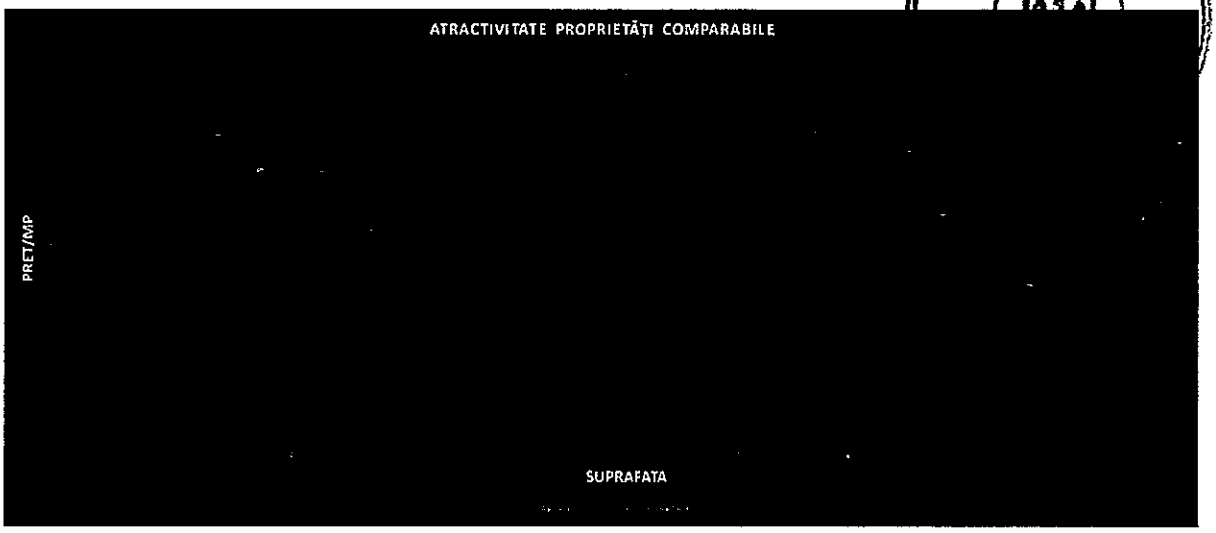
Abordarea prin piață cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare şi sub denumirea de Comparație Directă, este o procedură prin care valoarea de piață a proprietății evaluate se obține prin compararea acesteia cu proprietăți similare identificate pe piață în urma analizei pieței.

Astfel, premisa principală a tehnicilor înscrise în abordarea prin piață este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietății comparabile. Această metodă se utilizează atunci când există date suficiente şi sigure privind tranzacții cu imobile similare din zonă.

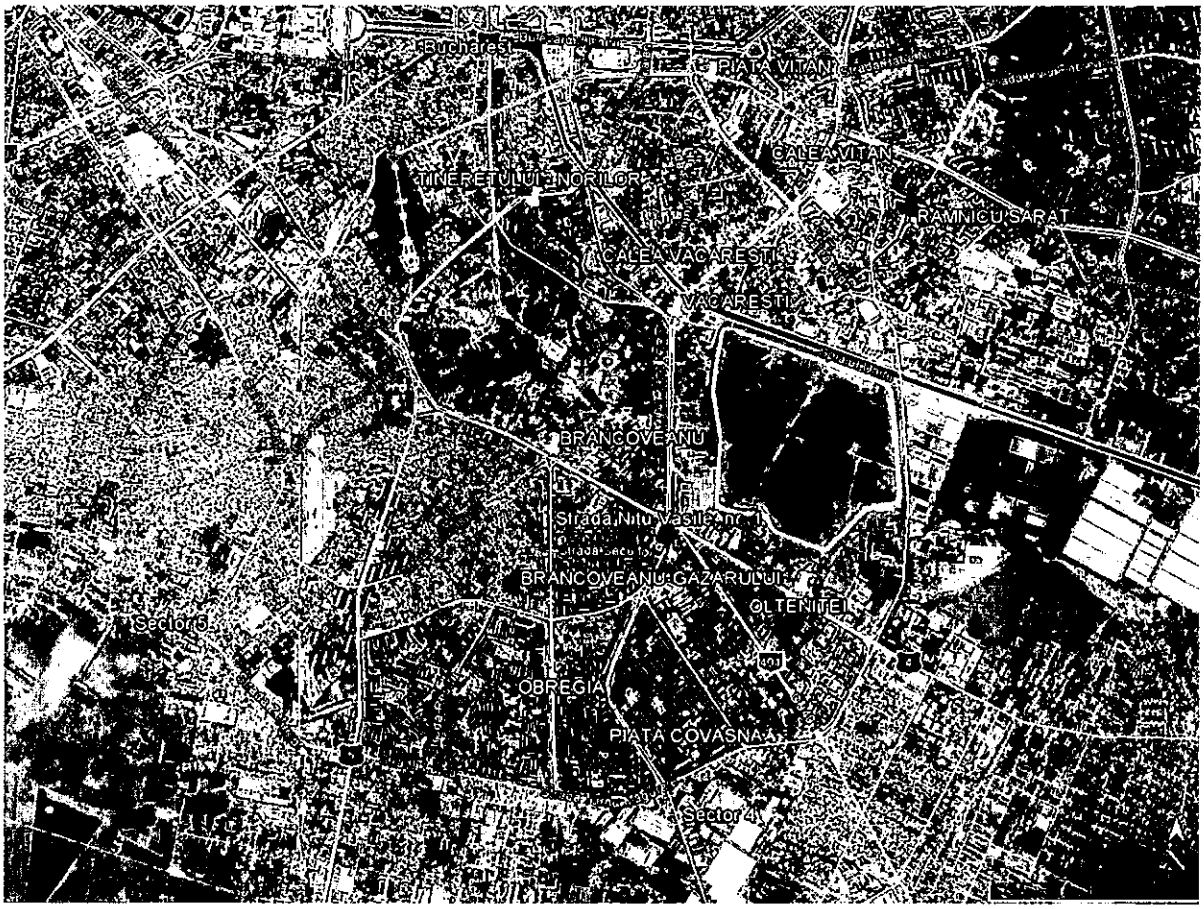
Prin această metodă prețurile şi informațiile referitoare la imobile similare sunt analizate, comparate şi corectate în funcție de asemănări şi diferențieri. Efectuarea corecțiilor prețurilor tranzacționate se poate face procentual cu ajutorul indicilor şi coeficienților specifici imobilului.

Pentru folosirea acestei metode, având în vedere că evaluatorul nu are informații sigure despre tranzacții în zona studiată, s-au folosit comparații ale proprietăților ce urmează a fi tranzacționate şi care se găsesc în prezent în faza de anunțuri publicitare.

COMPARABILE					
NR. CRT	LOCALIZARE	SUPRAFATA - MP	PRET E/MP	SURSA	OBS
1	Obregia	26	2.307	www.romimo.ro	n/a
2	Tineretului/Piata Norilor	54	1.574	www.romimo.ro	1990, parter bloc
3	Piata Vitan	85	2.000	www.spatiicomerciale.ro	2000, imobil tip centru comercial, vitrina 6 m
4	Râmnicu Sărat	100	2.772	www.spatiicomerciale.ro	1987, parter bloc, utilități, închiriat, vitrina 6 m
5	Văcărești	105	1.905	www.romimo.ro	1987, parter bloc, S utila=100 mp, S teren=105 mp, vitrina 20 m
6	Brâncoveanu - Dr Găzarului	130	1.151	www.publi24.ro	2016, parter imobil P+3, S utilă 100 mp, utilități
7	Brâncoveanu	134	2.332	www.spatiicomerciale.ro	1982, parter bloc, renovat, închiriat, vitrina 15 m
8	Oltenitei	151	2.185	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc, renovat, închiriat, vitrina 12 m
9	Vitan	157	1.700	www.spatiicomerciale.ro	2015, parter imobil P+5, utilități
10	Piața Covasna	173	1.156	www.spatiicomerciale.ro	imobil tip centru comercial, amenajat, închiriat, vitrină 6 m
11	Calea Văcărești	200	2.250	www.spatiicomerciale.ro	1989, imobil tip centru comercial, utilități, vitrina 12,5 m



Poziționarea comparabilelor selectate față de imobilul subiect:



Calculele şi analiza elementelor comparabile sunt detaliate în tabelul următor:

TABEL COMPARAȚII IMOBIL SPAȚIU COMERCIAL						
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATE	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 5	COMPARABILA 7	COMPARABILA 8
Preț de vânzare EURO/mp		1.574	2.000	2.000	2.3[illegible]	2.185
Tranzacție	-	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Corecție (%)		-7%	-7%	-7%	-7%	-7%
Corecție (EURO/mp)		-110	-140	-140	-163	-153
Preț corectat		1.464	1.860	1.860	2.169	2.032
Drepturi de proprietate	depline / teren în concesiune	depline	depline	depline	depline	depline
Corecție (%)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Corecție (EURO/mp)		-146	-200	-200	-233	-219
Preț corectat		1.317	1.660	1.660	1.936	1.814
Restricții legale	fără	fără	fără	fără	fără	fără
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat		1.317	1.660	1.660	1.936	1.814
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash	cash
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat		1.317	1.660	1.660	1.936	1.814
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat		1.317	1.660	1.660	1.936	1.814
Condiții de piață	actuale	similare	similare	similare	similare	similare
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat		1.317	1.660	1.660	1.936	1.814
Localizare	Piața Sudului	Tineretului/Piata Norilor	Piata Vitan	Văcărești	Brâncoveanu	Oltenitei
Corecție (%)		10%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		132	0	0	0	0
Preț corectat		1.449	1.660	1.660	1.936	1.814
Vechime constructie	anterior 1990	1990	2000	1987/amenajat	1982/renovat	renovat
Corecție (%)		0%	-10%	-5%	-5%	-5%
Corecție (EURO/mp)		0	-166	-83	-97	-91
Preț corectat		1.449	1.494	1.577	1.839	1.723
Suprafață totală	71,17	54	85	100	134	151
Corecție (%)		-2%	2%	5%	10%	12%
Corecție (EURO/mp)		-29	30	79	184	207
Preț corectat		1.420	1.524	1.656	2.023	1.930
Acces	stradal	n/a	stradal	stradal	stradal	stradal
Corecție (%)		10%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		142	0	0	0	0
Preț corectat		1.562	1.524	1.656	2.023	1.930
Tip constructie	structura metalica/panouri	parter bloc locuinte	tip centru comercial	parter bloc locuinte	parter bloc locuinte	parter bloc locuinte
Corecție (%)		-12%	-5%	-12%	-12%	-12%
Corecție (EURO/mp)		-187	-76	-199	-243	-232
Preț corectat		1.375	1.448	1.457	1.780	1.698
Zonare - urbanism	zona rezidențială	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat (rotund)		1.375	1.448	1.457	1.780	1.698
Caracteristici economice	piața comercială	n/a	similar	comert stradal	comerț stradal	comert stradal
Corecție (%)		7%	0%	5%	5%	5%
Corecție (EURO/mp)		96	0	73	89	85
Preț corectat		1.471	1.448	1.530	1.869	1.783
Utilizare	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial/inchiriat	comercial/inchiriat
Corecție (%)		0%	0%	0%	-10%	-10%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	-178	-170
Preț corectat		1.471	1.448	1.530	1.691	1.613
Componente non imobiliare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat (rotund)		1.471	1.448	1.530	1.691	1.613
CORECȚIE NETĂ		7	-412	-330	-478	-419
CORECȚIE NETĂ (%)		0%	-21%	-16%	-20%	-19%
CORECȚIE BRUTĂ		920	548	832	1.266	1.234
CORECȚIE BRUTĂ (%)		58%	27%	42%	54%	56%
NUMĂR CORECȚII		6	4	5	6	6
VALOARE UNITARĂ (EURO/mp)			1.448			
VALOARE SPAȚIU COMERCIAL -EUR			103.000			
VALOARE SPATIU COMERCIAL -RON			465.400			

Corecțiile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tranzacție – au fost necesare corecții la toate comparabilele deoarece acestea reprezintă oferte de pe piață și conform studiului efectuat pe piața specifică marja de negociere este cuprinsă între 5% - 10%, fiind luat în calcul un procent de 7%; această corecție nu se ia în considerare la calculul corecțiilor nete și brute;
- Drepturi de proprietate – au fost efectuate corecții având în vedere că în cazul imobilului studiat terenul este în concesiune;
- Restricții legale – nu fost necesare corecții;
- Condiții de finanțare – s-au considerat similare și nu au fost efectuate corecții;
- Condiții de vânzare – nu au fost necesare corecții;
- Condiții de piață – nu au fost necesare corecții deoarece perioada de ofertare nu este îndepărtată de data evaluării;
- Localizare – au fost necesare corecții privind zona în care se află comparabilele;
- Vechime construcție – au fost necesare corecții în funcție de vechimea și starea imobilelor comparate;
- Suprafața construită – au fost aplicate corecții deoarece comparabilele nu au aceeași suprafață ca cea a imobilului subiect;
- Acces – au fost necesare corecții în funcție de modul de acces către imobilele comparabile;
- Tip construcție – au fost necesare corecții pentru particularitățile constructive ale imobilelor comparate;
- Zonare – nu s-au efectuat corecții deoarece comparabilele se află în zona de studiu;
- Caracteristici economice – nu au fost efectuate corecții;
- Utilizare - au fost efectuate corecții pentru spații deoarece chiar având aceeași utilizare comercială, unele spații fiind închiriate pot fi considerate și cu utilizare de investiție;
- Componente non imobiliare – nu au fost necesare corecții.

Valoarea finală a fost asimilată comparabilei 3 deoarece având corecția brută cea mai mică este cea mai apropiată ca și caracteristici de proprietatea subiect, astfel:

V_{IMOBIL} = 465.400 RON ≈ 103.000 EURO

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

4.3. ABORDAREA PRIN VENIT

Sub denumirea generică de *abordare prin venit* sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate acestea având ca o caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de către un titular al dreptului. În cazul unei *investiții imobiliare*, acel venit ar putea fi sub formă de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar ar putea fi o chirie asumată/ipotetică (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Utilizarea potențialului comercial al proprietății imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor".

Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unei rate de capitalizare sau multiplicator. Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile și recompensările proprietarului. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. *all risks yield method*), este rapidă și simplă, dar utilizarea ei nu este credibilă în situația că, în perioadele viitoare, venitul se așteaptă să se modifice într-o măsură mai mare decât se așteaptă în general pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului.

În astfel de cazuri, se pot utiliza diferitele modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca și în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum și pe riscurile și recompensările proprietarului, atașate fluxului de numerar în cauză.

Randamentul sau rata de actualizare comentate anterior vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului.

Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată, plecând de la o rată tipică „fără risc" a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice unui anumit drept asupra *proprietății imobiliare*.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde și de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar se exprimă în niveluri curente (termeni reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflației sau deflației viitoare preconizate.

Abordarea prin venit se bazează pe principiul că, pentru a achiziționa o proprietate imobiliară, un investitor mediu nu va plăti pentru ea mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere ca investiție a proprietății respective).

Pentru a prezenta o metodă de calcul în cadrul abordării prin venit s-a optat pentru metoda capitalizării veniturilor. Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Capitalizarea directă este metoda utilizată în abordarea pe bază de venit, pentru a converti venitul net estimat dintr-un singur an într-un indicator de valoare. Această conversie se realizează fie prin divizarea venitului cu o rată adecvată de venit (rată de capitalizare), fie prin multiplicarea lui cu un factor corespunzător de venit.

Algoritmul de calcul pentru estimarea valorii imobilului prin capitalizarea veniturilor obținute din chirie este următorul:

a) Se estimează o chirie lunară (Ch) obtenabilă din închirierea proprietății analizate, în condițiile în care proprietatea ar fi liberă și posibil de închiriat la valori de pe piața specifică. Estimarea acestei chirii se face în funcție de comparabilele găsite pe piața imobiliară locală sau în cazul de față valorile necesare efectuării calculelor sunt preluate din revista Valoarea – oriunde este ea, revistă editată de ANEVAR.

b) Analiza pieței prezentate în revista mai sus menționată ne arată chiriile practicate pentru proprietăți similare. Având în vedere starea de întreținere respectiv vârsta efectivă și utilizarea actuală a construcției putem stabili o chirie de aproximativ 20 E/mp/lună.[1]
Chiria unitară este calculată pentru suprafața utilă a construcției. Această valoare înglobează și folosirea restului de proprietate respectiv teren, etc.

c) Se calculează Venitul Brut Potențial (**VBP**) care reprezintă venitul total anual generat de proprietatea imobiliară în condiții de utilizare maximă (grad utilizare integrală), înainte de scăderea cheltuielilor pe care trebuie să le suporte proprietarul;

d) Se estimează un Grad de neocupare (**Gno**) rezultat din neocuparea în întregime sau în anumite perioade, a spațiilor închiriabile și/sau neplata chiriei de către locatar.

e) În cazul de față s-a estimate un grad de neocupare de 10% pentru spațiile comerciale conform datelor preluate din studiul de piață.[2]

f) Această apreciere este susținută și de piața imobiliară specific proprietății analizate, unde gradul de neocupare variază în funcție de amplasament, finisaje, facilități, condiții contractuale, etc.

g) Se calculează Venitul Brut Efectiv (**VBE**) care este venitul brut potențial ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare.

[1] Valorile au fost preluate din studiul efectuat de DARIAN DRS – Revista Valoarea – oriunde este ea
[2] Valorile au fost preluate din studiul efectuat de DARIAN DRS – Revista Valoarea – oriunde este ea

h) Se estimează Cheltuielile (**CH**) din exploatarea proprietății și care intră în sarcina proprietarului și a chiriașului. Aceste cheltuieli reprezintă costurile periodice aferente deținerii proprietății imobiliare (taxe, impozite, asigurări, menținerea capacității de exploatare) și pentru continuarea generării de venituri, s-a estimat un cuantum de 22 % din venitul brut efectiv.

CHELTUIELI DE EXPLOATARE	
FIXE	impozit
	asigurare
VARIABILE	management și administrație
	electricitate, apă, canalizare, salubritate, gaze
	menținerea capacității de exploatare

i) Se calculează Venitul Net din Exploatare (**VNE**) care reprezintă venitul net actual sau anticipat rezultat în urma scăderii tuturor cheltuielilor operaționale din Venitul Brut Efectiv;

j) Pentru obținerea valorii de randament a proprietății, se divide Venitul Net din închiriere la rata de capitalizare (**c**) specific pieței imobiliare corespunzătoare zonei și tipul de proprietate analizate. Raportul procentual dintre venitul inițial generat de investiție și prețul plătit pentru acea investiție.

În esență, raportul reprezintă perioada în ani în care se recuperează valoarea proprietății din veniturile nete generate de utilizarea proprietății și este utilizat în metoda capitalizării ca multiplicator al veniturilor nete.

Din analiza piețe prezentate, specifice proprietății analizate, reiese că rata de capitalizare pentru proprietăți similare este la nivelul de 10,50%. [3]

$$V_{PROPRIETATE} = VNE/c$$

(unde VNE = venitul net din exploatare; c = rata de capitalizare)

Calculul efectiv al proprietății imobiliare analizate este prezentat în tabelul de mai jos:

GRILĂ CALCUL CAPITALIZARE DIRECTĂ		
	EURO	
SUPRAFAȚĂ UTILĂ (mp)	71,17	
CHIRIE LUNARĂ (EURO)	20 EURO/MP/LUNĂ	1.423
VBP - VENITURI BRUTE POTENȚIALE (EURO/AN)	17.081	
GRAD DE NEOCUPARE	10%	
VBE -VENIT BRUT EFECTIV	15.373	
CHELTUIELI EXPLOATARE	3.420	
VNE - VENIT NET EFECTIV (EURO/AN)	11.953	
RATA DE CAPITALIZARE	10,50%	
VALOARE CAPITALIZARE DIRECTĂ	113.833	
	113.830 €	**514.400 RON**

[3] Valorile au fost preluate din studiul efectuat de DARIAN DRS – Revista Valoarea – oriunde este ea

5. ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Estimarea valorii de piaţă a proprietăţii subiect s-a realizat aplicând două abordări principale pentru care au existat informaţii suficiente, fiind fundamentate pe principiile economice ale preţului de echilibru şi anticipării beneficiilor. Rezultatele abordărilor au fost:

- Abordarea prin piaţă: V_{IMOBIL} = 465.400 RON ≈ 103.000 EURO;
- Abordarea prin venit: V_{IMOBIL} = 514.400 RON ≈ 113.830 EURO ;

Pentru stabilirea valorii finale s-au avut în vedere principiile şi criteriile de analiză a rezultatelor. Aceste criterii sunt:

- Adecvarea – se alege valoarea rezultată din metoda cea mai relevantă, având în vedere scopul şi destinaţia evaluării;
- Precizia – se alege valoarea rezultată din metoda în care au fost utilizate cele mai recente informaţii de pe piaţa imobiliară, ţinând cont de scopul evaluării;
- Cantitatea informaţiilor – se alege valoarea rezultată în urma aplicării metodei ce a utilizat cele mai multe informaţii de pe piaţa imobiliară.

CRITERII	ABORDARE PRIN PIAŢĂ	ABORDARE PRIN VENIT
ADECVARE	DA (+)	DA (+)
PRECIZIE	RIDICATĂ (+)	MEDIE (+ -)
CANTITATEA DE INFORMAŢII	SUFICIENTĂ (+)	SUFICIENTĂ (+)

Valorile obţinute prin abordări reflectă nivelul şi aşteptările pieţei imobiliare de tip comercial şi sunt relevante pentru tipul de proprietate evaluat.

Pentru proprietatea studiată s-a optat pentru valorile determinate conform abordării prin metoda comparaţiilor directe care oferă o precizie ridicată faţă de celelalte abordări şi reflectă cel mai bine situaţia actuală a pieţei specifice reprezentată de imobilele situate în zona de studiu.

VALOAREA DE PIAŢĂ A PROPRIETĂŢII IMOBILIARE STUDIATE, ÎN OPINIA EVALUATORULUI ESTE DE

ADRESA	PROPRIETAR	DENUMIRE	SUPRAFAŢA	NUMAR CADASTRAL	VALOARE EVALUATA -EURO -	VALOARE EVALUATA -RON -
Strada Niţu Vasile nr. 1, Sector 4, Bucureşti	ŞTEFAN ROXANA-MARIANA	SPAŢIU COMERCIAL	71,17	215053-C1-U6	103.000 €	465.400 RON

- Cursul BNR utilizat la calcule este de 4,5188 RON/EURO din data de 18.04.2017.
- Valorile nu conţin TVA.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport, conform cu standardele de evaluare;
- Datele folosite în prezentul raport au fost obținute de la client, evaluatorul neasumându-și responsabilitatea pentru veridicitatea și acuratețea acestora;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Ing. Stamatescu Carmen
Expert evaluator pentru proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru Titular ANEVAR Legitimație nr. 16220/2017

6. ANEXE

10374700

Carte Funciară Nr. 215053-C1-U6 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Nr.	27128
Ziua	20
Luna	04
Anul	2017

ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCURESTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:68928
Unitate individuală Nr. cadastral vechi:10495/0;3

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Nitu Vasile, Sergent, Nr. 1, Ap. SPATIU CEMERCIAL, Jud. Bucuresti
Părți comune: -

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	215053-C1-U6	-	-		85,14	Descriere: - spatiu comercial in suprafata totala de 71,17 MP;- (teren aferent in proprietatea Municipiului Bucuresti-domeniu public-inscris in CF 215053)

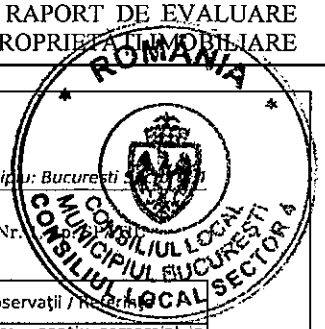
B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9716 / 02/04/2014		
Act Notarial nr. 299, din 28/03/2014 emis de NP Ciobanu Alin Constantin;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **STEFAN ROXANA MARIANA**, necasatorita	
31257 / 24/09/2014		
Act Notarial nr. 299, din 28/03/2014 emis de NP Popa Melania;		
B4	se indreapta eroarea materiala din inscrierea de sub A1 in sensul completali cu mentiunea ca terenul aferent indiviz este domeniu public si este in proprietatea Municipiului Bucuresti	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii *Pagina 1 din 2*



Carte Funciară Nr. 215053-C1-U6 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sector 4

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Nitu Vasile, Sergent, Nr. [illegible] CEMERCIAL, Jud. Bucuresti
Părți comune: -

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	215053-C1-U6	-	-	-	85,14	Descriere: - spatiu comercial in suprafata totala de 71,17 MP;- (teren aferent in proprietatea Municipiului Bucuresti-domeniu public-inscris in CF 215053)

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.2128/20-04-2017 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. EXI_ONLINE.
Acest document a fost generat automat de sistemul informatic integrat al ANCPI și reprezintă o imagine fidelă a înscrierilor active din planul cadastral și cartea funciară, valabilă la data generării. Documentul în format electronic este semnat cu semnătura electronică pe baza unui certificat calificat, în conformitate cu prevederile art. 4, alin. (12) din Legea nr. 455/2001, precum și cele ale Normelor tehnice și metodologice de aplicare a acestei legi, aprobate prin HG nr. 1259/2001 și este valabil exclusiv în mediul electronic.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR

Duplicatul contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 299 din data de 28.03.2014 de notar public Alin Ciobanu din cadrul S.P.N. "CONSENSUS" din municipiul București

DUPLICAT

Prima copie a exemplarului semnat de părți, care a prezentului înscris

timbru sec.

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Între

pe de o parte **societatea M.G.F. GRUP S.R.L.**, persoană juridică română, cu sedul social în municipiul București, Șoseaua Unirii nr. 162, CLĂDIREA MECANIC ȘEF, sector 4, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/5504/2001, având CUI: 13940548.05.06.2001, reprezentată prin asociat unic și administrator **PĂUN LUCIAN**, cetățean român, domiciliat în municipiul București, sos. Unirii 135, bloc Haralambie nr. 37, et. 1, ap. 2, sector 4, **CNP 1880108440060,**

în calitate de VÂNZĂTOARE, pe de o parte

și

ȘTEFAN ROXANA-MARIANA, cetățean român, *necăsătorită*, domiciliată în municipiul București, str. Mr. Giurgeni nr. 4, bl. 113, sc. 3, ap. 31, sector 3, **CNP 2670920434571,**

în calitate de CUMPĂRĂTOARE, pe de altă parte,

s-a încheiat prezentul ***CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE,***

în următoarele condiții:

Obiectul contractului: **societatea M.G.F. GRUP S.R.L.**, reprezentată prin Păun Lucian, *vând* doamnei **ȘTEFAN ROXANA-MARIANA dreptul de proprietate asupra *spațiului comercial situat în municipiul București, str. Serg. Nițu Vasile nr. 1, sector 4, identificat cu numărul cadastral 15053-C1-U6 (număr cadastral vechi 10495/0/3)*,** compus din magazin alimentar 61,91 mp, [illegible] 6,23 mp, cu o suprafață totală de 71,17 mp.

Terenul aferent spațiului comercial este situat sub construcție, aparține domeniului public al [illegible] suprafața de 85,14 mp.

Terenul aflat în proprietatea publică conform adresei nr. 787009/18.235.24.12.2013, [illegible] Primăria Municipiului București – Direcția Patrimoniu Evidența Proprietății [illegible] Serviciul evidența proprietății, a fost concesionat societății **M.G.F. GRUP S.R.L.** în [illegible] contractului de concesiune MB nr. 64 încheiat la data de 28.02.2011 cu Primăria Municipiului București, pentru o perioadă de 49 de ani.

Prin adresa nr. 7381/11.03.2014, Primăria Municipiului București și-a exprimat acordul [illegible] spațiului comercial descris mai sus – în obligația cu drept înscriere precedentă [illegible] nouă autentică să înscrie concesionând, în nou proprietar și se precizează că [illegible] Secției 4 din București în vederea încheierii Convenției de Novație prin schimbarea de [illegible] terenul în suprafață de 85,14 mp situat în municipiul București, str. Sergent Nițu [illegible] sector 4.

Dreptul de proprietate asupra spațiului comercial a fost înscris în Cartea Funciară nr. 15053-C1-U6 (nr. CF vechi 10495/0/3) a localității București, Sector 4, prin încheierea nr. [illegible] emisă de OCPI – Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București – Sector 4.

Prin prezentul contract **societatea M.G.F. GRUP S.R.L.**, reprezentată prin Păun Lucian, vânzătoarea [illegible] înstrăinează dobândit spațiul comercial ce face obiectul prezentului contract, prin cumpărare de la [illegible] Municipiului București, în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat și

Duplicat [illegible] contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 299 din data de 28.03.2011 de notar public Alin Ciobanu din cadrul S.P.N. "CONSENSUS" din municipiul București

sub nr. [illegible] 11.2009 de BNP Dănilă Ștefan din municipiul București, prețul vânzării fiind achitat integral [illegible] în ențiunii din contract. Din acest contract rezultă că, la rândul său, Consiliul General al Municipiului București deținea spațiul comercial ce face obiectul prezentului contract, conform [illegible] 10.2008 și nr. 66 23.07.2009 și Deciziei civile nr. 981 07.04.2008 pronunțată de [illegible] București, irevocabilă și investită cu formulă executorie. Prețul vânzării a fost achitat [illegible] de contemisă de **societatea M.G.F. GRUP S.R.L.**

[illegible] **societatea M.G.F. GRUP S.R.L.**, reprezentată prin Păun Lucian, **vânzătoare** [illegible] **îndeplinesc obligațiile principale impuse în sarcina mea de prevederile art. 1.672 Cod civil, respectiv:**

[illegible] asumit proprietatea bunului imobil;

[illegible] predau bunul imobil;

[illegible] garantez pe cumpărătoare contra evicțiunii și viciilor bunului.

[illegible] subscrisa **societatea M.G.F. GRUP S.R.L.**, reprezentată prin Păun Lucian, vânzătoare, înțeleg că:

[illegible] conformitate cu prevederile art. 1.672 pct. 1 Cod civil și în condițiile prevăzute de [illegible] civil, subscrisa **societatea M.G.F. GRUP S.R.L.**, reprezentată prin Păun Lucian, vânzătoare, *transmit azi* (data autentificării prezentului contract), **cumpărătoarei ȘTEFAN ROXANA-MARIANA** ***dreptul de proprietate asupra spațiului comercial situat în municipiul București, str. Nerg, Nitu Vasile nr. 1, sector 4, identificat cu numărul cadastral 215053-C1-U6*** [illegible] *din 10495 (6,3)*, ce face obiectul prezentului contract de vânzare-cumpărare.

[illegible] conformitate cu prevederile art. 1.672 pct. 2 Cod civil, subscrisa **societatea M.G.F. GRUP S.R.L.**, reprezentată prin Păun Lucian, **vânzătoare, predau azi, data autentificării prezentului contract, cumpărătoarei ȘTEFAN ROXANA-MARIANA, imobilul vândut,** [illegible] imobilul la dispoziția acesteia, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru [illegible] neîngrădita a posesiei.

[illegible] **imobilului se face în starea în care acesta se găsește azi,** data autentificării [illegible] conformitate cu prevederile art. 1690 alin. 1 Cod civil.

[illegible] se va face prin punerea acestuia la dispoziția cumpărătoarei, liber de orice lucruri ale [illegible] conformitate cu prevederile art. 1.687 Cod civil.

[illegible] conformitate cu prevederile art. 1.686 alin. 2 Cod civil, subscrisa **societatea M.G.F. GRUP S.R.L.**, reprezentată prin Păun Lucian, **vânzătoare, am predat cumpărătoarei** [illegible] **documentele privitoare la proprietatea și folosința bunului,** astfel cum acestea [illegible] prezentului înscris.

[illegible] **societatea M.G.F. GRUP S.R.L.**, reprezentată prin Păun Lucian, [illegible] conformitate cu prevederile art. 1.672 pct. 3 Cod civil și în condițiile [illegible] Cod civil să o garantez pe cumpărătoare împotriva oricărei evicțiuni.

[illegible] conformitate cu prevederile art. 1.707 Cod civil, subscrisa **societatea** [illegible] reprezentată prin Păun Lucian, **vânzătoare,** înțeleg să o garantez pe [illegible] oricărei vicii ascunse care ar face bunul impropriu întrebuințării la care [illegible] în asemenea măsură întrebuințarea sau valoarea încât, dacă le-ar [illegible] cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic.

[illegible] subscrisa **societatea M.G.F. GRUP S.R.L.**, reprezentată prin Păun Lucian, [illegible] imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare-cumpărare nu este

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

... de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 200 din data de 26.03.2014 ...
... cheltuiala din cadrul S.P.R. "CONSENSUS" din municipiul Bucureșt...

... vreunui sit arheologic, clasat ca monument istoric, nu a fost contaminat ...
... de conducă magistrala de transport petrol/țiței ... pe proprietate ...
... pot fi obținute, nu este cazul de utilități publice ... condiții ...
... afectat fundației ... cu aceste ... utilități

... obiectul prezentului contract este un ... civil de la ... construcții ...
... edificat ... de către ... servanți ... în ... în ... Consiliului General al Municipiului București ...
... în baza ... de la data ... în ... în ... OCPI Sector ... în baza ... din **Extrasul de ... autentificare nr. 8923/27.03.2014 eliberat de Oficiul de Cadastru și ... București – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară sector 4.**

... menționată anterior, societatea M.G.F. GRUP S.R.L., în calitate de ... a obținut adresa de la Consiliul General al Municipiului București din ... integrală a prețului așa cum este menționat în Contractul de vânzare-... sub nr. 1170/26.11.2009 de BNP Dănilă Ștefan din municipiul ... Consiliul General al Municipiului București – Primăria Sectorului 4, ... vânzătoare, la rădierea ipotecii și a interdicțiilor înscrise în partea a III-a ... imobilului.

... **M.G.F. GRUP S.R.L.**, reprezentată prin ... în calitate de vânzătoare, ... obiectul prezentului contract nu este ipotecat în favoarea ... a fost înstrăinat sub nicio formă, nu ... în litigiu pe rolul instanțelor judecătorești ... în baza ... din Codul de procedură civilă, ... de orice natură care ar putea conduce la ... dreptului de proprietate ... încheiate la zi, așa cum reiese din Certificatul de atestare fiscală ... nr. **HID370030 din 26.03.2014 eliberat de Direcția Generală de ... Sector 4**, din cele ... în ... proprietatea ...

... **M.G.F. GRUP S.R.L.**, reprezentată prin ... în calitate de vânzătoare, ... în calitate de ... în baza ...

... M.G.F. GRUP S.R.L., în calitate de ... în baza ... și ... STEFAN RONALD MARIANA, în calitate de ...

... RONALD-MARIANA ... în calitate de ... în baza ...

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

...l contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 399 din data de ...
...părțile Alin Cobanu din cadrul S.P.N. "CENSUS" din municipiul Bucu...
...completările ulterioare, în sensul că sunt de acord să dobândească pe ...
...face obiectul prezentului contract și înțeleg să fiu avut obligația de ...
...mai târziu de cel mult 30 (treizeci) de zile din momentul autentificării pre...

...ul acestei vânzări, stabilit de comun acord, este de 108.180 RON ...
...încasării de către ...vânzătoare, declară că l-a primit integral de la cumpărătoare azi, data ...
...autentificării prezentului contract, prin transfer bancar, din contul cumpărătoarei ...
...RO34BTRLRO65012G2893544XX deschis pe numele societății vânzătoare ...
...S.R.L., la Banca Transilvania – Agenția Sudului din municipiul București.

...ă în prevederile art. 1.504 Cod civil, **dovada plății sumei de 108.180 RON** ...
...autentificării) a constituit unicul de plată semnat de către cumpărătoare ...
...acestuia în această dovadă să includă posibilitatea cumpărătoarei ...
...Băncii vânzătoare, respectiv la Banca Transilvania – Agenția Sudului ...
...București semnat și ștampilat și obținut confirmare în scris a efectuării plății ...

...părțile contractante, agreăm și acceptăm ca vânzarea imobilului să se facă ...
...scutire de TVA, conform art. 141 alin. (2) litera f) din Codul Fiscal al României.

...ȘTEFAN ROXANA-MARIANA, am cumpărat de la societatea M.G.T. ...
...reprezentată prin Pana Lucian, ***dreptul de proprietate asupra spațiului comercial situat în ...
...București, str. Serg. Nita Vasile nr. 1, sector 4, identificat cu numărul cadastral ...
...înscris în Cartea Funciară nr. 215655-C1-...
...localității București, Sector 4,*** descris în mod suficient în planul anexat ...
...cunoscut în întregime de către mine și totodată mă declar întrutotul de acord cu ...

...subscrisa ȘTEFAN ROXANA-MARIANA, cumpărătoarea ...
...dispozițiile Părții finale prevăzute de Codul Penal privind falsul în ...

...ȘTEFAN ROXANA-MARIANA, cumpărătoarea, declar că am luat ...
...obligațiile ce îmi revin în conformitate cu prevederile art. ... din ...

...certificat starea spațiului comercial ce mi-a fost vândut, precum și ...
...în posesia acestuia. De la data semnării prezentului contract, ...
...vânzătoare, ...și am preluat bunul în posesie ...
...prezentului contract.

...data încasării integrale a prețului vânzării ...

...ȘTEFAN ROXANA-MARIANA, cumpărătoarea ...
...dobândesc dreptul de proprietate și folosință asupra ...
...la data ...stabilite de părți. Codul ...
...Fiscal ...

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

...încheiat astăzi ... autentificat sub nr. ... din data de ...
... cabinet din cadrul S.P.N. "CONSENSUS" din municipiul București
... ȘTEFAN ROXANA-MARIANA, cumpărătoarea, ...
... în formă autentică ... la Primăria Municipiului ...
... Consiliului Local ... hotărârea ... cu nr. ...
... municipiul București ...

... ȘTEFAN ROXANA-MARIANA, cumpărătoarea, ... de la autentificarea prezentului contract ... prevăzute de Legea ..., în vederea prescrierii ... fiscal pe numele ...

...conformitate cu prevederile art. 1.666 alin. 1 Cod civil, cheltuielile pentru ... acestui contract sunt în sarcina cumpărătoarei.

... prezentul ... contract ... cumpărătoare, ... fost calculat ... de Agenția ... Publică București, calculată ... de ... RON ... de ... RON ... cheltuieli ... de ... RON ... Trezoreria ...

... imobilul ... în ... notarului ... Codul ..., care prevede ... Statul ... cumpărătorul ... scopul ... în ... scop ... în ... cumpărătorul ... Despre ... vă ... în ... în ... Pentru ... în ... cumpărătoarei ...

... ȘTEFAN ... în calitate de reprezentant al ... ȘTEFAN ... declarăm că ... din nou, ... sub ... că ... declarăm sub ... legii penale, ... prezentului ... sunt ... ... în ... contract.

... în ... Primăria ... în ... cumpărătoarei ...

...ARI
... S.R.L.
...

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Copia de pe actul autentificat sub nr. 299 din data de 28.03.2014
cu o cotă din cadrul S.P.N. "CONSTANTIN" din municipiul București

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA
CAMERA NOTARILOR PUBLICI BUCUREȘTI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ „CONSTANTIN"
Sediul: București, [illegible] nr. 30, et. 1, ap. [illegible]
Tel: [illegible]
Licență de funcționare nr. 5663 2014 31.12.2013
[illegible]

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 299

Anul 2014, luna martie, ziua 28

Subsemnatul Cab. ALIN CIOBANU, notar public,

La cererea părților s-au prezentat:

[illegible] CIAN, cetățean român, domiciliat în municipiul București, [illegible] nr. [illegible], bl. [illegible], ap. 2, sector 4, CNP 1880108440060, identificat cu [illegible] Pașaport nr. 840214 seria PC eliberată la data de 13.06.2013 de [illegible], valabilă până la data de 12.06.2014, în calitate de reprezentant [illegible] *U.G.I. GRUP S.R.L.* cu [illegible] *140 5504 2001*, [illegible] [illegible]

și ROXANA-MARIANA, cetățean român, domiciliată în municipiul [illegible] Gorgeni nr. 3, bl. F13, sc. 3, ap. 31, sector 3, CNP 2670920434521, [illegible] CI seria RH nr. 797312.09.10.2012, eliberată de către S.P.C.I.P. Sector [illegible].

Părțile, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că acesta reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris (unicul exemplar).

În temeiul art. 12, lit. b) din Legea nr. 36/1995 republicată.

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS,

[illegible] în baza Legii nr. 36/1995 și a Legii nr. 453/2004 [illegible]

[illegible] în 3 (trei) exemplare originale [illegible]

NOTAR PUBLIC,
ALIN CIOBANU

[illegible] a fost încheiat în 3 (trei) exemplare, din care notarul public [illegible] o păstrează în arhiva sa. Începând de la data autentificării actului, are aceeași forță probantă [illegible] același titlu executoriu în condițiile legii.

NOTAR PUBLIC,
ALIN CIOBANU

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREŞTI
DIRECŢIA GENERALĂ ACHIZIŢII
DIRECŢIA CONTRACTE
Convenţie de Novaţie prin schimbare de debitor încheiată cu
ŞTEFAN ROXANA MARIANA

Registrul Unic de Contracte P.M.B. nr. 504/16.10.2014

DUPLICAT

CONVENŢIE DE NOVAŢIE
PRIN SCHIMBARE DE DEBITOR

Încheiată între:

1. M.G.F. GRUP S.R.L., cu sediul social în Bucureşti, Splaiul Unirii nr. 162, Clădirea Mecanic Şef, sector 4, înregistrată la Registrul Comerţului sub nr. J40/5504/2001, având cod unic de înregistrare nr. 13940548, reprezentată prin domnul PĂUN LUCIAN, în calitate de **delegant**
2. ŞTEFAN ROXANA MARIANA, Ale. Giurgeni nr. 4, bl. F13, sc. 3, ap. 31, sector 3, legitimată cu CI seria RT nr. 797342, CNP 2670920434571, eliberat de SPCEP sector 3 la data de 09.10.2012, în calitate de **delegat**
3. MUNICIPIUL BUCUREŞTI reprezentat prin Primar General Prof. Dr. Sorin Mircea Oprescu, cu sediul în Bucureşti, Splaiul Independenţei nr. 291-293, sector 6, cod fiscal nr. 4267117, în calitate de **delegatar**

SITUAŢIA DE FAPT ŞI DE DREPT

În temeiul Legii nr. 550/14.10.2002 - privind vânzarea spaţiilor comerciale proprietatea privată a statului şi a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor judeţene sau a consiliilor locale, precum şi a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local, actualizată, al Legii nr. 215/2001 - privind Administraţia Publică Locală, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, precum şi în baza Raportului Comisiei de Negociere nr. 97/11.01.2011, Municipiul Bucureşti a încheiat contractul de concesiune nr. 64/28.02.2011, contract ce are ca obiect cedarea în concesiune a terenului aferent spaţiului situat în str. Sergent Nițu Vasile nr. 1, sector 4, în suprafaţă de 85.14 mp.

Făcând aplicaţia art 1609 şi 1614 Cod Civil
Având în vedere acestea, părţile vor semna prezenta convenţie de novaţie prin schimbare de debitor, prin care d-na ŞTEFAN ROXANA MARIANA se subrogă în toate

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Convenție de Novație prin schimbare de debitor încheiată cu
ȘTEFAN ROXANA MARIANA

drepturile și obligațiile de orice natură ce decurg din contractul de concesiune nr. 64/28.02.2011, luând locul S.C. M.G.F. GRUP S.R.L., cu consimțământul acesteia din urmă.

OBLIGATIILE PARTILOR

1. ȘTEFAN ROXANA MARIANA se obligă să respecte întocmai toate prevederile contractului de concesiune nr. 64/28.02.2011
2. Delegatarul Municipiul București se obligă să respecte întocmai toate prevederile contractului de concesiune nr. 64/28.02.2011
3. Delegantul S.C. M.G.F. GRUP S.R.L. se obligă ca după semnarea prezentei convenții, să lase în deplină și liniștită folosință d-nei ȘTEFAN ROXANA MARIANA terenul aferent spațiului situat în str. Sergent Nițu Vasile nr. 1, sector 4, în suprafață de 85,14 mp. București.

Întocmit astăzi 16.10.2014 în 1 (un) exemplar original având 3 (trei) pagini.

DELEGAT,
ȘTEFAN ROXANA MARIANA

DELEGANT,
S.C. M.G.F. GRUP S.R.L.

DELEGATAR,
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
PRIMAR GENERAL
Prof. dr. Sorin Mircea OPRESCU

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

NOTAR PUBLIC BUCUREȘTI

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Convenție de Novație prin schimbare de debitor încheiată cu
ȘTEFAN ROXANA MARIANA

Anexă la Convenția de Novație
Nr. [illegible]

DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECTOR GENERAL,
DANIELA MINCU

NOTAR PUBLIC BUCUREȘTI

Certificăm în privința realității, regularității și legalității
Șef Serviciu TEODORA STOIAN

DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICĂ
DIRECTOR GENERAL,
MIRCEA OCTAVIAN CONSTANTINESCU

NOTAR PUBLIC BUCUREȘTI

DIRECȚIA JURIDIC
DIRECTOR EXECUTIV,
ADRIAN IORDĂCHE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Convenție de Novație prin schimbare de debitor încheiată cu
ȘTEFAN ROXANA MARIANA

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
„MELANIA POPA ȘI ASOCIAȚII"
Licență de funcționare nr. 3399/2988/20.12.2013
București, str. Batiște nr. 28, sectorul 2
Telefon/fax: 021.313 03.12

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2462
Anul 2014 Luna OCTOMBRIE Ziua 16

Eu, MELANIA POPA, notar public, m-am deplasat astăzi, 16.10.2014, orele 16,00, la sediul Primăriei Municipiului București, din Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6, unde am găsit pe:

-OPRESCU SORIN-MIRCEA, Primar General al Municipiului București, domiciliat în Municipiul București, str. Popa Savu nr. 42, sc. 1, et. 3, ap. 4, sector 1, identificat cu C.I. seria RR, nr. 529014, eliberată de D.G.E.P. Sector 1, CNP 1511107400178, în calitate de reprezentant al MUNICIPIUL BUCUREȘTI, cu sediul în București, Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6, cod fiscal 4267117, care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

În fața mea, MELANIA POPA, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

-ȘTEFAN ROXANA MARIANA, domiciliată în Mun. București, Ale. Giurgeni nr. 4, bl. F13, sc. 3, ap. 31, sector 3, C.N.P. 2670920434571, identificată cu CI seria RT, nr. 797342, eliberată de S.P.C.E.P. sector 3 la data de 09.10.2012 și

-PĂUN LUCIAN, domiciliat în Mun. București, str. Călnic nr. 40, sector 6, C.N.P. 1880108440060, identificat cu C.I. seria RX, nr. 540476, eliberată de S.P.C.E.P. S6 biroul nr. 2 la data de 25.07.2014, în calitate de asociat unic și administrator al Societății M.G.F. GRUP S.R.L., cu sediul social în București, Splaiul Unirii nr. 162, Clădirea Mecanic Șef, sector 4, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/5504/2001, având cod unic de înregistrare nr. 13940548

care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a încasat onorariul de 200 lei, plus T.V.A. 24 %, cu bon fiscal nr. 13/2014.

NOTAR PUBLIC
L.S. MELANIA POPA

„Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 (șase) exemplare, de MELANIA POPA, Notar Public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii."

NOTAR PUBLIC
MELANIA POPA

COMPARABILE

romimo.ro

Anunturi salvate | Mesaje primite | Contul meu | Cautare detaliata | Agenti | + Adauga anunt

www.romimo.ro > Bucuresti > Sector 4 > Spatii comerciale > Spatiu comercial > De vanzare > Spatiu comercial

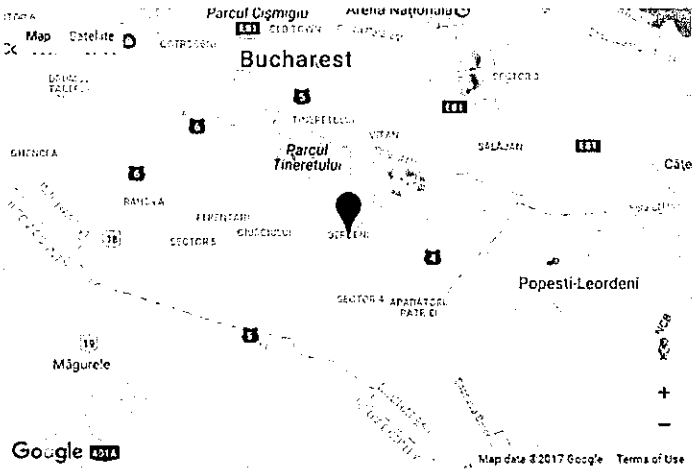
Spatiu comercial

Sector 4, Bucuresti

60.000 EUR

Actualizat in urma cu 29 zile

Imagini | Harta



Contacteaza utilizatorul

0763068301

0763068301

Contacteaza

Nume: Claudia

Vezi toate anunturile

Distribuite pe

★ Adauga la favorite

Listeaza la imprimanta

Export in pdf

Detalii

Judet	Bucuresti	Zona	Berceni
Localitatea	Sector 4	Adresa	Alexandru Obregia
Tip contract	De vanzare	Pret	60.000 EUR
Categoria	Spatii comerciale	Pret (RON)	271.128 RON
Subcategoria	Spatiu comercial	Suprafata construita	26 m²
Suprafata utila	26m²	Incalzire	Altele
Suprafata terenului	26m²		

Alte detalii

Cod anunt	4594926
Valabil de la	21.03.2017
Pana la	20.05.2017
Cod de identificare extern	classified_18399010

Raporteaza anunt fals

Descriere

Spatiu comercial teren proprietate, stradal

romimo.ro

Anunturi salvate | Mesaje primite

Contul meu | Cautare detaliata | Agenti

www.romimo.ro > Bucuresti > Sector-4 > Spatii comerciale > Spatiu comercial > De vanzare > Spatiu Comercial-Tineretului _Pta Norilor

Spatiu Comercial-Tineretului _Pta Norilor

Sector 4, Bucuresti

85.000 EUR

actualizat in urma cu 47 zile

Imagini

Contacteaza utilizatorul

0724885996

0724885996

Contacteaza

Distribuite pe

★ Adauga la favorite
Listeaza la imprimanta
Export in pdf

Alte detalii

Cod anunt	4620469
Valabil de la	02.03.2017
Pana la	01.05.2017
Cod de identificare extern	classified_18563016

Raporteaza anunt fals

Detalii

Judet	Bucuresti		
Localitatea	Sector 4		
Tip contract	De vanzare	Pret (RON)	384.098 RON
Categoria	Spatii comerciale	Incalzire	Altele
Subcategoria	Spatiu comercial	Stadiu constructiei	Finalizat
Suprafata utila	54m²	Clasa birouri	B
Pret	85.000 EUR	Anul construirii	1990

Descriere

Tineretului Pta Norilor Spatiu comercial, la parter de bloc suprafata 54mp



590 000 € 330 000 €

titirez.ro

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
COMISIUL LOCAL SECTOR 4

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investitii

Spatii comerciale | Spatii comerciale de vânzare | Spatii comerciale de vânzare în București | zona Vitan Mall

Spatiu comercial Piata Vitan - Mega Image

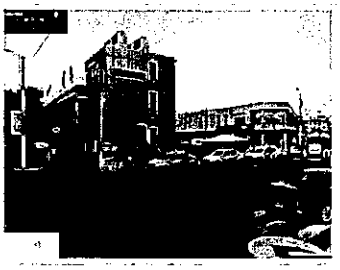
București, zona Vitan Mall vezi harta

Anunț publicat de
IMOBILIAR EXPERT GRUP

De vânzare Spațiu comercial

170.000 EUR
Comision standard

Suprafață totală	85 mp
Tip imobil	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	85 mp
Regim înălțime	P+1E
An construcție	2000
Suprafață teren	5 mp
Modificatia	19/04/2017





Cere detalii despre această proprietate



CRISTIAN DUMITRIU (Consultant imobiliar)
0751.042.865
Alte telefoane:
0742.035.555

Pentru o identificare ușoară comunica id-ul anunțului X4KE1403A de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.
Trimite email

★ Salvează anunț

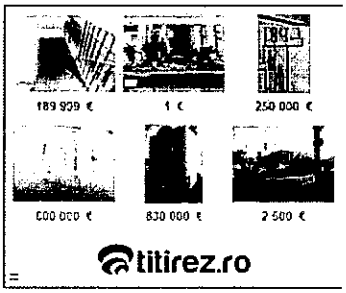
Alte detalii despre proprietate

Spatiu comercial in suprafata de 85 mp, situat in vecinatatea Pietei Vitan si a Mall Vitan, langa Mega Image, avand o deschidere a vitrinei de 6 ml. Pret de oferta 170.000 euro

Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 85 mp
Nr incaperi: 2
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz)

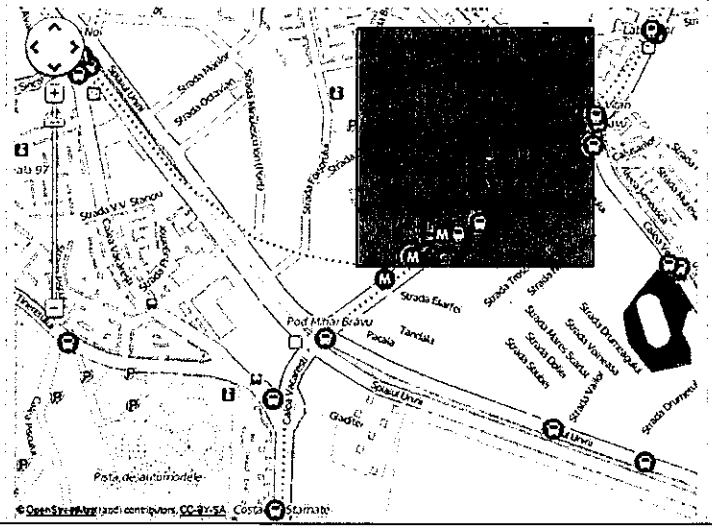
pretvanzare: 170000
monedavanzare: EUR
monedavanzaremp:
monedainchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat



Localizare și puncte de interes

Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



Trimite unui prieten +

Raportează oferta incorectă +

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spatii comerciale | Spații comerciale de vânzare | Spații comerciale de vânzare în București | zona Camil Ressu

Spatiu comercial - Ramnicu Sarat

București, zona Camil Ressu vezi harta

Anunț publicat de
ROUMAN ESTATE

De vânzare Spațiu comercial

277.200 EUR

Suprafață totală	100 mp
Vitrină	10 m
Tip imobil	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	100 mp
Stadiu construcție	exista
An construcție	1987
Modificat la	20/04/2017





Cere detalii despre această proprietate

Rouman Estate (Companie Imobiliara)
0727.899.929
Alte telefoane:
0727.899.929

Pentru o identificare ușoară menționați și ID anunțului XBJU14011 de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Trimite email

Salvează anunț

Alte detalii despre proprietate

Spatiu comercial stradal situat pe strada Ramnicu Sarat, cu vizibilitate foarte buna, trafic pietonal si auto
Suprafata: 100 mp
Vitrina: 10 ml
Pret vanzare: 277.200 EUR
Spatiul este inchiriat pana la data de 31.03.2020 pentru suma de 1.650 EUR/luna
Structura rezistenta: beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 100 mp
Suprafata terase: 0 mp
Suprafata curte: 0 mp
Nr garaje: 0
Vicii cunoscute:
Nr incaperi: 3
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate)
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz,CATV,Telefon)
Finisaje - Podele (Gresie,Parchet)
pretvanzare: 277200
monedavanzare: EUR
pretvanzaremp: 2772
monedavanzaremp: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat

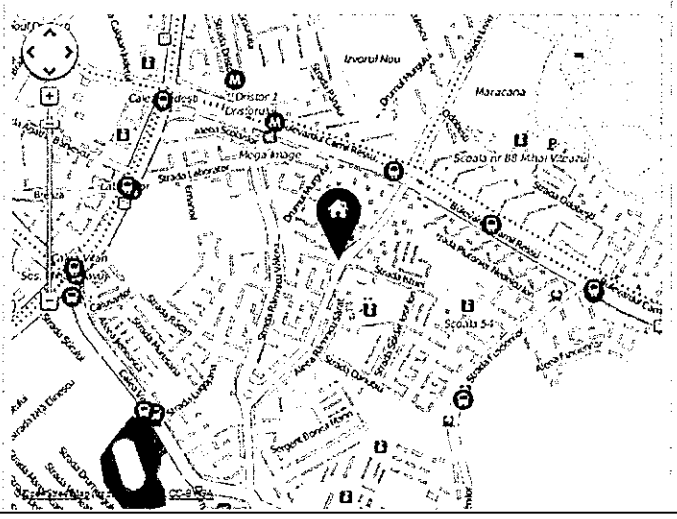
titirez.ro
Vanzari Apartamente
Vanzari Apartamente 2 Camere
Vanzari Apartamente 3 Camere
Peste 85.000 de anunturi imobiliare...

Trimite unui prieten

Raportează oferta incorectă

Localizare și puncte de interes

StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



romimo.ro

Anunturi salvate | Mesaje primite | Intra in cont

Contul meu | Cautare detaliata | Agentii | + Adauga anunt

www.romimo.ro > Bucuresti > Sector 4 > Spatii comerciale > Spatii comercial > De vanzare > Spatiu comercial stradal de vanzare, 105 mp, direct proprietar

Spatiu comercial stradal de vanzare, 105 mp, direct proprietar

Sector 4, Bucuresti

240.000 EUR

actualizat in urma cu 28 zile

Contacteaza utilizatorul

0723703272

0723703272

Contacteaza

Imagini | Harta



1 din 3



Distribuite pe

★ Adauga la favorite
Listeaza la imprimanta
Export in pdf

Alte detalii

Cod anunt	4623653
Valabil: de la	22.03.2017
Pana la	21.05.2017
Cod de identificare extern	classified_18587358

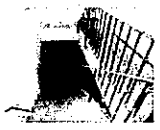
Raporteaza anunt fals

Detalii

Judet	Bucuresti	Zona	Vacaresti
Localitatea	Sector 4	Adresa	Calea Vacaresti 302
Tip contract	De vanzare	Pret	240.000 EUR
Categoria	Spatii comerciale	Pret (RON)	1.084.512 RON
Subcategoria	Spatiu comercial	Incalzire	Altele
Suprafata utila	100m²	Stadiu constructiei	Finalizat
Suprafata terenului	105m²	Anul construirii	1987
Numar camere	2		



590 000 €



189 999 €

titirez.ro

Descriere

Spatiu comercial stradal de vanzare, 105 mp. Spatiul este situat la intersectia a 2 bulevarde mari, la parterul unui bloc de locuinte si are destinatie comerciala. Este amenajat open space. Dotari: curent electric, apa, canalizare, grup sanitar, gresie, aer conditionat, spoturi. Spatiul este dispus pe colt si are 4 vitrine. Pret vanzare 240000 euro. Exclus agentii/intermediari.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Publi24.ro › Anunturi › Bucuresti › Sector 4 › Imobiliare › De vanzare › Spatii comerciale › Spatiu comercial

Spatiu comercial 125 mp, zona c-tin brancoveanu, constructie 2016

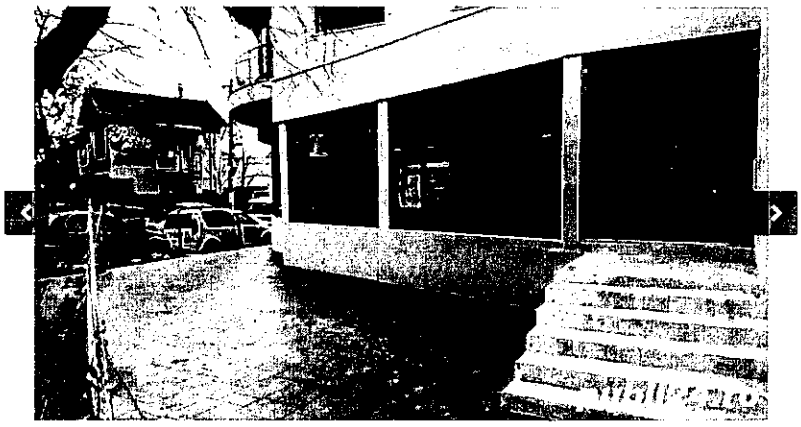
160.000 EUR

București, Sector 4

0788953359

Mesaj Fa oferta

Adauga la favorite
Reposteaza
Promoveaza
Listeaza la imprimanta
Sterge / Modifica
Raporteaza
Vizualizari: 62



1 / 7






Serghei Dumitrescu
Vezi toate anunturile
Urmareste

Distribuie anuntul pe

Descriere

Compania noastra va prezinta un spatiu comercial de vanzare situat in zona C-tin Brancoveanu – Drumul Gazarului intr-un imobil finalizat in anul 2016
Spatiul se regaseste la parterul unui imobil D+P+3 cu destinatie mixta

Compartimentarea este open space cu o suprafata totala de 139 mp iar suprafata utila este de 125 mp. Proprietarea este prevazuta cu spatii vitrate largi ce ofera o iluminare naturala buna, acces stradal cu intrare separata de restul imobilului si intrare secundara. Spatiul este bransat la apa curenta, canalizare, gaze naturale si curent electric 380V. Stadiul constructiei: Finalizat, numar etaj: 3, numar camere: 1, numar loc de parcare: 4, suprafata utila: 125, suprafata totala: 190, suprafata construita: 139, anul constructiei: 2016
Utilitati:

Utilitati Generale: Apa, Curent, Gaz, Canalizare

Alte caracteristici:
Parter: exista

Vezi detalii pe www.romimo.ro

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Intră în cont | Cont nou

Spații comerciale | Spații comerciale de vânzare | Spații comerciale de vânzare în București | zona Brancoveanu | Adaugă anunț

Spatiu Comercial Brancoveanu-Investitie

București, zona Brancoveanu vezi harta

Anunțul publicității
ESPACO INVESTMENT

De vânzare Spațiu comercial

375.000 EUR

Suprafață totală	134 mp
Înălțime spațiu	4 m
Tip sector	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	134 mp
Stadiu construcție	exista
An construcție	1982
Modificatio	19/04/2017





Cere detalii despre această proprietate

Adrian
0726.119.988
Alte telefoane:
0311.022.209
0310.809.040 (fax)

Pentru a identifica ușor comunicările dvs. anunțul nr. X3KV14331 - Espa Spatii Comerciale.ro

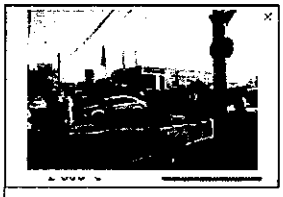
Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate
Trimite email

Salvează anunț

Alte detalii despre proprietate

Vanzare spatiu comercial, in zona Constantin Brancoveanu, cu o suprafata utila de 134 mp
Compartimentare / Nivel
Parter-134 mp.
Zona vanzare: 134 mp-open-space;
Numar incaperi: 1 1 grup sanitar
Vitrina stradala 15 ml, din aluminiu;
Stare interior renovat-este in exploatare de chirias;
Dotari: termoficare, AC,
Alte detalii: acces secundar, vizibilitate si trafic pietonal intens, zona dens populata
Vecinatati: Constantin Brancoveanu, Sos. Oltenitei, Str. Alunisului,
Pretabil pentru: Investitie'
Pret: 375.000 Euro, TVA 0;
Chirie colectata lunar: 2600 Euro + TVA.
Oferta apartine agentiei de consultanta imobiliara ESPACO Investment, Cod Oferta ESP01612CB
Telefon: 0726 . vezi tot numărul 88
Link oferta trimite email

Structura rezistenta: beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 164 mp
Suprafata terase: 0 mp
Nr incaperi: 1
Utilitati - Sistem incalzire (Termoficare): Climatizare (Aer conditionat): Acces internet (Cablu): Utilitati generale (Curent,Apa,Gaz,Telefon)
Finisaje - Stare interior (Renovat): Ferestre cu geam termopan (Aluminiu)
Dotari - Contorizare (Apometre,Contor caldura,Contor gaz): Dotari imobil (Interfon)
Alte caracteristici - Alte spatii utile (Spatiu depozitare)
Servicii - Servicii imobil (Administrare)
pretvanzare: 375000
monedavanzare: EUR
monedavanzaremp: EUR
pretinchiriere: 0
monedainchiriere: EUR
monedainchiriereunitar: EUR
Disponibilitate proprietate: 0

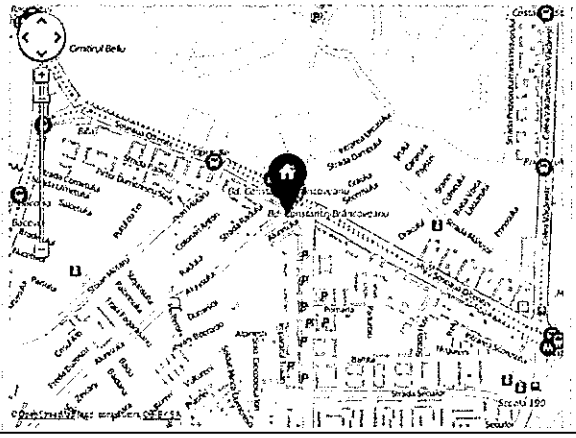


titlrez.ro

Trimite unui prieten +
Raportează eroare incorectă +

Localizare și puncte de interes

StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Intră în cont | Contact

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spații comerciale | Spații comerciale de vânzare | Spații comerciale de vânzare în București | zona Oltenitei

Soseaua Oltenitei,oportunitate investie in spatiu inchiriat

București, zona Oltenitei vezi harta

Anunț publicat de GALAXY IMOB

De vânzare Spațiu comercial

330 000 EUR

Suprafață totală	151 mp
Tip imobil	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	151 mp
Stadiu construcție	există
Modificată la	17/04/2017



Cere detalii despre această proprietate

Adrian Ispas (Partener Galaxy Imob)
0771.072.062
0722.357.109

Pentru a identifica agenția consultată ați introdus X171.1402G cod pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon
Email
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Trimite email

Trimite unui prieten +
Raportează oferta incorectă +

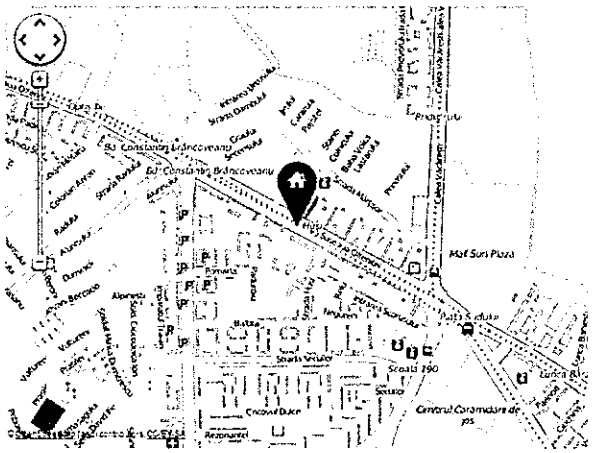
Salvează anunț

Alte detalii despre proprietate

GLX121B127 Soseaua Oltenitei va propun o oportunitate de investitie in spatiu comercial inchiriat,parter de bloc in zona cu zeci de blocuri sute de apartamente si mii de locuitori.Suprafata locatiei este de 151mp,cu o deschidere de 12ml.Chiriasii,doi la numar sunt foarte seriosi din domeniul medical si alimentar,care au lant de magazine.Chiria totala lunara este de 2305 euro/luna,iar pretul de vanzare este de 330000euro TVA 0
Aceasta oferta apartine companiei GALAXY IMOB BUCURESTI CONTACT NON-STOP
Structura rezistenta: beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 2
Suprafata terase: 0 mp
Nr garaje: 0
Vicii cunoscute
Nr incaperi: 4
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate); Mijloace de transport in/urban stradal
Utilitati - Climatizare (Aer conditionat); Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare)
Finisaje - Stare interior (Renovat); Ferestre cu geam termopan (PVC)
pretvanzare: 330000
monedavanzare: EUR
pretvanzaremp: 2185.43
monedavanzaremp: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat

Localizare și puncte de interes

StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



Se afișează doar primele 15 puncte de interes situate pe o rază de 2 km față de proprietate

Adrian Ispas (Partener Galaxy Imob)
0771.072.062
0722.357.109

Anunț publicat de GALAXY IMOB

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investitii

Spatii comerciale | Spatii comerciale de vânzare | Spatii comerciale de vânzare in Bucuresti | zona Vitan Mall

Mall Vitan

Bucuresti, zona Vitan Mall vezi harta

Anunț publicat de
IMOBILIAR EXPERT GRUP

De vânzare Spațiu comercial

220.000 EUR + TVA
Comision: standard

Suprafață totală	157 mp
Tip imobil	Bloc de apartamente
Suprafață totală proprietate	157 mp
Regim înălțime	P+5E
An construcție	2015
Modificat la	19/04/2017



Salvează anunț

Cere detalii despre această proprietate

MADALIN DATU (Consultant imobiliar)
0752.306.061
Alte telefoane:
0742 035 555

Pentru o identificare ușoară comunică următorul cod X4KE1402H de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietat
Trimite email

Trimite unui prieten
Raportează oferta incorectă

Alte detalii despre proprietate

Imobiliar expert grup va propune spre vanzare un spatiu comercial amplasat la parterul unui bloc construit in anul 2015.
Amplasamentul si pozitionarea spatiului il recomanda pentru orice tip de activitate comerciala sau de birouri

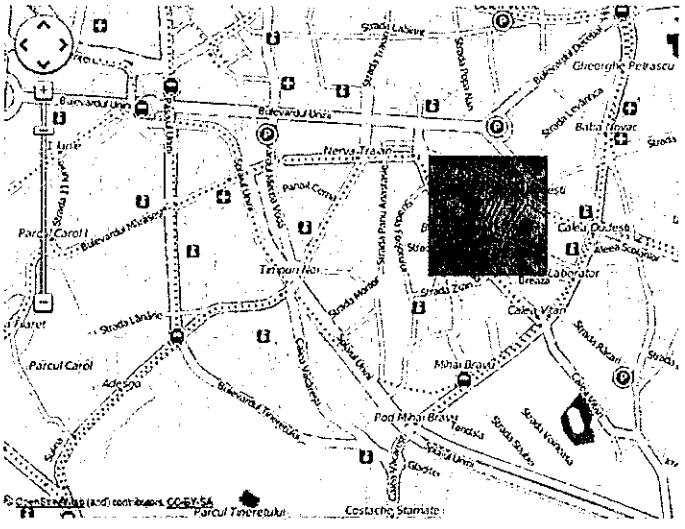
Nr grupuri sanitare: 2
Suprafata construita: 170 mp
Nr incaperi: 1
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz)
Dotari - Diverse (Sistem de alarma)

prelvanzare: 220000
monedavanzare: EUR
monedavanzaremp:
monedainchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat

Localizare şi puncte de interes

Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



ROMANIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spații comerciale | Spațiu comerciale de vânzare | Spații comerciale de vânzare în București | zona Berceni

Spatiu comercial Piata Covasna

București, Sector 4, zona Berceni
Strada Covasna vezi harta

De vânzare Spațiu comercial

200.000 EUR

Suprafață totală	173 mp
Vitrină	6 m
Tip imobil	Centru comercial (Spatiu comercial de vanzare Piata Covasna)
Mod Foarte	20/04/2017





Salvează anunț

Alte detalii despre proprietate

Recomandare: exista si produce venituri

Va propunem spre vanzare un spatiu comercial situat in Berceni reper Piata Covasna, aflat intro zona cu o mare densitate de locuinte avand un vad comercial foarte bun!

Suprafata utila a spatului este de cca 173 mp,avand o vitrina si o suprafata de expunere foarte mare ! In prezent este inchiriat si se incaseaza o chirie lunara de 1800 euro

Deschidere stradala :6 ml.
Facilitati si dotari:

- amenajat modern.

- grup sanitari

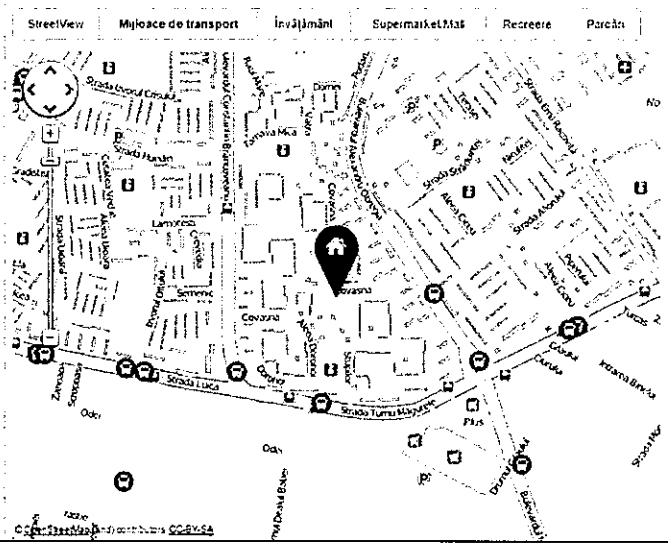
- apa+curent electric , totul contorizat separat.

Spatiul este pretabil pentru banca, farmacie casa de pariuri sala de jocuri, cafenea, magazin mixt, magazin second-hand salon,etc.

Vecinatati Case de pariuri, Magazin alimentar, Mega Image etc

Localizare și puncte de interes

Detalii localizare, vecinătăți: Brancoveanu, Piata Sudului, Oltenilei.



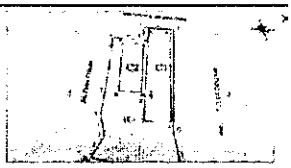
Cere detalii despre această proprietate

Adrian
0722.698.555
Alte telefoane:
0720 722 440

Pentru o identificare usoara comunică id-ul anunțului: X7DG040CM de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Trimite email



Teren Constru...
600 000 €
Verifică

titirez.ro

Trimite unui prieten +

Raportează oferta incorectă +

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investitii

Spatii comerciale | Spatii comerciale de vânzare | Spatii comerciale de vânzare în Bucuresti | zona Vacaresti

Spatiu comercial - Calea Vacaresti

Bucuresti, zona Vacaresti vezi harta

De vânzare Spatiu comercial

450 000 EUR

Suprafață totală	200 mp
Tip imobil	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	200 mp
Stadiu construcție	exista
An construcție	1989
Modificat la	20/04/2017





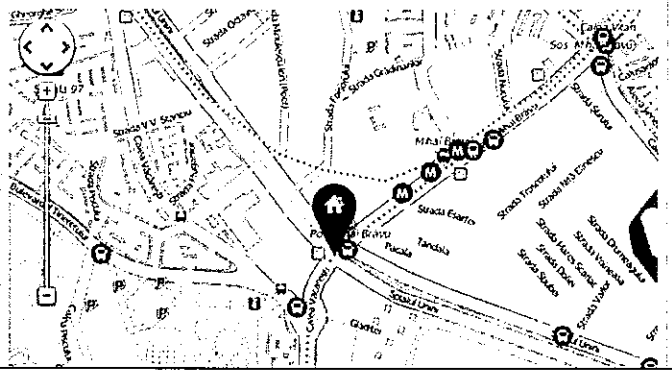
Salvează anunț

Alte detalii despre proprietate

Spatiu comercial stradal situat pe Calea Vacaresti cu vizibilitate foarte buna, trafic pietonal si auto intens
Suprafata 200 mp - open space majoritar.
Vitrina. 12 5 mt
Pret vanzare. 450,000 EUR Negociabil
Structura rezistenta. beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 200 mp
Suprafata terase 0 mp
Suprafata curte: 0 mp
Nr garaje: 0
Vicii cunoscute:
Nr incaperi: 3
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate)
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz,CATV,Telefon)
Finisaje - Podele (Gresie,Parchet)
pretvanzare. 450000
monedavanzare: EUR
pretvanzaremp: 2250
monedavanzaremp: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat

Localizare și puncte de interes

StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



Intră în cont | Înființi cont

Adaugă anunț

ROUMAN ESTATE

Cere detalii despre această proprietate

Rouman Estate (Companie Imobiliara)
0727.899.929
Alte telefoane:
0727 899 929

Pentru o identificare ușoara comunică id-ul anunțului X9JU1400V de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon
Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Trimite email



Spatiu Birour...
830 000 €
Verifică
110 000 € 830 000 € 2 500 €
titirez.ro

Trimite unui prieten +
Raportează oferta incorectă +

S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.

C.U.I. 16836925 Cont RO17RNCB0074029211670001 BCR Sector3
CONTACT: Tel: 021/3102628; Fax: 021/3102628; Mobil: 0723371288

LUCRĂRI de CADASTRU, TOPOGRAFIE, GEODEZIE, CARTE FUNCIARĂ, EXPERTIZE şi EVĂLUĂRI

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

MEMORIU TEHNIC

1. **Adresa imobilului:**
   Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București

2. **Beneficiarul lucrării:**
   Sectorul 4 al mun. București

3. **Executantul lucrării:**
   S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L

4. **Obiectul lucrării**:
   Studiu topografic

5. **Operațiuni topo – cadastrale efectuate**:
   Măsurătorile au fost efectuate folosind stația totală Leica TC407 şi receptoare GNSS Stonex S9. În vederea întocmirii documentației s-au efectuat următoarele operațiuni topo-cadastrale: identificarea bunului imobil, identificarea punctelor caracteristice pe conturul bunului imobil. S-a realizat o ridicare topografică planimetrică şi altimetrică folosind tehnologia GPS, sistemul ROMPOS, metoda măsurătorilor în timp real – RTK. Coordonatele punctelor de detaliu au fost calculate în sistemul de proiecție Stereografic 1970, cu ajutorul programului software al receptorului GPS, folosind parametrii oficiali puşi la dispoziție de programul TransDat RO v4.04, releveele spațiilor comerciale s-au făcut folosind ruleta electronica Leica Disto A2

6. **Concluzii**:
   În urma măsuratorilor efectuate au rezultat următoarele planşe:

   Planşa 1 – Releveu spațiu comercial Parter – Scara 1:100
   Planşa 2 – Releveu spațiu comercial Etaj – Scara 1:100
   Planşa 3 – Plan încadrare în zonă – Ortofotoplan Scara 1:1000
   Planşa 4 – Plan încadrare în zonă –Scara 1:500
   Planşa 5 – Plan încadrare în zonă –Scara 1:2000
   Planşa 6 – Plan de situație suprapunere P.U.G Mun. București – Scara 1:5000
   Planşa 7 – Plan de situație suprapunere P.U.Z. "Calea Văcărești-Sos. Olteniței Piața Sudului Sector 4 (Modificare soluției de circulație în Piața Sudului)"– Scara 1:2000
   Planşa 8 – Plan de situație in sistem Stereografic 1970 – Scara 1:200

Aprilie 2017

Întocmit,
S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.
ing. MATEI ŞTEFAN-PAUL – RO-MB-E-nr. 0193

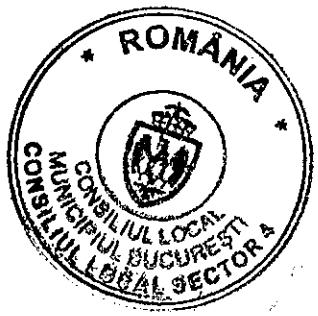
S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L. BUCUREŞTI ROMÂNIA

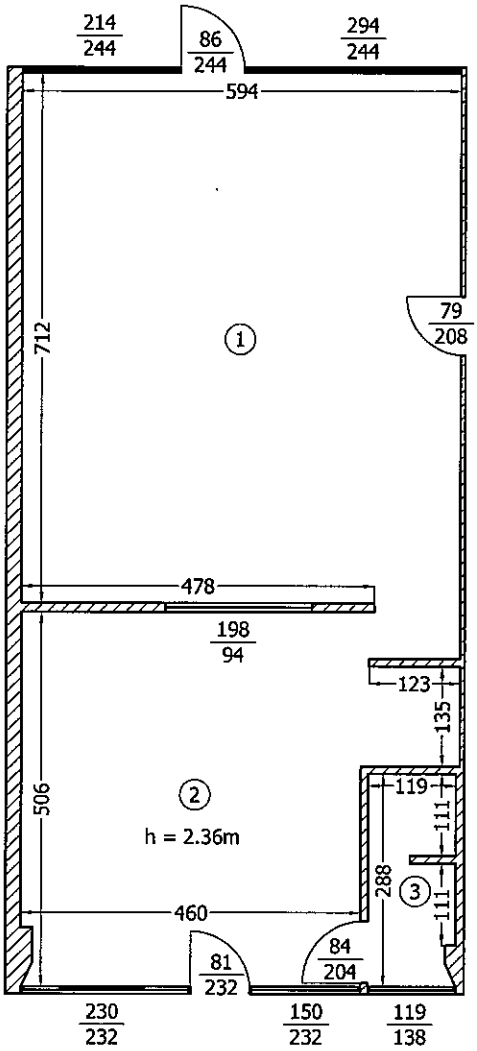
FIȘĂ TEHNICĂ CU DESCRIEREA STAȚIULUI COMERCIAL

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

DESTINAȚIA	SPAȚIU COMERCIAL
ANVERGURA ÎNĂLȚIME MAXIMĂ (m)	2.80 m
STRUCTURĂ	MIXTĂ - METALICĂ / ZIDĂRIE PORTANTĂ
ANVELOPĂ	ZIDĂRIE / PANOURI PVC CU GEAMURI TERMOPAN
ACOPERIȘ	ȘARPANTĂ / TABLĂ
TAVAN	TAVAN FALS CU PANOURI GRILĂ / GIPS CARTON
PARDOSEALĂ	GRESIE
PEREȚI	FAIANȚĂ / ZUGRĂVELI LAVABILE
TÂMPLĂRIE	PVC CU GEAMURI TERMOPAN
ILUMINAT	FLUORESCENT
ÎNCĂLZIRE/CLIMATIZARE	INSTALAȚIE AC TIP SPIT
ENERGIE ELECTRICĂ	220 V
ALIMENTARE CU APĂ	DA
CANALIZARE	DA
AN CONSTRUCȚIE	ANTERIOR 1990

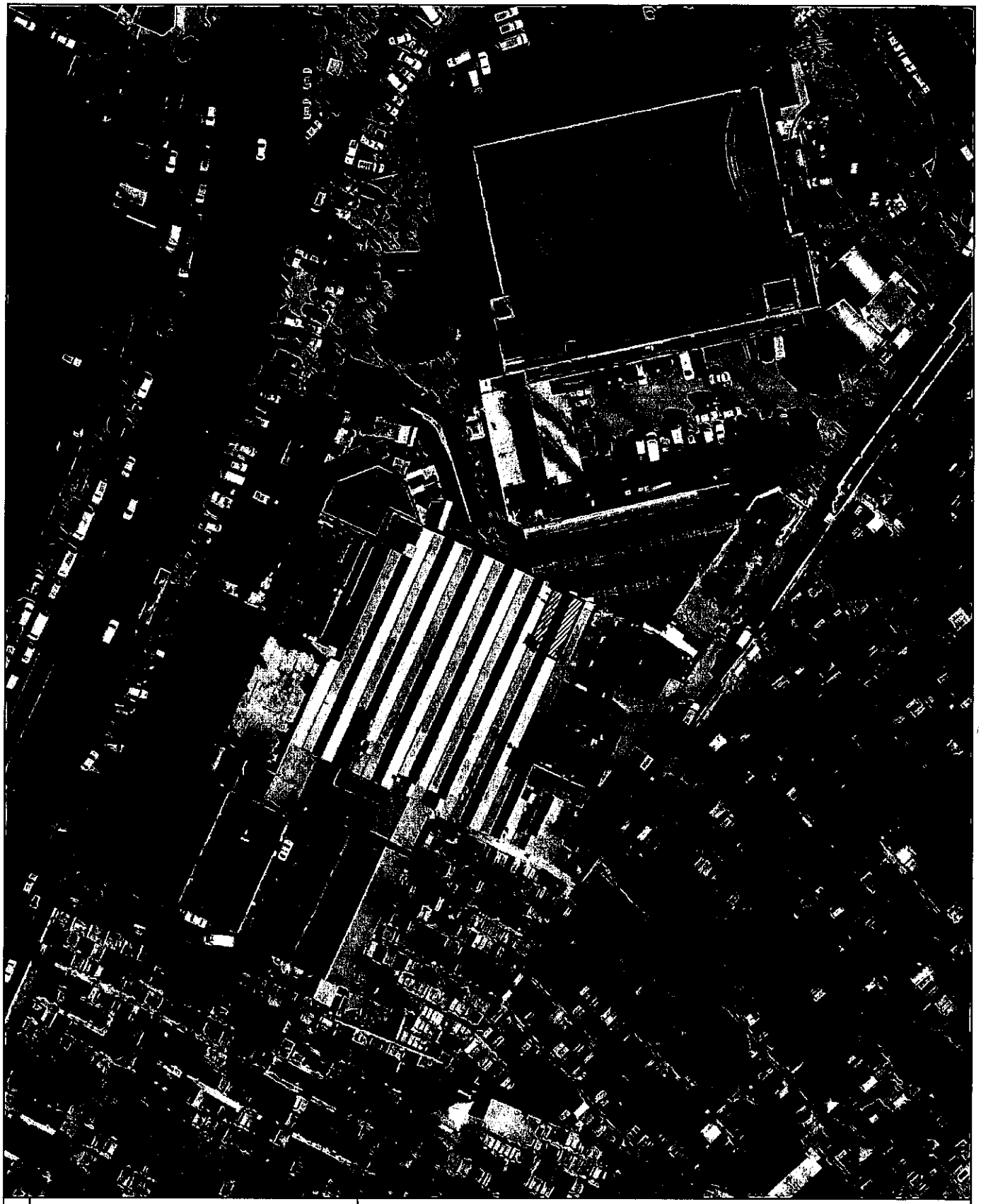
BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC	
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București	
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: ȘTEFAN ROXANA - MARIANA	
Verificat: ing. Stamatescu Carmen	FIȘĂ TEHNICĂ	Data: Aprilie 2017



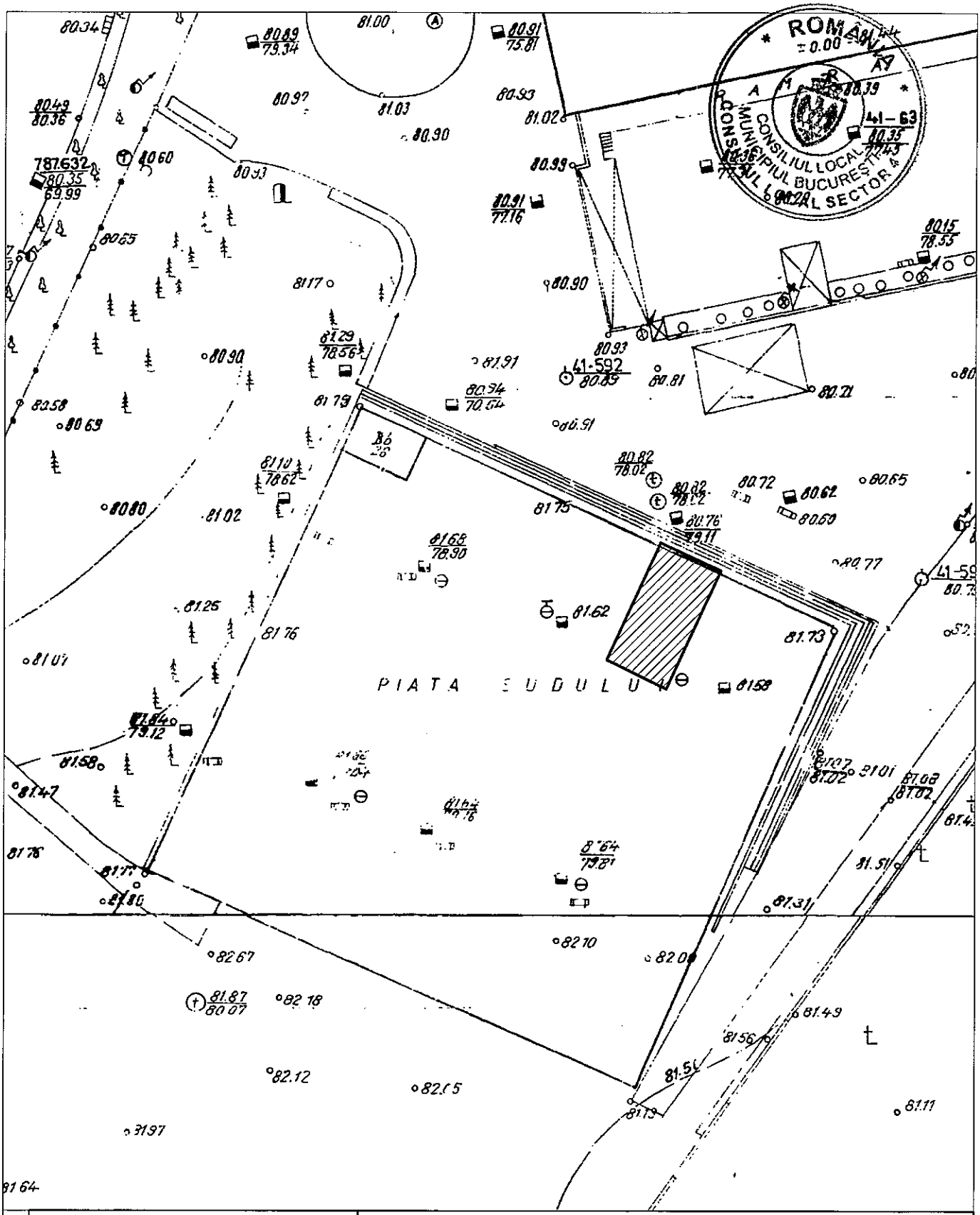


Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafață (mp)
1	Spațiu comercial	43.20
2	Bucătărie	25.06
3	Spațiu depozitare	3.30
Suprafață utilă = 71.56 mp		
Suprafată construită = 76.80 mp		

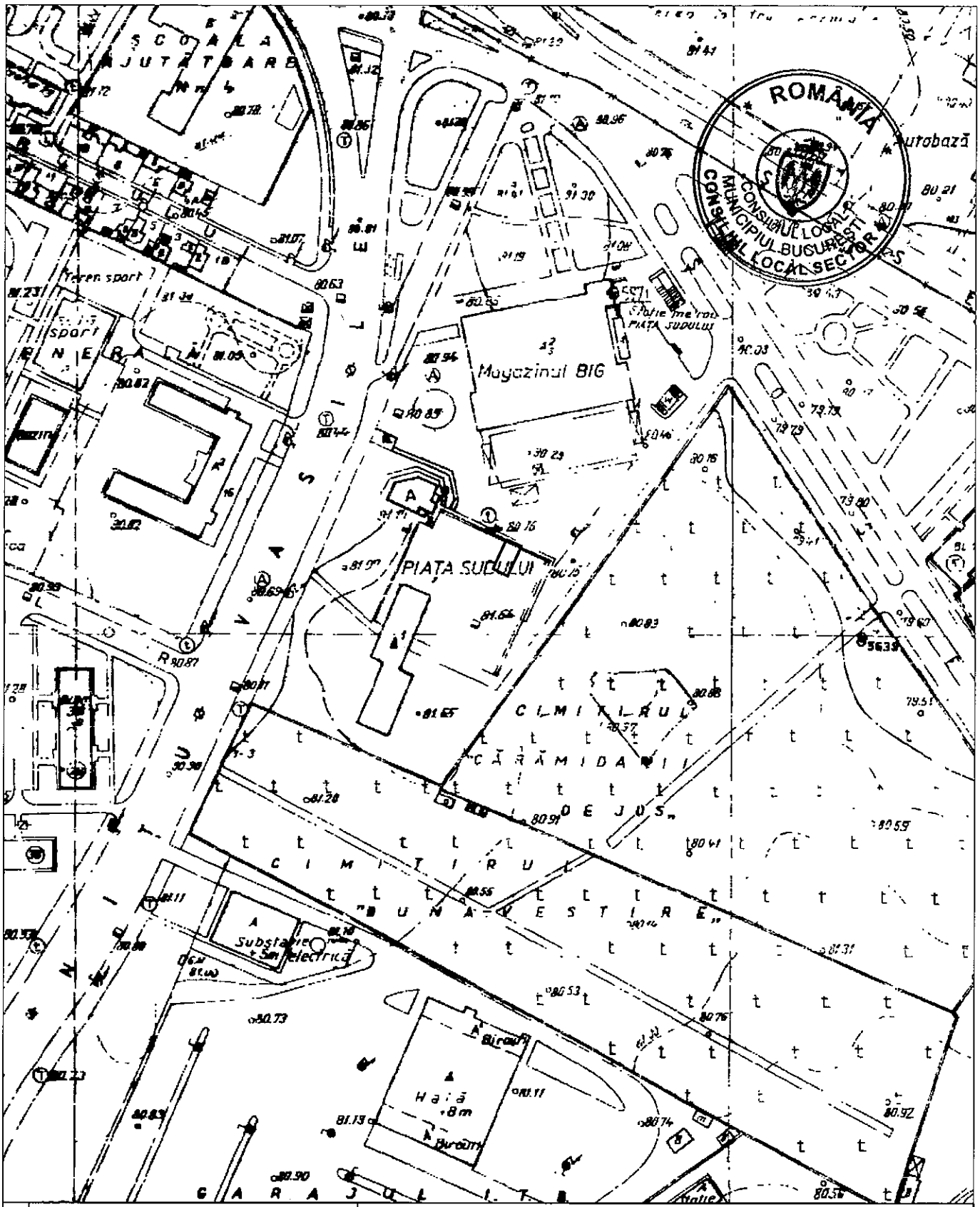
BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: Ștefan Roxana - Mariana	PLANȘA 1	Scara 1:100
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	RELEVEU SPAȚIU COMERCIAL	Data: Aprilie 2017	



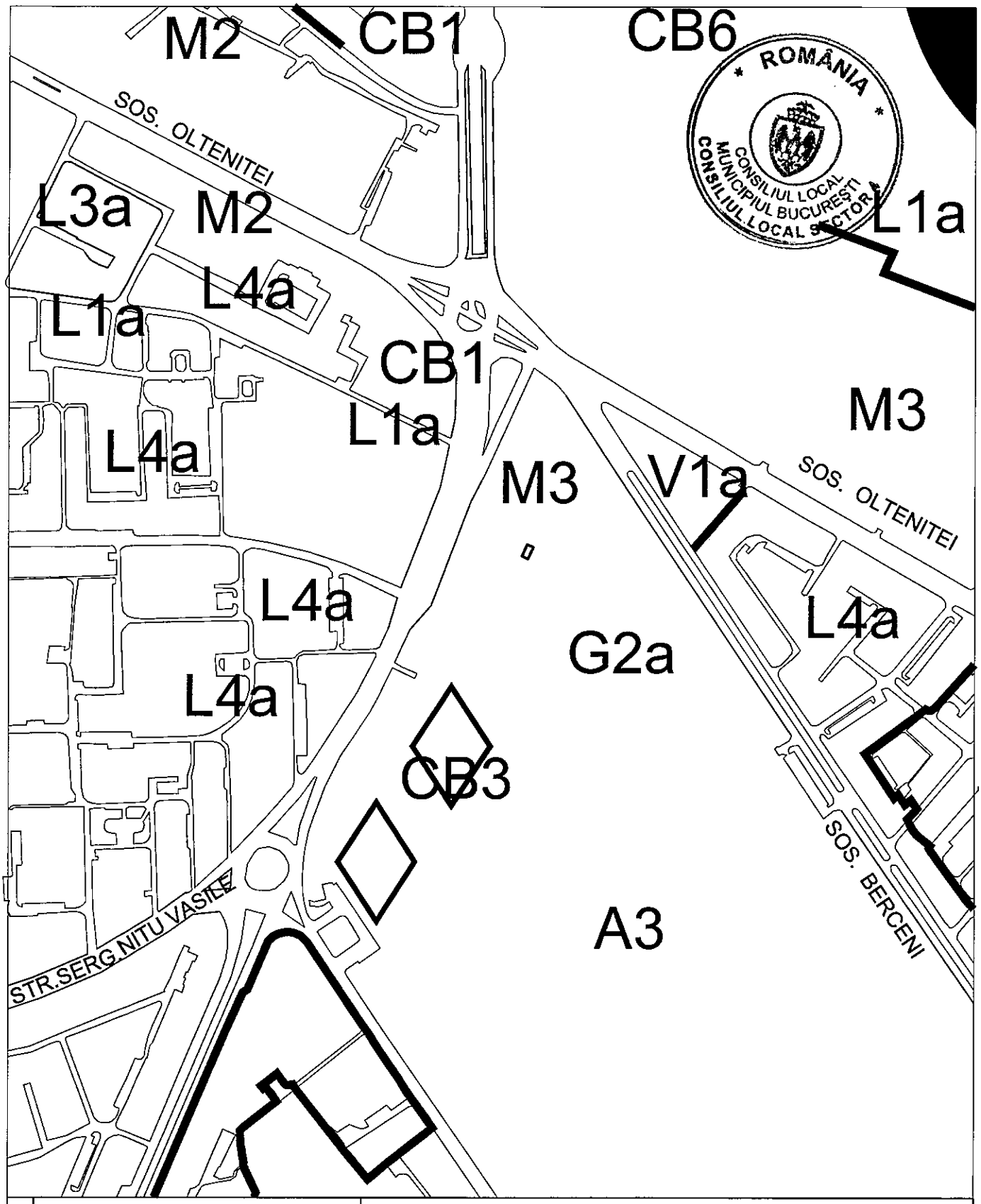
BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: Ștefan Roxana - Mariana	PLANȘA 2	Scara 1:1000
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ ORTOFOTOPLAN	Data: Aprilie 2017	



BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: Ștefan Roxana - Mariana	PLANȘA 3	Scara 1:500
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	Data: Aprilie 2017	

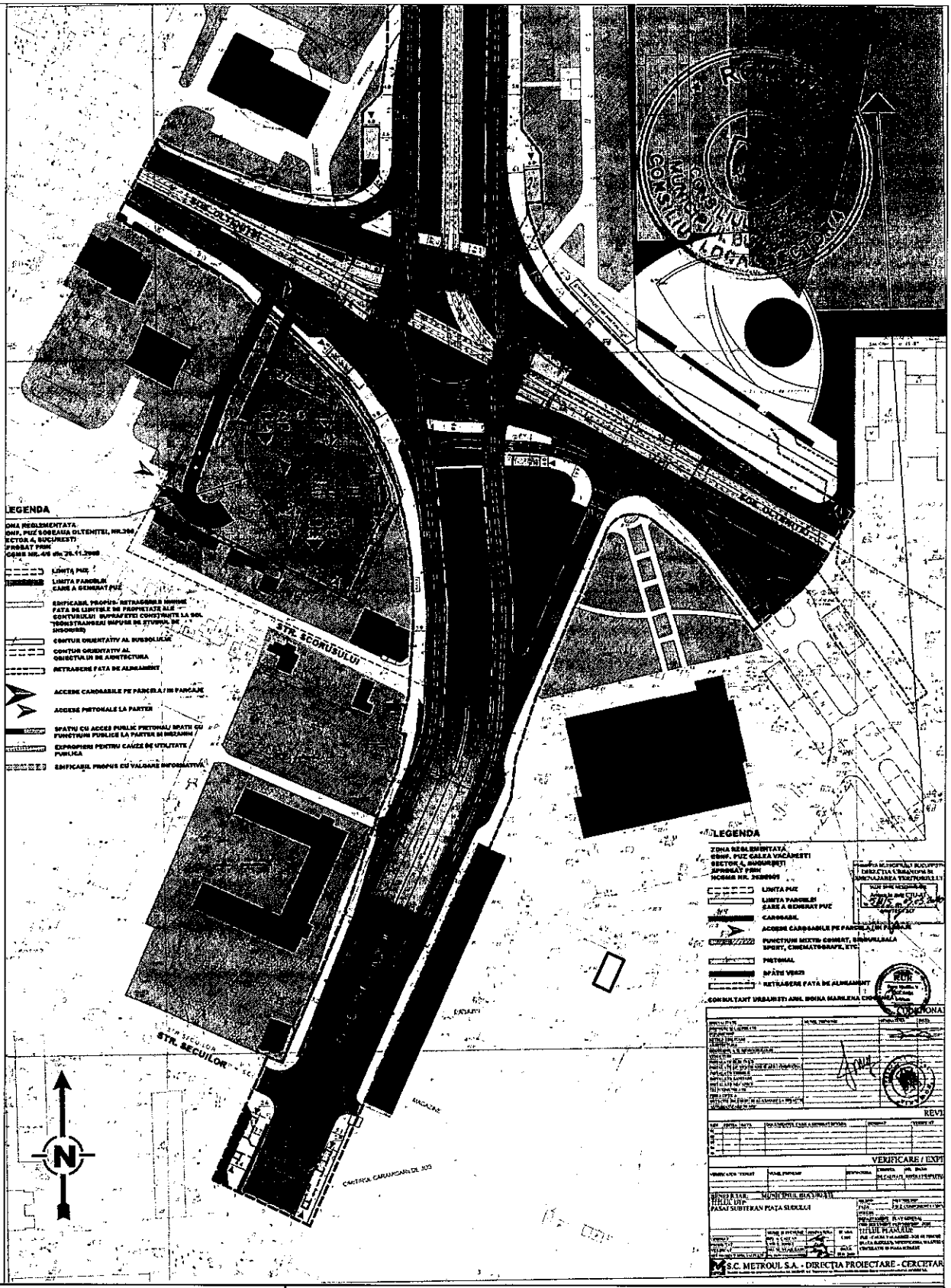


BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: Ștefan Roxana - Mariana	PLANȘA 4	Scara 1:2000
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	Data: Aprilie 2017	

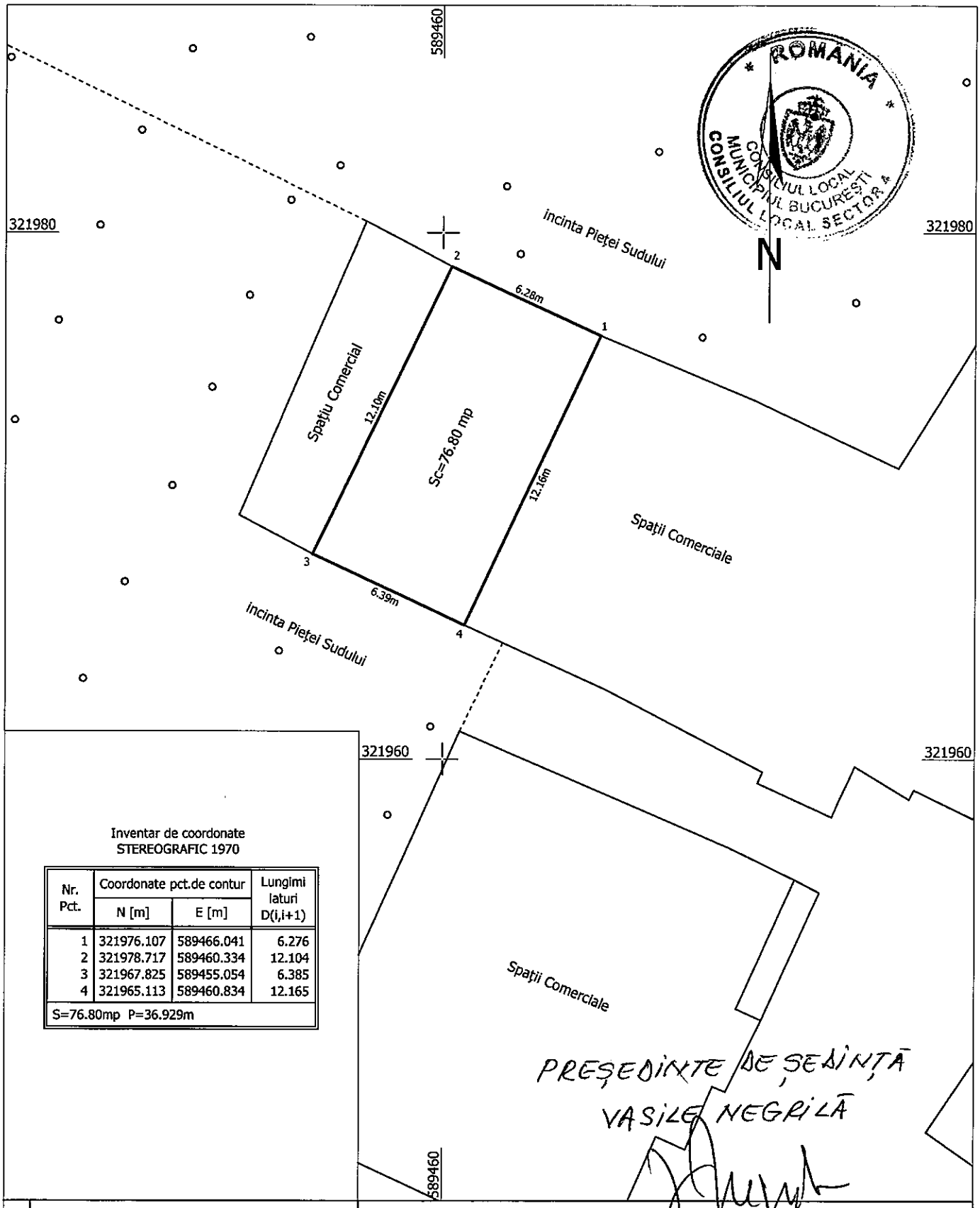


ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: Ștefan Roxana - Mariana	PLANȘA 5	Scara 1:5000
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE SITUAȚIE - SUPRAPUNERE P.U.G. MUN. BUCUREȘTI	Data: Aprilie 2017	



BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: Ștefan Roxana - Mariana	PLANȘA 6	Scara 1:2000
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE SITUAȚIE - SUPRAPUNERE P.U.Z. "Calea Văcărești-Sos. Olteniței Piața Sudului Sector 4 (Modificare soluției de circulație în Piața Sudului)"	Data: Aprilie 2017	



Inventar de coordonate
STEREOGRAFIC 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
1	321976.107	589466.041	6.276
2	321978.717	589460.334	12.104
3	321967.825	589455.054	6.385
4	321965.113	589460.834	12.165
S=76.80mp P=36.929m			

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
VASILE NEGRILĂ

SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: Ștefan Roxana - Mariana	PLANȘA 7	Scara 1:200
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE SITUAȚIE	Data: Aprilie 2017	

ANEXA NR. 6 LA HCLS4 NR. 207/17.08.2017

S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.

C.U.I. RO16836925 Cont RO17RNCB0074029211670001 BCR Sector3
CONTACT: Tel: 021/3102628; Fax: 021/3102628; Mobil: 0723371288

LUCRĂRI de CADASTRU, TOPOGRAFIE, GEODEZIE, CARTE FUNCIARĂ, EXPERTIZE şi EVALUĂRI

MEMBRU CORPORATIV ANEXAR

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Evaluare construcții / spații comerciale și studii topografice

Spațiu comercial situat în București, Sector 4,
Strada Nițu Vasile, nr. 1, N.C. 215053-C1-U2, incinta Pieței Sudului



CLIENT: SECTOR 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

PROPRIETAR: S.C. DANUBIUS COM SERV S.R.L.

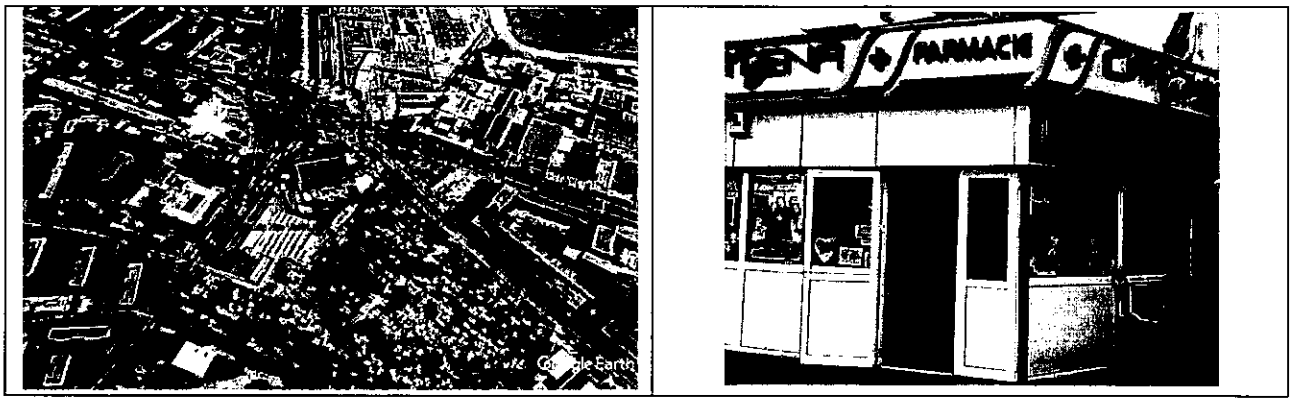
EVALUATOR: Ing. STAMATESCU CARMEN
Legitimație nr. 16220/2017

- 2017 -

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: spațiu comercial.



Localizare: București, Strada Nițu Vasile nr. 1, sector 4;
Zonă/ utilități: zona mixtă cu utilități – energie electrică, apă/canalizare, gaze naturale.
Scopul raportului de evaluare: determinarea valorii de piață a spațiului comercial;
Drept de proprietate evaluat: drept absolut asupra construcției, drept de concesiune asupra terenului;
Tipul valorii estimate: valoare de piață;
Client: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI;
Proprietari: S.C. DANUBIUS COM SERV S.R.L.;
Utilizatori: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, S.C. DANUBIUS COM SERV S.R.L.
Dată inspecție: 18.04.2017
Dată evaluare: 18.04.2017
Data emiterii raportului: 25.04.2017
Rezultatele evaluării:

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE VALABILĂ LA DATA EVALUĂRII ÎN OPINIA EVALUATORULUI ESTE DE:
$V_{PROPRIETATE}$ = 617.300 RON ≈ 136.600 EURO

ing. Stamatescu Carmen
Expert evaluator pentru proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru Titular ANEVAR Legitimație nr. 16220/2017

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - STAMATESCU CARMEN Legitimația Nr. 16220 Valabil 2017 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L. TOP EXPERT PROIECT BUCUREȘTI ROMÂNIA

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prezenta lucrare a fost întocmită de ing. Stamatescu Carmen, Membru Titular ANEVAR.

Ca elaborator declar ca am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul Deontologic, aferent îndeplinirii misiunii. Evaluarea a fost realizată în concordanță cu *Standardele De Evaluare A Bunurilor 2016* – publicate de ANEVAR. De asemenea, raportul de evaluare a fost întocmit conform SEV 103 – Raportare, ediția 2016.

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în achiziționarea bunurilor imobile care fac subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform reglementărilor din *Standardele De Evaluare A Bunurilor 2016* – publicate de ANEVAR.

Evaluatorul a respectat codul de etică al profesiei sale.

Bunurile imobile au fost inspectate personal de evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Prezentul raport se supune normelor în vigoare și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru bunuri imobile) în acest sens.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire al ANEVAR.

Evaluatorul a încheiat o asigurare de răspundere profesională pe anul 2017 la societatea de asigurare – reasigurare ALLIANZ ȚIRIAC.

ing. Stamatescu Carmen
Expert evaluator pentru proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru Titular ANEVAR Legitimație nr. 16220/2017

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 6

CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 4
1.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI 4
1.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI 4
1.3 SCOPUL EVALUĂRII 4
1.4 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII 4
1.5 TIPUL VALORII 4
1.6 DATA EVALUĂRII 5
1.7 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII 5
1.8 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE 5
1.9 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE 6
1.10 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE 7
2. PREZENTAREA DATELOR 8
2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII, DESCRIEREA JURIDICĂ. 8
2.2. DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI AMPLASARE 8
2.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII 10
3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE 11
4. EVALUAREA 14
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE 14
4.2. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ 15
4.3. ABORDAREA PRIN VENIT 19
5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 22
6. ANEXE 24

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Lucrarea este executată de către S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L. având autorizație ANEVAR nr. 0331/2017 prin evaluator ing. Stamatescu Carmen:

- Membru Titular ANEVAR având legitimația nr.16220/2017;
- Membru al Corpului Experților Tehnici din România;
- Autorizat de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară pentru realizarea lucrărilor de cadastru, geodezie și cartografie din categoria D cu Certificat de autorizare Seria RO-B-F Nr. 0630.

Date de identificare a evaluatorului:

- Adresa: Drumul Muntele Găina nr. 92D, Sector 1, București
- Telefon: 021.310.26.28 / Fax: 021.310.26.28 / Mobil: 0723 371 288
- E-mail: stamatescucarmen@yahoo.com;
- Nr. Registrul Comerțului: J40/16379/12.10.2004;
- Cont: RO36RNCB0074098714700001 BCR Sect.3
- Cont Trezorerie: RO40TREZ7015069XXX017134 Trezoreria Sectorului 1

1.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI

Clientul și utilizatorii prezentului raport de evaluare sunt: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, S.C. DANUBIUS COM SERV S.R.L.

SCOPUL EVALUĂRII

Scopul și utilizarea evaluării sunt determinarea valorii de piață a spațiului comercial.

Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

1.3 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare denumită în continuare Imobilul Subiect situat în București, Strada Nițu Vasile nr. 1, sector 4, număr cadastral 215053-C1-U2.

1.4 TIPUL VALORII

Pe baza intenției de utilizare a lucrării, precum și a solicitării beneficiarului, tipul de valoare estimat în prezentul raport îl reprezintă ***valoarea de piață.*** Tipul valorii în prezentul raport de evaluare este în conformitate cu Standardele de Evaluare, iar **valoarea de piață** este definită în SEV 100 – Cadrul General (p. 29), astfel:

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

Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață.

Acesta este cel mai bun preț obtenabil în mod rezonabil de către vânzător, cel mai avantajos preț obtenabil în mod rezonabil de către cumpărător.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală.

Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.

Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

1.5 DATA EVALUĂRII

Inspecția Imobilului Subiect a fost realizată la data de 18.04.2017.
Data evaluării - 18.04.2017, curs de schimb anunțat de BNR, 1 EURO = 4,5188 RON.
Data emiterii raportului de evaluare: 25.04.2017.

1.6 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

Evaluatorul ing. Stamatescu Carmen a identificat și inspectat proprietatea. Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare precum și studiul foto aferent au fost realizate la data inspecției. S-a efectuat o inspecție vizuală a stării de fapt a proprietății, iar aceste aspecte sunt prezentate în prezentul raport de evaluare în cadrul capitolului 2.3 – Descrierea proprietății.

1.7 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

La întocmirea *raportului de evaluare* au fost utilizate următoarele surse de informare:

Reglementări și cadru legal	
Standardele De Evaluare A Bunurilor 2016	SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
	SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
	SEV 102 Implementare (IVS 102)
	SEV 103 Raportare (IVS 103)
	SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
	GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
	SEV 400 Verificarea evaluării

- Legislația în vigoare;
- Informații privind piața imobiliară specifică proprietății (studii, analize, etc);
- Evoluția cursului valutar publicat de B.N.R.

Au fost utilizate următoarele documente și informații puse la dispoziție de către proprietar:

- Act de proprietate;
- Extras de Carte Funciară pentru informare;
- Planuri și relevee.

1.8 IPOTEZE ŞI IPOTEZE SPECIALE

Principalele ipoteze si limite de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Evaluatorul ing. Stamatescu Carmen a identificat proprietatea conform actelor prezentate dispoziţie de către beneficiar/client; locaţia şi limitele proprietăţii indicate se consideră a fi corecte.

Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locaţia şi limitele proprietăţii corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare de piaţă a proprietăţii în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele puse la dispoziţia evaluatorului de către proprietar. Orice neconcordanţă între proprietatea identificată şi cea din documentele de proprietate invalidează corespondenţa dintre valoarea estimată şi proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în prezentul raport de evaluare.

IPOTEZE GENERALE:

- Valoarea opinată în prezentul raport este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi în situaţiile în care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricţii în afara celor prezentate pe parcursul raportului; dacă se va demonstra că una sau mai multe ipoteze, sub care a fost realizat raportul de evaluare, nu este valabilă, valoarea estimată poate fi invalidă;
- Aspectele juridice (descrierile legale ale dreptului de proprietate) şi cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a proprietăţii se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietar. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil;
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale solului care să influenţeze valoarea proprietăţii; evaluatorul nu îşi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru efectuarea unor studii necesare pentru a le descoperii;
- Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare şi a aplicării acestora în vederea estimării celei mai probabile valori;
- Din informaţiile deţinute de către evaluator, nu există prezenţa unor contaminări naturale sau chimice asupra proprietăţii analizate sau a proprietăţilor vecine care să afecteze valoarea proprietăţii studiate. Evaluatorul nu a efectuat o inspecţie şi nu are cunoştinţă de efectuarea unor inspecţii care să indice prezenţa contaminărilor cu substanţe/materiale periculoase. Valorile sunt exprimate în ipoteza că nu există asemenea contaminări. În cazul în care se va stabili ulterior că totuşi există asemenea contaminări pe proprietatea studiată sau pe cele din vecinătatea acesteia, poate duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigaţie asupra existenţei condiţiilor ascunse sau neaparente ale solului, ale structurii clădirii sau altor factori nevizibili la inspecţie care ar putea influenţa valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea pentru asemenea condiţii sau efectuarea unor studii necesare pentru a descoperii aceste aspecte ascunse;
- Evaluatorul nu are nici o informaţie privind faptul că proprietatea ar fi traversată de reţele magistrale de utilităţi (gaze naturale, canalizare, conducte cu apă, etc.) sau zone de restricţionare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecţiei pe nu au fost identificate indicii care să arate o astfel de restricţie; evaluatorul nu a făcut nici o investigaţie suplimentară pentru a descoperi aceste restricţii şi nici nu are calitatea de a întocmi eventuale studii de certificare privind astfel de restricţii;

- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în studiu se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbărilor condițiilor viitoare. Orice modificare a condițiilor pieței poate duce la modificarea rezultatelor raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile având în vedere datele disponibile la data evaluării;
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor si restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra imobilului, efectuând doar o inspecție vizuală și nu a intenționat defecte sau deteriorări ale construcției sau ale instalațiilor altele decât cele aparente. Prezența unor astfel de deteriorări ar putea afecta în mod negativ valoarea; Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și fotografii ale imobilului, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și a stării acestuia și pentru a ajuta pe client în aprecierea corectă calitativă;
- Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară;
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor proprietatea analizată;
- Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către destinatar, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia;
- În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării;
- Dreptul de proprietate în prezentul raport de evaluare este considerat integral, valabil și tranzacționabil, astfel nu este afectat de sarcini.

1.9 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru informarea clientului și a utilizatorilor desemnați, respectiv SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI și S.C. DANUBIUS COM SERV S.R.L.

Capitolele și părțile studiului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului), nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului. Evaluatorul își rezervă dreptul de a include datele din prezentul raport de evaluare în baza proprie de date cu respectarea drepturilor de confidențialitate prevăzute în legislația specifică.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII, DESCRIEREA JURIDICĂ.

La data evaluării, dreptul de proprietatea evaluat este absolut (deplin) al S.C. DRAGUBEL COM SERV S.R.L. aşa cum reiese din actele puse la dispoziţia evaluatorului.

Dreptul de proprietate nu este afectat de sarcini aşa cum reise şi din extrasul de Carte Funciară pentru informare ataşat prezentului raport de evaluare.

2.2. DATE DESPRE ZONĂ, ORAŞ, VECINĂTĂŢI ŞI AMPLASARE

Proprietatea evaluată este situată în Bucureşti, Strada Nitu Vasile nr. 1, sector 4, în partea de sud-est a municipiului Bucureşti, la intersecţia arterelor rutiere principale, circulate intens: Calea Văcăreşti, Şoseaua Olteniţei şi Şoseaua Berceni.

Cartierul Berceni se află în sectorul 4 din capitală şi este delimitat în nord-est de Şoseaua Olteniţei şi Calea Văcăreşti, în sud de străzile Ion Iricescu, Turnu Măgurele şi Luică, iar în vest de Şoseaua Giurgiului. În prezent, cartierul se întinde pe o suprafaţă de 570 ha, găzduind un număr de 120.000 locuitori stabili. Încă din faza iniţială cartierul a fost utilat cu toate dotările urbanistice şi edilitare necesare (reţele de apă, canalizare, gaze, telefonie, internet şi termoficare). In cartier se regăsesc şase grădiniţe, şapte scoli generale, mai multe licee si grupuri şcolare (Mihai Eminescu, Ion Creanga, Traian Vuia, Vulcănescu, Onicescu, St.O.Iosif) şi cinci spitale.

Începând din anul 1964, odată cu noua platformă industrială din partea sudică a Bucureştiului - IMGB, la vest de şoseaua Berceni a fost demarată construcţia unui nou ansamblu de locuinţe. Treptat, acesta s-a transformat în cartierul Berceni, denumire preluată de la artera de circulaţie din vecinătate, aşa cum îl cunoaştem azi. Teritoriul unde a fost dezvoltat reprezenta partea sudică a fostei comune Şerban Vodă din vecinătatea fostelor localităţi Progresul şi Apărătorii Patriei. Când a fost începută ridicarea noului cartier, zona avea un puternic caracter rural, cu suprafeţe mari de teren liber, locuinţele având, în marea lor majoritate, un singur nivel, fără dotări edilitare.

Realizarea primelor blocuri, situate între străzile Secuilor şi Nitu Vasile, şi cele din spatele spitalului Grigore Marinescu, a impus crearea de noi artere de circulaţie dimensionate la cerinţele acelei perioade. Printre primele a fost strada Emil Racoviţă, cuprinsă între străzile Nitu Vasile şi Turnu Măgurele. Ulterior, zona s-a devoltat, apărând mai multe nuclee, cum sunt cele din vecinătatea străzii Aliorului, bd. Metalurgiei (astăzi bd. Alexandru Obregia), străzii Covasna, bd. Constantin Brâncoveanu, străzilor Uioara sau Reşiţa, construcţiile fiind realizate într-o periodă de aproximativ 30 de ani.

Odată cu realizarea blocurilor de locuinţe a fost executată şi trama stradală, astfel că astăzi regăsim mai multe artere de circulaţie (şoselele Olteniţei şi Berceni, străzile Emil Racoviţă, Secuilor, Ion Iriceanu şi Turnu Măgurele, bulevardele Alexandru Obregia şi Constantin Brâncoveanu) cu două benzi pe sens. Acestea, însumate au o lungime care depăşeşte 16 km. La ele se adaugă peste 92 km ai celor 200 de artere de circulaţie secundare care asigură accesul în interiorul cartierului. Circulaţia s-a îmbunătăţit odată cu apariţia liniei de metrou, creându-se astfel o legătură directă între centrul oraşului, cartierul Berceni şi platforma industrială IMGB. Cartierul dispune si de mijloace de transport în comun de suprafaţă (autobuze, tramvaie şi troleibuze).

Din punct de vedere comercial cartierul a cunoscut o buna dezvoltare, printre cele mai importante centre numărându-se pieţele agroalimentare Berceni, Covasna, Străduinţei, Reşiţa şi Sudului, dar şi complexele comerciale B.I.G. Berceni, Aleea Castanelor, Metro, Selgros, City Mall, Real, Sun Plaza, Praktiker, Hornbach etc.

Sursa: http://ghid.imopedia.ro/dex/berceni-245.htm

Zona se află într-un cartier rezidențial de construcții rezidențiale, blocuri, imobile comerciale şi dotări edilitare specifice.





Sursa: Google Earth

2.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Imobilul este situat în incinta Pieței Sudului, accesul realizându-se din Strada Nițu Vasile pe o alee de acces din cadrul pieței și are o suprafata totală de 88,55 mp, conform contractului de vanzare cumparare. Conform contractului de concesiune, terenul aferent spațiului comercial are o suprafață de 96,82 mp.

Conform măsurătorilor efectuate, spațiul comercial are o suprafață utilă de 74,98 mp și o suprafață construită de 82,47 mp.

Imobilul este o construcție cu regimul de înălțime parter și are destinația de spațiu comercial, respectiv farmacie. Construcția a fost edificată anterior anilor 1990, având structura metalică, cu anvelopa din zidărie și panouri din PVC cu geamuri termopan. Acoperișul este de tip șarpantă cu tablă. Construcția este racordată la utilități precum energie electrică și apă/canalizare.

Spațiul comercial, conform identificării pe teren este compus din: spațiu comercial, depozit, grup sanitar și birou.

Studiul foto al imobilului subiect este prezentat în continuare:



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

O piață imobiliară este un grup de persoane sau firme care se află în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Piața imobiliară poate fi de mai multe tipuri. Proprietatea supusă evaluării este o proprietate formată dintr-o construcție cu destinație comercială. Având în vedere constatarea descrisă mai sus, piața imobiliară specifică s-a definit ca fiind piața proprietăților imobiliare similare.

Din punct de vedere geografic piața imobiliară este considerată zona semicentrală/periferică a Municipiului București. În analiza pieței imobiliare specifice și a zonei delimitate s-au investigat situația economică, populația, trenduri ale ultimilor ani precum și cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate.

Stocul de spatii moderne de retail in Romania se ridica la aproximativ 3,3 milioane mp din care peste 500 de mii de mp sunt in Capitală. Doar in primul semestru din 2016 s-au finalizat peste 170.000 mp de spatii moderne de retail.

Inaugurări proiecte de tip centru comercial în S1 2016

Denumire proiect	Oraș	Localizare	Suprafață închiriabilă (mp)	Dezvoltator
Coresi Shopping City	Brasov	cartier Tractorul	13.500	Immochan
Lux Divina	Brasov	Rulmentul	3.000	Dacia Plant
Kaufland	Bucuresti	Perenteri	2.900	Kaufland
Complex UNIRII CENTER	Buzau	Strada Obor	1.600	ROLL SERV
City Park Mall (extindere)	Constanța	Bdul. Alexandru Lăpușneanu	35.000	NEPI
Shopping Plaza	Satu Mare	lângă Podul Golescu	12.500	Zirmer Bud
Jysk	Botosani	Bdul. Mihai Eminescu	1.200	Jysk
Pepco	Botosani	Central	1.000	Pepco
Leroy Merlin	Suceava	fostul Baumax	11.000	Leroy Merlin
Shopping City Timisoara	Timisoara	C. Sagului	70.000	NEPI
Mercur	Craiova	Craiova	20.000	SIF Oltenia
	TOTAL		171.700	

Livrarile de spatii moderne de retail pentru finalul 2016, sunt estimate la minim 340.000 mp.

Proiecte de tip centru comercial aflate în dezvoltare (S1 2016)

Denumire proiect	Oraș	Localizare	Suprafață închiriabilă (mp)	Dezvoltator
InterCora	Bacău	Str. Narciselor	2.000	InterCora
InterCora	Tulcea	Central	5.100	InterCora
Mall AFI Palace	Brasov	Hidromecanica	45.000	AFI
Hypermarket Selgros	Alba Iulia	Bvd. Republicii	6.500	PAB Romania
Lidl	Bucuresti	Raheva	2.400	Lidl
Veranda Mall	Bucuresti	Obor	25.000	Prodplast Imobiliare
Sun Plaza (extindere)	Bucuresti	Piata Sudului	11.000	S Immo
Park Lake Plaza	Bucuresti	Titan	70.000	Sonae Sierra
DEDEMAN	Oradea	Oradea	16.000	DEDEMAN
LOTUS CENTER	Oradea	Central	25.000	LOTUS
DEDEMAN	Satu Mare	Satu Mare	12.700	DEDEMAN
Mall Timisoara Centrum	Timisoara	C. Circumvalatiunii	70.000	Alpha Group Investment
Kika	Timisoara	C. Aradului	7.000	Teodor Tuducan
Platinia	Cluj Napoca	Central	13.000	Flodsal-Ousel
Shopping City	Piatra Neamt	Central	29.000	NEPI
	TOTAL		339.700	

Chiriile in cele 41 orase resedinta de judet sunt prezentate in tabelul de mai jos:

Chirie medie (eur/mp/luna)	Artere comerciale principale			Artere comerciale secundare		
	2015 Sem 1	2015 Sem 2	2016 Sem 1	2015 Sem 1	2015 Sem 2	2016 Sem 1
OLTENIA + MUNTENIA						
Bucureşti	35 - 45	35 - 45	20 - 50	18 - 23	18 - 23	10 -
Alexandria	8 - 12	5 - 10	5 - 11	4 - 8	4 - 8	3 -
Buzău	8 - 10	8 - 10	8 - 12	6 - 9	6 - 9	7 - 10
Călăraşi	4-13	8-15	8-15	4 - 11	7-12	7-12
Craiova	12-16	12-16	12-16	8 - 12	8 - 12	8 - 12
Dr. Tr. Severin	6.25 - 8.25	6.25 - 8.25	6.25 - 8.25	5.75 - 7.25	5.75 - 7.25	5.75 - 7.25
Giurgiu	6.5 - 8.5	6-10	6 - 9	4.5 - 6.5	5-7	5-7
Piteşti	7 - 12	7 - 12	6 - 12	3 - 6	3 - 6	3 - 6
Ploieşti	11 - 13	11-15	12 - 17	7 - 11	7-12	7 - 12
Râmnicu Valcea	13 - 16	13 - 16	13 - 16	7 - 11	7 - 11	7 - 11
Slatina	7 - 12	7 - 12	7 - 12	3.5 - 7	3.5 - 7	3.5 - 7
Slobozia	4-12	6 - 12	5 - 12	4 - 10	4 - 10	4 - 9
Târgovişte	5 - 8	6-10	6-10	5 - 8	5-8	5-8
Tg. Jiu	9.5 - 20	9.5 - 20	9.5 - 20	4.5 - 10	4.5 - 10	4.5 - 10
TRANSILVANIA + BANAT + CRIŞANA + MARAMUREŞ						
Alba Iulia	6.5 - 10	6.5 - 10	6 - 10	5 - 7	5 - 7	5 - 7
Arad	6 - 9	6 - 9	6 - 9	4 - 6	4 - 6	4 - 6
Baia Mare	8.5 - 11	8.5 - 11	7 - 12	5 - 8	5 - 8	4 - 7
Bistriţa	8.75 - 11	8.75 - 11	8.75 - 11	5.5 - 8.75	5.5 - 8.75	5.5 - 8.75
Braşov	12 - 20	12 - 20	12 - 20	5 - 10	5 - 10	5 - 9
Cluj-Napoca	14 - 20	14 - 20	14 - 25	9 - 15	9 - 15	9 - 15
Deva	8 - 12	8 - 12	8 - 12	5 - 7.5	5 - 7	5 - 7
Miercurea Ciuc	6 - 10	6 - 10	6 - 10	3.5 - 7	3.5 - 7	3.5 - 7
Oradea	5 - 12	5 - 12	5 - 12	4 - 10	4 - 10	4 - 10
Reşiţa	6 - 10	6 - 10	6 - 10	4 - 7	4 - 7	4 - 7
Satu Mare	7 - 8.5	7 - 8.5	7 - 8.5	5 - 6.5	5 - 6.5	5 - 6.5
Sf. Gheorghe	8 - 14	8 - 14	8 - 14	3.5 - 7	3.5 - 7	3.5 - 7
Sibiu	12 - 23	12 - 23	12 - 23	6.5 - 11	6.5 - 11	6.5 - 13
Tg. Mureş	7 - 14	7 - 14	7 - 14	5 - 9	5 - 9	5 - 9
Timişoara	15 - 20	15-20	15 - 22	7 - 10	7 - 11	7 - 11
Zalău	12 - 16	12 - 16	13 - 15	5 - 12	5 - 12	5 - 13
MOLDOVA + DOBROGEA						
Iaşi	7 - 12	7 - 12	7 - 12	7 - 10	7 - 10	7 - 10
Bacău	8 - 12	8 - 12	8 - 12	6 - 10	6 - 10	7,5 - 10
Botoşani	7 - 12	7 - 12	7 - 11	5 - 8	5 - 8	5 - 8
Brăila	7 - 9	7 - 9	7 - 9	6 - 8	6 - 8	6 - 8
Constanţa	8.5 - 13	8.5 - 13	8.5 - 13	6 - 10	6 - 10	6 - 10
Focşani	7 - 10	7 - 10	7 - 10	6 - 9	6 - 8	6 - 8
Galaţi	7 - 10	7 - 10	7 - 10	6 - 9	6 - 9	6 - 9
Piatra Neamţ	6 - 8	6 - 8	6 - 8	4 - 6	4 - 6	4 - 6
Suceava	9 - 13	9 - 13	9 - 13	8 - 12	8 - 12	7 - 12
Tulcea	5 - 15	5 - 15	5 - 15	5 - 13	5 - 13	5 - 13
Vaslui	6 - 14	6 - 14	6 - 14	3 - 9	3 - 9	3 - 8

Sursa: https://www.darian.ro/wp-content/uploads/2016/10/analiza-pietei-imobiliare-s1-2016.pdf

Piaţa spaţiilor comerciale va creşte cu 180.000 mp în anul 2017 în România, relevă cel mai recent studiu local realizat de compania de consultanţă imobiliară Colliers International, care activează în domeniul consultanţei imobiliare, cu peste 15.000 specialişti care în 68 de ţări.

„În următorii cinci ani, ne aşteptăm ca numărul strip mallurilor livrate anual să depăşească numărul centrelor comerciale de tip mall. Spre exemplu, anul acesta vor fi livrate cel puţin şase strip mall-uri în oraşe precum Bistriţa Năsăud, Dorohoi, Mioveni, Oradea, Paşcani şi Târgovişte. Primul proiect de acest fel care îşi va deschide porţile, pe 6 aprilie, este Prima Shops Oradea, dezvoltat de Oasis Retail & Development Consulting", a declarat Daniela Popescu, associate director în cadrul departamentului de retail al Colliers International.

La nivel european, aşteptările indică o creştere a consumului privat de 2,2% pentru anul 2017, arată raportul global EMEA Retail Market Snapshot. „Anul trecut, puterea de cumpărare a crescut ca urmare a măririi salariilor şi a nivelului de ocupare a forţei de muncă, ceea ce a dus la sporirea vânzărilor în zona de retail faţă de 2015 în Uniunea Eropeană şi zona euro, cu 2,8% respectiv 1,8%. Cele mai mari creşteri au fost înregistrate în Luxemburg, Malta şi România (13,3%), acestea fiind urmate de Lituania (6,7%), Polonia (6,4%) şi Marea Britanie (5,4%), arată autorii studiului.

„Creşterea consumului privat are un dublu efect şi pentru piaţa spaţiilor comerciale din România. Pe de o parte, vânzările înregistrate de majoritatea jucătorilor au crescut cu 20-30% în ultimul an, iar pe de altă parte funcţionează ca un catalizator pentru piaţă. Astfel, retailerii deja prezenţi vor să se extindă în continuare şi dezvoltă noi concepte pentru a deveni cât mai flexibili şi a acoperi atât oraşe şi centre comerciale mari, cât şi oraşe şi scheme comerciale de dimensiuni mai mici", explică Daniela Popescu.

Potrivit Collers, în ultimii ani, impactul tehnologic a început să se resimtă din ce în ce mai mult şi în sectorul de retail. Conform raportului global EMEA Retail Market Snapshot, consumatorii se reorientează către plăţi şi cumpărături online prin intermediul dispozitivelor mobile.

Sursa: http://www.businessmagazin.ro

OFERTA DE PROPRIETĂŢI SIMILARE

Analizând zona de studiu s-a constat că nu se găsesc tranzacţii sigure aşa că s-a optat pentru oferte ale imobilelor asemănătoare cu imobilul studiat. Ofertele pentru imobilele similare sunt prezentate in tabelul următor, preţul fiind în funcţie de amplasare, acces şi deschidere la stradă. Pentru calcule următoare s-au folosit comparabilele cu cele mai multe asemănări faţă de elementul subiect, fiind excluse comparabilele cu cea mai mare şi cea mai mică valoare unitară.

Au fost identificate următoarele comparabile în zona de studiu:

COMPARABILE					
NR. CRT	LOCALIZARE	SUPRAFATA - MP	PRET E/MP	SURSA	OBS
1	Obregia	26	2.307	www.romimo.ro	n/a
2	Tineretului/Piata Norilor	54	1.574	www.romimo.ro	1990, parter bloc
3	Piata Vitan	85	2.000	www.spatiicomerciale.ro	2000, imobil tip centru comercial, vitrina 6 m
4	Râmnicu Sărat	100	2.772	www.spatiicomerciale.ro	1987, parter bloc, utilităţi, închiriat, vitrina 6 m
5	Văcăreşti	105	1.905	www.romimo.ro	1987, parter bloc, S utila=100 mp, S teren=105 mp, vitrina 20 m
6	Brâncoveanu - Dr Găzarului	130	1.151	www.publi24.ro	2016, parter imobil P+3, S utilă 100 mp, utilităţi
7	Brâncoveanu	134	2.332	www.spatiicomerciale.ro	1982, parter bloc, renovat, închiriat, vitrina 15 m
8	Oltenitei	151	2.185	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc, renovat, închiriat, vitrina 12 m
9	Vitan	157	1.700	www.spatiicomerciale.ro	2015, parter imobil P+5, utilităţi
10	Piaţa Covasna	173	1.156	www.spatiicomerciale.ro	imobil tip centru comercial, amenajat, închiriat, vitrină 6 m
11	Calea Văcăreşti	200	2.250	www.spatiicomerciale.ro	1989, imobil tip centru comercial, utilităţi, vitrina 12,5 m

4. EVALUAREA

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare (Highest and Best Use) este definită prin utilizarea unui activ astfel încât să maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă financiar.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.Imobilul trebuie să susțină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltare imediată, la data evaluării, sau există cerere pe piață într-un timp relativ scurt după lansarea ofertei, pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltare fezabilă din punct de vedere financiar. Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat pe o bază de sine stătătoare, poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului

Valoarea imobilului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă imobilul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

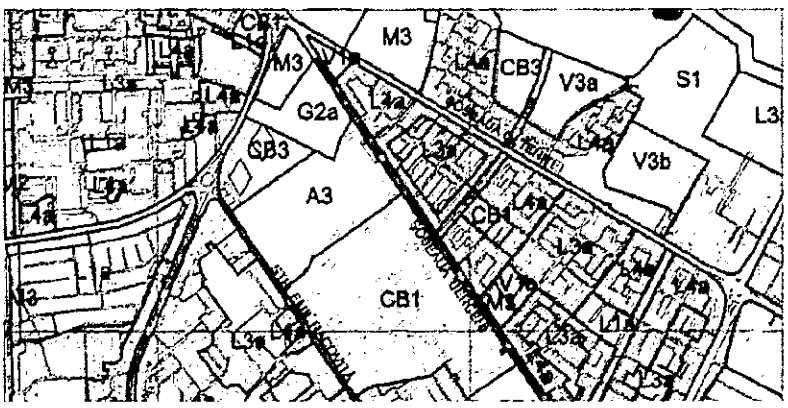
Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;

b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;

c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Proprietatea evaluată este situată într-o zona urbanistică CB3 - aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinatate cu care se află în relații de co-vizibilitate;



Pentru proprietatea evaluată CMBU pentru imobilul situat - construcție comercială care se încadrează în planul urbanistic, se face analiză pentru o singură ipoteză:

- Păstrarea destinației actuale de utilizare;

CRITERII CMBU	UTILIZARE ACTUALĂ
PERMISĂ LEGAL	DA
POSIBILĂ FIZIC	DA
FEZABILĂ FINANCIAR	DA
MAXIMUM PRODUCTIV	DA – pe termen lung

Analizând proprietatea şi zona de amplasare a acesteia se poate stabili că CMBU este utilizarea actuală, respectiv spațiu comercial.

4.2. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

ESTIMAREA VALORII IMOBILULUI

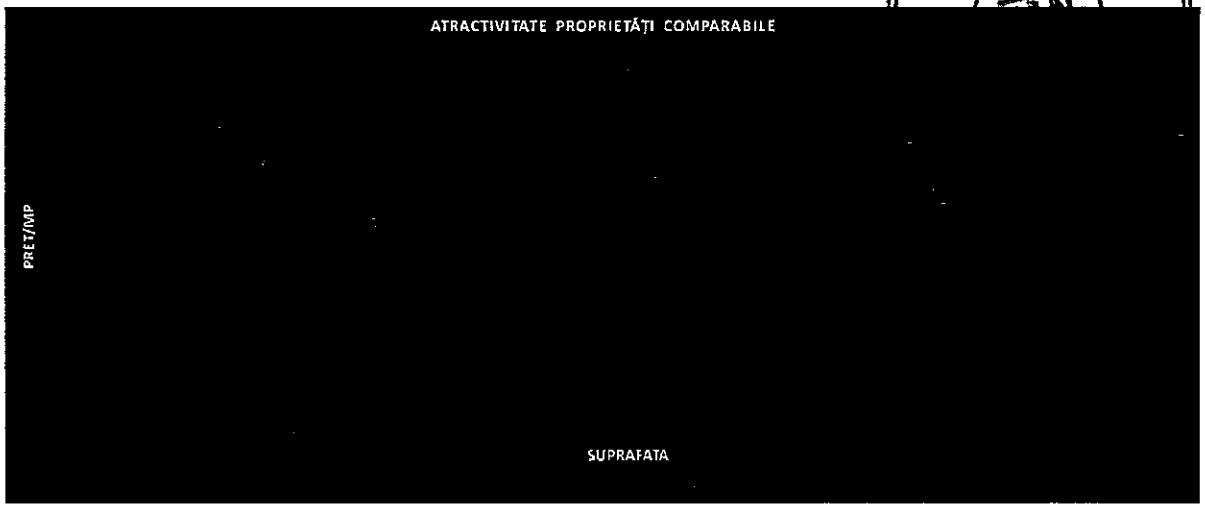
Abordarea prin piață cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare şi sub denumirea de Comparație Directă, este o procedură prin care valoarea de piață a proprietății evaluate se obține prin compararea acesteia cu proprietăți similare identificate pe piață în urma analizei pieței.

Astfel, premisa principală a tehnicilor înscrise în abordarea prin piață este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietății comparabile. Această metodă se utilizează atunci când există date suficiente şi sigure privind tranzacții cu imobile similare din zonă.

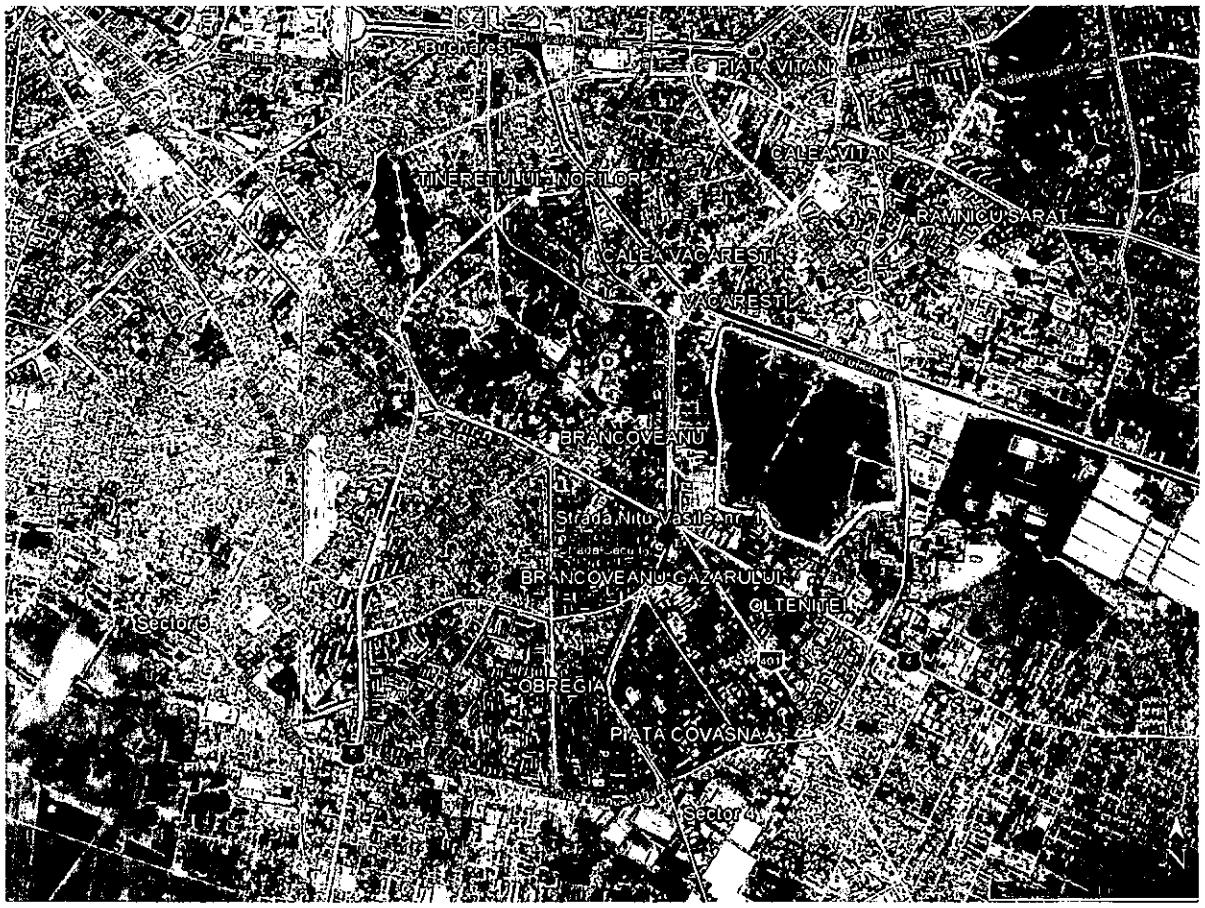
Prin această metodă prețurile şi informațiile referitoare la imobile similare sunt analizate, comparate şi corectate în funcție de asemănări şi diferențieri. Efectuarea corecțiilor prețurilor tranzacționate se poate face procentual cu ajutorul indicilor şi coeficienților specifici imobilului.

Pentru folosirea acestei metode, având în vedere că evaluatorul nu are informații sigure despre tranzacții în zona studiată, s-au folosit comparații ale proprietăților ce urmează a fi tranzacționate şi care se găsesc în prezent în faza de anunțuri publicitare.

COMPARABILE					
NR. CRT	LOCALIZARE	SUPRAFATA - MP	PRET E/MP	SURSA	OBS
1	Obregia	26	2.307	www.romimo.ro	n/a
2	Tineretului/Piata Norilor	54	1.574	www.romimo.ro	1990, parter bloc
3	Piata Vitan	85	2.000	www.spatiicomerciale.ro	2000, imobil tip centru comercial, vitrina 6 m
4	Râmnicu Sărat	100	2.772	www.spatiicomerciale.ro	1987, parter bloc, utilități, închiriat, vitrina 6 m
5	Văcărești	105	1.905	www.romimo.ro	1987, parter bloc, S utila=100 mp, S teren=105 mp, vitrina 20 m
6	Brâncoveanu - Dr Găzarului	130	1.151	www.publi24.ro	2016, parter imobil P+3, S utilă 100 mp, utilități
7	Brâncoveanu	134	2.332	www.spatiicomerciale.ro	1982, parter bloc, renovat, închiriat, vitrina 15 m
8	Oltenitei	151	2.185	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc, renovat, închiriat, vitrina 12 m
9	Vitan	157	1.700	www.spatiicomerciale.ro	2015, parter imobil P+5, utilități
10	Piața Covasna	173	1.156	www.spatiicomerciale.ro	imobil tip centru comercial, amenajat, închiriat, vitrină 6 m
11	Calea Văcărești	200	2.250	www.spatiicomerciale.ro	1989, imobil tip centru comercial, utilități, vitrina 12,5 m



Poziționarea comparabilelor selectate față de imobilul subiect:



Calculele şi analiza elementelor comparabile sunt detaliate în tabelul urmator:

TABEL COMPARAȚII IMOBIL SPAȚIU COMERCIAL						
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATE	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 5	COMPARABILA 7	COMPARABILA 8
Preț de vânzare EURO/mp		**1.574**	**2.000**	**2.000**	**2.332**	**2.132**
Tranzacție	-	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Corecție (%)		-7%	-7%	-7%	-7%	-7%
Corecție (EURO/mp)		-110	-140	-140	-163	-153
Preț corectat		**1.464**	**1.860**	**1.860**	**2.169**	**2.032**
Drepturi de proprietate	depline / teren în concesiune	depline	depline	depline	depline	depline
Corecție (%)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Corecție (EURO/mp)		-146	-200	-200	-233	-219
Preț corectat		**1.317**	**1.660**	**1.660**	**1.936**	**1.814**
Restricții legale	fără	fără	fără	fără	fără	fără
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat		**1.317**	**1.660**	**1.660**	**1.936**	**1.814**
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash	cash
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat		**1.317**	**1.660**	**1.660**	**1.936**	**1.814**
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat		**1.317**	**1.660**	**1.660**	**1.936**	**1.814**
Condiții de piață	actuale	similare	similare	similare	similare	similare
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat		**1.317**	**1.660**	**1.660**	**1.936**	**1.814**
Localizare	Piața Sudului	Tineretului/Piata Norilor	Piata Vitan	Văcărești	Brâncoveanu	Oltenitei
Corecție (%)		10%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		132	0	0	0	0
Preț corectat		**1.449**	**1.660**	**1.660**	**1.936**	**1.814**
Vechime constructie	anterior 1990/renovat	1990	2000	1987/amenajat	1982/renovat	renovat
Corecție (%)		5%	-5%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		66	-83	0	0	0
Preț corectat		**1.515**	**1.577**	**1.660**	**1.936**	**1.814**
Suprafață totală	88,55	54	85	100	134	151
Corecție (%)		-5%	0%	0%	5%	8%
Corecție (EURO/mp)		-76	0	0	97	145
Preț corectat		**1.439**	**1.577**	**1.660**	**2.032**	**1.959**
Acces	stradal	n/a	stradal	stradal	stradal	stradal
Corecție (%)		10%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		144	0	0	0	0
Preț corectat		**1.583**	**1.577**	**1.660**	**2.032**	**1.959**
Tip constructie	structura metalica/zidărie	parter bloc locuinte	tip centru comercial	parter bloc locuinte	parter bloc locuinte	parter bloc locuinte
Corecție (%)		-12%	-5%	-12%	-12%	-12%
Corecție (EURO/mp)		-190	-79	-199	-244	-235
Preț corectat		**1.393**	**1.498**	**1.461**	**1.789**	**1.724**
Zonare - urbanism	zona rezidențială	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat (rotund)		**1.393**	**1.498**	**1.461**	**1.789**	**1.724**
Caracteristici economice	piața comercială	n/a	similar	comert stradal	comerț stradal	comert stradal
Corecție (%)		7%	3%	5%	5%	5%
Corecție (EURO/mp)		98	45	73	89	86
Preț corectat		**1.491**	**1.543**	**1.534**	**1.878**	**1.810**
Utilizare	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial/închiriat	comercial/închiriat
Corecție (%)		0%	0%	0%	-15%	-15%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	-268	-259
Preț corectat		**1.491**	**1.543**	**1.534**	**1.610**	**1.551**
Componente non imobiliare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat (rotund)		**1.491**	**1.543**	**1.534**	**1.610**	**1.551**
CORECȚIE NETĂ		**27**	**-317**	**-326**	**-559**	**-481**
CORECȚIE NETĂ (%)		**2%**	**-16%**	**-16%**	**-24%**	**-22%**
CORECȚIE BRUTĂ		**1.041**	**486**	**671**	**1.175**	**1.178**
CORECȚIE BRUTĂ (%)		**66%**	**24%**	**34%**	**50%**	**54%**
NUMĂR CORECȚII		**7**	**4**	**3**	**5**	**5**
VALOARE UNITARĂ (EURO/mp)				**1.543**		
VALOARE SPAȚIU COMERCIAL -EURO				**136.600**		
VALOARE SPATIU COMERCIAL -RON				**617.300**		

Corecțiile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tranzacție – au fost necesare corecții la toate comparabilele deoarece acestea reprezintă oferte de pe piață și conform studiului efectuat pe piața specifică marja de negociere este până în 10%, fiind luat în calcul un procent de 7%; această corecție nu se ia în considerare la calculul corecțiilor nete și brute;
- Drepturi de proprietate – au fost efectuate corecții având în vedere că în cazul imobilului studiat terenul este în concesiune;
- Restricții legale – nu fost necesare corecții;
- Condiții de finanțare – s-au considerat similare și nu au fost efectuate corecții;
- Condiții de vânzare – nu au fost necesare corecții;
- Condiții de piață – nu au fost necesare corecții deoarece perioada de ofertare nu este îndepărtată de data evaluării;
- Localizare – au fost necesare corecții privind zona în care se află comparabilele;
- Vechime construcție – au fost necesare corecții în funcție de vechimea și starea imobilelor comparate;
- Suprafața construită – au fost aplicate corecții deoarece comparabilele nu au aceeași suprafață ca cea a imobilului subiect;
- Acces – au fost necesare corecții în funcție de modul de acces către imobilele comparabile;
- Tip construcție – au fost necesare corecții pentru particularitățile constructive ale imobilelor comparate;
- Zonare – nu s-au efectuat corecții deoarece comparabilele se află în zona de studiu;
- Caracteristici economice – nu au fost efectuate corecții;
- Utilizare - au fost efectuate corecții pentru spații deoarece chiar având aceeași utilizare comercială, unele spații fiind închiriate pot fi considerate și cu utilizare de investiție;
- Componente non imobiliare – nu au fost necesare corecții.

Valoarea finală a fost asimilată comparabilei 3 deoarece având corecția brută cea mai mică este cea mai apropiată ca și caracteristici de proprietatea subiect, astfel:

V_{IMOBIL} = 617.300 RON ≈ 136.600 EURO

4.3. ABORDAREA PRIN VENIT

Sub denumirea generică de *abordare prin venit* sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate acestea având ca o caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de către un titular al dreptului. În cazul unei *investiții imobiliare*, acel venit ar putea fi sub formă de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar ar putea fi o chirie asumată/ipotetică (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Utilizarea potențialului comercial al proprietății imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor".

Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unei rate de capitalizare sau multiplicator. Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar aştepta sau câştigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aştepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum şi riscurile şi recompensările proprietarului. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. *all risks yield method*), este rapidă şi simplă, dar utilizarea ei nu este credibilă în situația că, în perioadele viitoare, venitul se aşteaptă să se modifice într-o măsură mai mare decât se aşteaptă în general pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului.

În astfel de cazuri, se pot utiliza diferitele modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca şi în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum şi pe riscurile şi recompensările proprietarului, ataşate fluxului de numerar în cauză.

Randamentul sau rata de actualizare comentate anterior vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceştia sau costul mediu ponderat al capitalului.

Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată, plecând de la o rată tipică „fără risc" a rentabilității, corectată pentru riscurile şi oportunitățile adiționale specifice unui anumit drept asupra *proprietății imobiliare*.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde şi de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar se exprimă în niveluri curente (termeni reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflației sau deflației viitoare preconizate.

Abordarea prin venit se bazează pe principiul că, pentru a achiziționa o proprietate imobiliară, un investitor mediu nu va plăti pentru ea mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere ca investiție a proprietății respective).

Pentru a prezenta o metodă de calcul în cadrul abordării prin venit s-a optat pentru metoda capitalizării veniturilor. Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Capitalizarea directă este metoda utilizată în abordarea pe bază de venit, pentru a converti venitul net estimat dintr-un singur an într-un indicator de valoare. Această conversie se realizează fie prin divizarea venitului cu o rată adecvată de venit (rată de capitalizare), fie prin multiplicarea lui cu un factor corespunzător de venit.

Algoritmul de calcul pentru estimarea valorii imobilului prin capitalizarea veniturilor obținute din chirie este următorul:

a) Se estimează o chirie lunară (Ch) obtenabilă din închirierea proprietății analizate, în condițiile în care proprietatea ar fi liberă și posibil de închiriat la valori de pe piața specifică. Estimarea acestei chirii se face în funcție de comparabilele găsite pe piața imobiliară locală sau în cazul de față valorile necesare efectuării calculelor sunt preluate din revista Valoarea – oriunde este ea, revistă editată de ANEVAR.

b) Analiza pieței prezentate în revista mai sus menționată ne arată chiriile practicate pentru proprietăți similare. Având în vedere starea de întreținere respectiv vârsta efectivă și utilizarea actuală a construcției putem stabili o chirie de aproximativ 20 E/mp/lună.[1]
Chiria unitară este calculată pentru suprafața utilă a construcției. Această valoare înglobează și folosirea restului de proprietate respectiv teren, etc.

c) Se calculează Venitul Brut Potențial (**VBP**) care reprezintă venitul total anual generat de proprietatea imobiliară în condiții de utilizare maximă (grad utilizare integrală), înainte de scăderea cheltuielilor pe care trebuie să le suporte proprietarul;

d) Se estimează un Grad de neocupare (**Gno**) rezultat din neocuparea în întregime sau în anumite perioade, a spațiilor închiriabile și/sau neplata chiriei de către locatar.

e) În cazul de față s-a estimate un grad de neocupare de 10% pentru spațiile comerciale conform datelor preluate din studiul de piață.[2]

f) Această apreciere este susținută și de piața imobiliară specific proprietății analizate, unde gradul de neocupare variază în funcție de amplasament, finisaje, facilități, condiții contractuale, etc.

g) Se calculează Venitul Brut Efectiv (**VBE**) care este venitul brut potențial ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare.

h) Se estimează Cheltuielile (**CH**) din exploatarea proprietății și care intră în sarcina proprietarului și a chiriașului. Aceste cheltuieli reprezintă costurile periodice aferente deținerii

[1] Valorile au fost preluate din studiul efectuat de DARIAN DRS – Revista Valoarea – oriunde este ea
[2] Valorile au fost preluate din studiul efectuat de DARIAN DRS – Revista Valoarea – oriunde este ea

proprietății imobiliare (taxe, impozite, asigurări, menținerea capacității de exploatare), pentru continuarea generării de venituri, s-a estimat un cuantum de 20 % din venitul brut efectiv.

CHELTUIELI DE EXPLOATARE	
FIXE	impozit
	asigurare
VARIABILE	management și administrație
	electricitate, apă, canalizare, salubritate, gaze
	menținerea capacitații de exploatare

i) Se calculează Venitul Net din Exploatare (**VNE**) care reprezintă venitul net actual sau anticipat rezultat în urma scăderii tuturor cheltuielilor operaționale din Venitul Brut Efectiv;

j) Pentru obținerea valorii de randament a proprietății, se divide Venitul Net din închiriere la rata de capitalizare (**c**) specific pieței imobiliare corespunzătoare zonei și tipul de proprietate analizate. Raportul procentual dintre venitul inițial generat de investiție și prețul plătit pentru acea investiție.

În esență, raportul reprezintă perioada în ani în care se recuperează valoarea proprietății din veniturile nete generate de utilizarea proprietății și este utilizat în metoda capitalizării ca multiplicator al veniturilor nete.

Din analiza piețe prezentate, specifice proprietății analizate, reiese că rata de capitalizare pentru proprietăți similare este la nivelul de 10,50%. [3]

$$V_{PROPRIETATE} = VNE/c$$

(unde VNE = venitul net din exploatare; c = rata de capitalizare)

Calculul efectiv al proprietății imobiliare analizate este prezentat în tabelul de mai jos:

GRILĂ CALCUL CAPITALIZARE DIRECTĂ		
	EURO	
SUPRAFAȚĂ UTILĂ (mp)	88,55	
CHIRIE LUNARĂ (EURO)	20 EURO/MP/LUNĂ	1.771
VBP - VENITURI BRUTE POTENȚIALE (EURO/AN)	21.252	
GRAD DE NEOCUPARE	10%	
VBE -VENIT BRUT EFECTIV	19.127	
CHELTUIELI EXPLOATARE	3.792	
VNE - VENIT NET EFECTIV (EURO/AN)	15.335	
RATA DE CAPITALIZARE	10,50%	
VALOARE CAPITALIZARE DIRECTĂ	146.044	
	146.040 €	**659.900 RON**

[3] Valorile au fost preluate din studiul efectuat de DARIAN DRS – Revista Valoarea – oriunde este ea

5. ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Estimarea valorii de piaţă a proprietăţii subiect s-a realizat aplicând două abordări principale pentru care au existat informaţii suficiente, fiind fundamentate pe principiile economice ale preţului de echilibru şi anticipării beneficiilor. Rezultatele abordărilor au fost:

- Abordarea prin piaţă: V_{IMOBIL} = 584.700 RON ≈ 129.400 EURO;
- Abordarea prin venit: V_{IMOBIL} = 625.700 RON ≈ 138.470 EURO ;

Pentru stabilirea valorii finale s-au avut în vedere principiile şi criteriile de analiză a rezultatelor. Aceste criterii sunt:

- Adecvarea – se alege valoarea rezultată din metoda cea mai relevantă, având în vedere scopul şi destinaţia evaluării;
- Precizia – se alege valoarea rezultată din metoda în care au fost utilizate cele mai recente informaţii de pe piaţa imobiliară, ţinând cont de scopul evaluării;
- Cantitatea informaţiilor – se alege valoarea rezultată în urma aplicării metodei ce a utilizat cele mai multe informaţii de pe piaţa imobiliară.

CRITERII	ABORDARE PRIN PIAŢĂ	ABORDARE PRIN VENIT
ADECVARE	DA (+)	DA (+)
PRECIZIE	RIDICATĂ (+)	MEDIE (+ -)
CANTITATEA DE INFORMAŢII	SUFICIENTĂ (+)	SUFICIENTĂ (+)

Valorile obţinute prin abordări reflectă nivelul şi aşteptările pieţei imobiliare de tip comercial şi sunt relevante pentru tipul de proprietate evaluat.

Pentru proprietatea studiată s-a optat pentru valorile determinate conform abordării prin metoda comparaţiilor directe care oferă o precizie ridicată faţă de celelalte abordări şi reflectă cel mai bine situaţia actuală a pieţei specifice reprezentată de imobilele situate în zona de studiu.

VALOAREA DE PIAŢĂ A PROPRIETĂŢII IMOBILIARE STUDIATE, ÎN OPINIA EVALUATORULUI ESTE DE

ADRESA	PROPRIETAR	DENUMIRE	SUPRAFATA	NUMAR CADASTRAL	VALOARE EVALUATA -EURO -	VALOARE EVALUATA -RON -
Strada Niţu Vasile nr. 1, Sector 4, Bucureşti	S.C. DANUBIUS COM SERV S.R.L.	SPATIU COMERCIAL	88,55	215053-C1-U2	136.600 €	617.300 RON

- Cursul BNR utilizat la calcule este de 4,5188 RON/EURO din data de 18.04.2017.
- Valorile nu conţin TVA.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerațiile asupra valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport, conform cu standardele de evaluare;
- Datele folosite în prezentul raport au fost obținute de la client, evaluatorul neasumându-și responsabilitatea pentru veridicitatea și acuratețea acestora;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Ing. Stamatescu Carmen
Expert evaluator pentru proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru Titular ANEVAR Legitimație nr. 16220/2017

6. ANEXE

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 4
CONSILIUL LOCAL
Anul 2017

10374692 *Carte Funciară Nr. 215053-C1-U2 Comuna/Oraș/Municipiu Sector/Județ Sector 4*

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BUCURESTI
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Sectorul 4

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:68906
Nr. cadastral vechi:10495/0;7

Unitate individuală

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Nitu Vasile, Sergent, Nr. 1, Bl. -, Sc. -, Et. -, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Bucuresti
Părţi comune: -

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	215053-C1-U2	-	-		96,82	Descriere: spatiu comercial in suprafata totala de 88,55 mp;teren in proprietate

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
172427 / 01/04/2009		
Decizie Civila nr. 981, din 07/04/2008 emis de CURTEA DE APEL BUCURESTI (HOTARARE nr. 72/30.10.2008 emis de MUNICIPIUL BUCURESTI - CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;HOTARARE nr. 66/23.07.2009 emis de MUNICIPIUL BUCURESTI CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN PRIN DIRECTIA DE ADMINISTRARE A PIETELOR SECTOR 4**, asupra terenului	
294912 / 09/07/2010		
Contract Vanzare-Cumparare nr. 726, din 07/07/2010 emis de BNP DANILA STEFAN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 1/1	A1
	1) **SC DANUMIUS COM SERV SRL**, CIF:RO375060, asupra spatiului comercial	
308822 / 22/07/2010		
Act nr. -;		
B3	Se indreapta eroarea materiala din incheierea nr.294912/09.07.2010 inscrisa in CF 68906 in sensul mentionarii corecte a denumirii societatii inscrisa sub PII/2, respectiv: SC DANUBIUS COM SERV SRL, in loc de SC DANUMIUS COM SRV SRL.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii *Pagina 1 din 2*

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Carte Funciară Nr. 215053-C1-U2 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 4

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Nitu Vasile, Sergent, Nr. 1, Bl. , Sc. , Et. , Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Bucuresti
Părți comune: -

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații/Referință
A1	215053-C1-U2	-	-	-	96,82	Descriere: spațiu comercial cu suprafata totala de 96,82 impteren in proprietate

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.2131/20-04-2017 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. EXI_ONLINE.
Acest document a fost generat automat de sistemul informatic integrat al ANCPI şi reprezintă o imagine fidelă a înscrierilor active din planul cadastral şi cartea funciară, valabilă la data generării. Documentul în format electronic este semnat cu semnătura electronică pe baza unui certificat calificat, în conformitate cu prevederile art. 4, alin. (12) din Legea nr. 455/2001, precum şi cele ale Normelor tehnice şi metodologice de aplicare a acestei legi, aprobate prin HG nr. 1259/2001 şi este valabil exclusiv în mediul electronic.

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Intre:

Consiliul General al Municipiului Bucureşti, cu sediul în Bucureşti, Bd. Regina Elisabeta nr. 47, sector 5, prin împuternicit Primarul Sectorului 4 d-nul **POPESCU Cristian Victor Piedone**, în baza Hotararii Consiliului General al Mun. Bucureşti nr. 234/04.09.2003, domiciliat în Bucureşti, Str.Principatele Unite nr.1, sector 4, identificat cu CI seria RT nr. 523768/26.10.2007/SPCEP S4 biroul nr. 1, CNP 1630215400296, în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte

şi

SC DANUBIUS COM SERV SRL, persoană juridică română, cu sediul în Mun. Bucureşti, Str. Nitu Vasile nr. 1, sector 4, înregistrată la Registrul Comerţului Bucureşti sub nr. J40/4540/17.06.1991, CIF RO375060, reprezentată prin **dl. IONESCU Dragoş**, în calitate de administrator, domiciliat în Mun. Bucureşti, Cal. 13 Septembrie nr. 226, bl. V54, sc. 1, ap. 18, sector 5, identificat cu CI seria RT nr. 552995/22.04.2008/SPCEP S5 biroul nr. 1, CNP 1650222400046, in calitate de **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte,

PREAMBUL

1. Având în vedere că părţile au semnat procesul verbal de negociere directă nr. 98/01.07.2010, cu privire la spaţiul comercial, în termenul legal stabilit de Legea nr. 550/2002.

2. Având în vedere că spaţiul comercial se află pe Lista spaţiilor comerciale şi/sau de prestări servicii aprobată de Consiliul General al Municipiului Bucureşti prin H.C.G.M.B. nr. 271/2002, modificată şi completată prin H.C.G.M.B. nr. 109/2003, conform art. 2, alin. 1 si 4, din Hotărârea Guvernului României nr. 1341/27.11.2002 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002 privind vânzarea spaţiilor comerciale proprietate privată a statului şi a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor judeţene sau a consiliilor locale, precum şi a celor din patrimoniul regiilor autonome de interes local.

3. Având în vedere dispoziţiile Legii nr. 550/2002, modificată prin Legea nr. 306/2003, completată prin O.U.G. nr. 21/2003, Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002 aprobate prin H.G. nr. 1341/2002, completate cu H.G. nr. 246/2003, H.C.G.M.B. nr. 234/04.09.2003, art. 1294 şi următoarele din Codul Civil, precum şi dispoziţiile Legii nr. 54/1998 privind circulaţia juridică a terenurilor.

A intervenit următorul contract:

Art. 1. OBIECTUL CONTRACTULUI

Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea de către VÂNZĂTOR către CUMPĂRĂTOR a dreptului de proprietate şi a posesiei asupra spaţiului comercial amplasat în Mun Bucureşti, Str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4, având nr. cadastral

[illegible]5/0;7, în suprafaţa totală de 88,55 mp., deţinut de CUMPĂRĂTOR în baza contractului de închiriere nr. 230/01.11.2000 şi a deciziei civile nr. 981/07.04.2008 pronunţată de Curtea de Apel Bucureşti.

Terenul aflat în proprietate publică conform adresei nr. 865966/13.[illegible] eliberată de Primăria Mun. Bucureşti – Direcţia Patrimoniu Evidenţa Proprietăţii Cadastru, Serviciul evidenţă proprietăţi, urmează a fi concesionat în baza prevederilor legale, de către Primăria Mun. Bucureşti, CUMPĂRĂTORULUI, conform adresei nr. 29294/19.11.2004, emisă de Primăria Mun. Bucureşti-Comisia de Coordonare pentru aplicarea Legii 550/2002 de la nivelul Municipiului Bucureşti, CUMPĂRĂTORUL obligându-se să solicite acest lucru în maximum 30 zile de la data autentificării prezentului contract.

Dreptul de proprietate al vânzătorului a fost intabulat în Cartea Funciară nr. 68906 a localităţii Bucureşti, sector 4, prin încheierea nr. 172427/01.04.2009, emisă de OCPI sector 4.

Art. 2. PREŢUL ŞI MODALITĂŢI DE PLATĂ

1. Preţul vanzării spaţiului comercial a fost stabilit prin procesul-verbal de negociere directa nr. 98/01.07.2010, inregistrat sub nr. 20656/01.07.2010, de către Primăria Sector 4 Bucuresti si este de **50.000 (cincizecimii) EUR cf. Codului Fiscal art. 141, litera f.**

In termen de 15 zile calendaristice de la data autentificarii prezentului contract **CUMPĂRĂTORUL** va achita pe bază de factură suma de 12.500 EUR la cursul de schimb stabilit de B.N.R. in ziua in care se va efectua plata, cu ordin de plata in contul al cărui cod IBAN este RO37TREZ704500206X000012, deschis la Trezoreria Sector 4 Bucuresti, reprezentând un avans de 25% din pretul de vanzare.

2. In baza prevederilor art. 11 si art. 12 din Legea nr. 550/2002, diferenţa dintre preţul de vânzare şi avansul achitat, in suma de 37.500 EUR, precum şi dobânda totală de 6.258,88EUR, reprezentand 10% pe an, vor fi achitate de **CUMPĂRĂTOR** in rate lunare, egale, în termen de 3 ani (36 luni), conform planului de rambursare anexat, la cursul de schimb stabilit de B.N.R. in ziua in care se va efectua plata. După data scadentă se percep penalitati de 0,1% pentru fiecare zi intarziere.

3. Rata şi dobânda lunare, in suma de 1.210,02EUR, urmează să fie plătite de către **CUMPĂRĂTOR** cu ordin de plată pe baza facturii fiscale eliberate de Primăria Sector 4 Bucuresti, in contul al cărui cod IBAN este RO37TREZ704500206X000012, deschis la Trezoreria Sector 4 Bucuresti, până cel târziu la data de 25 a lunii, pentru luna in curs.
Prima rată şi dobânda, în sumă de 198 EUR, urmează să fie platite de către CUMPĂRĂTOR până la data de 25.07.2010.
Ultima rată şi dobânda, în sumă de 1.210,18 EUR, urmează să fie platite de către CUMPĂRĂTOR până la data de 06.07.2013.

4. **CUMPĂRĂTORUL** va putea să plătească ratele şi în mod anticipat, in acest caz refăcându-se planul de rambursare şi se va recalcula dobânda, noul plan de rambursare făcând parte integrantă din prezentul contract.

5. In vederea garantării achitării restului de preţ, inclusiv şi dobânda aferentă, noi, părţile contractante, declarăm că suntem de acord cu instituirea unei ipoteci asupra spaţiului comercial ce face obiectul prezentului contract, în conformitate cu dispozitiile art. 12, alin. 2,

lit. b din legea 550/2002 şi cu prevederile Codului civil, inclusiv cu notarea ... înstrainare şi grevare, precum şi a pactului comisoriu prevăzut de art. 12 alin. 4 ... 550/2002, în Cartea Funciară a imobilului.

6. In cazul in care CUMPĂRĂTORUL nu va plăti la scadenţă avansul sau două rate lunare succesive, contractul de vânzare-cumpărare se va considera rezolvit de plin drept, fără punere in intârziere şi fără alte formalităţi, in conformitate cu dispoziţiile art. 12 alin. 4 din Legea nr. 550/2002, modificată prin Legea nr. 306/2003.

7. Noi, părţile contractante, am luat cunoştinţă de dispoziţiile Legii nr. 656/2002, pentru prevenirea şi sancţionarea spălării banilor. De asemenea, declarăm că am luat cunoştinţă de dispoziţiile Legii nr. 241/2005 şi de consecinţele ce decurg din nerespectarea acestora.

Art. 3. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

1. OBLIGAŢIILE VÂNZĂTORULUI

VÂNZĂTORUL are urmatoarele obligatii:

de a-l garanta pe **CUMPĂRĂTOR** împotriva oricărei evicţiuni totale sau parţiale în conformitate cu dispoziţiile art. 1337 Cod Civil. Spaţiul comercial nu este grevat de sarcini şi servituţi cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr285813/02.07.2010, eliberat de OCPI sector 4. Dreptul de închiriere al cumpărătorului s-a stins prin confuziune, întrucât, prin semnarea prezentului contract, chiriaşul a devenit proprietarul spaţiului comercial închiriat.

2. OBLIGAŢIILE CUMPĂRĂTORULUI

CUMPĂRĂTORUL are urmatoarele obligaţii:

a) de a plăti preţul la termenul şi în condiţiile stipulate în prezentul contract;

b) de a folosi spaţiul comercial ce face obiectul prezentului contract numai pentru activităţi de comerţ sau prestări servicii şi de a nu înstrăina spaţiul prin acte între vii, timp de 3 ani de la data dobândirii;

Art. 4. DECLARAŢIILE PĂRŢILOR

VÂNZĂTORUL, prin reprezentant, declară că spaţiul comercial ce face obiectul prezentului contract nu este grevat de sarcini sau servituţi, nu a mai fost vândut nici unei persoane fizice sau juridice şi nu face obiectul nici unui dosar aflat pe rolul instanţelor judecătoreşti sau revendicări în baza Legii nr. 10/2001, cu modificările si completarile ulterioare.

VÂNZĂTORUL, prin reprezentant, declara ca spaţiul comercial din Mun Bucureşti, Str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4 nu este situat in imobile aflate in zona de protecţie a unui monument istoric şi nu face parte din spaţiile enumerate de art. 3^1 din Legea nr. 550/2002 aşa cum a fost modificată prin OUG 21/2003.

Impozitele şi taxele de orice natură aferente spaţiului comercial ce face obiectul prezentului contract au fost in sarcina VÂNZĂTORULUI până azi, data autentificarii, iar de astăzi, acestea trec in sarcina CUMPĂRĂTORULUI, care suportă si taxele necesare perfectării şi autentificării contractului.

CUMPĂRĂTORUL, prin reprezentant, declară că nu se află în reorganizare judiciară sau faliment, că obligațiile fiscale au fost achitate la zi conform certificatului de atestare fiscală nr. 211153/30.06.2010, eliberat de Primăria Sector 4.

CUMPĂRĂTORUL, prin reprezentant, declară că a dobândit de la VÂNZĂTOR spațiul comercial descris mai sus, la prețul arătat, ce se va achita în modul de mai sus și consimte la toate stipulațiunile prezentului contract.

Art. 5. REZOLUȚIUNEA CONTRACTULUI

In afara cazului în care intervine rezolutiunea contractului ca urmare a neplatii prețului, prevazut la art. 2 alin. 2, in situatia in care CUMPĂRĂTORUL nu isi va respecta obligatiile asumate prin art. 3 alin. 2 lit. b din prezentul contract, acesta se va considera rezolvit de plin drept, fără interventia instantei, fără punere in întârziere si fără alte formalități prealabile.

Noi, părțile contractante, am luat cunoștință de conținutul contractului și consimțim la autentificare, întrucât exprimă voința noastră, toate operatiunile de publicitate imobiliara revenind in sarcina biroului notarial public instrumentator, conform Protocolului incheiat intre Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara si Uniunea Nationala a Notarilor Publici din Romania privind publicitatea imobiliara.

Art. 6. DISPOZIȚII FINALE

1. Litigiile aparute in legatura cu executarea prezentului contract se solutioneaza de catre instantele judecatoresti competente.

2. Daca o situatie de forta majora impiedica sau intarzie executarea contractului, partea afectata de cazul de forta majora va fi exonerata de raspunderea privind indeplinirea obligatiilor sale, pentru perioada in care indeplinirea acestora este impiedicata sau intarziata de cazul de forta majora, in conformitate cu dispozițiile art. 1082-1083 din Codul Civil.

3. Prezentul contract isi produce efectele de la data semnarii lui si constituie titlu executoriu in conformitate cu art. 66 din Legea 36/1995 a notarilor publici si activitatii notariale.

4.Tehnoredactat in 7 exemplare din care s-au eliberat CUMPĂRĂTORULUI 3 exemplare, VÂNZĂTORULUI 2 exemplare si 2 exemplare dlui notar public Danila Stefan, astăzi, data autentificării.

VÂNZĂTOR
CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
prin reprezentant,
POPESCU Cristian Victor Piedone

DIRECTOR JURIDIC,
Claudiu MIHOCI

DIRECTOR ECONOMIC,
Costel ENE

CUMPĂRĂTOR
SC DANUBIUS COM SERV SRL

prin administrator,
IONESCU Dragoș

ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
DĂNILĂ ȘTEFAN
București, B-dul Constantin Brâncuși nr. 23,
Bloc T4-T5, sc. 1, parter, sector 3
Tel: 340.45.85; Fax: 340.45.90
Operator de date cu caracter personal nr. 2954

ÎNCHEIEREA DE AUTENTIFICARE NR. 726
Anul 2010, luna IULIE, ziua 07

În fața mea, **Dănilă Ștefan,** Notar Public, la sediul Primăriei Sectorului 4, unde m-am deplasat la cererea partilor, s-au prezentat:

Consiliul General al Municipiului Bucureşti, cu sediul în Bucureşti, Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6, prin împuternicit Primarul Sectorului 4, d-nul **POPESCU Cristian Victor Piedone**, în baza Hotararii Consiliului General al Mun. Bucureşti nr. 234/04.09.2003, domiciliat în Bucureşti, Str.Principatele Unite nr.1, sector 4, identificat cu CI seria RT nr. 523768/26.10.2007/SPCEP S4 biroul nr. 1, CNP 1630215400296

şi

SC DANUBIUS COM SERV SRL, persoană juridică română, cu sediul în Mun. Bucureşti, Str. Nițu Vasile nr. 1, sector 4, înregistrată la Registrul Comerțului Bucureşti sub nr. J40/4540/17.06.1991, CIF RO375060, reprezentată prin **dl. IONESCU Dragoş,** în calitate de administrator, domiciliat în Mun. Bucureşti, Cal. 13 Septembrie nr. 226, bl. V54, sc. 1, ap. 18, sector 5, identificat cu CI seria RT nr. 552995/22.04.2008/SPCEP S5 biroul nr. 1, CNP 1650222400046,

care, după ce au citit actul, au consimțit la autentificarea prezentului înscris şi au semnat toate exemplarele acestuia.

În temeiul art. 8 lit. b din Legea nr. 36/1995

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

Onorariu – 3.000 lei + 720 lei TVA, cu chit. Nr.3679/2010;
Taxă ANCPI – 1.092 lei, cu chit. Nr.0675957/2010 (calculată la suma de 218.440 lei).

NOTAR PUBLIC,

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. DANUBIUS COM SERV S.R.L.

ROMANIA JUDEȚUL BUCUREȘTI BIROUL NOTARULUI PUBLIC

DUPLICAT

Regitru Unic de Contracte nr. 407/10.09.2014

CONTRACT DE CONCESIUNE

Preambul:

În temeiul Legii nr. 550/14.10.2002, conform art. 13, alin. 3) *"Terenul proprietate publică, aferent spațiului care se vinde, se atribuie direct cumpărătorului printr-un contract de concesiune. Prin derogare de la prevederile Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor, concesiunea se face prin negociere directă între concedent și concesionar, fără întocmirea unui studiu de oportunitate sau caiet de sarcini și fără nici o formă de publicitate"* privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor din patrimoniul regiilor autonome de interes local, actualizată, al Legii nr. 215/2001 - privind Administrația Publică Locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în baza Raportului Comisiei de Negociere nr. 1305/07.04.2011, prin care se concesionează terenul aferent spațiului situat în **str. Serg. Nițu Vasile nr. 1, sector 4**, spațiu cumpărat conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.726/07.07.2010, a intervenit prezentul contract de concesiune ale cărui clauze sunt cunoscute de către părți și care are următorul conținut:

I. Părțile contractante

MUNICIPIUL BUCUREŞTI, reprezentat prin Primar General Prof. dr. Sorin Mircea Oprescu, cu sediul în Bucureşti, Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6, cod fiscal 4267117, având calitatea de **concedent,**

și

S.C. DANUBIUS COM SERV S.R.L., cu sediul în Bucureşti, str. Serg. Nițu Vasile nr. 1, sector 4, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/4540/1991, având cod unic de înregistrare nr. 375060, reprezentat prin d-na Ionescu Daniela Carmen, identificată cu CI seria RX, nr. 296143, CNP 2690810431520, având calitatea de **concesionar.**

II. Obiectul contractului

Art. 1. Obiectul contractului este cedarea în concesiune a terenului aferent spațiului situat în Bucureşti, în **str. Serg. Nițu Vasile nr. 1, sector 4**, în suprafață de **96,82 mp**, așa cum rezultă din planul de situație anexat, identificat cu **nr. Cadastral 215053-C1-U2** (număr cadastral vechi 10495/0;7), înscris în **C.F. nr. 215053-C1-U2** (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 68906).

Art. 2. Terenul precizat la art. 1 se predă de către concedent către concesionar pe bază de proces-verbal de predare-primire, încheiat între părți după autentificarea și înregistrarea contractului de concesiune dar nu mai mult de 30 de zile, iar destinația clădirii este de **spațiu comercial.**

1

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. DANUBIUS COM SERV S.R.L.

III. Termenul contractului

Art. 3. Concesiunea se acordă pe **49 ani**, începand cu data predării-primirii terenului, în condițiile stipulate în prezentul contract şi anexele sale.

Art. 4. Concedentul va comunica, în scris, concesionarului cu 2 ani înainte de încetarea concesiunii, punctul său de vedere asupra încetarii concesiunii/prelungirea termenului de concesionare.

Art.4.1. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților, prin act adițional.

IV. Redevența

Art. 5. Redevența concesiunii, conform Raportului Comisiei de Negociere nr. 1305/07.04.2011, este de **5.200,00 lei/an**, reprezentând **1.242,80 Euro/an.**

Art. 5.1. Pentru primul an de concesiune, concesionarul are obligația de a plăti redevența menționată la art. 5 la care se adaugă un comision de 1% calculat la valoarea redevenței concesiunii.

Art. 5.2. **Redevența minimă a concesiunii**, pentru terenul aferent spațiului situat în **str. Serg. Nițu Vasile nr. 1, sector 4**, din municipiul Bucureşti, ce face obiectul acestui contract de concesiune, de 3.399,08 lei/an, a fost determinată în conformitate cu prevederile Legii nr.50/29.07.1991, republicată, cu modificările şi completările ulterioare şi a fost calculată avându-se în vedere prețul de vânzare, zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară existentă, caracteristicile geotehnice, facilitățile de transport etc., pe baza "Metodologiei de calcul a evaluării terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Bucureşti, destinate executării de construcții" aprobată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului Bucureşti nr.211/30.08.2006, cu modificările şi completările ulterioare.

Art. 6. Redevența concesiunii prevazută la art. 5, va fi indexată anual cu coeficientul de inflație comunicat de organele abilitate şi se plăteşte pe toată durata concesiunii, dar nu poate fi mai mică decât redevența achitată inițial.

Art. 6.1. Indexarea anuală a redevenței concesiunii cu coeficientul de inflație se va achita până la data de 28 februarie a anului următor pentru anul în curs.

V. Modalitatea de plată:

Art. 7. Sumele prevăzute la art. 5, reprezentând valoarea redevenței pentru primul an, exprimată în Euro, se vor plăti prin ordin de plată în contul concedentului nr. **RO97TREZ70021A300530XXXX – A.T.C.P.M.B.,** la cursul de schimb valutar din ziua efectuării plății – dar nu poate fi mai mica decât cea înscrise la art. 5.

Comisionul de 1%, menționat la art. 5., aferent redevenței se va achita în maxim 15 zile calendaristice de la semnarea şi autentificarea prezentului contract.

Art.7.1. Pentru cel de-al doilea an de concesionare, redevența va fi calculată şi se va plăti proporțional pentru lunile cuprinse între data începerii noului an de concesionare (cel de-al doilea an) şi luna decembrie (inclusiv) a anului calendaristic.

Art.7.2. Pentru restul perioadei de concesionare, valoarea redevenței prevăzută la art. 5 se plăteşte anual în termen de 30 de zile de la începutul anului pentru anul în curs.

Art.7.3. Pentru plata cu întârziere a redevenței se va plăti o majorare de întârziere de 2% pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare scadenței obligației de plată. Nivelul majorării de întârziere se va modifica prin legile bugetare anuale.

Majorările şi penalitățile de întârziere se vor actualiza în conformitate cu nivelul stabilit prin legislația în vigoare.

VI. Drepturile şi obligațiile părților.

Art. 8. Concedentul are dreptul:

Art. 8.1 Să urmărească prin imputerniciții săi respectarea destinației clădirii aşa cum a fost stabilită prin contractul de vânzare-cumpărare a spațiului.

Art. 8.2 Să retragă concesiunea, fără nicio răscumpărare, în cazul în care nu se respectă prevederile din oferta ce a stat la baza negocierii, precum şi clauzele prezentului contract.

Art. 8.3. Să modifice unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art. 8.4. Să verifice în perioada derulării contractului, modul în care se respectă condițiile şi clauzele acestuia de către concesionar.

Art. 9. Concesionarul are dreptul:

Art. 9.1. De a exploata, în mod direct, pe riscul şi răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune.

Art. 9.2. De a folosi şi a culege fructele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii acestuia.

Art. 9.3. Să primească în mod prompt o despăgubire adecvată şi efectivă în cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu.

1. În caz de dezacord între concedent şi concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă.

2. Acest dezacord nu permite concesionarului să se sustragă obligațiilor sale contractuale.

Art. 10. Concesionarul are obligația:

Art. 10.1. În termen de **90 de zile** de la data semnării contractului, să depună, cu titlu de **garanție** în favoarea Municipiului Bucureşti în contul RO44BRDE410SA22559634100 deschis la BRD – sucursala Brătianu, dobânzile revenind concesionarului, echivalentul în lei a sumei de **310,70 Euro**, calculată la cursul de schimb valutar din ziua efectuării depozitului sau a eliberării scrisorii de garanție bancară, dar nu mai puțin de **1.300,00 lei.** Această sumă va fi reactualizată anual, în funcție de evoluția cursului Euro/lei.

Dacă este necesar, din această sumă, vor fi prelevate penalitățile şi sumele datorate concedentului de către concesionar în baza contractului.

În cazul în care din această sumă se opresc penalitățile şi sumele datorate concedentului, concesionarul are obligația de a completa diferența reținută, în termen de 30 de zile de la această operațiune, în caz contrar urmând a se aplica prevederile art. 17.3.

Art.10.1.1. Garanția va putea fi eliberată numai pe baza unei notificări din partea Primăriei Municipiului Bucureşti – Direcția Contracte, către banca ce a emis scrisoarea de garanție sau a constituit depozitul bancar.

Art.10.2. Să-şi îndeplinească obligațiile potrivit termenelor şi condițiilor prevazute în contract şi în acord cu normele legale, specifice domeniului de activitate, elaborate de instituțiile legal abilitate în acest scop.

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune încheiat cu S.C. DANUBIUS COM SERV S.R.L.

Art. 11. Concesionarul se obligă să asigure plata redevenței la termenele stabilite prin prezentul contract.

Art. 12. Concedentul are obligația:

Art.12.1. Să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

Art.12.2. Să nu modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și a art.8.3. din prezentul contract.

Art.12.3. Să notifice concesionarului apariția oricăror imprejurări de natura să aducă atingere drepturilor concesionarului.

Art.12.4. Să coopereze pe deplin și să sprijine concesionarul în vederea asigurării înscrierii drepturilor acestuia rezultate din contractul de concesiune în Cartea Funciară.

VII. Încetarea

Art. 13. La încetarea concesiunii, concesionarul are obligația să restituie concedentului în deplină proprietate bunul concesionat.

Art. 14. Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în urmatoarele situații:

(a) la expirarea duratei stabilite, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii.
(b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului.
(c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală de către concedent cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului.
(d) la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.
(e) în cazul în care destinația spațiului, așa cum este prevazută în art. 2, este schimbată, fără acordul concedentului.

Art. 15. Încetarea concesiunii prin expirarea duratei.

La termenul de încetare a concesiunii, concesionarul are obligația de a preda bunul ce a facut obiectul concesiunii, cu excepția investițiilor realizate din fondurile concesionarului.

Art. 16. Încetarea concesiunii prin răscumpărare.

Art.16.1. Pentru cazurile de interes public, național sau local, concesiunea poate fi răscumpărată, concedentul asigurand despăgubirea corespunzatoare valorii spațiului, care trebuie să fie promptă, adecvată și efectivă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea municipală sau prin hotărâri ale Guvernului.

Art.16.2. Dacă părțile nu se înțeleg asupra prețului răscumpărării, partea nemulțumită urmează a se adresa Instanței de Judecată sau arbitrare convenite conform contractului.

Art. 17. Încetarea contractului prin retragere.

Art.17.1. Concesiunea se retrage în cazul în care concesionarul nu a respectat obligațiile ce-i revin, conform obligațiilor contractuale.

Art.17.2. În situația încetării contractului prin retragere concesionarul pierde garanția constituită.

Art.17.3 În cazul în care concesionarul nu-şi executa obligațiile contractuale prevăzute la art. 7 si 10 la termenele prevazute în contract, acesta se consideră desființat de plin drept, începând cu aceeași dată, fără a mai fi necesară intervenția instanței de judecată.

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. DANUBIUS COM SERV S.R.L.

Art. 18. Încetarea concesiunii prin renuntare.

Art. 18.1 Concesionarul poate renunța la concesiune în situația în care, cauze obiective, justificate, fac imposibilă exploatarea spațiului, după verificarea celor semnalate de concesionar de către o comisie formată din reprezentanții concedentului, ai Primăriei Municipiului Bucureşti şi care împreună cu reprezentanții concesionarului vor hotărî asupra continuării sau încetării contractului.

Art. 18.2 În cazul în care concesionarul înstrăinează investiția realizată pe terenul concesionat, acesta este obligat să solicite acordul concedentului privind transmiterea concesiunii potențialului cumpărător, înainte de încheierea contractului de vânzare-cumpărare pentru imobil.

VIII. Forța majoră

Art.19.1. Forța majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forța majoră se întelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil şi inevitabil, care impiedică părțile să-şi execute integral sau parțial obligațiile.

Art.19.2. Apariția sau încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telex, fax, telefon urmat de o scrisoare recomandată. Ulterior acestei comunicări, concedentul şi concesionarul vor face demersuri în vederea constatării evenimentelor de acest gen fie de către părți, fie de către organele competente române, părțile convenind ca proba forței majore se poate face şi prin alte modalități.

Art.19.3. În caz de forță majoră, comunicată şi constatată, în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalează în consecință cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri, pentru întârzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră cât şi îndeplinirea celorlalte obligații.

Art.19.4 În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situație verificată şi constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

IX. Control

Art. 20. În conformitate cu prevederile legale controlul general al respectării de către concesionar a obligațiilor asumate prin contractul de concesionare se efectuează de către Primăria Municipiului Bucureşti, prin organele sale competente.

X. Litigii

Art. 21. Litigiile de orice natură decurgând din executarea necorespunzătoare a prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă, iar în caz contrar de către instanțele judecătoreşti din România.

Art. 22. Pe toată durata concesiunii, concedentul şi concesionarul se vor supune legislației române.

5

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. DANUBIUS COM SERV S.R.L.

XI. Declarațiile părților

Art.23. Subscrisul Municipiul Bucureşti prin reprezentant legal Primar General Prof. Dr. Sorin Mircea Oprescu mă declar de acord cu toate clauzele contractuale prevăzute în prezentul contract de concesiune.

Art.24. Subscrisul S.C. DANUBIUS COM SERV S.R.L., mă declar de acord cu toate clauzele contractuale prevăzute în prezentul contract de concesiune.

XII. Dispozitii finale

Art. 25. Primăria Municipiului Bucureşti nu se face răspunzătoare de schimbarea regimului juridic al terenului ca urmare a unor eventuale reglementări legale adoptate după semnarea prezentului contract şi concesionarul nu este în drept să pretindă niciun fel de despăgubiri de la concedent.

Art. 26. Părțile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii contractului, de a conveni modificarea clauzelor contractului, prin act adițional, numai în cazul apariției unor circumstanțe care lezează interesele comerciale legitime ale acestora şi care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului.

Art. 27. Contractul de concesiune, deşi încheiat, nu va produce efecte decât după achitarea de către concesionar a redevenței pe un an şi a comisionului de 1% conform art.5 şi 7 din prezentul contract.

Art. 28. Procesul verbal de predare-primire al terenului face parte integrantă din prezentul contract şi îl completează.

Art. 29. Anexa 1 – cu schițele amplasamentului şi anexa 2 – cu avizele direcțiilor de specialitate ale Primăriei Municipiului Bucureşti fac parte integrantă din prezentul contract.

Art. 30. Prezentul contract reprezintă titlu de creanță. Contractul este supus autentificării, conform prevederilor Dispoziției Primarului General nr. 307/05.03.2009, cheltuielile ocazionate de autentificare fiind în sarcina concesionarului.

Contractul privind concesionarea terenului aferent spațiului situat în **str. Serg. Nițu Vasile nr. 1, sector 4,** din Municipiul Bucureşti, s-a încheiat în 1 (unu) exemplar original, astăzi 10.09.2014

CONCEDENT,	**CONCESIONAR,**
MUNICIPIUL BUCURESTI	**S.C. DANUBIUS COM SERV S.R.L.**
PRIMAR GENERAL,	
Prof. Dr. SORIN MIRCEA OPRESCU	**IONESCU DANIELA CARMEN**

6

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. DANUBIUS COM SERV S.R.L.

Anexa 2
La Contractul de concesiune
Nr. 2135 / 2014

Prezentul contract de concesiune urmează a fi încheiat între **Municipiul Bucureşti** şi **S.C. DANUBIUS COM SERV S.R.L.** pentru terenul aferent spaţiului situat în **str. Serg. Nițu Vasile nr. 1, sector 4, Bucureşti**, în suprafaţă de **96,82 mp.**

DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECTOR GENERAL,
DANIELA MINCU

Certificăm în privința realității, regularității şi legalității
Şef Serviciu TEODORA STOIAN

DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICĂ
DIRECTOR GENERAL,
MIRCEA OCTAVIAN CONSTANTINESCU

DIRECȚIA JURIDIC
DIRECTOR EXECUTIV,
ADRIAN IORDĂCHE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREŞTI
VIZAT PENTRU
CONTROL FINANCIAR PREVENTIV PROPRIU
NR. 2/4 / 2014 07 24
Semnătura

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. DANUBIUS COM SERV S.R.L.

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
„MELANIA POPA ŞI ASOCIAȚII"
Licență de funcționare nr. 3399/2988/20.12.2013
Bucureşti, str. Batiştе nr. 28, sectorul 2
Telefon/fax: 021.313.03.12

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2135
Anul 2014 Luna SEPTEMBRIE Ziua 10

Eu, MELANIA POPA, notar public, m-am deplasat astăzi, 10.09.2014, orele 16,00, la sediul Primăriei Municipiului Bucureşti, din Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6, unde am găsit pe:

-OPRESCU SORIN-MIRCEA, Primar General al Municipiului Bucureşti, domiciliat în Municipiul Bucureşti, str. Popa Savu nr. 42, sc. 1, et. 3, ap. 4, sector 1, identificat cu C.I. seria RR, nr. 529014, eliberată de D.G.E.P. Sector 1, CNP 1511107400178, în calitate de reprezentant al MUNICIPIUL BUCUREŞTI, cu sediul in Bucuresti, Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6, cod fiscal 4267117, care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris şi a semnat unicul exemplar.

În fața mea, MELANIA POPA, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat:

-IONESCU DANIELA-CARMEN, domiciliată în Mun. Bucureşti, str. Sold. Dumitru Minca nr. 38, sector 4, C.N.P. 2690810431520, identificată cu C.I. seria RT, nr. 743350, emisă de S.P.C.E.P Sector 4 la data 18.07.2013, în calitate de împuternicită a Societății DANUBIUS COM SERV S.R.L., cu sediul în Bucureşti, str. Serg. Nițu Vasile nr. 1, sector 4, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/4540/1991, având cod unic de înregistrare nr. 375060, în baza împuternicirii nr. 10/10.09.2014

care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris şi a semnat unicul exemplar, precum şi una anexă (o pagină), parte integrantă din prezentul contract.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici şi a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a încasat onorariul de 637 lei, plus T.V.A. 24 %, cu bon fiscal nr. 7/2014.

NOTAR PUBLIC
L.S. MELANIA POPA

„Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 (şase) exemplare, de MELANIA POPA, Notar Public, astăzi, data autentificării actului, are aceeaşi forță probantă ca originalul şi constituie titlu executoriu în condițiile legii."

NOTAR PUBLIC
MELANIA POPA

COMPARABILE

romimo.ro
Anunturi imobiliare

Anunturi salvate | Mesaje primite | Contul meu

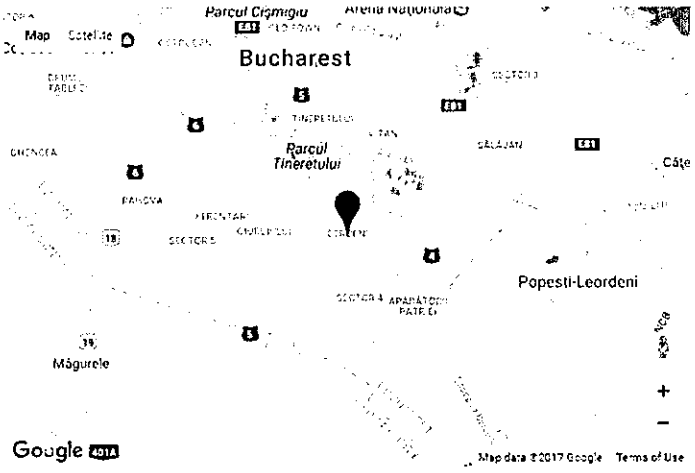
Contul meu | Cautare detaliata | Agenti | + Adauga anunt

www.romimo.ro > Bucuresti > Sector 4 > Spatii comerciale > Spatiu comercial > De vanzare > Spatiu comercial

Spatiu comercial

60.000 EUR

Imagini | Harta



Contacteaza utilizatorul

0763068301

0763068301

Contacteaza

Nume: Claudia
Vezi toate anunturile

Distribuite pe

★ Adauga la favorite
Listeaza la Imprimanta
Export in pdf

Detalii

Judet	Bucuresti	Zona	Berceni
Localitatea	Sector 4	Adresa	Alexandru Obregia
Tip contract	De vanzare	Pret	60.000 EUR
Categoria	Spatii comerciale	Pret (RON)	271.128 RON
Subcategoria	Spatiu comercial	Suprafata construita	26 m²
Suprafata utila	26m²	Incalzire	Altele
Suprafata terenului	26m²		

Alte detalii

Cod anunt	4594926
Valabil de la	21.03.2017
Pana la	20.05.2017
Cod de identificare extern	classified_18399010

Raporteaza anunt fals

Descriere

Spatiu comercial, teren proprietate, stradal

ROMÂNIA
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

o marcă ruxmedia
romimo.ro
Anunturi imobiliare

0 Anunturi salvate | Mesaje primite | Intra in cont

Contul meu | Cautare detaliata | Agentii | + Adauga anunt

www.romimo.ro > Bucuresti > Sector 4 > Spatii comerciale > Spatiu comercial > De vanzare > Spatiu Comercial-Tineretului _Pta Norilor

Spatiu Comercial-Tineretului _Pta Norilor

85.000 EUR

Imagini

Contacteaza utilizatorul

0724885996

0724885996

Contacteaza

Distribuite pe

★ Adauga la favorite
Listeaza la Imprimanta
Export in pdf

Alte detalii

Cod anunt	4620469
Valabil de la	02.03.2017
Pana la	01.05.2017
Cod de identificare extern	classified_18563016

Raporteaza anunt fals

Detalii

Judet	Bucuresti		
Localitatea	Sector 4		
Tip contract	De vanzare	Pret (RON)	384.098 RON
Categoria	Spatii comerciale	Incalzire	Altele
Subcategoria	Spatiu comercial	Stadiu constructiei	Finalizat
Suprafata utila	54m²	Clasa birouri	B
Pret	85.000 EUR	Anul construirii	1990



590 000 € 330 000 €

titirez.ro

Descriere

Tineretului Pta Norilor Spatiu comercial la parter de bloc , suprafata 54mp

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spatii comerciale | Spatii comerciale de vânzare | Spatii comerciale de vânzare in Bucuresti | zona Vitan Mall

Spatiu comercial Piata Vitan - Mega Image

Bucuresti, zona Vitan Mall vezi harta

Anunț publicat de
IMOBILIAR EXPERT GRUP

De vânzare Spațiu comercial

170.000 EUR
Comision standard

Suprafață totală	85 mp
Tip imobil	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	85 mp
Regim înălțime	P+1E
An construcție	2000
Suprafața teren	5 mp
Modificata la	19/04/2017



Cere detalii despre această proprietate



CRISTIAN DUMITRIU (Consultant Imobiliar)
0751.042.865
Alte telefoane:
0742 035 555

Pentru o identificare rapidă a consultantului menționați X4KE1403A de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon
Email
Vă rog să mă contactați sunt interesat de această proprietate.

Trimite email

★ Salvează anunț

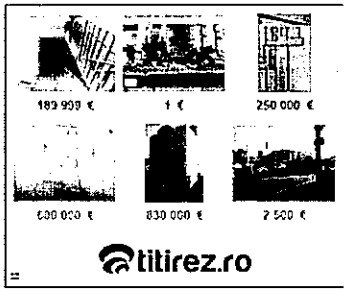
Alte detalii despre proprietate

Spatiu comercial in suprafata de 85 mp. situat in vecinatatea Pietei Vitan si a Mall Vitan, langa Mega Image, avand o deschidere a vitrinei de 6 ml. Pret de oferta 170.000 euro

Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 85 mp
Nr incaperi: 2
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz)

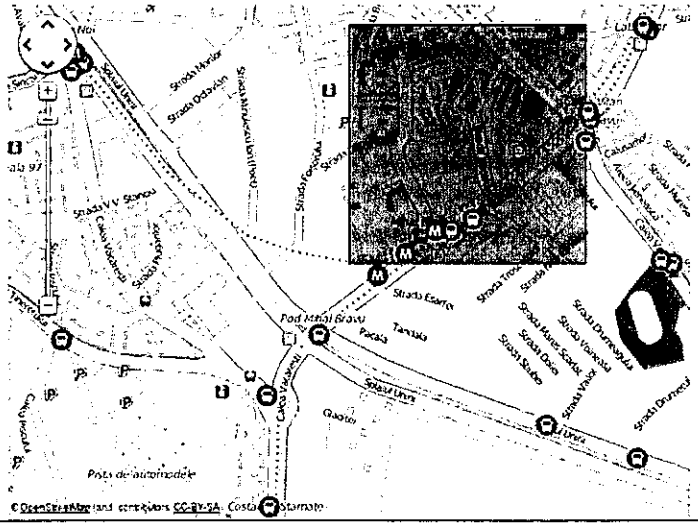
pretvanzare: 170000
monedavanzare: EUR
monedavanzaremp:
monedainchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat



Localizare și puncte de interes

Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



Trimite unui prieten +

Raportează oferta incorectă +

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investitii

Spatii comerciale | Spatii comerciale de vânzare | Spatii comerciale de vânzare in Bucuresti | zona Camil Ressu

Spatiu comercial - Ramnicu Sarat

Bucuresti, zona Camil Ressu vezi harta

De vânzare Spatiu comercial

277.200 EUR

Suprafata totala	100 mp
Vitrina	10 m
Tip imobil	Centru comercial
Suprafata totala proprietate	100 mp
Stadiu construcție	exista
An construcție	1987
Modificat la	20.04.2017





Salvează anunt

Cere detalii despre această proprietate

Rouman Estate (Companie Imobiliara)
0727.899.929
Alte telefoane:
0727 899 929

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Trimite email

titirez.ro
Vanzari Apartamente
Vanzari Apartamente 2 Camere
Vanzari Apartamente 3 Camere
Peste 85.000 de anunturi imobiliare...

Trimite unui prieten

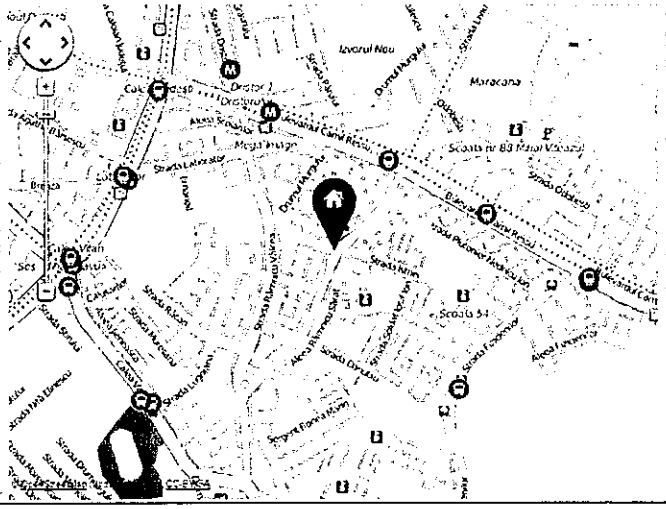
Raportează oferta incorectă

Alte detalii despre proprietate

Spatiu comercial stradal situat pe strada Ramnicu Sarat, cu vizibilitate foarte buna, trafic pietonal si auto
Suprafata: 100 mp
Vitrina: 10 ml
Pret vanzare: 277.200 EUR
Spatiul este inchiriat pana la data de 31.03.2020 pentru suma de 1.650 EUR/luna
Structura rezistenta: beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 100 mp
Suprafata terase: 0 mp
Suprafata curte: 0 mp
Nr garaje: 0
Vicii cunoscute:
Nr incaperi: 3
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate)
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz,CATV,Telefon)
Finisaje - Podele (Gresie,Parchet)
pretvanzare: 277200
monedavanzare: EUR
pretvanzaremp: 2772
monedavanzaremp: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat

Localizare și puncte de interes

StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



romimo.ro

Anunturi salvate | Mesaje primite | Intra in cont

Contul meu | Cautare detaliata | Agenti | + Adauga anunt

www.romimo.ro > Bucuresti > Sector 4 > Spatii comerciale > Spatiu comercial > De vanzare > Spatiu comercial stradal de vanzare, 105 mp, direct proprietar

Spatiu comercial stradal de vanzare, 105 mp, direct proprietar

240.000 EUR

Contacteaza utilizatorul

0723703272

0723703272

Contacteaza

Imagini | Harta



1 din 3





Distribuite pe

★ Adauga la favorite
Listeaza la Imprimanta
Export in pdf

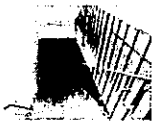
Alte detalii

Cod anunt	4623653
Valabil de la	22.03.2017
Pana la	21.05.2017
Cod de identificare extern	classified_18587358

Raporteaza anunt fals

Detalii

Judet	Bucuresti	Zona	Vacaresti
Localitatea	Sector 4	Adresa	Calea Vacaresti 302
Tip contract	De vanzare	Pret	240.000 EUR
Categoria	Spatii comerciale	Pret (RON)	1.084.512 RON
Subcategoria	Spatiu comercial	Incalzire	Altele
Suprafata utila	100m²	Stadiu constructiei	Finalizat
Suprafata terenului	105m²	Anul construirii	1987
Numar camere	2		

590 000 € 189 999 €

titirez.ro

Descriere

Spatiu comercial stradal de vanzare, 105 mp. Spatiul este situat la intersectia a 2 bulevarde mari, la parterul unui bloc de locuinte si are destinatie comerciala. Este amenajat open space. Dotari: curent electric, apa, canalizare, grup sanitar, gresie, aer conditionat, spoturi. Spatiul este dispus pe colt si are 4 vitrine. Pret vanzare 240000 euro. Exclus agentii/intermediari

Publi24.ro Anunturi Bucuresti Sector 4 Imobiliare De vanzare Spatii comerciale Spatiu comercial

Spatiu comercial 125 mp, zona c-tin brancoveanu, constructie 2016

160.000 EUR

București, Sector 4



1 / 7



Descriere

Compania noastra va prezinta un spatiu comercial de vanzare situat in zona C-tin Brancoveanu – Drumul Gazarului intr-un imobil finalizat in anul 2016
Spatiul se regaseste la parterul unui imobil D+P+3 cu destinatie mixta

Compartimentarea este open space cu o suprafata totala de 139 mp iar suprafata utila este de 125 mp. Proprietatea este prevazuta cu spatii vitrate largi ce ofera o iluminare naturala buna, acces stradal cu intrare separata de restul imobilului si intrare secundara. Spatiul este bransat la apa curenta, canalizare, gaze naturale si curent electric 380V. Stadiul constructiei: Finalizat, numar etaj: 3, numar camere: 1, numar loc de parcare: 4, suprafata utila: 125, suprafata totala: 190, suprafata construita: 139, anul constructiei: 2016
Utilitati:

Utilitati Generale: Apa, Curent, Gaz, Canalizare

Alte caracteristici:
Parter: exista

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Mesaj Fa oferta

Adauga la favorite
Reposteaza
Promoveaza
Listeaza la imprimanta
Sterge Modifica
Raporteaza
Vizualizari: 62

Serghei Dumitrescu
Vezi toate anunturile
Urmareste

Distribuie anuntul pe

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Intră în cont | Cont nou

SpatiiComerciale.ro
birouri, vetari, investitii

Spatii comerciale | Spatii comerciale de vânzare | Spatii comerciale de vânzare în Bucuresti | zona Brancoveanu | Adaugă anunț

Spatiu Comercial Brancoveanu-Investitie

Bucuresti, zona Brancoveanu vezi harta

Anunțat de: ESPACO INVESTMENT

De vânzare | Spatiu comercial

375 000 EUR

Suprafață totală	134 mp
Înălțime spațiu	4 m
Tip imobil	Centru comercial
Suprafața totală proprietate	134 mp
Stadiu construcție	exista
An construcție	1982
Modificat la	19.04.2017





Cere detalii despre această proprietate

Adrian
0726.119.988
Alte telefoane:
0311.022.209
0310.809.049 (fax)

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Trimite email

Salvează anual

Alte detalii despre proprietate

Vanzare spatiu comercial, in zona Constantin Brancoveanu, cu o suprafata utila de 134 mp
Compartimentare / Nivel
Parter-134 mp
Zona vanzare: 134 mp-open-space.
Numar incaperi: 1, 1 grup sanitar
Vitrina stradala: 15 ml din aluminiu,
Stare interior: renovat-ecle in exploatare de chirias;
Dotari: termoficare, AC
Alte detalii: acces secundar, vizibilitate si trafic pietonal intens, zona dens populata
Vecinatati: Constantin Brancoveanu, Sos. Oltenitei, Str. Alunisului;
Pretabil pentru: Investitie
Pret: 375 000 Euro, TVA 0.
Chirie colectata lunar: 2600 Euro + TVA
Oferta apartine agentiei de consultanta imobiliara ESPACO Investment, Cod Oferta ESP01612CB.
Telefon: 0726 vezi tot numărul 88
Link oferta: trimite email

Structura rezistenta: beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 164 mp
Suprafata terase: 0 mp
Nr incaperi: 1
Utilitati - Sistem incalzire (Termoficare); Climatizare (Aer conditionat); Acces internet (Cablu); Utilitati generale (Curent,Apa,Gaz,Telefon)
Finisaje - Stare interior (Renovat); Ferestre cu geam termopan (Aluminiu)
Dotari - Contorizare (Apometre,Contor caldura,Contor gaz); Dotari imobil (Interfon)
Alte caracteristici - Alte spatii utile (Spatiu depozitare)
Servicii - Servicii imobil (Administrare)
pretvanzare: 375000
monedavanzare: EUR
monedavanzaremp: EUR
pretinchiriere: 0
monedainchiriere: EUR
monedainchiriereunitar: EUR
Disponibilitate proprietate: 0

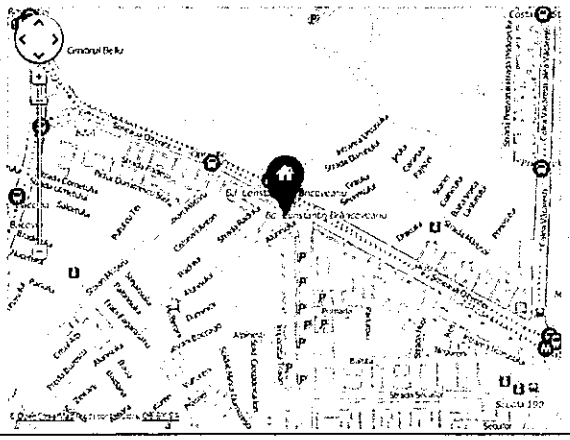


titirez.ro

Trimite unui prieten +
Raportează oferta incorectă +

Localizare și puncte de interes

Streetview | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Intră în cont | Cont nou

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spații comerciale | Spații comerciale de vânzare | Spații comerciale de vânzare în București | zona Oltenitei | Adaugă anunț

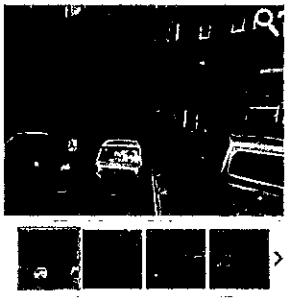
Soseaua Oltenitei,oportunitate investie in spatiu inchiriat

București, zona Oltenitei vezi harta

De vânzare Spațiu comercial

330.000 EUR

Suprafața totală	151 mp
Tip imobil	Centru comercial
Suprafață furnizată proprietate	151 mp
Stadiu construcție	exista
Modificat la	17/04/2017



Oferit de publicat de
GALAXY IMOB

Cere detalii despre această proprietate

Adrian Ispas (Partener Galaxy Imob)
0771.072.062
0722.357.109

Pentru a identifica unitatea comercială în discuție, vă rugăm să menționați codul X121B1492G când ne contactați.

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Trimite email

Trimite unui prieten +
Raportează oferta incorectă +

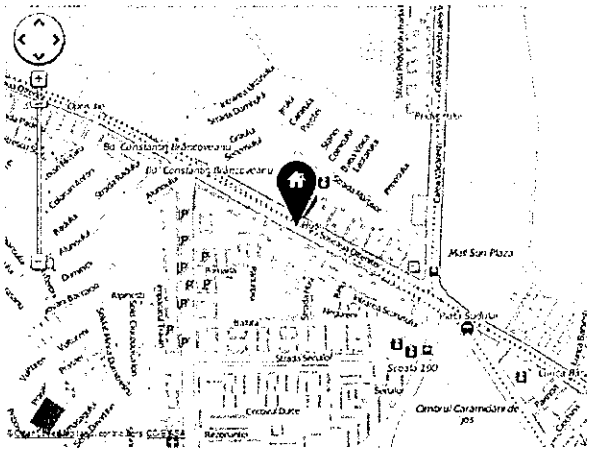
Salvează anunț

Alte detalii despre proprietate

GLX121B127. Soseaua Oltenitei va propun o oportunitate de investitie in spatiu comercial inchiriat parter de bloc in zona cu zeci de blocuri sute de apartamente si mii de locuitori.Suprafata locatiei este de 151mp cu o deschidere de 12mll Chiriasii doi la numar, sunt foarte seriosi din domeniul medical si alimentar care au lant de magazine Chiria totala lunara este de 2305 euro/luna iar pretul de vanzare este de 330000euro.TVA 0
Aceasta oferta apartine companiei GALAXY IMOB BUCURESTI. CONTACT NON-STOP
Structura rezistenta: beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 2
Suprafata terase: 0 mp
Nr garaje: 0
Vicii cunoscute
Nr incaperi: 4
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate); Mijloace de transport; Iluminat stradal
Utilitati - Climatizare (Aer conditionat); Utilitati generale (Curent,Apa Canalizare)
Finisaje - Stare interior (Renovat); Ferestre cu geam termopan (PVC)
prelvanzare: 330000
monedavanzare: EUR
prelvanzaremp: 2185.43
monedavanzaremp: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat

Localizare şi puncte de interes

StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



Se afișează doar primele 15 puncte de interes situate pe o rază de 2 km față de proprietate

Adrian Ispas (Partener Galaxy Imob)
0771.072.062
0722.357.109

Oferit de publicat de
GALAXY IMOB

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Intră în cont | Co

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investitii

Spații comerciale | Spații comerciale de vânzare | Spații comerciale de vânzare în București | zona Vitan Mall | Adaugă

Mall Vitan

Bucuresti, zona Vitan Mall vezi harta

Anunț publicat de
IMOBILIAR EXPERT GRUP

De vânzare | Spațiu comercial

220.000 EUR + TVA
Comision: standard

Suprafață totală	157 mp
Tip imobil	Bloc de apartamente
Suprafață totală proprietate	157 mp
Regim înălțime	P+5E
An construcție	2015
Modificat la	19/04/2017



Cere detalii despre această proprietate

MADALIN DATU (Consultant Imobiliar)
0752.306.061
Alte telefoane:
0742 035 555

Pentru o identificare ușoară comunica d-lui anul X4KE1402H de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon
Email
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietat

Trimite email

Salvează anunț

Alte detalii despre proprietate

Imobiliar expert grup va propune spre vanzare un spatiu comercial amplasat la parterul unui bloc construit in anul 2015.
Amplasamentul si pozitionarea spatiului il recomanda pentru orice tip de activitate comerciala sau de birouri.

Nr grupuri sanitare 2
Suprafata construita: 170 mp
Nr incaperi. 1
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa Canalizare,Gaz)
Dotari - Diverse (Sistem de alarma)

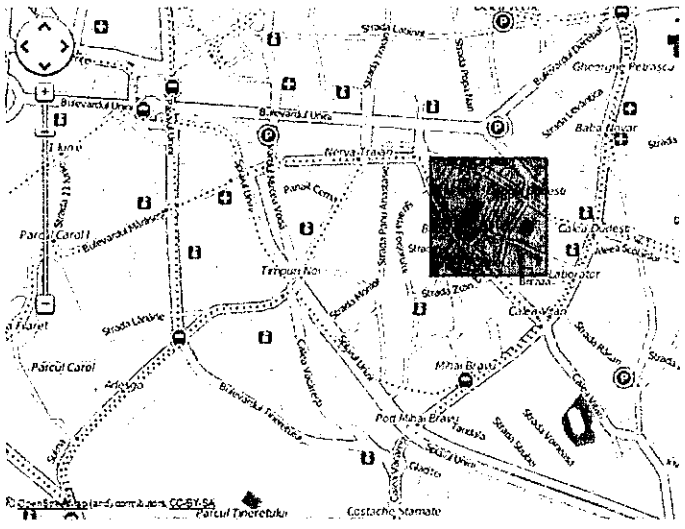
pretvanzare 220000
monedavanzare EUR
monedavanzaremp
monedainchiriere EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat

Trimite unui prieten
Raportează oferta incorectă

Localizare şi puncte de interes

Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spații comerciale | Spațe comerciale de vânzare | Spații comerciale de vânzare în București | zona Berceni

Spatiu comercial Piata Covasna

București, Sector 4, zona Berceni
Strada Covasna vezi harta

Anunț publicat de:
INOVATION ESTATES

De vânzare Spatiu comercial

200.000 EUR

Suprafață totală	173 mp
Vitrină	6 m
Tip imobil	Centru comercial (Spatiu comercial de vanzare Piata Covasna)
Modificată	20/04/2017





Cere detalii despre această proprietate

Adrian
0722.698.555
Alte telefoane:
0720 722 440

Pentru o identificare ușoară comunică-i următorul anunț: X7DG0400M de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon
Email
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Trimite email

Salvează anunț

Alte detalii despre proprietate

Recomandare: exista si produce venituri

Va propunem spre vanzare un spatiu comercial situat in Berceni, reper Piata Covasna aflat intro zona cu o mare densitate de locuinte avand un vad comercial foarte bun!

Suprafata utila a spatiului este de cca 173 mp,avand o vitrina si o suprafata de expunere foarte mare ! In prezent este inchiriat si se incaseaza o chirie lunara de 1800 euro

Deschidere stradala 6 ml,
Facilitati si dotari

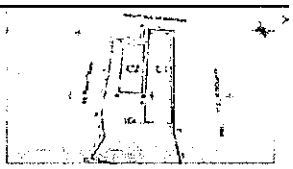
- amenajat modern

- grup sanitari

- apa+curent electric totul contorizat separat

Spatiul este pretabil pentru banca, farmacie, casa de pariuri,sala de jocuri, cafenea, magazin mixt, magazin second-hand, salon,etc

Vecinatati Case de pariuri, Magazin alimentar, Mega Image etc



Teren Constru...
600 000 €
Verifică

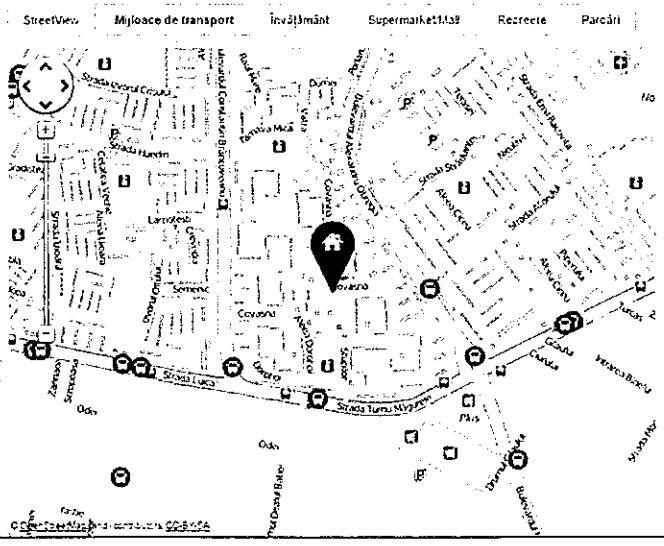
titirez.ro

Trimite unui prieten +

Raportează oferta incorectă +

Localizare şi puncte de interes

Detalii localizare, vecinătăți: Brancoveanu, Piata Sudului, Oltenitei,



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Intra in cont | Cont nou

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investitii

Spatii comerciale | Spatii comerciale de vânzare | Spatii comerciale de vânzare în Bucuresti | zona Vacaresti | Adaugă anunț

Spatiu comercial - Calea Vacaresti

Bucuresti, zona Vacaresti vezi harta

Anunț publicat de
ROUMAN ESTATE

De vânzare | Spațiu comercial

450.000 EUR

Suprafață totală	200 mp
Tip imobil	Centru comercial
Suprafata totală proprietate	200 mp
Stadiu construcție	exista
An construcție	1989
Modificat la	20/04/2017





Cere detalii despre această proprietate

Rouman Estate (Companie Imobiliara)
0727.899.929
Alte telefoane:
0727.899.929

Pentru o identificare ușoară comunică ... X8JU1450V de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon:
Email:

Vă rog să mă contactaţi, sunt interesat de această proprietate

Trimite email

Salvează anunț

Alte detalii despre proprietate

Spatiu comercial stradal situat pe Calea Vacaresti cu vizibilitate foarte buna, trafic pietonal si auto intens
Suprafata: 200 mp - open space majoritar.
Vitrina: 12,5 ml
Pret vanzare: 450,000 EUR Negociabil
Structura rezistenta: beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 200 mp
Suprafata terase: 0 mp
Suprafata curte: 0 mp
Nr garaje: 0
Vicii cunoscute:
Nr incaperi: 3
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate)
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare Gaz,CATV,Telefon)
Finisaje - Podele (Gresie,Parchet)
pretvanzare: 450000
monedavanzare: EUR
pretvanzaremp: 2250
monedavanzaremp: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat

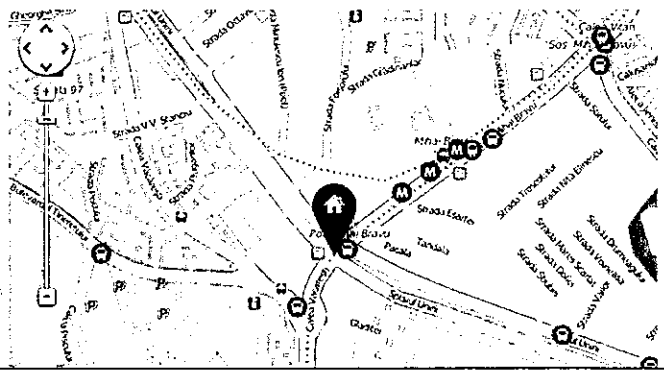


Spatiu Birour ..
830 000 €
Verifică
110 000 € | 830 000 € | 2 500 €
titirez.ro

Trimite unui prieten +
Raportează oferta incorectă +

Localizare şi puncte de interes

StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket,Mall | Recreere | Parcări



S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.

C.U.I. 16836925 Cont RO17RNCB0074029211670001 BCR Sector3
CONTACT: Tel: 021/3102628; Fax: 021/3102628; Mobil: 0723371288
LUCRĂRI de CADASTRU, TOPOGRAFIE, GEODEZIE
CARTE FUNCIARĂ, EXPERTIZE şi EVĂLUĂRI

MEMBRU CORPORATIV

MEMORIU TEHNIC

1. **Adresa imobilului:**
   Str. Nitu Vasile, nr. 1, Sector 4, Bucureşti

2. **Beneficiarul lucrării:**
   Sectorul 4 al mun. Bucureşti

3. **Executantul lucrării:**
   S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.

4. **Obiectul lucrării**:
   Studiu topografic

5. **Operaţiuni topo – cadastrale efectuate**:
   Măsurătorile au fost efectuate folosind staţia totală Leica TC407 şi receptoare GNSS Stonex S9. În vederea întocmirii documentaţiei s-au efectuat următoarele operaţiuni topo-cadastrale: identificarea bunului imobil, identificarea punctelor caracteristice pe conturul bunului imobil. S-a realizat o ridicare topografică planimetrică şi altimetrică folosind tehnologia GPS, sistemul ROMPOS, metoda măsurătorilor în timp real – RTK. Coordonatele punctelor de detaliu au fost calculate în sistemul de proiecţie Stereografic 1970, cu ajutorul programului software al receptorului GPS, folosind parametrii oficiali puşi la dispoziţie de programul TransDat RO v4.04, releveele spaţiilor comerciale s-au făcut folosind ruleta electronica Leica Disto A2

6. **Concluzii**:
   În urma măsuratorilor efectuate au rezultat următoarele planşe:

   Planşa 1 – Releveu spaţiu comercial – Scara 1:100
   Planşa 2 – Plan încadrare în zonă – Ortofotoplan Scara 1:1000
   Planşa 3 – Plan încadrare în zonă –Scara 1:500
   Planşa 4 – Plan încadrare în zonă –Scara 1:2000
   Planşa 5 – Plan de situaţie suprapunere P.U.G Mun. Bucureşti – Scara 1:5000
   Planşa 6 – Plan de situaţie suprapunere P.U.Z. "Calea Văcăreşti-Sos. Olteniţei Piaţa Sudului Sector 4 (Modificare soluţiei de circulaţie în Piaţa Sudului)"– Scara 1:2000
   Planşa 7 – Plan de situaţie in sistem Stereografic 1970 – Scara 1:200

Aprilie 2017

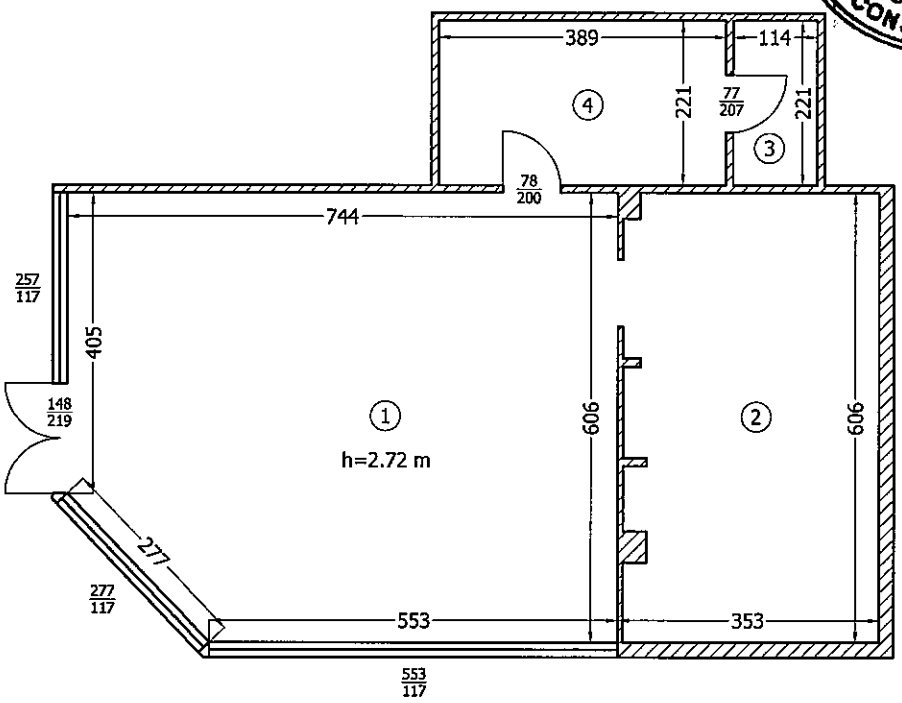
Întocmit,
S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.
ing. MATEI ŞTEFAN-PAUL – RO-MB-F nr. 0193

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

FIȘĂ TEHNICĂ CU DESCRIEREA STAȚIULUI COMERCIAL

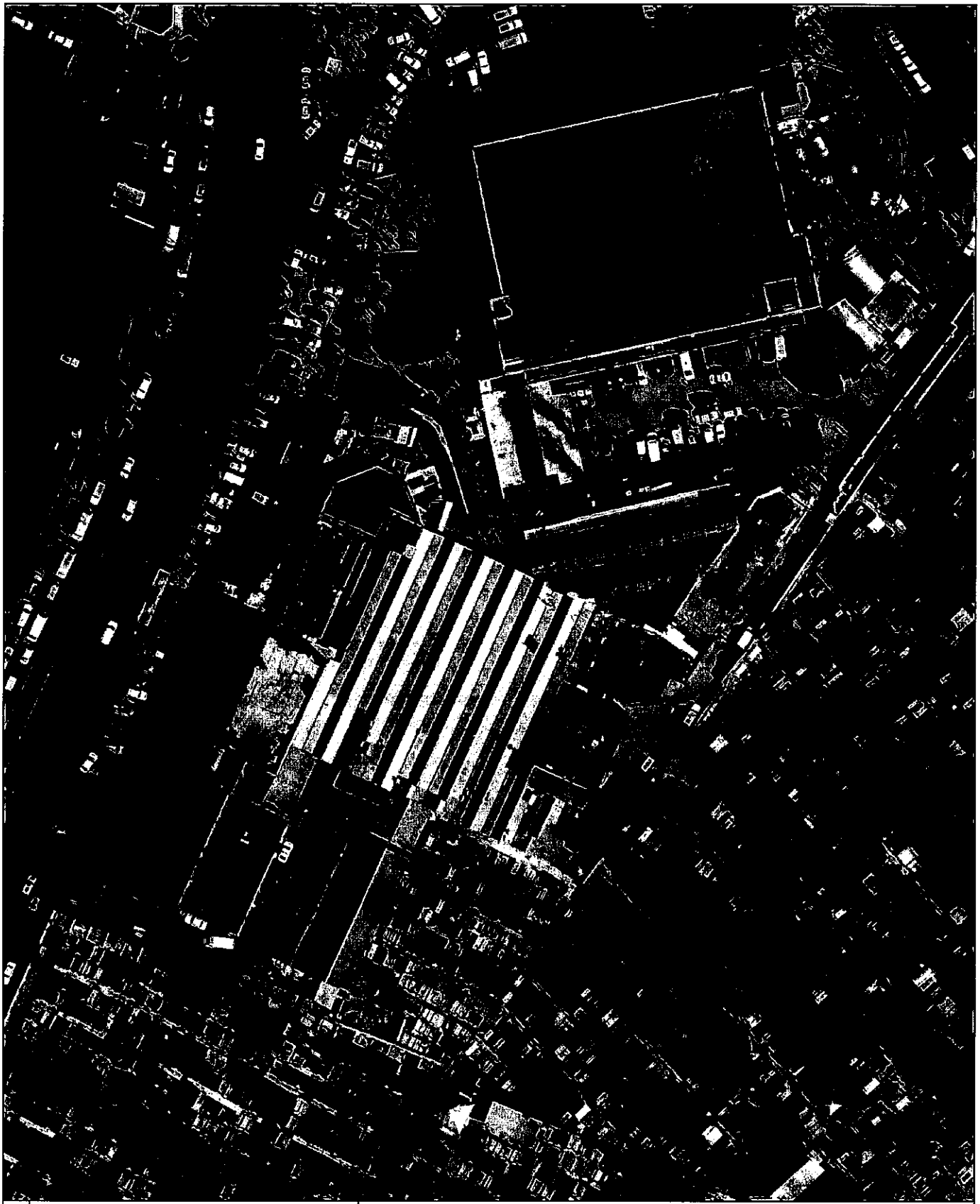
DESTINAȚIA	SPAȚIU COMERCIAL
ANVERGURA ÎNĂLȚIME MAXIMĂ (m)	2.72 m
STRUCTURĂ	METALICĂ
ANVELOPĂ	ZIDĂRIE BCA/PANOURI PVC CU GEAMURI TERMOPAN
ACOPERIȘ	ȘARPANTĂ / TABLĂ
TAVAN	TAVAN FALS - GIPS CARTON
PARDOSEALĂ	GRESIE
PEREȚI	ZUGRĂVELI LAVABILE
TÂMPLĂRIE	PVC CU GEAMURI TERMOPAN
ILUMINAT	FLUORESCENT
ÎNCĂLZIRE/CLIMATIZARE	INSTALAȚIE AC TIP GRILĂ TAVAN ȘI TIP SPIT
ENERGIE ELECTRICĂ	220 V
ALIMENTARE CU APĂ	DA
CANALIZARE	DA
AN CONSTRUCȚIE	ANTERIOR 1990

BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC	
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București	
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. DANUBIUS COM SERV S.R.L.	
Verificat: ing. Stamatescu Carmen	FIȘĂ TEHNICĂ	Data: Aprilie 2017

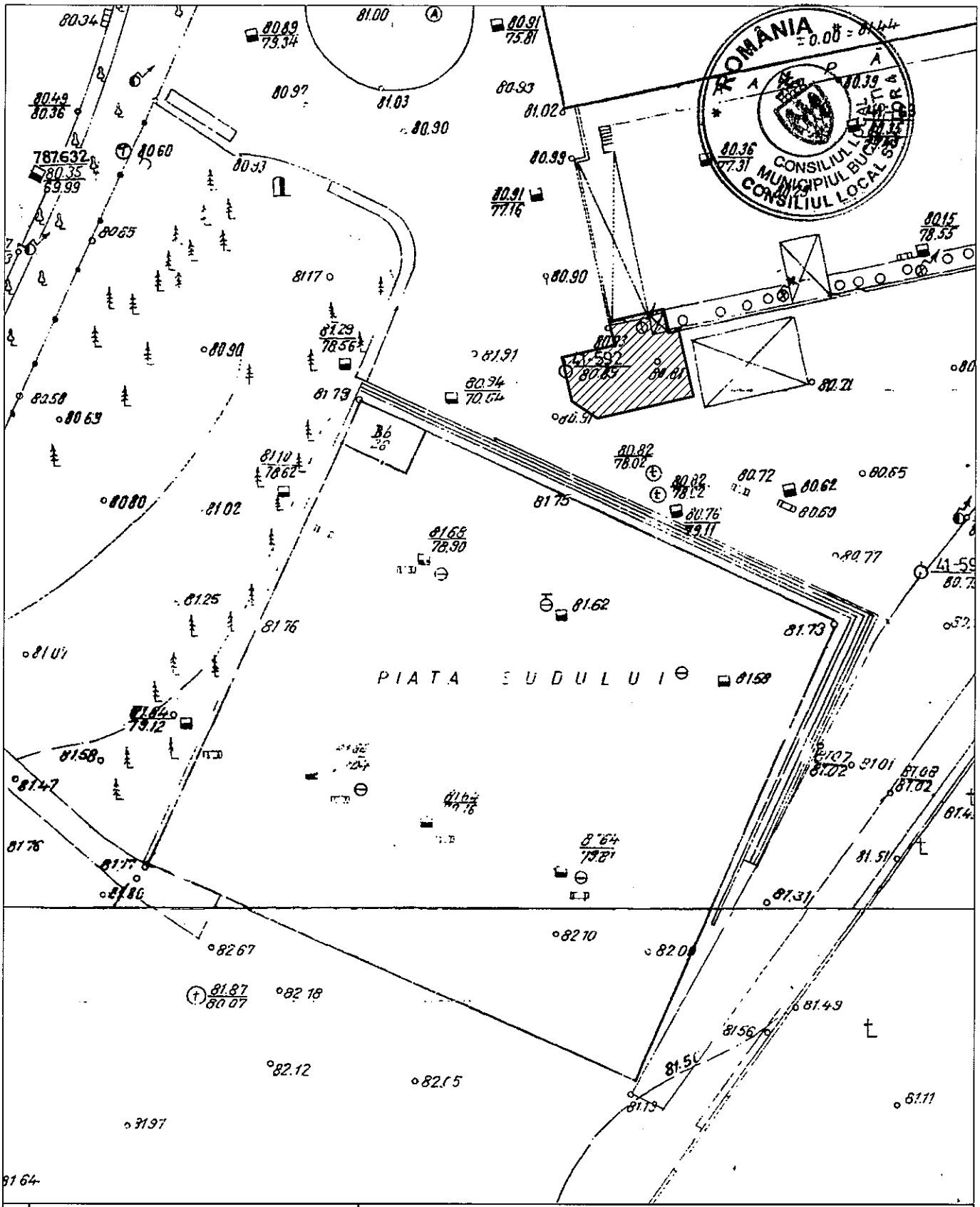


Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafață (mp)
1	Spațiu comercial	43.17
2	Depozit	20.69
3	Grup sanitar	2.52
4	Birou	8.60
Suprafată utilă = 74.98 mp		
Suprafată construită= 82.25 mp		

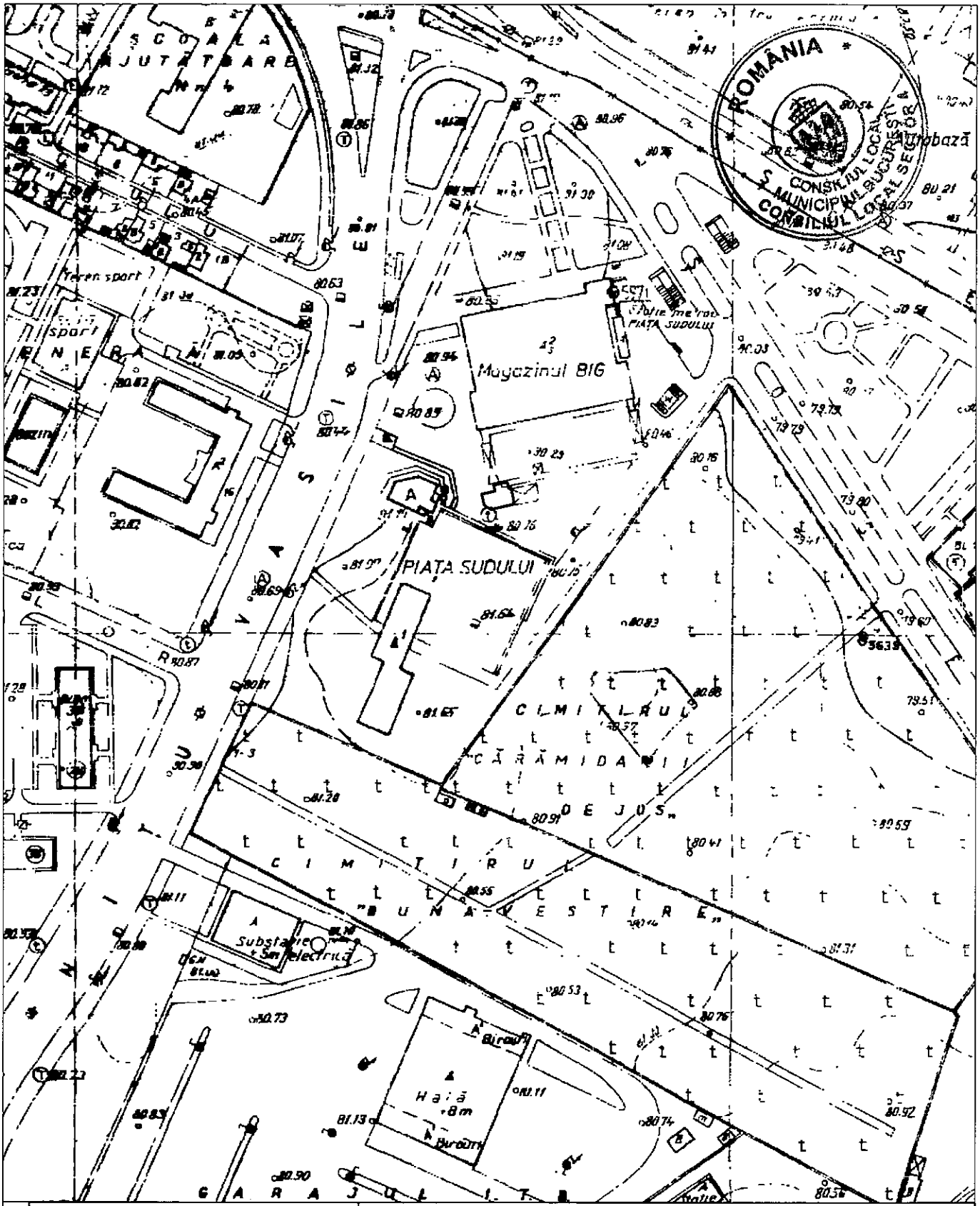
BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. DANUBIUS COM SERV S.R.L.	PLANȘA 1	Scara 1:100
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	RELEVEU SPAȚIU COMERCIAL - PARTER	Data: Aprilie 2017	



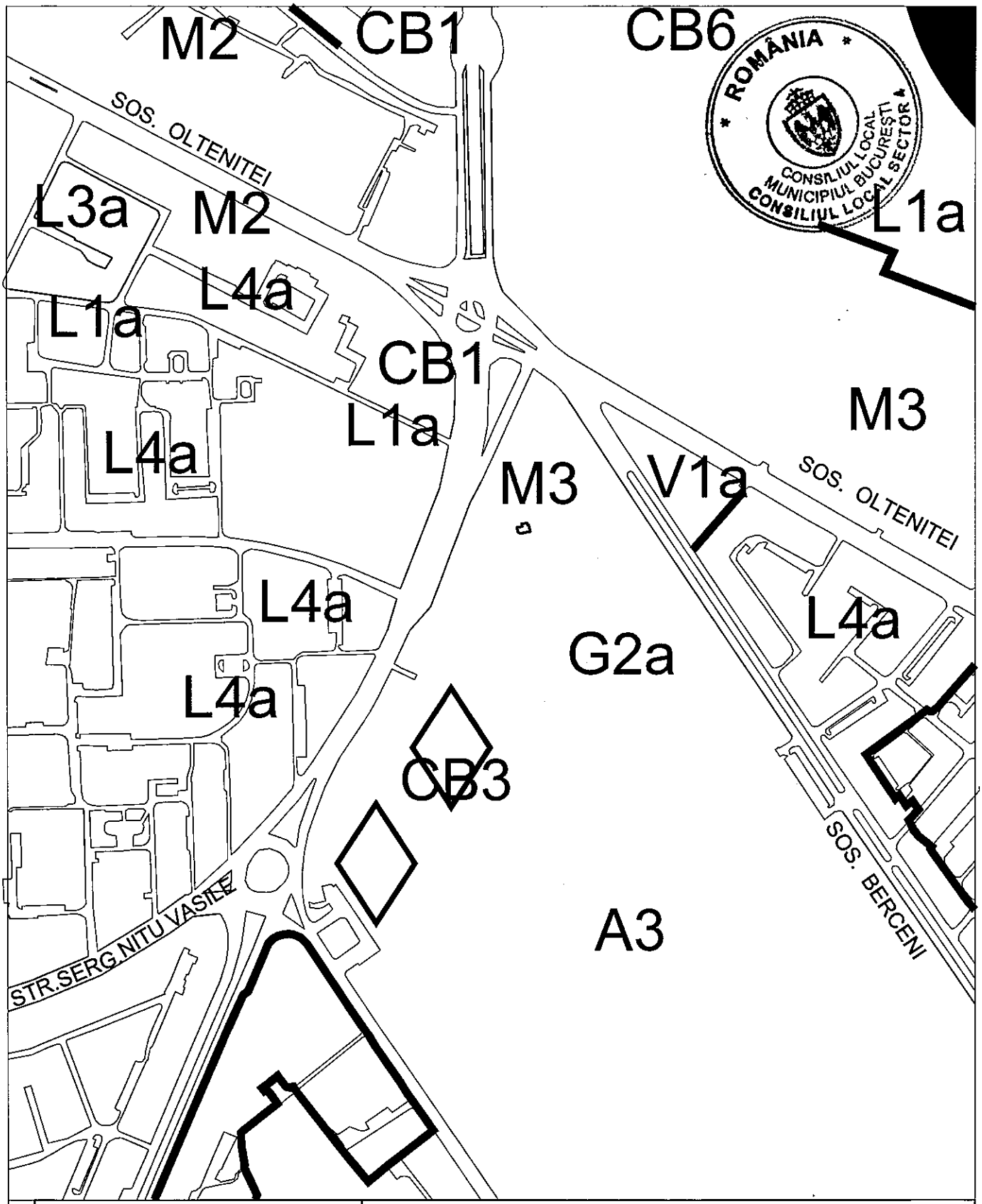
BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. DANUBIUS COM SERV S.R.L.	PLANȘA 2	Scara 1:1000
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ ORTOFOTOPLAN	Data: Aprilie 2017	



BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. DANUBIUS COM SERV S.R.L.	PLANȘA 3	Scara 1:500
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	Data: Aprilie 2017	

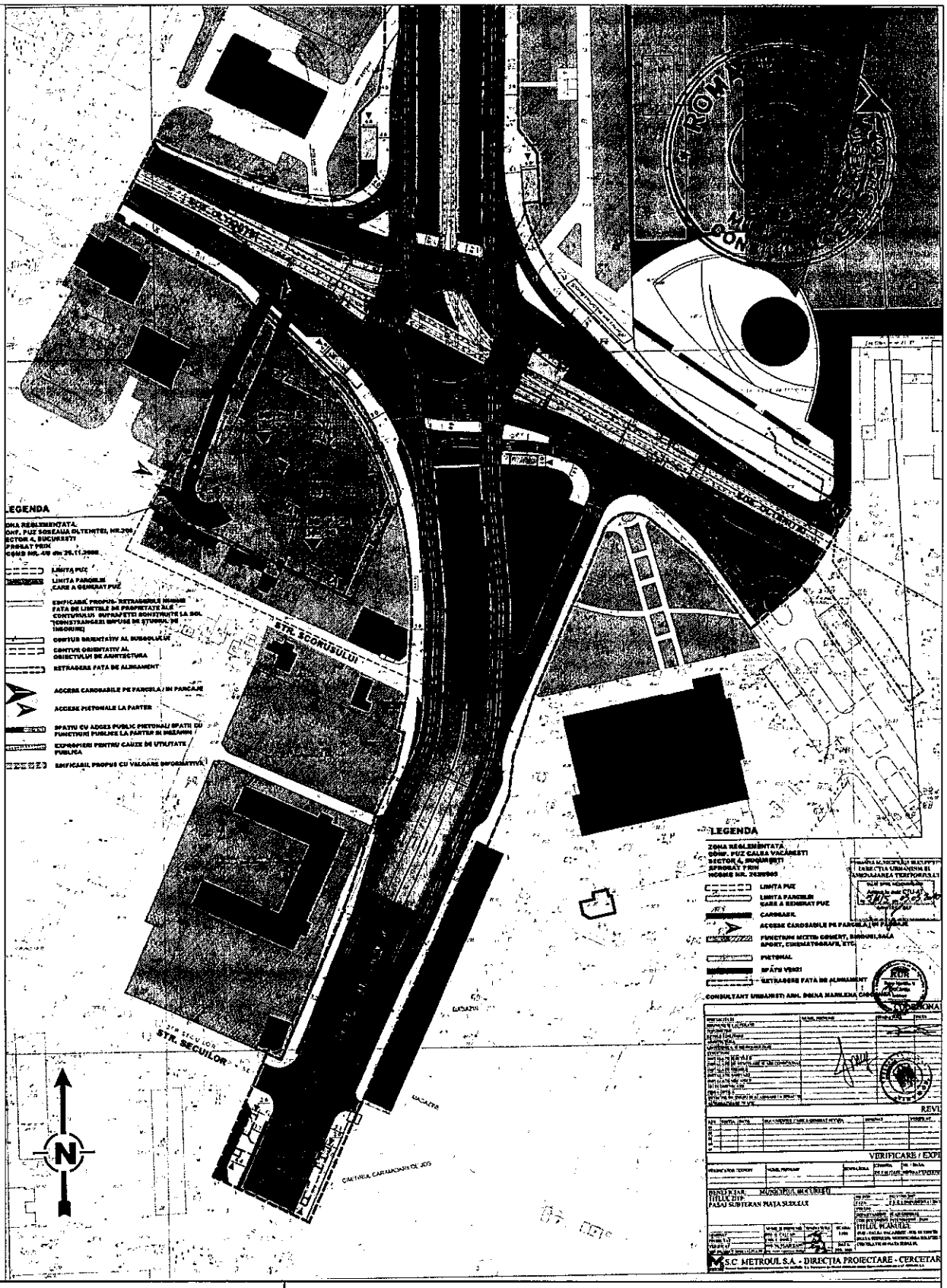


BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. DANUBIUS COM SERV S.R.L.	PLANȘA 4	Scara 1:2000
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	Data: Aprilie 2017	

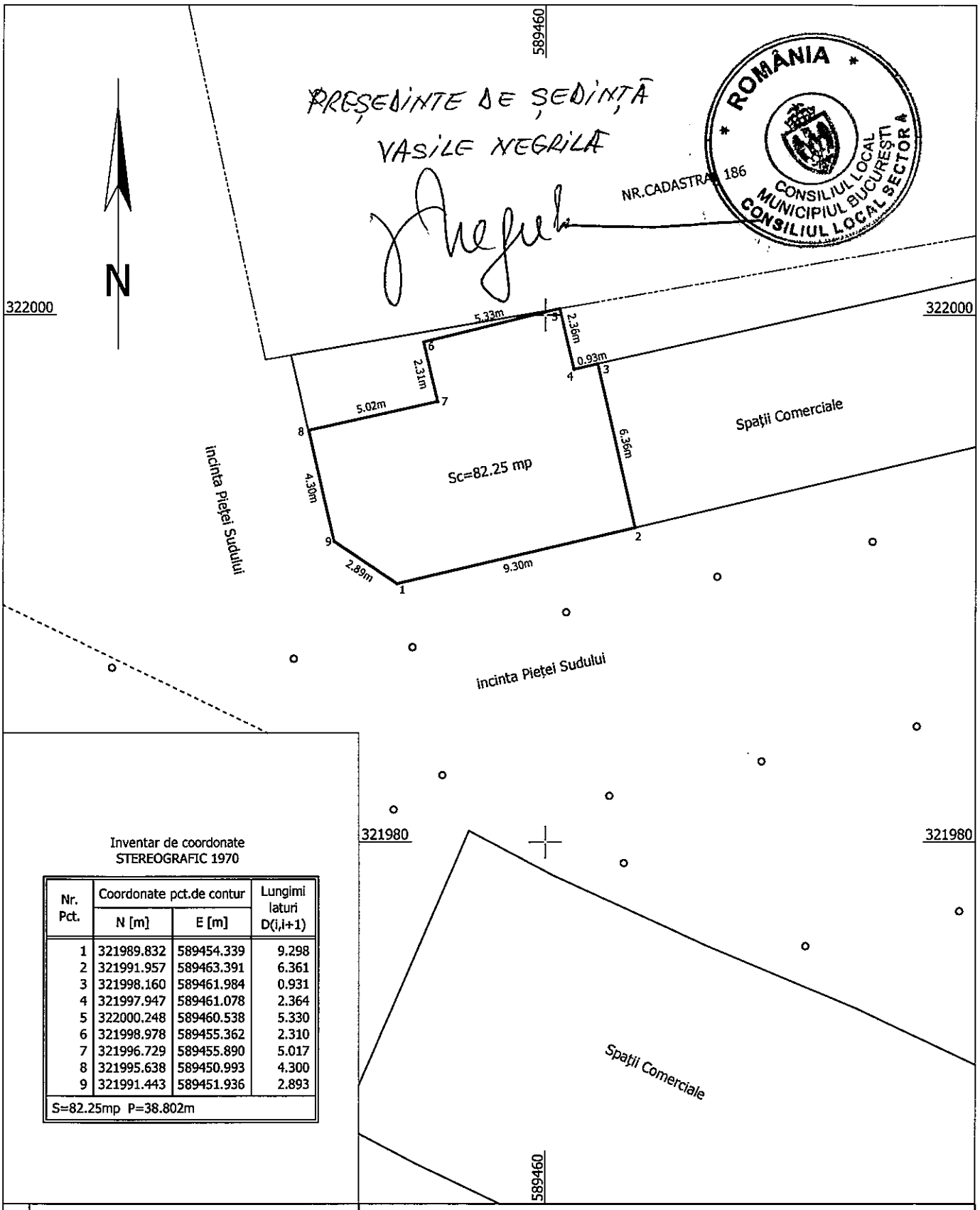


ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. DANUBIUS COM SERV S.R.L.	PLANȘA 5	Scara 1:5000
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE SITUAȚIE - SUPRAPUNERE P.U.G. MUN. BUCUREȘTI	Data: Aprilie 2017	



BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. DANUBIUS COM SERV S.R.L.	PLANȘA 6	Scara 1:2000
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE SITUAȚIE - SUPRAPUNERE P.U.Z. "Calea Văcărești-Sos. Olteniței Piața Sudului Sector 4 (Modificare soluției de circulație în Piața Sudului)"	Data: Aprilie 2017	



Inventar de coordonate
STEREOGRAFIC 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
1	321989.832	589454.339	9.298
2	321991.957	589463.391	6.361
3	321998.160	589461.984	0.931
4	321997.947	589461.078	2.364
5	322000.248	589460.538	5.330
6	321998.978	589455.362	2.310
7	321996.729	589455.890	5.017
8	321995.638	589450.993	4.300
9	321991.443	589451.936	2.893
S=82.25mp P=38.802m			

BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. DANUBIUS COM SERV S.R.L.	PLANȘA 7	Scara 1:200
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE SITUAȚIE	Data: Aprilie 2017	

ANEXA NR. 7 LA HCLS4 NR. 207/17.08.2017

S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.
C.U.I. RO16836925 Cont RO17RNCB0074029211670001 BCR Sector3
CONTACT: Tel: 021/3102628; Fax: 021/3102628; Mobil: 0723371288
LUCRĂRI de CADASTRU, TOPOGRAFIE, GEODEZIE
CARTE FUNCIARĂ, EXPERTIZE și EVALUĂRI

MEMBRU CORPORATIV AEVAR

ROMANIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4 ... 25.08.2017

Evaluare construcții / spații comerciale și studii topografice

Spațiu comercial situat în București, Sector 4,
Strada Nițu Vasile, nr. 1, N.C. 215053-C19, incinta Pieței Sudului



CLIENT: SECTOR 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

PROPRIETAR: S.C. DORIS COM S.R.L.

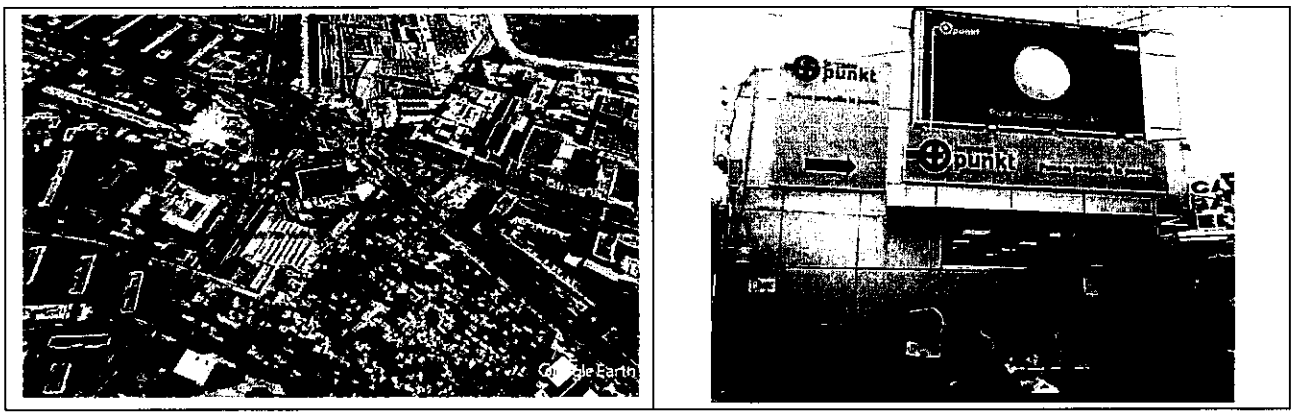
EVALUATOR: Ing. STAMATESCU CARMEN
Legitimație nr. 16220/2017

- 2017 -

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: spațiu comercial.



Localizare: București, Strada Nițu Vasile nr. 1, sector 4;
Zonă/ utilități: zona mixtă cu utilități – energie electrică, apă/canalizare, gaze naturale.
Drept de proprietate evaluat: drept absolut asupra construcției, drept de concesiune asupra terenului;
Drept de proprietate evaluat: drept absolut;
Tipul valorii estimate: valoare de piață;
Client: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI;
Proprietari: S.C. DORIS COM S.R.L.;
Utilizatori: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, S.C. DORIS COM S.R.L.
Dată inspecție: 18.04.2017
Dată evaluare: 18.04.2017
Data emiterii raportului: 25.04.2017
Rezultatele evaluării:

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE VALABILĂ LA DATA EVALUĂRII ÎN OPINIA EVALUATORULUI ESTE DE:
$V_{PROPRIETATE}$ = 947.600 RON ≈ 209.700 EURO

ing. Stamatescu Carmen
Expert evaluator pentru proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru Titular ANEVAR Legitimație nr. 16220/2017

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STAMATESCU CARMEN
Legitimația Nr. 16220
Valabil 2017
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.
TOP EXPERT PROIECT
BUCUREȘTI

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prezenta lucrare a fost întocmită de ing. Stamatescu Carmen, Membru Titular ANEVAR.

Ca elaborator declar ca am respectat cerințele etice și profesionale cuprinse în Codul Deontologic, aferent îndeplinirii misiunii. Evaluarea a fost realizată în concordanță cu *Standardele De Evaluare A Bunurilor 2016* – publicate de ANEVAR. De asemenea, raportul de evaluare a fost întocmit conform SEV 103 – Raportare, ediția 2016.

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în achiziționarea bunurilor imobile care fac subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform reglementărilor din *Standardele De Evaluare A Bunurilor 2016* – publicate de ANEVAR.

Evaluatorul a respectat codul de etică al profesiei sale.

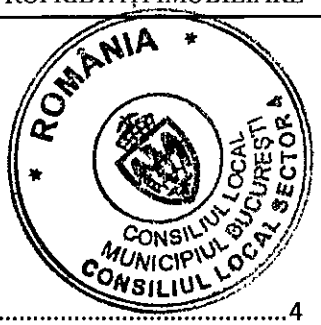
Bunurile imobile au fost inspectate personal de evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Prezentul raport se supune normelor în vigoare și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru bunuri imobile) în acest sens.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire al ANEVAR.

Evaluatorul a încheiat o asigurare de răspundere profesională pe anul 2017 la societatea de asigurare – reasigurare ALLIANZ ȚIRIAC.

ing. Stamatescu Carmen
Expert evaluator pentru proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru Titular ANEVAR Legitimație nr. 16220/2017



CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 4
1.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI 4
1.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI 4
1.3 SCOPUL EVALUĂRII 4
1.4 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII 4
1.5 TIPUL VALORII 4
1.6 DATA EVALUĂRII 5
1.7 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII 5
1.8 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE 5
1.9 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE 6
1.10 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE 7
2. PREZENTAREA DATELOR 8
2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII, DESCRIEREA JURIDICĂ. 8
2.2. DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI AMPLASARE 8
2.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII 10
3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE 11
4. EVALUAREA 14
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE 14
4.2. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ 15
4.3. ABORDAREA PRIN VENIT 19
5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 22
6. ANEXE 24

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Lucrarea este executată de către S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L. având autorizație ANEVAR nr. 0331/2017 prin evaluator ing. Stamatescu Carmen:

- Membru Titular ANEVAR având legitimația nr.16220/2017;*
- Membru al Corpului Experților Tehnici din România;
- Autorizat de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară pentru realizarea lucrărilor de cadastru, geodezie și cartografie din categoria D cu Certificat de autorizare Seria RO-B-F Nr. 0630.

Date de identificare a evaluatorului:

- Adresa: Drumul Muntele Găina nr. 92D, Sector 1, București
- Telefon: 021.310.26.28 / Fax: 021.310.26.28 / Mobil: 0723 371 288
- E-mail: stamatescucarmen@yahoo.com;
- Nr. Registrul Comerțului: J40/16379/12.10.2004;
- Cont: RO36RNCB0074098714700001 BCR Sect.3
- Cont Trezorerie: RO40TREZ7015069XXX017134 Trezoreria Sectorului 1

1.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI

Clientul și utilizatorii prezentului raport de evaluare sunt: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, S.C. DORIS COM S.R.L.

SCOPUL EVALUĂRII

Scopul și utilizarea evaluării sunt determinarea valorii de piață a spațiului comercial.

Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

1.3 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare denumită în continuare Imobilul Subiect situat în București, Strada Nițu Vasile nr. 1, sector 4, număr cadastral 215053-C19.

1.4 TIPUL VALORII

Pe baza intenției de utilizare a lucrării, precum și a solicitării beneficiarului, tipul de valoare estimat în prezentul raport îl reprezintă ***valoarea de piață.*** Tipul valorii în prezentul raport de evaluare este în conformitate cu Standardele de Evaluare, iar **valoarea de piață** este definită în SEV 100 – Cadrul General (p. 29), astfel:

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

Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață.

Acesta este cel mai bun preț obtenabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obtenabil în mod rezonabil de către cumpărător.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală.

Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.

Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabileşte prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

1.5 DATA EVALUĂRII

Inspecția Imobilului Subiect a fost realizată la data de 18.04.2017.
Data evaluării - 18.04.2017, curs de schimb anunțat de BNR, 1 EURO = 4,5188 RON.
Data emiterii raportului de evaluare: 25.04.2017.

1.6 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

Evaluatorul ing. Stamatescu Carmen a identificat şi inspectat proprietatea. Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare precum şi studiul foto aferent au fost realizate la data inspecției. S-a efectuat o inspecție vizuală a stării de fapt a proprietății, iar aceste aspecte sunt prezentate în prezentul raport de evaluare în cadrul capitolului 2.3 – Descrierea proprietății.

1.7 NATURA ŞI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

La întocmirea *raportului de evaluare* au fost utilizate următoarele surse de informare:

Reglementări şi cadru legal	
Standardele De Evaluare A Bunurilor 2016	SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
	SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
	SEV 102 Implementare (IVS 102)
	SEV 103 Raportare (IVS 103)
	SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
	GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
	SEV 400 Verificarea evaluării

- Legislația în vigoare;
- Informații privind piața imobiliară specifică proprietății (studii, analize, etc);
- Evoluția cursului valutar publicat de B.N.R.

Au fost utilizate următoarele documente şi informații puse la dispoziție de către proprietar:

- Act de proprietate;
- Extras de Carte Funciară pentru informare;
- Planuri şi relevee.

1.8 IPOTEZE ŞI IPOTEZE SPECIALE

Principalele ipoteze si limite de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Evaluatorul ing. Stamatescu Carmen a identificat proprietatea conform celor puse la dispoziţie de către beneficiar/client; locaţia şi limitele proprietăţii indicate se consideră corecte.

Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locaţia şi limitele proprietăţii corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare de piaţă a proprietăţii în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele puse la dispoziţia evaluatorului de către proprietar. Orice neconcordanţă între proprietatea identificată şi cea din documentele de proprietate invalidează corespondenţa dintre valoarea estimată şi proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în prezentul raport de evaluare.

IPOTEZE GENERALE:

- Valoarea opinată în prezentul raport este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi în situaţiile în care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricţii în afara celor prezentate pe parcursul raportului; dacă se va demonstra că una sau mai multe ipoteze, sub care a fost realizat raportul de evaluare, nu este valabilă, valoarea estimată poate fi invalidă;
- Aspectele juridice (descrierile legale ale dreptului de proprietate) şi cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a proprietăţii se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietar. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil;
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale solului care să influenţeze valoarea proprietăţii; evaluatorul nu îşi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru efectuarea unor studii necesare pentru a le descoperii;
- Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare şi a aplicării acestora în vederea estimării celei mai probabile valori;
- Din informaţiile deţinute de către evaluator, nu există prezenţa unor contaminări naturale sau chimice asupra proprietăţii analizate sau a proprietăţilor vecine care să afecteze valoarea proprietăţii studiate. Evaluatorul nu a efectuat o inspecţie şi nu are cunoştinţă de efectuarea unor inspecţii care să indice prezenţa contaminărilor cu substanţe/materiale periculoase. Valorile sunt exprimate în ipoteza că nu există asemenea contaminări. În cazul în care se va stabili ulterior că totuşi există asemenea contaminări pe proprietatea studiată sau pe cele din vecinătatea acesteia, poate duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigaţie asupra existenţei condiţiilor ascunse sau neaparente ale solului, ale structurii clădirii sau altor factori nevizibili la inspecţie care ar putea influenţa valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea pentru asemenea condiţii sau efectuarea unor studii necesare pentru a descoperii aceste aspecte ascunse;
- Evaluatorul nu are nici o informaţie privind faptul că proprietatea ar fi traversată de reţele magistrale de utilităţi (gaze naturale, canalizare, conducte cu apă, etc.) sau zone de restricţionare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecţiei pe nu au fost identificate indicii care să arate o astfel de restricţie; evaluatorul nu a făcut nici o investigaţie suplimentară pentru a descoperi aceste restricţii şi nici nu are calitatea de a întocmi eventuale studii de certificare privind astfel de restricţii;

- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în studiu se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare. Orice modificare a condițiilor pieței poate duce la modificarea rezultatelor raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile având în vedere datele disponibile la data evaluării;
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor si restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra imobilului, efectuând doar o inspecție vizuală și nu a intenționat defecte sau deteriorări ale construcției sau ale instalațiilor altele decât cele aparente. Prezența unor astfel de deteriorări ar putea afecta în mod negativ valoarea; Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și fotografii ale imobilului, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și a stării acestuia și pentru a ajuta pe client în aprecierea corectă calitativă;
- Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară;
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor proprietatea analizată;
- Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către destinatar, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia;
- În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării;
- Dreptul de proprietate în prezentul raport de evaluare este considerat integral, valabil și tranzacționabil, astfel nu este afectat de sarcini.

1.9 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru informarea clientului și a utilizatorilor desemnați, respectiv SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI și S.C. DORIS COM S.R.L.

Capitolele și părțile studiului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului), nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului. Evaluatorul își rezervă dreptul de a include datele din prezentul raport de evaluare în baza proprie de date cu respectarea drepturilor de confidențialitate prevăzute în legislația specifică.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII, DESCRIEREA JURIDICĂ

La data evaluării, dreptul de proprietatea evaluat este absolut (deplin) al S.C. BORIS COM S.R.L. aşa cum reiese din actele puse la dispoziţia evaluatorului.

Dreptul de proprietate nu este afectat de sarcini aşa cum reise şi din Extrasul de Carte Funciară pentru informare ataşat prezentului raport de evaluare.

2.2. DATE DESPRE ZONĂ, ORAŞ, VECINĂTĂŢI ŞI AMPLASARE

Proprietatea evaluată este situată în Bucureşti, Strada Nitu Vasile nr. 1, sector 4, în partea de sud-est a municipiului Bucureşti, la intersecţia arterelor rutiere principale, circulate intens: Calea Văcăreşti, Şoseaua Olteniţei şi Şoseaua Berceni.

Cartierul Berceni se află în sectorul 4 din capitală şi este delimitat în nord-est de Şoseaua Olteniţei şi Calea Văcăreşti, în sud de străzile Ion Iricescu, Turnu Măgurele şi Luică, iar în vest de Şoseaua Giurgiului. În prezent, cartierul se întinde pe o suprafaţă de 570 ha, găzduind un număr de 120.000 locuitori stabili. Încă din faza iniţială cartierul a fost utilat cu toate dotările urbanistice şi edilitare necesare (reţele de apă, canalizare, gaze, telefonie, internet şi termoficare). In cartier se regăsesc şase grădiniţe, şapte scoli generale, mai multe licee si grupuri şcolare (Mihai Eminescu, Ion Creanga, Traian Vuia, Vulcănescu, Onicescu, St.O.Iosif) şi cinci spitale.

Începând din anul 1964, odată cu noua platformă industrială din partea sudică a Bucureştiului - IMGB, la vest de şoseaua Berceni a fost demarată construcţia unui nou ansamblu de locuinţe. Treptat, acesta s-a transformat în cartierul Berceni, denumire preluată de la artera de circulaţie din vecinătate, aşa cum îl cunoaştem azi. Teritoriul unde a fost dezvoltat reprezenta partea sudică a fostei comune Şerban Vodă din vecinătatea fostelor localităţi Progresul şi Apărătorii Patriei. Când a fost începută ridicarea noului cartier, zona avea un puternic caracter rural, cu suprafeţe mari de teren liber, locuinţele având, în marea lor majoritate, un singur nivel, fără dotări edilitare.

Realizarea primelor blocuri, situate între străzile Secuilor şi Nitu Vasile, şi cele din spatele spitalului Grigore Marinescu, a impus crearea de noi artere de circulaţie dimensionate la cerinţele acelei perioade. Printre primele a fost strada Emil Racoviţă, cuprinsă între străzile Nitu Vasile şi Turnu Măgurele. Ulterior, zona s-a devoltat, apărând mai multe nuclee, cum sunt cele din vecinătatea străzii Aliorului, bd. Metalurgiei (astăzi bd. Alexandru Obregia), străzii Covasna, bd. Constantin Brâncoveanu, străzilor Uioara sau Reşiţa, construcţiile fiind realizate într-o periodă de aproximativ 30 de ani.

Odată cu realizarea blocurilor de locuinţe a fost executată şi trama stradală, astfel că astăzi regăsim mai multe artere de circulaţie (şoselele Olteniţei şi Berceni, străzile Emil Racoviţă, Secuilor, Ion Iriceanu şi Turnu Măgurele, bulevardele Alexandru Obregia şi Constantin Brâncoveanu) cu două benzi pe sens. Acestea, însumate au o lungime care depăşeşte 16 km. La ele se adaugă peste 92 km ai celor 200 de artere de circulaţie secundare care asigură accesul în interiorul cartierului. Circulaţia s-a îmbunătăţit odată cu apariţia liniei de metrou, creându-se astfel o legătură directă între centrul oraşului, cartierul Berceni şi platforma industrială IMGB. Cartierul dispune si de mijloace de transport în comun de suprafaţă (autobuze, tramvaie şi troleibuze).

Din punct de vedere comercial cartierul a cunoscut o buna dezvoltare, printre cele mai importante centre numărându-se pieţele agroalimentare Berceni, Covasna, Străduinţei, Reşiţa şi Sudului, dar şi complexele comerciale B.I.G. Berceni, Aleea Castanelor, Metro, Selgros, City Mall, Real, Sun Plaza, Praktiker, Hornbach etc.

Sursa: http://ghid.imopedia.ro/dex/berceni-245.htm

Zona se află într-un cartier rezidențial de construcții rezidențiale, blocuri, imobile comerciale și dotări edilitare specifice.





Sursa: Google Earth

2.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Imobilul este situat în incinta Pieței Sudului, accesul realizându-se din Str. Calnicului pe o alee de acces din cadrul pieței. Spațiul comercial are o suprafata utilă de 75 mp și o suprafață construită la sol de 67,92 mp, conform contractului de vanzare cumparare.

Conform autorizației de construire nr. 490/27911 din 01.09.2010 se autorizează extinderea/etajarea imobilului existent cu suprafața construită de 72 mp.

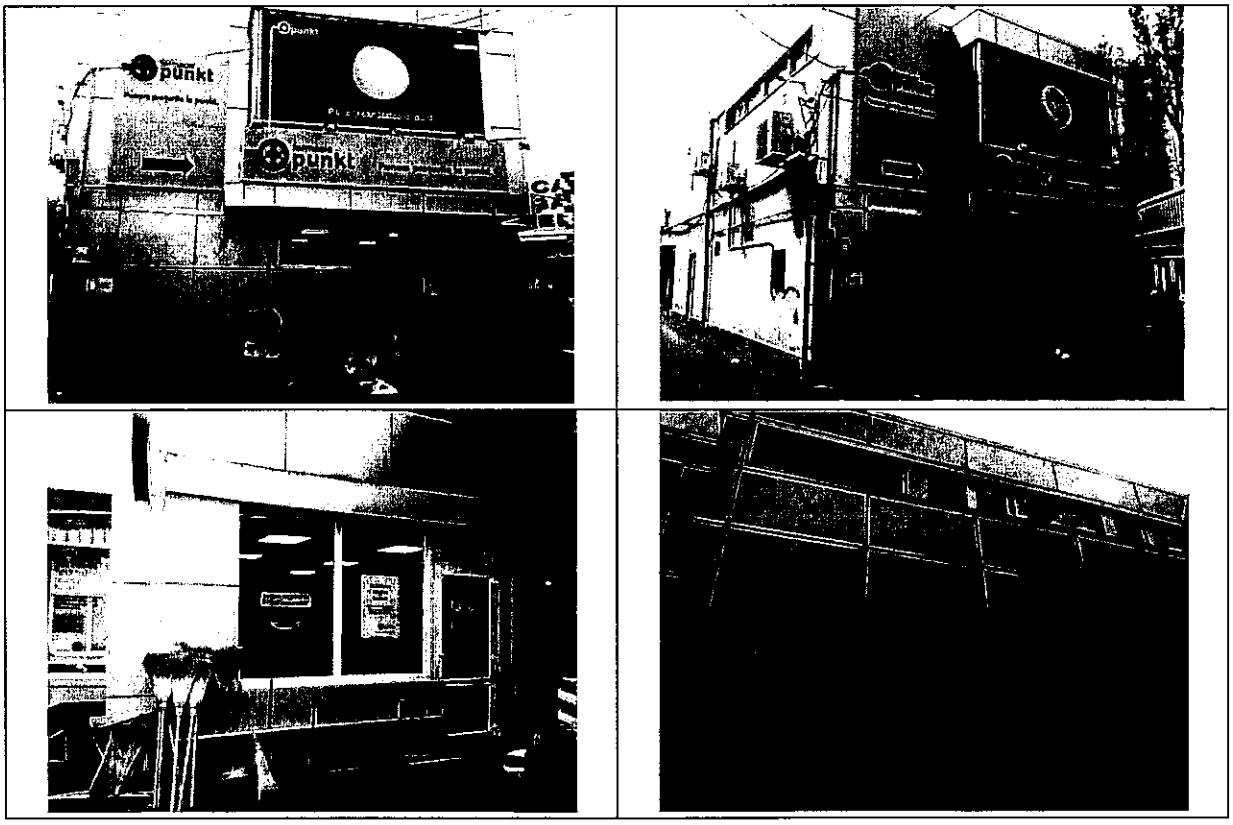
Conform contractului de concesiune, terenul aferent spațiului comercial are o suprafață de 65,98 mp.

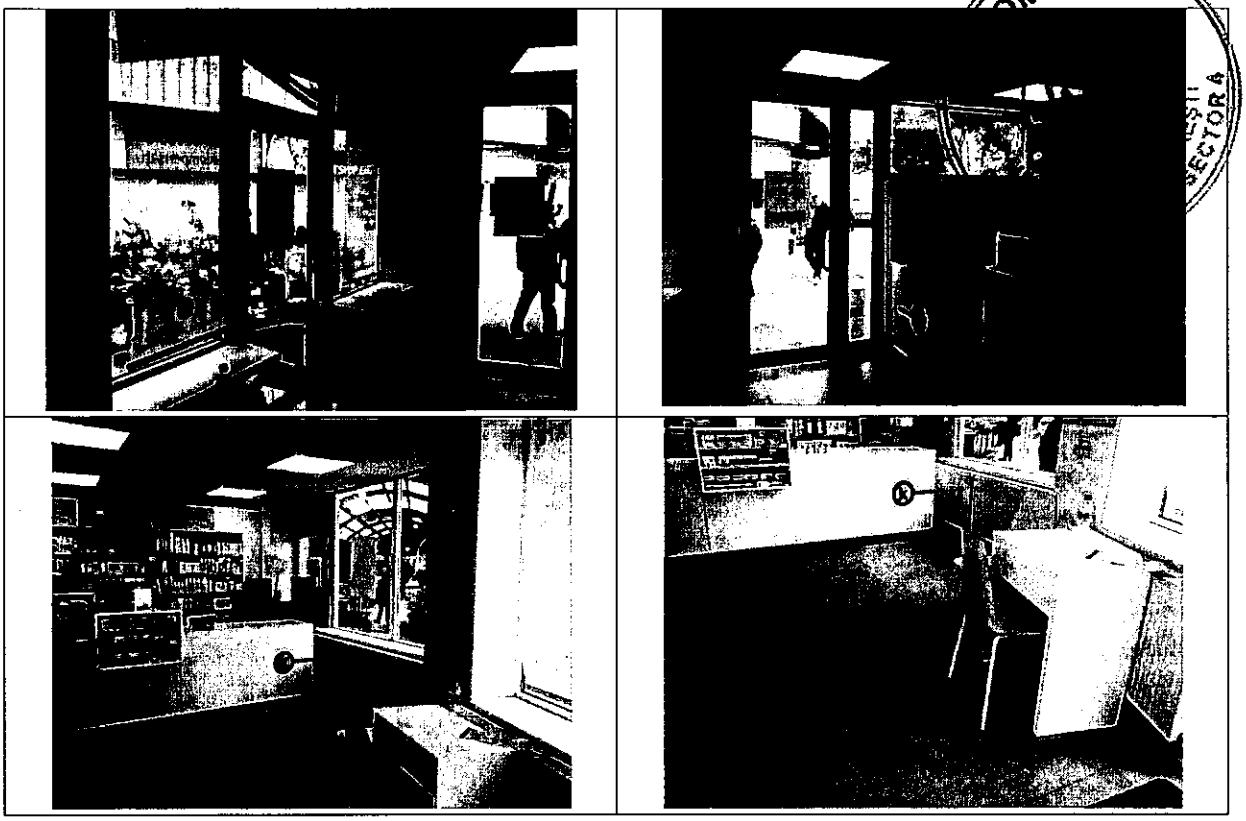
Conform măsurătorilor efectuate, spațiul comercial are o suprafață utilă de 116,35 mp și o suprafață construit desfășurată de 139 mp.

Imobilul este o construcție cu regimul de înălțime parter + 1 etaj și are destinația de spațiu comercial / birou. Parterul construcției a fost edificat anterior anilor 1990, iar etajul a fost construit in 2010. Structura construcției este mixtă – metalică / zidărie portantă, cu anvelopa din panouri metalice tip alucobond și panouri din PVC cu geamuri termopan. Acoperișul este de tip terasă necirculabilă cu membrană bituminoasă. Construcția este racordată la utilități precum energie electrică, gaze și apă/canalizare.

Spațiul comercial, conform identificării pe teren este compus din: spațiu comercial, 2 depozite, hol și grup sanitar, la parter, iar etajul este compus din: birou, cameră tehnică, hol, bucătărie și grup sanitar.

Studiul foto al imobilului subiect este prezentat în continuare:





3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

O piață imobiliară este un grup de persoane sau firme care se află în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Piața imobiliară poate fi de mai multe tipuri. Proprietatea supusă evaluării este o proprietate formată dintr-o construcție cu destinație comercială. Având în vedere constatarea descrisă mai sus, piața imobiliară specifică s-a definit ca fiind piața proprietăților imobiliare similare.

Din punct de vedere geografic piața imobiliară este considerată zona semicentrală/periferică a Municipiului București. În analiza pieței imobiliare specifice şi a zonei delimitate s-au investigat situația economică, populația, trenduri ale ultimilor ani precum şi cererea specifică şi oferta competitivă pentru tipul de proprietate.

Stocul de spatii moderne de retail in Romania se ridica la aproximativ 3,3 milioane mp din care peste 500 de mii de mp sunt in Capitală. Doar in primul semestru din 2016 s-au finalizat peste 170.000 mp de spatii moderne de retail.

Inaugurări proiecte de tip centru comercial în S1 2016

Denumire proiect	Oraș	Localizare	Suprafață închiriabilă (mp)	Dezvoltator
Corest Shopping City	Brașov	cartier Tractorul	13.500	Immochan
Lux Divino	Brașov	Rulmentul	3.000	Dacia Plant
Kaufland	București	Ferentari	2.900	Kaufland
Complex UNIRII CENTER	Buzău	Strada Obor	1.600	ROLL SERV
City Park Mall (extindere)	Constanța	Bdul. Alexandru Lăpușneanu	35.000	NEPI
Shopping Plaza	Satu Mare	Ștrada Podul Golescu	12.500	Zimmer Bud
Jysk	Botoșani	Bdul. Mihai Eminescu	1.200	Jysk
Pepco	Botoșani	Central	1.000	Pepco
Leroy Merlin	Suceava	fostul Baumax	11.000	Leroy Merlin
Shopping City Timișoara	Timișoara	C. Șagului	70.000	NEPI
Mercur	Craiova	Craiova	20.000	SIF Oltenia
	TOTAL		171.700	

Livrarile de spatii moderne de retail pentru finalul 2016, sunt estimate la minim 340.000 mp:

Proiecte de tip centru comercial aflate în dezvoltare (S1 2016)

Denumire proiect	Oraș	Localizare	Suprafață închiriabilă (mp)	Dezvoltator
InterCora	Bacău	Str. Nerticelor	2.000	InterCora
InterCora	Tulcea	Central	5.100	InterCora
Mall Afi Palace	Brașov	Hidrocentrala	45.000	Afi
Hypermarket Selgros	Alba Iulia	Bvd. Republicii	6.500	PAB Romania
Lidl	București	Raheva	2.400	Lidl
Veranda Mall	București	Obor	25.000	Prodplast Imobiliare
Sun Plaza (extindere)	București	Piața Sudului	12.000	Simmo
Park Lake Plaza	București	Titan	70.000	Sonae Sierra
DEDEMAN	Oradea	Oradea	16.000	DEDEMAN
LOTUS CENTER	Oradea	Central	25.000	LOTUS
DEDEMAN	Satu Mare	Satu Mare	12.700	DEDEMAN
Mall Timișoara Centrum	Timișoara	C. Circumvalațiunii	70.000	Alpha Group Investment
Kika	Timișoara	C. Aradului	7.000	Teodor Tudoran
Platinia	Cluj-Napoca	Central	13.000	Floriști-Dusel
Shopping City	Piatra Neamț	Central	29.000	NEPI
	TOTAL		339.700	

Chiriile in cele 41 orase resedinta de judet sunt prezentate in tabelul de mai jos:

Chirii medie (eur/mp/luna)	Artere comerciale principale			Artere comerciale secundare		
	2015 Sem 1	2015 Sem 2	2016 Sem 1	2015 Sem 1	2015 Sem 2	2016 Sem 1
OLTENIA + MUNTENIA						
București	35 - 45	35 - 45	20 - 50	18 - 23	18 - 23	10 - 25
Alexandria	8 - 12	5 - 10	5 - 11	4 - 8	4 - 8	3 - 7
Buzău	8 - 10	8 - 10	8 - 12	6 - 9	6 - 9	7 - 10
Călărași	4-13	8-15	8-15	4 - 11	7-12	7-12
Craiova	12-16	12-16	12-16	8 - 12	8 - 12	8 - 12
Dr. Tr. Severin	6.25 - 8.25	6.25 - 8.25	6.25 - 8.25	5.75 - 7.25	5.75 - 7.25	5.75 - 7.25
Giurgiu	6.5 - 8.5	6-10	6 - 9	4.5 - 6.5	5-7	5-7
Pitești	7 - 12	7 - 12	6 - 12	3 - 6	3 - 6	3 - 6
Ploiești	11 - 13	11-15	12 - 17	7 - 11	7-12	7 - 12
Râmnicu Vâlcea	13 - 16	13 - 16	13 - 16	7 - 11	7 - 11	7 - 11
Slatina	7 - 12	7 - 12	7 - 12	3.5 - 7	3.5 - 7	3.5 - 7
Slobozia	4-12	6 - 12	5 - 12	4 - 10	4 - 10	4 - 9
Târgoviște	5 - 8	6-10	6-10	5 - 8	5-8	5-8
Tg. Jiu	9.5 - 20	9.5 - 20	9.5 - 20	4.5 - 10	4.5 - 10	4.5 - 10
TRANSILVANIA + BANAT + CRISANA + MARAMUREȘ						
Alba Iulia	6.5 - 10	6.5 - 10	6 - 10	5 - 7	5 - 7	5 - 7
Arad	6 - 9	6 - 9	6 - 9	4 - 6	4 - 6	4 - 6
Baia Mare	8.5 - 11	8.5 - 11	7 - 12	5 - 8	5 - 8	4 - 7
Bistrița	8.75 - 11	8.75 - 11	8.75 - 11	5.5 - 8.75	5.5 - 8.75	5.5 - 8.75
Brașov	12 - 20	12 - 20	12 - 20	5 - 10	5 - 10	5 - 9
Cluj-Napoca	14 - 20	14 - 20	14 - 25	9 - 15	9 - 15	9 - 15
Deva	8 - 12	8 - 12	8 - 12	5 - 7.5	5 - 7	5 - 7
Miercurea Ciuc	6 - 10	6 - 10	6 - 10	3.5 - 7	3.5 - 7	3.5 - 7
Oradea	5 - 12	5 - 12	5 - 12	4 - 10	4 - 10	4 - 10
Reșița	6 - 10	6 - 10	6 - 10	4 - 7	4 - 7	4 - 7
Satu Mare	7 - 8.5	7 - 8.5	7 - 8.5	5 - 6.5	5 - 6.5	5 - 6.5
Sf. Gheorghe	8 - 14	8 - 14	8 - 14	3.5 - 7	3.5 - 7	3.5 - 7
Sibiu	12 - 23	12 - 23	12 - 23	6.5 - 11	6.5 - 11	6.5 - 11
Tg. Mureș	7 - 14	7 - 14	7 - 14	5 - 9	5 - 9	5 - 9
Timișoara	15 - 20	15-20	15 - 22	7 - 10	7 - 11	7 - 11
Zalău	12 - 16	12 - 16	13 - 15	5 - 12	5 - 12	5 - 13
MOLDOVA + DOBROGEA						
Iași	7 - 12	7 - 12	7 - 12	7 - 10	7 - 10	7 - 10
Bacău	8 - 12	8 - 12	8 - 12	6 - 10	6 - 10	7,5 - 10
Botoșani	7 - 12	7 - 12	7 - 11	5 - 8	5 - 8	5 - 8
Brăila	7 - 9	7 - 9	7 - 9	6 - 8	6 - 8	6 - 8
Constanța	8.5 - 13	8.5 - 13	8.5 - 13	6 - 10	6 - 10	6 - 10
Focșani	7 - 10	7 - 10	7 - 10	6 - 9	6 - 8	6 - 8
Galați	7 - 10	7 - 10	7 - 10	6 - 9	6 - 9	6 - 9
Piatra Neamț	6 - 8	6 - 8	6 - 8	4 - 6	4 - 6	4 - 6
Suceava	9 - 13	9 - 13	9 - 13	8 - 12	8 - 12	7 - 12
Tulcea	5 - 15	5 - 15	5 - 15	5 - 13	5 - 13	5 - 13
Vaslui	6 - 14	6 - 14	6 - 14	3 - 9	3 - 9	3 - 8

Sursa: https://www.darian.ro/wp-content/uploads/2016/10/analiza-pietei-imobiliare-s1-2016.pdf

Piaţa spaţiilor comerciale va creşte cu 180.000 mp în anul 2017 în România, relevă cel mai recent studiu local realizat de compania de consultanţă imobiliară Colliers International, care activează în domeniul consultanţei imobiliare, cu peste 15.000 specialişti care în 66 de piaţ

„În următorii cinci ani, ne aşteptăm ca numărul strip mallurilor livrate anual să depăşească numărul centrelor comerciale de tip mall. Spre exemplu, anul acesta vor fi livrate cel puţin şase strip mall-uri în oraşe precum Bistriţa Năsăud, Dorohoi, Mioveni, Oradea, Pașcani și Târgoviște. Primul proiect de acest fel care îşi va deschide porţile, pe 6 aprilie, este Primul Shops Oradea, dezvoltat de Oasis Retail & Development Consulting", a declarat Daniela Popescu, associate director în cadrul departamentului de retail al Colliers International.

La nivel european, aşteptările indică o creştere a consumului privat de 2,2% pentru anul 2017, arată raportul global EMEA Retail Market Snapshot. „Anul trecut, puterea de cumpărare a crescut ca urmare a măririi salariilor şi a nivelului de ocupare a forţei de muncă, ceea ce a dus la sporirea vânzărilor în zona de retail faţă de 2015 în Uniunea Eropeană şi zona euro, cu 2,8%, respectiv 1,8%. Cele mai mari creşteri au fost înregistrate în Luxemburg (14%) şi România (13,3%), acestea fiind urmate de Lituania (6,7%), Polonia (6,4%) şi Marea Britanie (5,5%)", arată autorii studiului.

„Creşterea consumului privat are un dublu efect şi pentru piaţa spaţiilor comerciale din România. Pe de o parte, vânzările înregistrate de majoritatea jucătorilor au crescut cu 20-30% în ultimul an, iar pe de altă parte funcţionează ca un catalizator pentru piaţă. Astfel, retailerii deja prezenţi vor să se extindă în continuare şi dezvoltă noi concepte pentru a deveni cât mai flexibili şi a acoperi atât oraşe şi centre comerciale mari, cât şi oraşe şi scheme comerciale de dimensiuni mai mici", explică Daniela Popescu.

Potrivit Collers, în ultimii ani, impactul tehnologic a început să se resimtă din ce în ce mai mult şi în sectorul de retail. Conform raportului global EMEA Retail Market Snapshot, consumatorii se reorientează către plăţi şi cumpărături online prin intermediul dispozitivelor mobile. Sursa: http://www.businessmagazin.ro

OFERTA DE PROPRIETĂŢI SIMILARE

Analizând zona de studiu s-a constat că nu se găsesc tranzacţii sigure aşa că s-a optat pentru oferte ale imobilelor asemănătoare cu imobilul studiat. Ofertele pentru imobilele similare sunt prezentate in tabelul următor, preţul fiind în funcţie de amplasare, acces şi deschidere la stradă. Pentru calcule următoare s-au folosit comparabilele cu cele mai multe asemănări faţă de elementul subiect, fiind excluse comparabilele cu cea mai mare şi cea mai mică valoare unitară.

Au fost identificate următoarele comparabile în zona de studiu:

COMPARABILE					
NR. CRT	LOCALIZARE	SUPRAFATA - MP	PRET E/MP	SURSA	OBS
1	Obregia	26	2.307	www.romimo.ro	n/a
2	Tineretului/Piata Norilor	54	1.574	www.romimo.ro	1990, parter bloc
3	Piata Vitan	85	2.000	www.spatiicomerciale.ro	2000, imobil tip centru comercial, vitrina 6 m
4	Râmnicu Sărat	100	2.772	www.spatiicomerciale.ro	1987, parter bloc, utilităţi, închiriat, vitrina 6 m
5	Văcăreşti	105	1.905	www.romimo.ro	1987, parter bloc, S utila=100 mp, S teren=105 mp, vitrina 20 m
6	Brâncoveanu - Dr Găzaruhui	130	1.151	www.publi24.ro	2016, parter imobil P+3, S utilă 100 mp, utilităţi
7	Brâncoveanu	134	2.332	www.spatiicomerciale.ro	1982, parter bloc, renovat, închiriat, vitrina 15 m
8	Oltenitei	151	2.185	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc, renovat, închiriat, vitrina 12 m
9	Vitan	157	1.700	www.spatiicomerciale.ro	2015, parter imobil P+5, utilităţi
10	Piaţa Covasna	173	1.156	www.spatiicomerciale.ro	imobil tip centru comercial, amenajat, închiriat, vitrină 6 m
11	Calea Văcăreşti	200	2.250	www.spatiicomerciale.ro	1989, imobil tip centru comercial, utilităţi, vitrina 12,5 m

4. EVALUAREA

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare (Highest and Best Use) este definită prin utilizarea care conferă maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă financiar.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.Imobilul trebuie să susțină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltare imediată, la data evaluării, sau există cerere pe piață într-un timp relativ scurt după lansarea ofertei, pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltare fezabilă din punct de vedere financiar. Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat pe o bază de sine stătătoare, poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului

Valoarea imobilului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă imobilul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

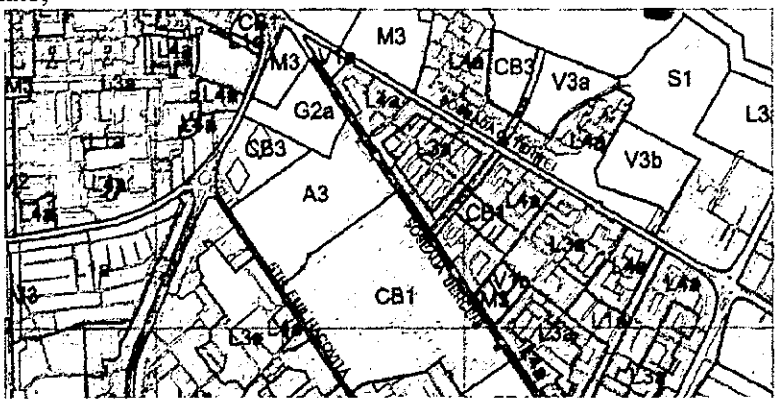
Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;

b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;

c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Proprietatea evaluată este situată într-o zona urbanistică CB3 - aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinatate cu care se află în relații de co-vizibilitate;



Pentru proprietatea evaluată CMBU pentru imobilul situat - construcție comercială care se încadrează în planul urbanistic, se face analiză pentru o singură ipoteză:

- Păstrarea destinației actuale de utilizare;

CRITERII CMBU	UTILIZARE ACTUALĂ
PERMISĂ LEGAL	DA
POSIBILĂ FIZIC	DA
FEZABILĂ FINANCIAR	DA
MAXIMUM PRODUCTIV	DA – pe termen lung

Analizând proprietatea şi zona de amplasare a acesteia se poate stabili că CMBU este utilizarea actuală, respectiv spațiu comercial.

4.2. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

ESTIMAREA VALORII IMOBILULUI

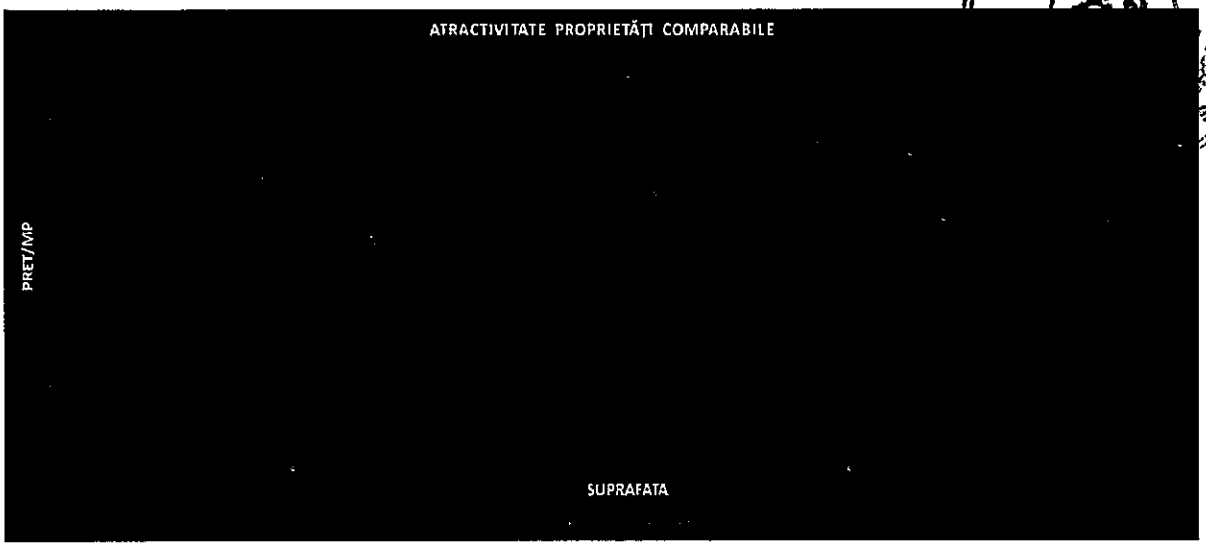
Abordarea prin piață cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare şi sub denumirea de Comparație Directă, este o procedură prin care valoarea de piață a proprietății evaluate se obține prin compararea acesteia cu proprietăți similare identificate pe piață în urma analizei pieței.

Astfel, premisa principală a tehnicilor înscrise în abordarea prin piață este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietății comparabile. Această metodă se utilizează atunci când există date suficiente şi sigure privind tranzacții cu imobile similare din zonă.

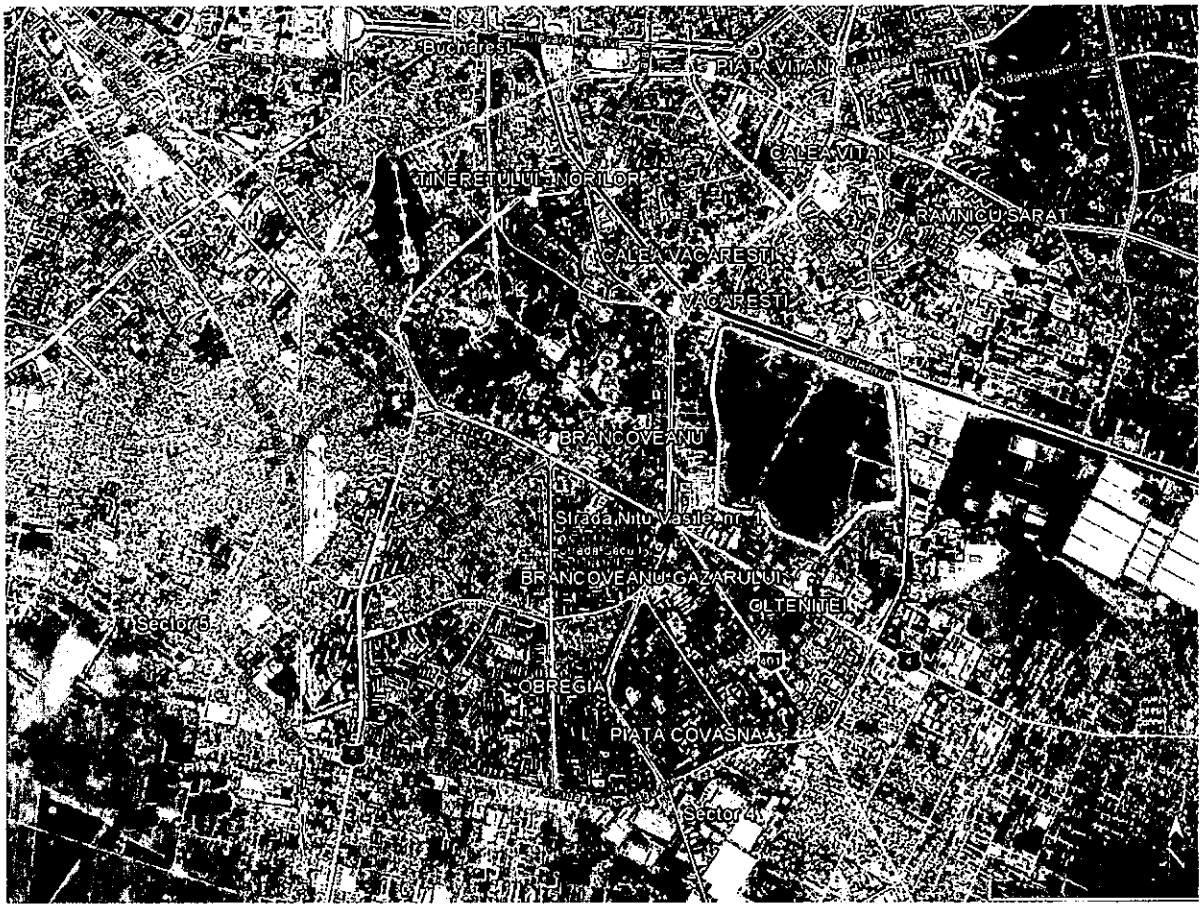
Prin această metodă prețurile şi informațiile referitoare la imobile similare sunt analizate, comparate şi corectate în funcție de asemănări şi diferențieri. Efectuarea corecțiilor prețurilor tranzacționate se poate face procentual cu ajutorul indicilor şi coeficienților specifici imobilului.

Pentru folosirea acestei metode, având în vedere că evaluatorul nu are informații sigure despre tranzacții în zona studiată, s-au folosit comparații ale proprietăților ce urmează a fi tranzacționate şi care se găsesc în prezent în faza de anunțuri publicitare.

COMPARABILE					
NR. CRT	LOCALIZARE	SUPRAFATA - MP	PRET E/MP	SURSA	OBS
1	Obregia	26	2.307	www.romimo.ro	n/a
2	Tineretului/Piata Norilor	54	1.574	www.romimo.ro	1990, parter bloc
3	Piata Vitan	85	2.000	www.spatiicomerciale.ro	2000, imobil tip centru comercial, vitrina 6 m
4	Râmnicu Sărat	100	2.772	www.spatiicomerciale.ro	1987, parter bloc, utilități, închiriat, vitrina 6 m
5	Văcărești	105	1.905	www.romimo.ro	1987, parter bloc, S utila=100 mp, S teren=105 mp, vitrina 20 m
6	Brâncoveanu - Dr Găzarului	130	1.151	www.publi24.ro	2016, parter imobil P+3, S utilă 100 mp, utilități
7	Brâncoveanu	134	2.332	www.spatiicomerciale.ro	1982, parter bloc, renovat, închiriat, vitrina 15 m
8	Oltenitei	151	2.185	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc, renovat, închiriat, vitrina 12 m
9	Vitan	157	1.700	www.spatiicomerciale.ro	2015, parter imobil P+5, utilități
10	Piața Covasna	173	1.156	www.spatiicomerciale.ro	imobil tip centru comercial, amenajat, închiriat, vitrină 6 m
11	Calea Văcărești	200	2.250	www.spatiicomerciale.ro	1989, imobil tip centru comercial, utilități, vitrina 12,5 m



Poziționarea comparabilelor selectate față de imobilul subiect:



Calculele şi analiza elementelor comparabile sunt detaliate în tabelul următor:

TABEL COMPARAŢII IMOBIL SPAŢIU COMERCIAL						
ELEMENTE DE COMPARAŢIE	PROPRIETATE	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 5	COMPARABILA 7	COMPARABILA 8
Preţ de vânzare EURO/mp		1.574	2.000	2.000	2.332	2.165
Tranzacţie	-	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Corecţie (%)		-7%	-7%	-7%	-7%	-7%
Corecţie (EURO/mp)		-110	-140	-140	-163	-152
Preţ corectat		1.464	1.860	1.860	2.169	2.013
Drepturi de proprietate	depline / teren în concesiune	depline	depline	depline	depline	depline
Corecţie (%)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Corecţie (EURO/mp)		-146	-200	-200	-233	-219
Preţ corectat		1.317	1.660	1.660	1.936	1.814
Restricţii legale	fără	fără	fără	fără	fără	fără
Corecţie (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecţie (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preţ corectat		1.317	1.660	1.660	1.936	1.814
Condiţii de finanţare	cash	cash	cash	cash	cash	cash
Corecţie (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecţie (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preţ corectat		1.317	1.660	1.660	1.936	1.814
Condiţii de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
Corecţie (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecţie (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preţ corectat		1.317	1.660	1.660	1.936	1.814
Condiţii de piaţă	actuale	similare	similare	similare	similare	similare
Corecţie (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecţie (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preţ corectat		1.317	1.660	1.660	1.936	1.814
Localizare	Piaţa Sudului	Tineretului/Piata Norilor	Piata Vitan	Văcăreşti	Brâncoveanu	Oltenitei
Corecţie (%)		10%	0%	0%	0%	0%
Corecţie (EURO/mp)		132	0	0	0	0
Preţ corectat		1.449	1.660	1.660	1.936	1.814
Vechime constructie	anterior 1990/renovat extindere 2010	1990	2000	1987/amenajat	1982/renovat	renovat
Corecţie (%)		10%	3%	5%	5%	5%
Corecţie (EURO/mp)		132	50	83	97	91
Preţ corectat		1.581	1.710	1.743	2.032	1.904
Suprafaţă totală	129,11	54	85	100	134	151
Corecţie (%)		-10%	-5%	0%	0%	5%
Corecţie (EURO/mp)		-158	-85	0	0	95
Preţ corectat		1.423	1.624	1.743	2.032	1.999
Acces	stradal	n/a	stradal	stradal	stradal	stradal
Corecţie (%)		10%	0%	0%	0%	0%
Corecţie (EURO/mp)		142	0	0	0	0
Preţ corectat		1.565	1.624	1.743	2.032	1.999
Tip constructie	structura metalica/zidărie	parter bloc locuinte	tip centru comercial	parter bloc locuinte	parter bloc locuinte	parter bloc locuinte
Corecţie (%)		-12%	0%	-12%	-12%	-12%
Corecţie (EURO/mp)		-188	0	-209	-244	-240
Preţ corectat		1.377	1.624	1.534	1.789	1.760
Zonare - urbanism	zona rezidenţială	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Corecţie (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecţie (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preţ corectat (rotund)		1.377	1.624	1.534	1.789	1.760
Caracteristici economice	piaţa comercială	n/a	similar	comert stradal	comerţ stradal	comert stradal
Corecţie (%)		7%	0%	5%	5%	5%
Corecţie (EURO/mp)		96	0	77	89	88
Preţ corectat		1.474	1.624	1.611	1.878	1.847
Utilizare	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial/inchiriat	comercial/inchiriat
Corecţie (%)		0%	0%	0%	-10%	-10%
Corecţie (EURO/mp)		0	0	0	-179	-176
Preţ corectat		1.474	1.624	1.611	1.699	1.672
Componente non imobiliare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corecţie (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecţie (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preţ corectat (rotund)		1.474	1.624	1.611	1.699	1.672
CORECŢIE NETĂ		10	-236	-249	-470	-361
CORECŢIE NETĂ (%)		1%	-12%	-12%	-20%	-16%
CORECŢIE BRUTĂ		1.182	335	778	1.086	1.148
CORECŢIE BRUTĂ (%)		75%	17%	39%	47%	53%
NUMĂR CORECŢII		7	3	4	5	6
VALOARE UNITARĂ (EURO/mp)	1.624					
VALOARE SPAŢIU COMERCIAL -EUR	209.700					
VALOARE SPAŢIU COMERCIAL -RON	947.600					

Corecțiile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tranzacție – au fost necesare corecții la toate comparabilele deoarece acestea reprezintă oferte de pe piață și conform studiului efectuat pe piața specifică marja de negociere este până în 10%, fiind luat în calcul un procent de 7%; această corecție nu se ia în considerare la calculul corecțiilor nete și brute;
- Drepturi de proprietate – au fost efectuate corecții având în vedere că în cazul imobilului studiat terenul este în concesiune;
- Restricții legale – nu fost necesare corecții;
- Condiții de finanțare – s-au considerat similare și nu au fost efectuate corecții;
- Condiții de vânzare – nu au fost necesare corecții;
- Condiții de piață – nu au fost necesare corecții deoarece perioada de ofertare nu este îndepărtată de data evaluării;
- Localizare – au fost necesare corecții privind zona în care se află comparabilele;
- Vechime construcție – au fost necesare corecții în funcție de vechimea și starea imobilelor comparate;
- Suprafața construită – au fost aplicate corecții deoarece comparabilele nu au aceeași suprafață ca cea a imobilului subiect;
- Acces – au fost necesare corecții în funcție de modul de acces către imobilele comparabile;
- Tip construcție – au fost necesare corecții pentru particularitățile constructive ale imobilelor comparate;
- Zonare – nu s-au efectuat corecții deoarece comparabilele se află în zona de studiu;
- Caracteristici economice – nu au fost efectuate corecții;
- Utilizare - au fost efectuate corecții pentru spații deoarece chiar având aceeași utilizare comercială, unele spații fiind închiriate pot fi considerate și cu utilizare de investiție;
- Componente non imobiliare – nu au fost necesare corecții.

Valoarea finală a fost asimilată comparabilei 3 deoarece având corecția brută cea mai mică este cea mai apropiată ca și caracteristici de proprietatea subiect, astfel:

V_{IMOBIL} = 947.600 RON ≈ 209.700 EURO

4.3. ABORDAREA PRIN VENIT

Sub denumirea generică de *abordare prin venit* sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate acestea având ca o caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de către un titular al dreptului. În cazul unei *investiții imobiliare*, acel venit ar putea fi sub formă de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar ar putea fi o chirie asumată/ipotetică (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Utilizarea potențialului comercial al proprietății imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor".

Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unei rate de capitalizare sau multiplicator. Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile și recompensările proprietarului. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. *all risks yield method*), este rapidă și simplă, dar utilizarea ei nu este credibilă în situația că, în perioadele viitoare, venitul se așteaptă să se modifice într-o măsură mai mare decât se așteaptă în general pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului.

În astfel de cazuri, se pot utiliza diferitele modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca și în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum și pe riscurile și recompensările proprietarului, atașate fluxului de numerar în cauză.

Randamentul sau rata de actualizare comentate anterior vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului.

Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată, plecând de la o rată tipică „fără risc" a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice unui anumit drept asupra *proprietății imobiliare*.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde și de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar se exprimă în niveluri curente (termeni reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflației sau deflației viitoare preconizate.

Abordarea prin venit se bazează pe principiul că, pentru a achiziționa o proprietate imobiliară, un investitor mediu nu va plăti pentru ea mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere ca investiție a proprietății respective.

Pentru a prezenta o metodă de calcul în cadrul abordării prin venit s-a optat pentru metoda capitalizării veniturilor. Capitalizarea venitului, numită şi capitalizarea directă, se utilizează când există informaţii suficiente de piaţă, când nivelul chiriei şi cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieţei şi când există informaţii despre tranzacţii sau oferte de vânzare de proprietăţi imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărţirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Capitalizarea directă este metoda utilizată în abordarea pe bază de venit, pentru a converti venitul net estimat dintr-un singur an într-un indicator de valoare. Această conversie se realizează fie prin divizarea venitului cu o rată adecvată de venit (rată de capitalizare), fie prin multiplicarea lui cu un factor corespunzător de venit.

Algoritmul de calcul pentru estimarea valorii imobilului prin capitalizarea veniturilor obţinute din chirie este următorul:

a) Se estimează o chirie lunară (Ch) obtenabilă din închirierea proprietăţii analizate, în condiţiile în care proprietatea ar fi liberă şi posibil de închiriat la valori de pe piaţa specifică. Estimarea acestei chirii se face în funcţie de comparabilele găsite pe piaţa imobiliară locală sau în cazul de faţă valorile necesare efectuării calculelor sunt preluate din revista Valoarea – oriunde este ea, revistă editată de ANEVAR.

b) Analiza pieţei prezentate în revista mai sus menţionată ne arată chiriile practicate pentru proprietăţi similare. Având în vedere starea de întreţinere respectiv vârsta efectivă şi utilizarea actuală a construcţiei putem stabili o chirie de aproximativ 20 E/mp/lună.[1]
Chiria unitară este calculată pentru suprafaţa utilă a construcţiei. Această valoare înglobează şi folosirea restului de proprietate respectiv teren, etc.

c) Se calculează Venitul Brut Potenţial (**VBP**) care reprezintă venitul total anual generat de proprietatea imobiliară în condiţii de utilizare maximă (grad utilizare integrală), înainte de scăderea cheltuielilor pe care trebuie să le suporte proprietarul;

d) Se estimează un Grad de neocupare (**Gno**) rezultat din neocuparea în întregime sau în anumite perioade, a spaţiilor închiriabile şi/sau neplata chiriei de către locatar.

e) În cazul de faţă s-a estimate un grad de neocupare de 10% pentru spaţiile comerciale conform datelor preluate din studiul de piaţă.[2]

f) Această apreciere este susţinută şi de piaţa imobiliară specific proprietăţii analizate, unde gradul de neocupare variază în funcţie de amplasament, finisaje, facilităţi, condiţii contractuale, etc.

g) Se calculează Venitul Brut Efectiv (**VBE**) care este venitul brut potenţial ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare.

[1] Valorile au fost preluate din studiul efectuat de DARIAN DRS – Revista Valoarea – oriunde este ea
[2] Valorile au fost preluate din studiul efectuat de DARIAN DRS – Revista Valoarea – oriunde este ea

h) Se estimează Cheltuielile (**CH**) din exploatarea proprietății și care intră în sarcina proprietarului și a chiriașului. Aceste cheltuieli reprezintă costurile periodice aferente deținerii proprietății imobiliare (taxe, impozite, asigurări, menținerea capacității de exploatare) și pentru continuarea generării de venituri, s-a estimat un cuantum de 16 % din venitul brut efectiv.

CHELTUIELI DE EXPLOATARE	
FIXE	impozit
	asigurare
VARIABILE	management și administrație
	electricitate, apă, canalizare, salubritate, gaze
	menținerea capacității de exploatare

i) Se calculează Venitul Net din Exploatare (**VNE**) care reprezintă venitul net actual sau anticipat rezultat în urma scăderii tuturor cheltuielilor operaționale din Venitul Brut Efectiv;

j) Pentru obținerea valorii de randament a proprietății, se divide Venitul Net din închiriere la rata de capitalizare (**c**) specific pieței imobiliare corespunzătoare zonei și tipul de proprietate analizate. Raportul procentual dintre venitul inițial generat de investiție și prețul plătit pentru acea investiție.

În esență, raportul reprezintă perioada în ani în care se recuperează valoarea proprietății din veniturile nete generate de utilizarea proprietății și este utilizat în metoda capitalizării ca multiplicator al veniturilor nete.

Din analiza piețe prezentate, specifice proprietății analizate, reiese că rata de capitalizare pentru proprietăți similare este la nivelul de 10,50%. [3]

$$V_{PROPRIETATE} = VNE/c$$

(unde VNE = venitul net din exploatare; c = rata de capitalizare)

Calculul efectiv al proprietății imobiliare analizate este prezentat în tabelul de mai jos:

GRILĂ CALCUL CAPITALIZARE DIRECTĂ		
	EURO	
SUPRAFAȚĂ UTILĂ (mp)	129,11	
CHIRIE LUNARĂ (EURO)	20 EURO/MP/LUNĂ	2.582
VBP - VENITURI BRUTE POTENȚIALE (EURO/AN)	30.986	
GRAD DE NEOCUPARE	10%	
VBE -VENIT BRUT EFECTIV	27.888	
CHELTUIELI EXPLOATARE	4.399	
VNE - VENIT NET EFECTIV (EURO/AN)	23.489	
RATA DE CAPITALIZARE	10,50%	
VALOARE CAPITALIZARE DIRECTĂ	223.702	
	223.700 €	**1.010.900 RON**

[3] Valorile au fost preluate din studiul efectuat de DARIAN DRS – Revista Valoarea – oriunde este ea

5. ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Estimarea valorii de piață a proprietății subiect s-a realizat aplicând două abordări principale pentru care au existat informații suficiente, fiind fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru și anticipării beneficiilor. Rezultatele abordărilor au fost:

- Abordarea prin piață: V_{IMOBIL} = 947.600 RON ≈ 209.700 EURO;
- Abordarea prin venit: V_{IMOBIL} = 1.010.900 RON ≈ 223.700 EURO ;

Pentru stabilirea valorii finale s-au avut în vedere principiile și criteriile de analiză a rezultatelor. Aceste criterii sunt:

- Adecvarea – se alege valoarea rezultată din metoda cea mai relevantă, având în vedere scopul și destinația evaluării;
- Precizia – se alege valoarea rezultată din metoda în care au fost utilizate cele mai recente informații de pe piața imobiliară, ținând cont de scopul evaluării;
- Cantitatea informațiilor – se alege valoarea rezultată în urma aplicării metodei ce a utilizat cele mai multe informații de pe piața imobiliară.

CRITERII	ABORDARE PRIN PIAȚĂ	ABORDARE PRIN VENIT
ADECVARE	DA (+)	DA (+)
PRECIZIE	RIDICATĂ (+)	MEDIE (+ -)
CANTITATEA DE INFORMAȚII	SUFICIENTĂ (+)	SUFICIENTĂ (+)

Valorile obținute prin abordări reflectă nivelul și așteptările pieței imobiliare de tip comercial și sunt relevante pentru tipul de proprietate evaluat.

Pentru proprietatea studiată s-a optat pentru valorile determinate conform abordării prin metoda comparațiilor directe care oferă o precizie ridicată față de celelalte abordări și reflectă cel mai bine situația actuală a pieței specifice reprezentată de imobilele situate în zona de studiu.

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE STUDIATE, ÎN OPINIA EVALUATORULUI ESTE DE

ADRESA	PROPRIETAR	DENUMIRE	SUPRAFATA	NUMAR CADASTRAL	VALOARE EVALUATA -EURO -	VALOARE EVALUATA -RON -
Strada Nițu Vasile nr. 1, Sector 4, București	S.C. DORIS COM S.R.L.	SPAȚIU COMERCIAL	67,92	215053-C19	209.700 €	947.600 RON

- Cursul BNR utilizat la calcule este de 4,5188 RON/EURO din data de 18.04.2017.
- Valorile nu conțin TVA.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele şi aprecierile exprimate în prezentul raport, conform cu standardele de evaluare;
- Datele folosite în prezentul raport au fost obţinute de la client, evaluatorul neasumându-şi responsabilitatea pentru veridicitatea şi acurateţea acestora;
- Valoarea este o predicţie;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Ing. Stamatescu Carmen
Expert evaluator pentru proprietăţi imobiliare şi bunuri mobile
Membru Titular ANEVAR Legitimaţie nr. 16220/2017

6. ANEXE

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

18722667

Carte Funciară Nr. 215053-C19 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 4

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Nr.	15153
Ziua	07
Luna	03
Anul	2017

ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	215053-C19	Loc. București Sectorul 4, Str Nitu Vasile, Sprg., Nr. 1, Jud. București	S. construita la sol:67 mp; Spațiu comercial, P, structura metalică, fără c.p.e.,fără lift

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
15153 / 07/03/2017		
Act Notarial nr. 254/2007, din 27/04/2007 emis de bnp danila stefan; Act Notarial nr. 9, din 10/04/2015 emis de NP DANILA STEFAN; Act Administrativ nr. 3586, din 06/01/2017 emis de DGITL S4;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) **SC DORIS COM SRL**, CIF:380520	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Carte Funciară Nr. 215053-C19 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sector 4

Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1 1	215053-C19	constructii administrative si social culturale	67	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol:67 mp; Spațiu comercial, P, structură metalică, fără c.p.e.,fără lift

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanta interna nr.1548981/07-03-2017 in suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
28-03-2017
Data eliberării,
_/__/___

Asistent Registrator,
MARIA COSTAICHE
(parafa și semnătura)

Serviciul Publicitate Imobiliară ROMÂNIA Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară

Referent,
O.C.P.I. Bucuresti PETCU DUMITRU
(parafa și semnătura)

30 MAR. 2017

G.M.A. RECTIFICAT PRIN INCHEIERGA NR. 9/10.04.2015.

cerut autentificarea prezentului inscris :

CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE

Intre:

Consiliul General al Municipiului Bucuresti, cu sediul in Bucuresti, Bd. Regina Elisabeta nr. 47, sector 5, prin imputernicit Viceprimarul Sectorului 4 d-ul **SILAGHI RADU**, in baza Hotararii Consiliului General al Mun. Bucuresti nr. 234/04.09.2003 si a Dispozitiei Primarului Sectorului 4 Bucuresti nr. 1210/11.10.2004 in calitate de **VANZATOR**, pe de o parte

si

SC DORIS COM SRL SRL, cu sediul in Bucuresti, str. Serg. Vasile Nitu nr. 1, sector 4, inmatriculata la R.C. Bucuresti sub nr. J40/5051/1991, C.U.I. R 380520, avand cont al carui cod IBAN este RO64BTRL04301202E64370XX deschis la Banca Transilvania –sucursala Berceni, reprezentata prin dl. **Mititelu Ioan Dorin**, domiciliat in Bucuresti, str. Terasei nr. 4, bl. E2, sc 1, ap. 15, sector 4, identificat cu CI seria RR nr. 112058, CNP 1501101400448 eliberat de Sectia 15 Politie la data 16.05.2000, in calitate de **CUMPARATOR**, pe de alta parte

PREAMBUL

I.Avand in vedere ca partile au semnat procesul verbal de negociere directa nr. 48/23.04.2007, cu privire la spatiul comercial, descrise mai jos, in temeiul legal stabilit de Legea nr. 550/2002.

II. Avand in vedere ca spatiul comercial se afla pe Lista spatiilor comerciale si/sau de prestari servicii aprobata de Consiliul General al Mun. Bucuresti prin H.C.G.M.B. nr. 271/2002, modificata si completata prin H.C.G.M.B. nr. 109/2003, conform art. 2, alin. 1 si 4 din Hotararea Guvernului Romaniei nr. 1341/27.11.2002 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002 privind vanzarea spatiilor comerciale proprietate private a statului si a celor de prestari servicii, aflat in administrarea consiliilor judetene sau a consiliilor locale, precum si a celor aflate in parimoniul regiilor autonome de interes local.

III. Avand in vedere dispozitiile Legii nr. 550/2002 modificata prin legea nr. 306/2003, completata prin O.U.G. nr. 21/2003, Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002 aprobate prin H.G. nr. 1341/2002 completate cu H.G. nr. 246/2003, H.C.G.M.B. nr. 234/04.09.2003, art. 1294 si urmatoarele din Codul Civil, precum si dispozitiile Legii nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor.

A intervenit urmatorul contract:

Art. 1 OBIECTUL CONTRACTULUI

Obiectul prezentului contract il constituie transmiterea de catre **VANZATOR** catre **CUMPARATOR** a dreptului de proprietate si a posesiei asupra spatiului comercial, **situat in Bucuresti, piata Sudului, str. Serg Vasile Nitu nr 1, sector 4,** in suprafata utila de 51,75 mp, in suprafata construita de 67,92 mp+ 0,73 mp trepte de acces, spatiu detinut de **CUMPARATOR** in baza contractului de inchiriere nr. 213/29.11.2002 incheiat cu Directia de Administrare a Pietelor Sector 4.

Terenul aferent in suprafata de 68,65 mp se afla in proprietatea publica conform adresei nr. 2922/26.03.2007 eliberata de Primaria Mun. Bucuresti – Directia Parimoniu Evidenta Proprietatii – Cadastru, acesta putand fi concesionat in baza prevederilor legale de catre Primaria Municipiului Bucuresti, CUMPARATORULUI, conform adresei nr. 29294/19.11.2004 emisa de

Primaria Municipiului Bucuresti- Comisia de Coordonare pentru aplicarea Legii nr. 550/2002 de la nivelul Municipiului Bucuresti.

Art. 2 PRETUL SI MODALITATI DE PLATA

Pretul vanzarii a fost stabilit prin procesul-verbal de negociere directa Nr. 48/23.04.2007, inregistrat sub nr. 9126/23.04.2007 de catre Primaria sector 4 Bucuresti si este de **16.500 EUR fara TVA cf. Codului Fiscal art. 141, litera f.,** pret pe care **CUMPARATORUL** urmeaza sa il achite integral in termen de 30 zile de la data autentificarii prezentului contract, cu ordin de plata in contul al carui cod IBAN este RO37TREZ704500206X000012, deschis la Trezoreria Sector 4, Bucuresti sau in numerar la casieria Primarici sector 4 Bucuresti.

2. **In cazul in care CUMPARATORUL nu va plati la scadenta integral pretul, contractul de vanzare-cumparare se va considera rezolvit de plin drept, fara punere in intarziere si fara alte formalitati, in conformitate cu dispozitiile art. 12 alin 4 din Legea nr. 550/2002, modificata prin Legea nr. 306/2003.**

3. Noi, partile contractante, am luat cunostinta de dispozitiile art. 6 din Ordonanta nr. 12/1998 pentru combaterea evaziunii fiscale cu privire la nulitatea actelor ce se intocmesc fara a declara pretul sincer si serios si art. 12 din Legea nr. 87/1994 si de consecintele ce decurg din nerespectarea dispozitiilor legale mentionate.

Art. 3 OBLIGATIILE PARTILOR

1. OBLIGATIILE VANZATORULUI

VANZATORUL are urmatoarele obligatii:

a) de a-l garanta pe **CUMPARATOR** pentru evictiune, in conformitate cu dispozitiile art. 1337 din Codul Civil.

2. OBLIGATIILE CUMPARATORULUI

CUMPARATORUL are urmatoarele obligatii:

a) de a plati pretul la termenul si in conditiile stipulate in prezentul contract;

b) de a folosi spatiul comercial ce face obiectul prezentului contract numai pentru activitati comerciale si de a nu-l instraina prin acte intre vii timp de 3 ani de la data dobandirii (azi data autentificarii).

DECLARATIILE PARTILOR

VANZATORUL prin reprezentant, declara ca spatiul comercial ce face obiectul prezentului contract nu este grevat de sarcini sau servituti, nu a mai fost vandut nici unei persoane fizice sau juridice si nu face obiectul nici unui dosar aflat pe rolul instantelor judecatoresti sau revendicari in baza Legii 10/2001 cu modificarile si completarile ulterioare.

VANZATORUL prin reprezentant, declara ca spatiul comercial aferent din Mun. Bucuresti, piata Sudului, str. Serg Vasile Nitu nr. 1, sector 4, nu este situat in imobile aflate in zona de protectia a unui monument istoric si nu face parte din spatiile enumerate de art. 3 alin. 1din O.U.G. nr. 21/2003.

Impozitele si taxele de orice natura aferente spatiului comercial ce fac obiectul prezentului contract, au fost si raman in sarcina **VANZATORULUI** pana azi data autentificarii, iar de astazi acestea trec in sarcina **CUMPARATORULUI,** care suporta si taxele necesitate de perfectarea si autentificarea contractului.

CUMPARATORUL, prin reprezentant, decalara ca nu se afla in reorganizare judiciara sau faliment, ca obligatiile fiscale au fost achitate la zi conform certificatului fiscal nr. IJ268647/17.04.2007 eliberat de Consiliul Local sector. 4 Bucuresti, D.G.I.T.L., precum si datoriile catre bugetul de stat si catre asigurarile sociale.

Eu, **CUMPARATORUL**, prin reprezentant, declar ca nu am mai beneficiat de plata in [illegible] pentru cumpararea unui alt spatiu comercial.

Eu, **CUMPARATORUL**, prin reprezentant declar ca renunt la verificarea sarcinilor din Registrul de transcriptiuni si inscriptiuni imobiliare conform dispozitiilor art. 716 cod procedura civila si art. 70 din Regulamentul de Punere in Aplicare a Legii Notarilor Publici si Activitatii Notariale nr. 36/1995, intelegand sa cumpar pe riscul meu dar fara a-l scuti pe vanzator de raspunderea pentru evictiune.

Eu **CUMPARATORUL** prin reprezentant, declar ca am dobandit de la VANZATOR spatiul comercial aferent descris mai sus, pe pretul aratat, ce se va achita in modul de mai sus si consimt la toate stipulatiunile prezentului contract.

Art. 5 REZOLUTIUNEA CONTRACTULUI

In afara cazului in care intervine rezolutiunea contractului ca urmare a neplatii pretului, prevazut la art. 2, alin. 6, in situatia in care **CUMPARATORUL** nu isi va respecta obligatiile asumate in art. 3, alin. 2 lit. b, din prezentul contract, acesta se va considera rezolvit de plin drept, fara interventia instantei, fara punerea in intarziere si fara alte formalitati prealabile.

Art. 6 DISPOZITII FINALE

1. Litigiile aparute in legatura cu executarea prezentului contract se solutioneaza de catre instantele judecatoresti competente.
2. Daca o situatie de forta majora impiedica sau intarzie executarea contractului, partea afectata de cazul de forta majora va fi exonerata de raspunderea privind indeplinirea obligatiilor sale, pentru perioada in care indeplinirea acestora este impiedicata sau intarziata de cazul de forta majora, in conformitate cu disp. Art. 1082 – 1083 din Codul Civil.
3. Prezentul contract isi produce efectele de la data semnarii lui si constituie titlu executoriu in conformitate cu art. 66 din Legea 36/1995 a Notarilor Publici si a Activitatii Notariale.

Tehnoredactat in 7 exemplare din care s-au eliberat cumparatorului 4 exemplare, vanzatorului 2 exemplare si 1 exemplar Biroului Notarului Public **Stefan Danila**, astazi data de 27.04.2007.

VANZATOR
CONSILIUL GENERAL AL MUN. BUCURESTI
prin reprezentant
Radu SILAGHI

ROMANIA MUNICIPIUL BUCURESTI PRIMĂRIA SECTORULUI 4 VICEPRIMAR

CUMPARATOR
SC DORIS COM SRL

MITITELU Ioan Dorin

Director juridic
Maria BALAN

Director economic
Doina CAPRESCU

ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
DĂNILĂ ŞTEFAN
Bucuresti, Calea Victoriei nr. 44-46,
Bl. Comedia, mezanin, sector 1
Tel: 310.45.40; Fax: 314. 82.29
Operator de date cu caracter personal nr. 2954

ÎNCHEIEREA DE AUTENTIFICARE NR. 254
Anul 2007, luna APRILIE, ziua 27

Eu, **Dănilă Ştefan,** *notar public, m-am deplasat la sediul Consiliului Local sector 4, str. George Coşbuc nr. 6-16,. unde am gasit pe:*

Radu Silaghi, in calitate de Viceprimar, domiciliat in Bucuresti, str. Emanoil Porumbaru nr. 81, ap. 1, sector 1, posesor CI seria DP nr. 055320/09.02.2001, emis de I.G.P.-D.E.P. , CNP 1640717400386;

Balan Maria, domiciliata in Bucuresti, bd. Camil Ressu nr. 64, bl. PM28, sc. C, ap. 92, posesoare CI seria RX nr. 352664/19.08.2005, emis de SPCEP S3, Biroul 4, CNP 2560203400481, in calitate de reprezentant al Consiliului Local al sectorului 4;

Capresecu Doina, domiciliata in Bucuresti, sos. Stefan Cel Mare nr. 4, bl. 14, sc. C, ap. 86, sector 2, posesoare CI seria RR nr. 222811/06.08.2002, emis de Sectia 1 Politie, CNP 2530308400546, in calitate de reprezentant al Consiliului Local al sectorului 4;

Mititelu Ioan-Dorin, domiciliat in Bucuresti, Aleea Terasei nr. 4, bl. E2, sc. 1, et.3, ap. 15, Sector 4, identificat cu CI, seria RR nr. 112058/16.05.2000, emisa de Sectia 15 Politie, CNP 1501101400448,

care, după ce au citit actul, au consimţit la autentificarea prezentului înscris şi au semnat toate exemplarele acestuia.

În temeiul art. 8, lit.b. din Legea nr. 36/1995

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

Taxa de publicitate – 289 lei - chitanta nr. 2396056/2007,
Onorariu – 1100 lei + 209 lei TVA - chitanta nr. 3854284/2007,

NOTAR PUBLIC,

ROMÂNIA
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ DĂNILĂ
Licența de funcționare nr. 3283/2879/20.12.2013
Șos. Berceni nr. 19, bl. 27, sc. 2, parter, ap. 48, sector 4, București
Tel: 021.340.45.85; Fax: 021.340.45.90
Email: notariat.danila@yahoo.com;
Site: www.notariatdanila.ro

ÎNCHEIERE
de rectificare nr. 9 din 10.04.2015

Pe rol soluționarea cererii formulată din oficiu, privind rectificarea contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 254/27.04.2007, de BNP Dănilă Ștefan, în cuprinsul căruia nu a fost menționat certificatul de sarcini în temeiul căruia a fost transferat dreptul de proprietate asupra spațiului comercial situat în **Mun. București, Str. Serg. Nițu Vasile nr. 1, sector 4.**

DĂNILĂ ȘTEFAN, notar public, examinând cererea formulată, constat că aceasta este întemeiată și în consecință;

DISPUN:

Rectificarea contractului de vânzare autentificat sub nr. 254/27.04.2007, la acest BNP, astfel:

"Obiectul contractului de vânzare îl constituie transmiterea de către VÂNZĂTOR către CUMPĂRĂTOR a dreptului de proprietate și a posesiei asupra spațiului comercial situat în **Mun. București, Str. Serg. Nițu Vasile nr. 1, sector 4.**

Spațiul comercial nu este grevat de sarcini și servituți după cum rezultă din certificatul de sarcini nr. 13449/27.03.2015, eliberat de OCPI București - BCPI Sector 4".

Restul prevederilor contractului de vânzare sus-menționat rămân valabile.

Prezenta încheiere de rectificare face parte integrantă din contractul de vânzare autentificat sub nr. 638/05.12.2006 și rectificat prin încheierea nr. 222/02.02.2007, la acest BNP.

Onorariu – 124 lei, TVA inclus, cu chit. nr. 5022/2014.

Notar Public,
Dănilă Ștefan

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
MINERVA
LICENȚA DE FUNCȚIONARE: 312/3334/16.12.2015
Sediul: București, șos Olteniței nr.178A, bl.2, sc.2, ap.44 și ap. 48, sector 4
Tel./Fax: 021.332.13.26; 021.332.13.28;031.809.42.52;021.634.40.31
Număr operator date cu caracter personal: 1624

ÎNCHEIERE DE LEGALIZARE COPIE NR. ....56.....

Anul 2017 Luna Ianuarie Ziua 09.....

ARIADNA ROSSANA CONSTANTINESCU
.....notar public....., notar public, legalizează
această copie conformă cu înscrisul prezentat nouă, aflat în .....
.....
care este Contract de vânzare cumpărare, încheiere de rectificare
și are ....5..... pagini, colaționat de secretarul Sterescu Simona.

Înscrisul .....
.....

S-a perceput onorariul de ....57,6..... lei, cu BF/OP.

Colaționat,

SECRETAR,

NOTAR PUBLIC,

DAFG
NR. 14/08.06.2010
Cod fiscal DMB
4267-117

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREŞTI
DIRECŢIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE, INVESTIŢII ŞI PLANIFICARE URBANĂ
DIRECŢIA ADMINISTRARE PATRIMONIU
Contract de concesiune incheiat cu SC DORIS COM SRL

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. ....58..... încheiat la data de ...07.06.2010

I Părţile contractante

Între MUNICIPIUL BUCUREŞTI, reprezentat prin Primar General Prof. dr. Sorin Mircea Oprescu, cu sediul în Bucureşti, Bd. Regina Elisabeta nr. 47, sector 5, având calitatea de **concedent**, pe de o parte şi SC DORIS COM SRL, cu sediul în str. Serg. Vasile Niţu nr. 1, sectorul 4, înregistrată la Registrul Comerţului sub nr. J40/5051/1991, având Cod de Înregistrare Fiscală R 380520, reprezentată prin domnul Mititelu Ioan Dorin, cu CNP 1501101400448, identificat prin CI seria RR, nr. 112058, având calitatea de **concesionar**.

În temeiul Legii nr. 550/14.10.2002 - privind vânzarea spaţiilor comerciale proprietatea privată a statului şi a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor judeţene sau a consiliilor locale, precum şi a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local, actualizată, al Legii nr. 215/2001 - privind Administraţia Publică Locală, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, precum şi în baza Raportului Comisiei de negociere nr. 3934/03.12.2009, prin care se concesioneaza terenul aferent spaţiului situat în **str. Serg. Vasile Niţu nr. 1, sector 4**, spaţiu cumpărat conform Contractului de vânzare – cumpărare nr. 254/27.04.2007, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II Obiectul contractului:

Art. 1. Obiectul contractului este cedarea în concesiune a terenului aferent spaţiului situat în Bucureşti, în str. Serg. Vasile Niţu nr. 1, sector 4, în suprafaţă de 65,98 mp, aşa cum rezultă din planul de situaţie anexat.

Art. 2. Terenul precizat la art. 1 se predă de către concedent către concesionar pe bază de proces–verbal de predare–primire, încheiat între părţi, iar destinaţia clădirii este de spaţiu comercial şi prestări servicii.

III Termenul contractului:

Art. 3. Concesiunea se acordă pe 49 ani, începand cu data predării–primirii terenului, în condiţiile stipulate în prezentul contract şi anexele sale.

Art. 4. Concedentul va comunica, în scris, concesionarului cu 2 ani înainte de încetarea concesiunii, punctul său de vedere asupra încetarii concesiunii/prelungirea termenului de concesionare.

Art.4.1. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu jumătate din durata sa iniţială, prin simplul acord de voinţă al părţilor, prin act adiţional.

1

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE, INVESTIȚII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
DIRECȚIA ADMINISTRARE PATRIMONIU
Contract de concesiune încheiat cu SC DORIS COM SRL

IV Redevența

Art. 5. Redevența concesiunii, conform negocierii realizate, este de 5.000 RON/an, fara T.V.A., reprezentând 1.177 EURO /an, la care se adaugă un comision de 1% calculat la valoarea redevenței concesiunii. Comisionul de 1 % va fi calculat și plătit doar pentru primul an de concesiune.

În cazul în care prevederile legale impun aplicarea cotei de TVA, valoarea totală a redevenței va suporta cota de TVA, stabilită de legislația în vigoare.

Art. 5.1 Redevența minimă a concesiunii, pentru terenul aferent spațiului situat în str. Serg. Vasile Nițu nr. 1, sector 4, din municipiul București, ce face obiectul acestui contract de concesiune, de 3.516 RON/ an, a fost determinată in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/29.07.1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a fost calculată avându–se în vedere prețul de vânzare, zona de amplasare, echiparea tehnico–edilitară existentă, caracteristicile geotehnice, facilitățile de transport etc., pe baza "Metodologiei de calcul a evaluării terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului București, destinate executării de construcții" aprobată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 211/30.08.2006, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 6. Redevența concesiunii prevazută la art. 5, va fi indexată anual cu coeficientul de inflație comunicat de organele abilitate și se plătește pe toată durata concesiunii, dar nu poate fi mai mică decât redevența achitată inițial.

Art. 6.1. Indexarea anuală a redevenței concesiunii cu coeficientul de inflație se va achita până la data de 28 februarie a anului următor pentru anul în curs.

V Modalitatea de plată:

Art. 7. Sumele prevăzute la art. 5, reprezentând valoarea redevenței pentru primul an, exprimată în EURO, ca și a comisionului de 1 %, aferent acesteia, se vor plăti prin ordin de plată în contul concedentului nr. RO97TREZ70021300205XXXXX – Direcția Trezorerie si Contabilitate Publică a Municipiului București, la cursul de schimb valutar din ziua efectuării plății – dar nu pot fi mai mici decât cele înscrise la art. 5 – în maxim 15 zile calendaristice de la semnarea și autentificarea prezentului contract.

Art.7.1. Pentru cel de-al doilea an de concesionare, redevența va fi calculată și se va plăti proporțional pentru lunile cuprinse între data începerii noului an de concesionare (cel de-al doilea an) și luna decembrie (inclusiv) a anului calendaristic.

Art.7.2. Pentru restul perioadei de concesionare, valoarea redevenței prevăzută la art. 5 se plătește anual în termen de 30 de zile de la începutul anului pentru anul în curs.

Art.7.3. Pentru plata cu întârziere a redevenței se va plăti o majorare de întârziere de 0,1 % pentru fiecare zi de întârziere, calculată la suma datorată. Majorarea de întârziere la plată, de 0,1% se va aplica pentru fiecare zi de întârziere și pentru suma rezultată din indexarea redevenței cu rata anuală de inflație, neplătită la termen.

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE, INVESTIȚII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
DIRECTIA ADMINISTRARE PATRIMONIU
Contract de concesiune incheiat cu SC DORIS COM SRL

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

VI Drepturile și obligațiile părților.

Art. 8. Concedentul are dreptul:

Art. 8.1 Să urmărească prin împuterniciții săi respectarea destinației clădirii așa cum a fost stabilită prin contractul de vânzare – cumpărare a spațiului.

Art. 8.2 Să retragă concesiunea, fără nicio rascumpărare, în cazul în care nu se respectă prevederile din oferta ce a stat la baza negocierii, precum și clauzele prezentului contract.

Art. 8.3. Să modifice unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art. 8.4. Să verifice în perioada derulării contractului, modul în care se respectă condițiile și clauzele acestuia de către concesionar.

Art. 9. Concesionarul are dreptul:

Art. 9.1. De a exploata, în mod direct, pe riscul și răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune.

Art. 9.2. De a folosi și a culege fructele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii acestuia.

Art. 9.3. Să primească în mod prompt o despăgubire adecvată și efectivă în cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu.

1. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă.

2. Acest dezacord nu permite concesionarului să se sustragă obligațiilor sale contractuale.

Art. 10. Concesionarul are obligația:

Art. 10.1. În termen de 90 de zile de la data semnării contractului, să depună, cu titlu de garanție, sub formă de scrisoare de garanție bancară sau depozit bancar, echivalentul în lei a sumei de 300 EURO, calculată la cursul de schimb valutar din ziua efectuării depozitului sau a eliberării scrisorii de garanție bancară, dar nu mai puțin de 1.300 RON. Această sumă va fi reactualizată anual, funcție de evoluția cursului EURO/RON.

Dacă este necesar, din această sumă, vor fi prelevate penalitățile și sumele datorate concedentului de către concesionar în baza contractului.

În cazul în care din această sumă se opresc penalitățile și sumele datorate concedentului, concesionarul are obligația de a completa diferența reținută, în termen de 30 de zile de la această operațiune, în caz contrar urmând a se aplica prevederile art. 17.3.

Art.10.1.1. Garanția se va depune într-un cont special, la o bancă agreată de ambele părți contractante, dobânzile revenind concesionarului.

Art.10.1.2. Garanția va putea fi eliberată numai pe baza unei notificări din partea Primăriei Municipiului București – Direcția Administrare Patrimoniu, către banca ce a emis scrisoarea de garanție sau a constituit depozitul bancar.

Art.10.2. Să-și îndeplinească obligațiile potrivit termenelor și condițiilor prevazute în contract și în acord cu normele legale, specifice domeniului de activitate, elaborate de instituțiile legal abilitate în acest scop.

Art. 11. Concesionarul se obligă să asigure plata redevenței la termenele stabilite prin prezentul contract.

3

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

NOTAR PUBLIC

ROMÂNIA MINISTERUL FINANȚELOR BUCUREȘTI

Art. 12. Concedentul are obligația:

Art.12.1. Să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

Art.12.2. Să nu modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și a art.8.3. din prezentul contract.

Art.12.3. Să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natura să aducă atingere drepturilor concesionarului.

Art.12.4. Să coopereze pe deplin și să sprijine concesionarul în vederea asigurării înscrierii drepturilor acestuia rezultate din contractul de concesiune în Cartea Funciară.

VII Încetarea:

Art. 13. La încetarea concesiunii, concesionarul are obligația să restituie concedentului în deplină proprietate bunul concesionat.

Art. 14. Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situații:

(a) la expirarea duratei stabilite, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii.
(b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului.
(c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală de către concedent cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului.
(d) la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.
(e) în cazul în care destinația spațiului, așa cum este prevazută în art. 2, este schimbată, fără acordul concedentului.

Art. 15. Încetarea concesiunii prin expirarea duratei.

La termenul de încetare a concesiunii, concesionarul are obligația de a preda bunul ce a facut obiectul concesiunii, cu excepția investițiilor realizate din fondurile concesionarului.

Art. 16. Încetarea concesiunii prin răscumpărare.

Art.16.1. Pentru cazurile de interes public, național sau local, concesiunea poate fi răscumpărată, concedentul asigurand despăgubirea corespunzatoare valorii spațiului, care trebuie să fie promptă, adecvată și efectivă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea municipală sau prin hotărâri ale Guvernului.

Art.16.2. Dacă părțile nu se înțeleg asupra prețului răscumpărării, partea nemulțumită urmează a se adresa Instanței de Judecată sau arbitrare convenite conform contractului.

Art. 17. Încetarea contractului prin retragere.

Art.17.1. Concesiunea se retrage în cazul în care concesionarul nu a respectat obligațiile ce-i revin, conform obligațiilor contractuale.

Art.17.2. În situația încetării contractului prin retragere concesionarul pierde garanția constituită.

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE, INVESTIȚII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
DIRECTIA ADMINISTRARE PATRIMONIU
Contract de concesiune incheiat cu SC DORIS COM SRL

Art. 17.3 În cazul în care concesionarul nu-şi execută obligaţiile contractuale prevăzute la art. 7 si 10 la termenele prevazute în contract, acesta se consideră desfiinţat de plin drept, începând cu aceeaşi dată, fără a mai fi necesară intervenţia instanţei de judecată.

Art. 18. Incetarea concesiunii prin renuntare.

Art. 18.1 Concesionarul poate renunţa la concesiune în situaţia în care, cauze obiective, justificate, fac imposibilă exploatarea spaţiului, după verificarea celor semnalate de concesionar de către o comisie formată din reprezentanţii concedentului, ai Primăriei Municipiului Bucureşti şi care împreună cu reprezentanţii concesionarului vor hotărî asupra continuării sau încetării contractului.

Art. 18.2 În cazul în care concesionarul înstrăinează investiţia realizată pe terenul concesionat, acesta este obligat să solicite acordul concedentului privind transmiterea concesiunii potenţialului cumpărător, înainte de încheierea contractului de vânzare-cumpărare pentru imobil.

VIII Forta majoră.

Art.19.1. Forţa majoră exonerează părţile de răspunderi în ceea ce priveşte îndeplinirea totală sau parţială a obligaţiilor ce le revin, cu menţiunea ca prin forţa majoră se înţelege orice eveniment independent de voinţa părţilor, imprevizibil şi inevitabil, care împiedică părţile să-şi execute integral sau parţial obligaţiile.

Art.19.2. Apariţia sau încetarea cazului de forţă majoră se va comunica celeilalte părţi în termen de 5 zile prin telex, fax, telefon urmat de o scrisoare recomandată. Ulterior acestei comunicări, concedentul şi concesionarul vor face demersuri în vederea constatării evenimentelor de acest gen fie de către părţi, fie de către organele competente române, părţile convenind ca proba forţei majore se poate face şi prin alte modalităţi.

Art.19.3. În caz de forţă majoră, comunicată şi constatată, în condiţiile de mai sus, executarea obligaţiilor părţilor se decalează în consecinţă cu perioada corespunzătoare acesteia, cu menţiunea că niciuna din părţi nu va pretinde penalităţi sau despăgubiri, pentru întârzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligaţia comunicării va suporta irevocabil consecinţele cazului de forţă majoră cât şi îndeplinirea celorlalte obligaţii.

Art.19.4 În condiţiile în care forţa majoră conduce la o decalare a obligaţiilor părţilor mai mare de 6 luni, părţile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariţiei sau imposibilităţii de exploatare a bunului concesionat, situaţie verificată şi constatată de comisia legal constituită, părţile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

IX Control

Art.20. În conformitate cu prevederile legale controlul general al respectării de către concesionar a obligaţiilor asumate prin contractul de concesionare se efectuează de către Primăria Municipiului Bucureşti, prin organele sale competente.

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE, INVESTIȚII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
DIRECTIA ADMINISTRARE PATRIMONIU
Contract de concesiune incheiat cu SC DORIS COM SRL

X Litigii:

Art. 21. Litigiile de orice natură decurgând din executarea necorespunzătoare a prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă, iar în caz contrar de către instanțele judecătorești din România.

Art. 22. Pe toată durata concesiunii, concedentul și concesionarul se vor supune legislației române.

XI Dispozitii finale:

Art. 23. Primăria Municipiului București nu se face raspunzătoare de schimbarea regimului juridic al terenului ca urmare a unor eventuale reglementări legale adoptate după semnarea prezentului contract și concesionarul nu este în drept să pretindă nici un fel de despăgubiri de la concedent.

Art. 24. În temeiul art. 45 din Legea nr. 73/05.07.1995 privind pregătirea economiei naționale și a teritoriului pentru apărare, concesionarul are obligația să ia măsuri pentru realizarea sarcinilor ce îi revin în domeniul apărării.

Art. 25. Părțile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii contractului, de a conveni modificarea clauzelor contractului, prin act adițional, numai în cazul apariției unor circumstanțe care lezează interesele comerciale legitime ale acestora și care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului.

Art. 26. Contractul de concesiune, deși încheiat, nu va produce efecte decât după achitarea de către concesionar a redevenței pe un an și a comisionului de 1 % conform art.5 și 7 din prezentul contract.

Art. 27. Procesul verbal de predare – primire al terenului face parte integrantă din prezentul contract și îl completează.

Art. 28. Anexa 1 – cu schițele amplasamentului și anexa 2 – cu avizele direcțiilor de specialitate ale Primăriei Municipiului București fac parte integrantă din prezentul contract.

Art. 29. Prezentul contract reprezintă titlu de creanță. Contractul este supus autentificării, conform prevederilor Dispoziției Primarului General nr. 2709/1998, cheltuielile ocazionate de autentificare fiind în sarcina concesionarului.

Contractul privind concesionarea terenului aferent spațiului situat în str. Serg. Vasile Nițu nr. 1, sector 4, din municipiul București, s-a încheiat în 7 exemplare.

CONCEDENT,
MUNICIPIUL BUCURESTI
PRIMAR GENERAL,
Prof. Dr. SORIN MIRCEA OPRESCU

CONCESIONAR,
SC DORIS COM SRL
MITITELU IOAN – DORIS

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE, INVESTIȚII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
DIRECTIA ADMINISTRARE PATRIMONIU
Contract de concesiune incheiat cu SC DORIS COM SRL

Anexa 2
La Contract de concesiune
Nr...../.....2010

Prezentul contract de concesiune urmează a fi încheiat între Municipiul București și SC DORIS COM SRL pentru terenul aferent spațiului situat în str. Serg. Vasile Nițu nr. 1, sector 4, București, în suprafață de 65,98 mp.

DIRECTIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE, INVESTIȚII ȘI PLANIFICARE URBANĂ,
DIRECTOR GENERAL,
BOGDAN HREAPCĂ

DIRECȚIA ADMINISTRARE PATRIMONIU,
DIRECTOR EXECUTIV
MARIA PETRASCU

DIRECTIA EVIDENTA, IMOBILIARA SI CADASTRALA
DIRECTOR EXECUTIV
CRISTINA SETRAN

DIRECTIA JURIDIC, CONTENCIOS SI LEGISLATIE
DIRECTOR EXECUTIV
ADRIAN IORDACHE

DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICĂ
DIRECȚIA VENITURI
DIRECTOR EXECUTIV
LENUTA BONCIUTA

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
VIZAT PENTRU
CONTROL FINANCIAR PREVENTIV PROPRIU
NR. 13 ... 2010 Data 05 ... 21
SEMNATURA

CERTIFICĂM ÎN PRIVINȚA REALITĂȚII, LEGALITĂȚII ȘI REGULARITĂȚII

7

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

ROMÂNIA
BIROUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIAȚI
-BELDEA ȘI ASOCIAȚII-
Sediul: str.Panduri nr.7, bl.P30, sc.1, parter, ap.2, sector 5
BUCUREȘTI
Înregistrat la Curtea de Apel sub nr. 669/22.12.2008
CF RO 24919088
Operator de date cu caracter personal nr.1487

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 327
Anul 2010 luna Iunie ziua 07

Eu, **CRISTINA RĂDAC,** notar public, la cererea expresă a părților, m-am deplasat la Primăria Municipiului București, în București Splaiul Independentei nr.291-293, sector 6, ora 09,00 unde am găsit pe:

SORIN MIRCEA OPRESCU, domiciliat în Mun.București, Str. Popa Savu nr.42, sc.1, et.3, ap.4, sector 1, identificat cu CI seria RR nr.529014 eliberată de DGPEP Sector 1 la data de 26.05.2008, CNP1511107400178, ***în calitate de reprezentant*** al **MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,** având funcția de Primar General, cu sediul în București, B-dul Regina Elisabeta, nr.47, sector 5 și sediu provizoriu în Splaiul Independentei nr.291-293, sector 6, cod de înregistrare fiscală 4267117, care, după citirea actului a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat toate exemplarele lui.

În fața mea, **CRISTINA RĂDAC,** notar public, la sediul biroului, ora 15,30 s-a prezentat:

MITITELU IOAN DORIN domiciliat în București Ale Terasei nr. 4, bl. E2, sc. 1, et. 3, ap. 15, sector 4, CNP 1501101400448, identificat cu CI seria RR nr. 112058 eliberată de Secția 15 Poliție la data de 16.05.2000 ***în nume calitate de reprezentant legal - administrator al SC DORIS COM SRL*** cu sediul în București str. Serg. Vasile Nițu nr. 1, sectpr 4 înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/5051/1991, având CUI R 380520, care, după citirea actului a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat toate exemplarele lui.

În temeiul art.8 lit.b) din Legea nr.36/1995 **SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a taxat – lei.
S-a perceput onorariul de **1.462 Lei +277,78 lei TVA** cu chitanta nr. 405/2010 și factura fiscală nr. 422/2010 de BNPA- Beldea și Asociații.
S-a aplicat timbru judiciar de -lei.

NOTAR PUBLIC,

ROMÂNIA BIROUL NOTARILOR PUBLICI BELDEA-NOTAR PUBLIC BUCUREȘTI

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
MINERVA
LICENȚA DE FUNCȚIONARE: 312/3334/16.12.2015
Sediul: București, șos Olteniței nr.178A, bl.2, sc.2, ap.44 și ap. 48, sector 4
Tel./Fax: 021.332.13.26; 021.332.13.28;031.809.42.52;021.634.40.31
Număr operator date cu caracter personal: 1624

ÎNCHEIERE DE LEGALIZARE COPIE NR. 43

Anul 2017 Luna Ianuarie Ziua 09

ARIADNA ROSSANA CONSTANTINESCU
notar public
....., notar public, legalizează
această copie conformă cu înscrisul prezentat nouă, aflat în .....
.....
care este Contract de concesiune + Schita la anexa
și are 10 pagini, colaționat de secretarul Sterescu Simona.
Înscrisul .....
.....
S-a perceput onorariul de 76,16 lei, cu BF/OP.

Colaționat,

SECRETAR,

NOTAR PUBLIC,

COMPARABILE

romimo.ro

Anunțuri salvate | Mesaje primite | Intră în cont

Contul meu | Cautare detaliata | Agenții | + Adauga anunț

www.romimo.ro > Bucuresti > Sector 4 > Spatii comerciale > Spatiu comercial > De vanzare > Spatiu comercial

Spatiu comercial

60.000 EUR

Contacteaza utilizatorul

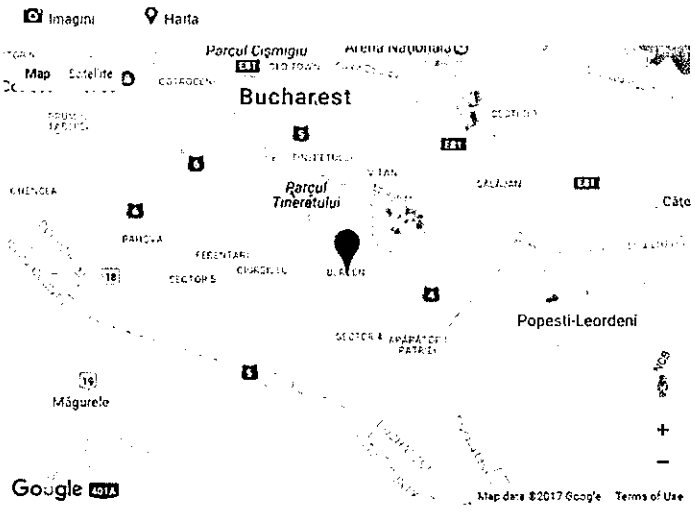
0763068301

0763068301

Contacteaza

Nume: Claudia

Vezi toate anunturile



Distribuite pe

★ Adauga la favorite

Listeaza la Imprimanta

Export in pdf

Detalii

Judet	Bucuresti	Zona	Bercenl
Localitatea	Sector 4	Adresa	Alexandru Obregia
Tip contract	De vanzare	Pret	60.000 EUR
Categoria	Spatii comerciale	Pret (RON)	271.128 RON
Subcategoria	Spatiu comercial	Suprafata construita	26 m²
Suprafata utila	26m²	Incalzire	Altele
Suprafata terenului	26m²		

Alte detalii

Cod anunt	4594926
Valabil de la	21.03.2017
Pana la	20.05.2017
Cod de identificare extern	classified_18399010

Raporteaza anunt fals

Descriere

Spatiu comercial teren proprietate stradal

romimo.ro
Anunturi imobiliare

Anunturi salvate | Mesaje primite | Intra in cont

Contul meu | Cautare detaliata | Agentii | + Adauga anunt

www.romimo.ro > Bucuresti > Sector-4 > Spatii comerciale > Spatiu comercial > De vanzare > Spatiu Comercial-Tineretului _Pta Norilor

Spatiu Comercial-Tineretului _Pta Norilor

85.000 EUR

Imagini

Contacteaza utilizatorul

0724885996

0724885996

Contacteaza

Distribuite pe

★ Adauga la favorite
Listeaza la imprimanta
Export in pdf

Alte detalii

Cod anunt	4620469
Valabil: de la	02.03.2017
Pana la	01.05.2017
Cod de identificare extern	classified_18563016

Raporteaza anunt fals

Detalii

Judet	Bucuresti		
Localitatea	Sector 4		
Tip contract	De vanzare	Pret (RON)	384.098 RON
Categoria	Spatii comerciale	Incalzire	Altele
Subcategoria	Spatiu comercial	Stadiu constructiei	Finalizat
Suprafata utila	54m²	Clasa birouri	B
Pret	85.000 EUR	Anul construirii	1990





590 000 € | 330 000 €

titirez.ro

Descriere

Tineretului Pta Norilor Spatiu comercial, la parter de bloc , suprafata 54mp

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investitii

Spatii comerciale | Spatii comerciale de vânzare | Spatii comerciale de vânzare în Bucuresti | zona Vitan Mall | Adaugă anunț

Spatiu comercial Piata Vitan - Mega Image

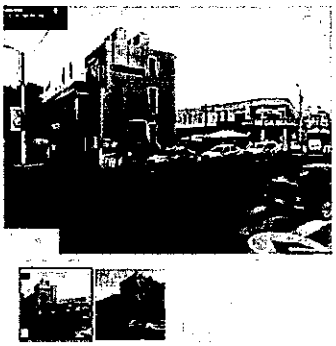
Bucuresti, zona Vitan Mall vezi harta

Anunț publicat de
IMOBILIAR EXPERT GRUP

De vânzare Spațiu comercial

170.000 EUR
Comision standard

Suprafață totală	85 mp
Tip imobil	Centru comercial
Suprafața totală proprietate	85 mp
Regim înălțime	P+1E
An construcție	2000
Suprafața teren	5 mp
Modificat la	19/04/2017



Cere detalii despre această proprietate

CRISTIAN DUMITRIU (Consultant Imobiliar)
0751.042.865
Alte telefoane:
0742.035 555

Pentru a identificare ușoara comunicatului anunțului X4KE1403A de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon:
Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Trimite email

Salvează anunț

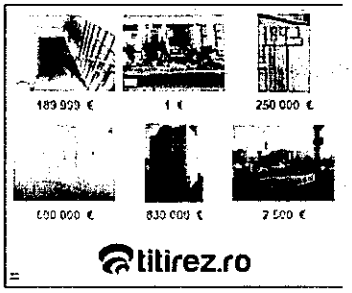
Alte detalii despre proprietate

Spatiu comercial in suprafata de 85 mp, situat in vecinatatea Pietei Vitan si a Mall Vitan, langa Mega Image avand o deschidere a vitrinei de 6 ml. Pret de oferta 170.000 euro

Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 85 mp
Nr incaperi: 2
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz)

pretvanzare: 170000
monedavanzare: EUR
monedavanzaremp
monedainchiriere: EUR

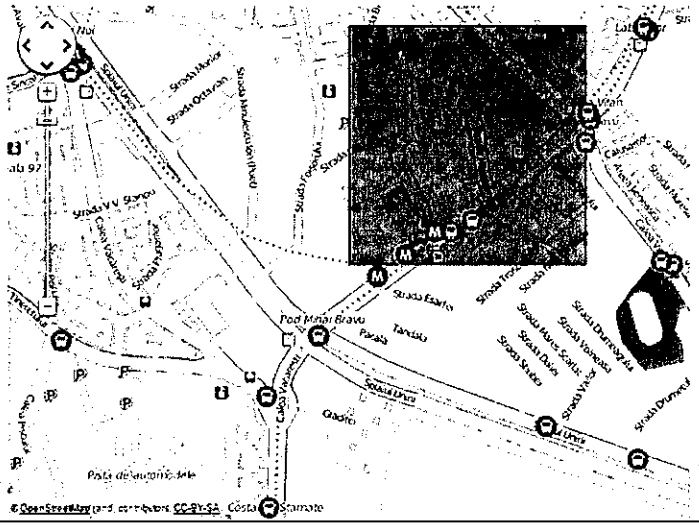
Disponibilitate proprietate: Imediat



Trimite unui prieten +
Raportează oferta incorectă +

Localizare și puncte de interes

Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spatii comerciale | Spații comerciale de vânzare | Spații comerciale de vânzare în București | zona Camil Ressu

Spatiu comercial - Ramnicu Sarat

București, zona Camil Ressu vezi harta

Anunț publicat de:
ROUMAN ESTATE

De vânzare Spațiu comercial

277.200 EUR

Suprafață totală	100 mp
Vitrină	10 m
Tip imobil	Centru comercial
Suprafață totală a proprietății	100 mp
Stadiu construcție	e vista
An construcție	1987
Modificat la	20/04/2017





Cere detalii despre această proprietate

Rouman Estate (Companie imobiliara)
0727.899.929
Alte telefoane:
0727 899 929

Pentru o rapidă răspuns menționați id anunțului XBJU14011 de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate
Trimite email

★ Salvează anunț

Alte detalii despre proprietate

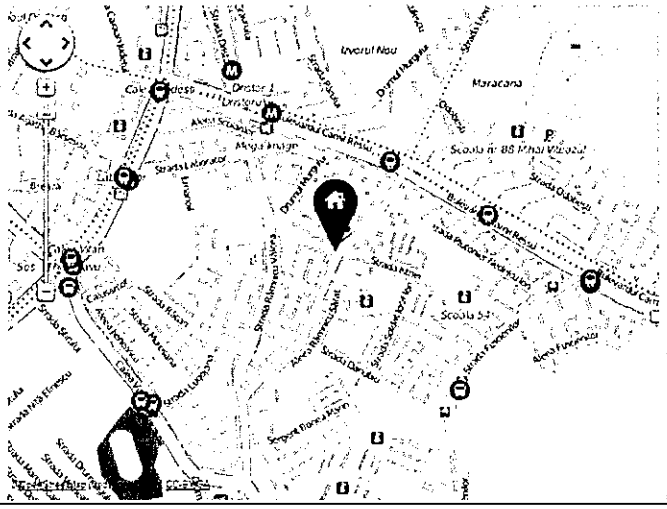
Spatiu comercial stradal situat pe strada Ramnicu Sarat, cu vizibilitate foarte buna, trafic pietonal si auto
Suprafata: 100 mp
Vitrina: 10 ml
Pret vanzare: 277.200 EUR
Spatiul este inchiriat pana la data de 31.03.2020 pentru suma de 1,650 EUR/luna
Structura rezistenta: beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 100 mp
Suprafata terase: 0 mp
Suprafata curte: 0 mp
Nr garaje: 0
Vicii cunoscute:
Nr incaperi: 3
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate)
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz CATV,Telefon)
Finisaje - Podele (Gresie,Parchet)
pretvanzare: 277200
monedavanzare: EUR
pretvanzaremp: 2772
monedavanzaremp: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat

titirez.ro
Vanzari Apartamente
Vanzari Apartamente 2 Camere
Vanzari Apartamente 3 Camere
Peste 85.000 de anunturi imobiliare...

Trimite unui prieten
Raportează oferta incorectă

Localizare și puncte de interes

StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



romimo.ro

Anunțuri salvate | Mesaje | Contul meu | Cautare detaliata | Agenti

www.romimo.ro > Bucuresti > Sector 4 > Spatii comerciale > Spatiu comercial > De vanzare > Spatiu comercial stradal de vanzare, 105 mp, direct proprietar

Spatiu comercial stradal de vanzare, 105 mp, direct proprietar

240.000 EUR

Imagini | Harta



1 din 3





Contacteaza utilizatorul

0723703272

0723703272

Contacteaza

Distribuite pe

★ Adauga la favorite
Listeaza la Imprimanta
Export in pdf

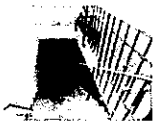
Alte detalii

Cod anunt	4623653
Valabil de la	22.03.2017
Pana la	21.05.2017
Cod de identificare extern	classified_18587358

Raporteaza anunt fals

Detalii

Judet	Bucuresti	Zona	Vacaresti
Localitatea	Sector 4	Adresa	Calea Vacaresti 302
Tip contract	De vanzare	Pret	240.000 EUR
Categoria	Spatii comerciale	Pret (RON)	1.084.512 RON
Subcategoria	Spatiu comercial	Incalzire	Altele
Suprafata utila	100m²	Stadiu constructiei	Finalizat
Suprafata terenului	105m²	Anul construirii	1987
Numar camere	2		

590 000 € 189 999 €

tilirez.ro

Descriere

Spatiu comercial stradal de vanzare, 105 mp Spatiul este situat la intersectia a 2 bulevarde mari, la parterul unui bloc de locuinte si are destinatie comerciala Este amenajat open space Dotari, curent electric, apa, canalizare grup sanitar, gresie, aer conditionat, spoturi Spatiul este dispus pe colt si are 4 vitrine Pret vanzare 240000 euro Exclus agentii/intermediari

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Publi24.ro Anunturi Bucuresti Sector 4 Imobiliare De vanzare Spatii comerciale Spatiu comercial

Spatiu comercial 125 mp, zona c-tin brancoveanu, constructie 2016

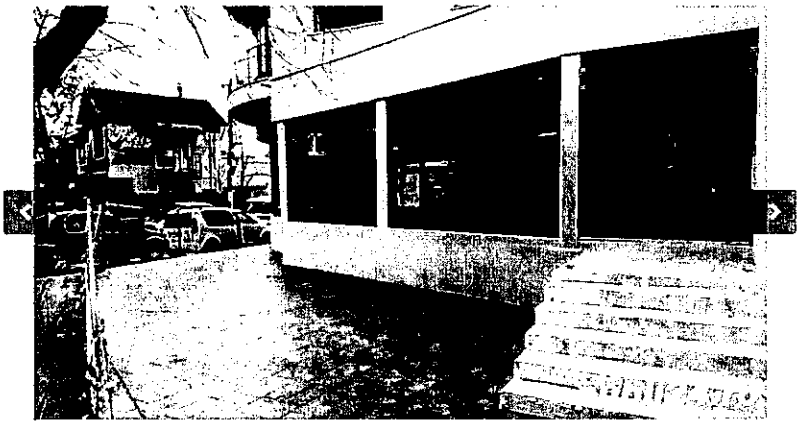
160.000 EUR

București, Sector 4

0788953359

Mesaj Fa oferta

Adauga la favorite
Repostează
Promovează
Listează la imprimanta
Sterge Modifica
Raporteaza
Vizualizari: 62



Serghei Dumitrescu
Vezi toate anunturile
Urmareste

Distribuie anuntul pe

1 / 7






Descriere

Compania noastra va prezinta un spatiu comercial de vanzare situat in zona C-tin Brancoveanu – Drumul Gazarului intr-un imobil finalizat in anul 2016
Spatiul se regaseste la parterul unui imobil D+P+3 cu destinatie mixta

Compartimentarea este open space cu o suprafata totala de 139 mp iar suprafata utila este de 125 mp. Proprietarea este prevazuta cu spatii vitrate largi ce ofera o iluminare naturala buna acces strada cu intrare separata de restul imobilului si intrare secundara Spatiul este bransat la apa curenta, canalizare gaze naturale si curent electric 380V , Stadiul constructiei Finalizat, numar etaj 3 numar camere 1 numar loc de parcare 4 suprafata utila 125 suprafata totala 190, suprafata construita 139, anul constructiei 2016
Utilitati:

Utilitati Generale: Apa, Curent, Gaz, Canalizare

Alte caracteristici:
Parter: exista

Vezi detalii pe www.romimo.ro

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Intră în cont | Contact

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spații comerciale | Spații comerciale de vânzare | Spații comerciale de vânzare în București | zona Brancoveanu | Adaugă anunț

Spatiu Comercial Brancoveanu-Investitie

București, zona Brancoveanu vezi harta

De vânzare Spațiu comercial

375 000 EUR

Suprafața totală	134 mp
Înălțime spațiu	4 m
Tip clădire	Centru comercial
Suprafața folosită proprietate	134 mp
Stadiu construcție	există
An construcție	1982
Modificată	19.04.2017





Salvează anunț

Agenția imobiliară
ESPACO INVESTMENT

Cere detalii despre această proprietate

Adrian
0726.119.988
Alte telefoane:
0311 022 209
0310 809 049 (fax)

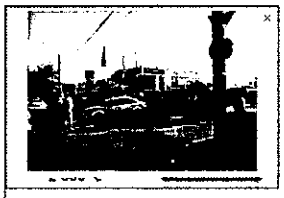
Pentru a identifica agenția cu ușurință în viitor, folosește codul XCKV14031 când ne contactezi.

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.
Trimite email

Alte detalii despre proprietate

Vanzare spatiu comercial, in zona Constantin Brancoveanu, cu o suprafata utila de 134 mp.
Compartimentare / Nivel
Parter-134 mp
Zona vanzare: 134 mp-open-space
Numar incaperi: 1- 1 grup sanitar
Vitrina stradala: 15 ml. din aluminiu.
Stare interior: renovat-este in exploatare de chirias
Dotari: termoficare, AC.
Alte detalii: acces secundar, vizibilitate si trafic pietonal intens, zona dens populata.
Vecinatati: Constantin Brancoveanu, Sos. Oltenitei, Str. Alunisului.
Fretabil pentru: Investitie
Pret: 375.000 Euro, TVA 0
Chirie colectata lunar: 2600 Euro + TVA
Oferta apartine agentiei de consultanta imobiliara ESPACO Investment. Cod Oferta ESP01612CB
Telefon: 0726 vezi tot numărul 88
Link oferta: trimite email

Structura rezistenta: beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 164 mp
Suprafata terase: 0 mp
Nr incaperi: 1
Utilati - Sistem incalzire (Termoficare): Climatizare (Aer conditionat): Acces internet (Cablu): Utilitati generale (Curent Apa Gaz Telefon)
Finisaje - Stare interior (Renovat): Ferestre cu geam termopan (Aluminiu)
Dotari - Contorizare (Apometre Contor caldura Contor gaz): Dotari imobil (Interfon)
Alte caracteristici - Alte spatii utile (Spatiu depozitare)
Servicii - Servicii imobil (Administrare)
pretvanzare: 375000
monedavanzare: EUR
monedavanzaremp: EUR
pretinchiriere: 0
monedainchiriere: EUR
monedainchiriereunitar: EUR
Disponibilitate proprietate: 0

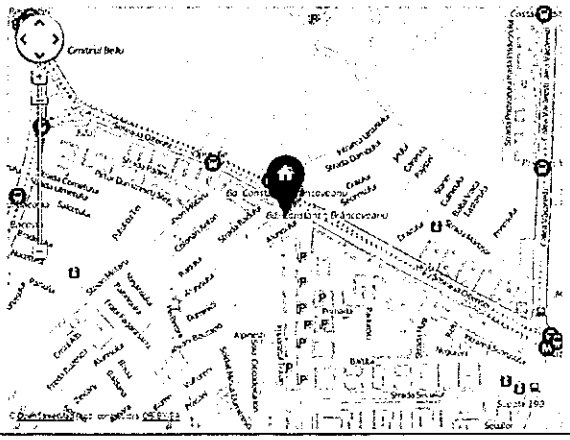


titirez.ro

Trimite unui prieten +
Raportează oferta incorectă +

Localizare și puncte de interes

Street View | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Inițiază cont | Contul meu | Administrare

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spații comerciale | Spații comerciale de vânzare | Spații comerciale de vânzare în București | zona Oltenitei

Soseaua Oltenitei,oportunitate investie in spatiu inchiriat

București, zona Oltenitei vezi harta

Agenția imobiliară
GALAXY IMOB

De vânzare Spațiu comercial

330 000 EUR

Suprafața totală	151 mp
Tip imobil	Centru comercial
Suprafață totală construită	151 mp
Stare construcție	există
Modificată	17.04.2017



Cere detalii despre această proprietate

Adrian Ispas (Partener Galaxy Imob)
0771.072.062
0722.357.109

Pentru a identifica ușor apelul vostru, folosiți codul X1Z1 1422G când ne sunați.

Numele tău:
Telefon
Email
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Trimite email

Trimite unui prieten +
Raportează oferta incorectă +

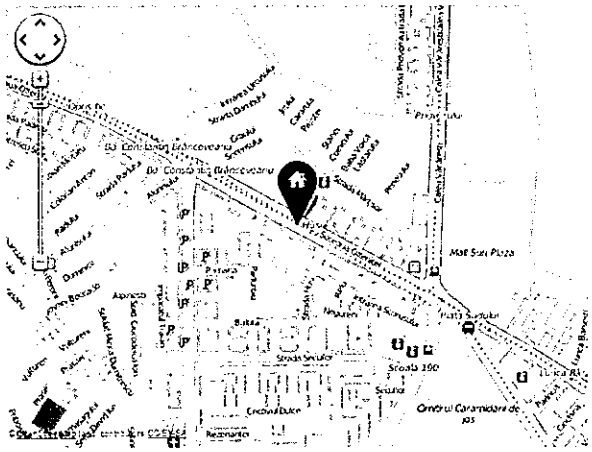
★ Salvează acest

Alte detalii despre proprietate

GLX121B127 Soseaua Oltenitei va propun o oportunitate de investitie in spatiu comercial inchiriat,parter de bloc in zona cu zeci de blocuri sute de apartamente si mii de locuitori Suprafata locatiei este de 151mp cu o deschidere de 12ml Chiriasii doi la numar, sunt foarte senosi,din domeniul medical si alimentar care au lant de magazine Chiria totala lunara este de 2305 euro/luna,iar pretul de vanzare este de 330000euro,TVA 0 Aceasta oferta apartine companiei GALAXY IMOB BUCURESTI. CONTACT NON-STOP
Structura rezistenta: beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 2
Suprafata terase: 0 mp
Nr garaje: 0
Vicii cunoscute
Nr incaperi: 4
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate); Mijloace de transport (luminat stradal
Utilitati - Climatizare (Aer conditionat); Utilitati generale (Curent,Apa Canalizare)
Finisaje - Stare interior (Renovat); Ferestre cu geam termopan (PVC)
pretvanzare: 330000
monedavanzare: EUR
pretvanzaremp: 2185.43
monedavanzaremp: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat

Localizare și puncte de interes

StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



Se afișează doar primele 15 puncte de interes situate pe o rază de 2 km față de proprietate

Adrian Ispas (Partener Galaxy Imob)
0771.072.062
0722.357.109

Agenția imobiliară
GALAXY IMOB

Intră în cont | Co

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investitii

Spații comerciale | Spații comerciale de vânzare | Spații comerciale de vânzare în București | zona Vitan Mall | Adaugă

Mall Vitan

Bucuresti, zona Vitan Mall vezi harta

Anunț publicat de:
IMOBILIAR EXPERT GRUP

De vânzare Spațiu comercial

220.000 EUR + TVA
Comision standard

Suprafață totală	157 mp
Tip imobil	Bloc de apartamente
Suprafața totală proprietate	157 mp
Rog m înălțime	P+5E
An construcție	2015
Modificat la	19/04/2017



Cere detalii despre această proprietate

MADALIN DATU (Consultant Imobiliar)
0752.306.061
Alte telefoane:
0742 035 555

Pentru o identificare ușoara comunica id-ul anunț X4KE1402H de pe Spatii Comerciale.ro

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietat

Trimite email

Salvează anunț

Alte detalii despre proprietate

Imobiliar expert grup va propune spre vanzare un spatiu comercial amplasat la parterul unui bloc construit in anul 2015
Amplasamentul si pozitionarea spatiului il recomanda pentru orice tip de activitate comerciala sau de birouri

Nr grupuri sanitare 2
Suprafata construita: 170 mp
Nr incaperi: 1
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz)
Dotari - Diverse (Sistem de alarma)

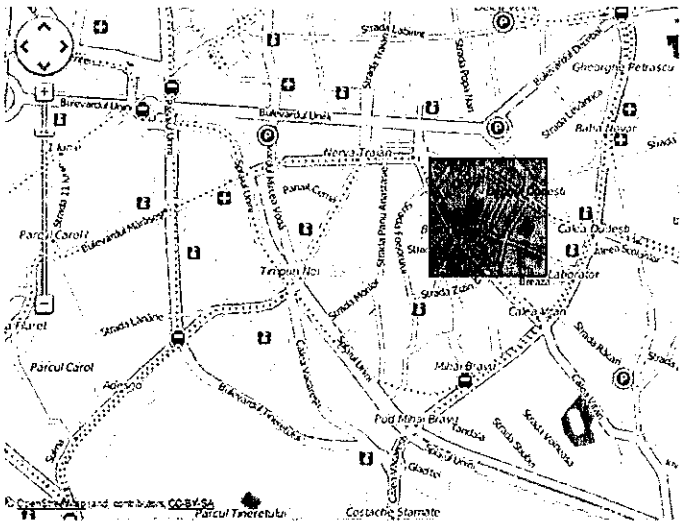
prelvanzare: 220000
monedavanzare: EUR
monedavanzaremp:
monedainchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate Imediat

Trimite unui prieten
Raportează oferta incorectă

Localizare şi puncte de interes

Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



ROMANIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investitii

Spatii comerciale | Spatii comerciale de vânzare | Spatii comerciale de vânzare în Bucuresti | zona Berceni

Adaugă anunț

Spatiu comercial Piata Covasna

Bucuresti, Sector 4, zona Berceni
Strada Covasna vezi harta

Anunț publicat
INOVATION ESTATE

De vânzare Spatiu comercial

200 000 EUR

Suprafață totală	173 mp
Vitrină	6 m
Tip imobil	Centru comercial (Spatiu comercial de vanzare Piata Covasna)
Modificatia	20/04/2017





Cere detalii despre această proprietate

Adrian
0722.698.555
Alte telefoane:
0720 722 440

Pentru o identificare usoara comunică id-ul anunțului X7DG0400M de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon
Email
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Trimite email

Salvează anunț

Alte detalii despre proprietate

Recomandare: exista si produce venituri

Va propunem spre vanzare un spatiu comercial situat in Berceni, reper Piata Covasna, aflat intro zona cu o mare densitate de locuinte avand un vad comercial foarte bun!

Suprafata utila a spatiului este de cca 173 mp,avand o vitrina si o suprafata de expunere foarte mare !
In prezent este inchiriat si se incaseaza o chirie lunara de 1800 euro

Deschidere stradala 6 ml.
Facilitati si dotari

- amenajat modern.

- grup sanitari

- apa+curent electric total contorizat separat

Spatiul este pretabil pentru : banca, farmacie, casa de pariuri,sala de jocuri, cafenea, magazin mixt, magazin second-hand, salon,etc.

Vecinatati Case de pariuri, Magazin alimentar, Mega Image etc



Teren Constru..
600 000 €
Verifică

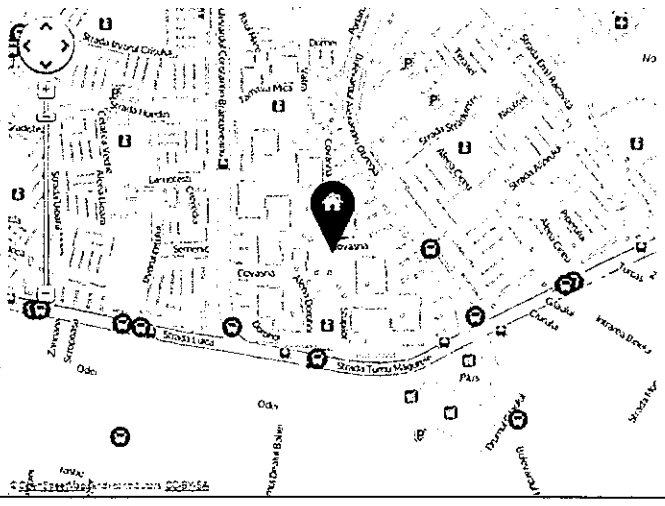
titirez.ro

Trimite unui prieten +
Raportează oferta incorectă +

Localizare și puncte de interes

Detalii localizare, vecinătăți: Brancoveanu, Piata Sudului, Oltenitei.

StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investitii

Spatii comerciale | Spatii comerciale de vânzare | Spatii comerciale de vânzare în Bucuresti | zona Vacaresti

Spatiu comercial - Calea Vacaresti

Bucuresti, zona Vacaresti vezi harta

De vânzare Spațiu comercial

450.000 EUR

Suprafață totală	200 mp
Tip imobil	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	200 mp
Stadiu construcție	exista
An construcție	1989
Modificat la	20/04/2017





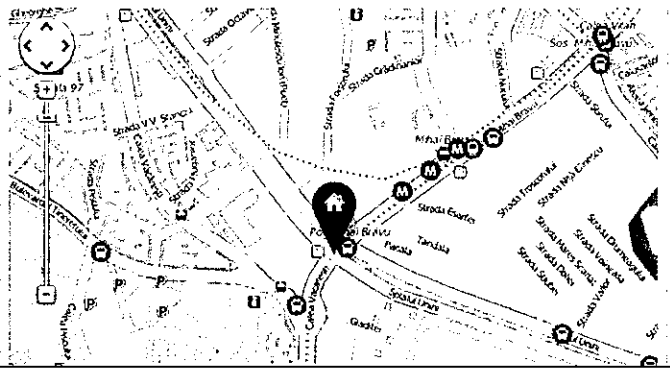
Salvează anunț

Alte detalii despre proprietate

Spatiu comercial stradal situat pe Calea Vacaresti cu vizibilitate foarte buna, trafic pietonal si auto intens
Suprafata: 200 mp - open space majoritar.
Vitrina: 12.5 ml
Pret vanzare: 450,000 EUR Negociabil
Structura rezistenta: beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 200 mp
Suprafata terase: 0 mp
Suprafata curte: 0 mp
Nr garaje: 0
Vicii cunoscute:
Nr incaperi: 3
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate)
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz,CATV,Telefon)
Finisaje - Podele (Gresie,Parchet)
pretvanzare: 450000
monedavanzare: EUR
pretvanzaremp: 2250
monedavanzaremp: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat

Localizare și puncte de interes

StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



Anunț publicat de
ROUMAN ESTATE

Cere detalii despre această proprietate

Rouman Estate (Companie Imobiliara)
0727.899.929
Alte telefoane:
0727.899.929

Pentru o identificare ușoara comunică id-ul anunțului XBJU1400V de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon:
Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Trimite email



Spatiu Birour ..
830 000 €
Verifică
110 000 € 830 000 € 2 500 €
titirez.ro

Trimite unui prieten +
Raportează oferta incorectă +

S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.
C.U.I. 16836925 Cont RO17RNCB0074029211670001 BCR Sector3
CONTACT: Tel: 021/3102628; Fax: 021/3102628; Mobil: 0723371288
LUCRĂRI de CADASTRU, TOPOGRAFIE, GEODEZIE,
CARTE FUNCIARĂ, EXPERTIZE şi EVĂLUĂRI

MEMORIU TEHNIC

1. **Adresa imobilului:**
   Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București

2. **Beneficiarul lucrării:**
   Sectorul 4 al mun. București

3. **Executantul lucrării:**
   S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.

4. **Obiectul lucrării**:
   Studiu topografic

5. **Operațiuni topo – cadastrale efectuate**:
   Măsurătorile au fost efectuate folosind stația totală Leica TC407 şi receptoare GNSS Stonex S9. În vederea întocmirii documentației s-au efectuat următoarele operațiuni topo-cadastrale: identificarea bunului imobil, identificarea punctelor caracteristice pe conturul bunului imobil. S-a realizat o ridicare topografică planimetrică şi altimetrică folosind tehnologia GPS, sistemul ROMPOS, metoda măsurătorilor în timp real – RTK. Coordonatele punctelor de detaliu au fost calculate în sistemul de proiecție Stereografic 1970, cu ajutorul programului software al receptorului GPS, folosind parametrii oficiali puşi la dispoziție de programul TransDat RO v4.04, releveele spațiilor comerciale s-au făcut folosind ruleta electronica Leica Disto A2

6. **Concluzii**:
   În urma măsuratorilor efectuate au rezultat următoarele planşe:

   Planşa 1 – Releveu spațiu comercial – Scara 1:100
   Planşa 2 – Plan încadrare în zonă – Ortofotoplan Scara 1:1000
   Planşa 3 – Plan încadrare în zonă –Scara 1:500
   Planşa 4 – Plan încadrare în zonă –Scara 1:2000
   Planşa 5 – Plan de situație suprapunere P.U.G Mun. București – Scara 1:5000
   Planşa 6 – Plan de situație suprapunere P.U.Z. "Calea Văcărești-Sos. Olteniței Piața Sudului Sector 4 (Modificare soluției de circulație în Piața Sudului)"– Scara 1:2000
   Planşa 7 – Plan de situație in sistem Stereografic 1970 – Scara 1:200

Aprilie 2017

Întocmit,
S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.
ing. MATEI STEFAN-PAUL – RO-MB-F nr. 0193

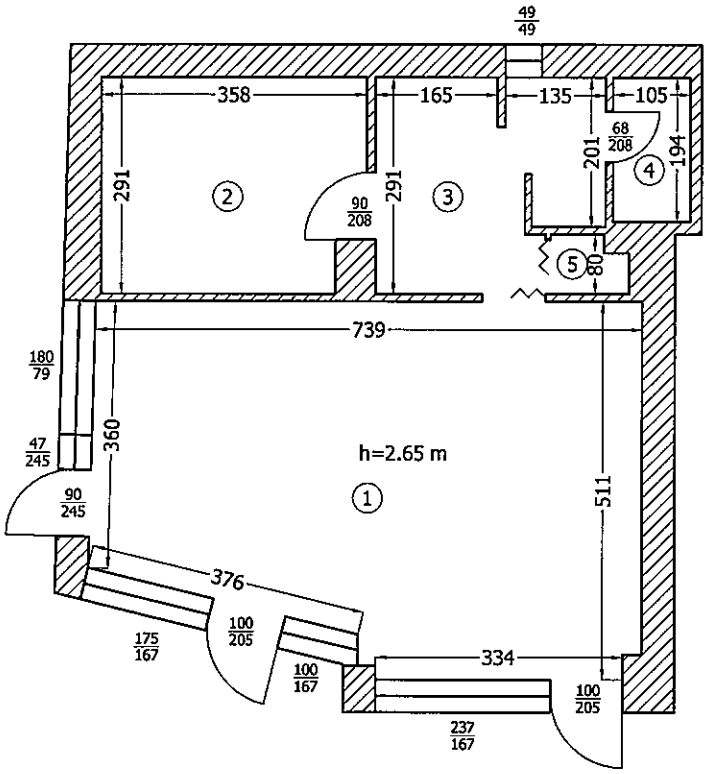
ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

FIȘĂ TEHNICĂ CU DESCRIEREA STAȚIULUI COMERCIAL

DESTINAȚIA	SPAȚIU COMERCIAL
ANVERGURA ÎNĂLȚIME MAXIMĂ (m)	2.65 m
STRUCTURĂ	MIXTĂ - METALICĂ / ZIDĂRIE PORTANTĂ
ANVELOPĂ	PANOURI METALICE TIP ALUCOBOND
ACOPERIȘ	TIP TERASĂ NECIRCULABILĂ CU MEMBRANĂ BITUMINOASĂ
TAVAN	TAVAN FALS - GIPS CARTON
PARDOSEALĂ	GRESIE
PEREȚI	ZUGRĂVELI LAVABILE
TÂMPLĂRIE	PVC CU GEAMURI TERMOPAN / METALICĂ
ILUMINAT	FLUORESCENT
ÎNCĂLZIRE/CLIMATIZARE	INSTALAȚIE AC TIP SPIT
ENERGIE ELECTRICĂ	220 V
ALIMENTARE CU APĂ	DA
CANALIZARE	DA
AN CONSTRUCȚIE	PARTER - ANTERIOR 1990, ETAJ - 2010

BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUNI BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC	
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București	
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. DORIS COM S.R.L.	
Verificat: ing. Stamatescu Carmen	FIȘĂ TEHNICĂ	Data: Aprilie 2017

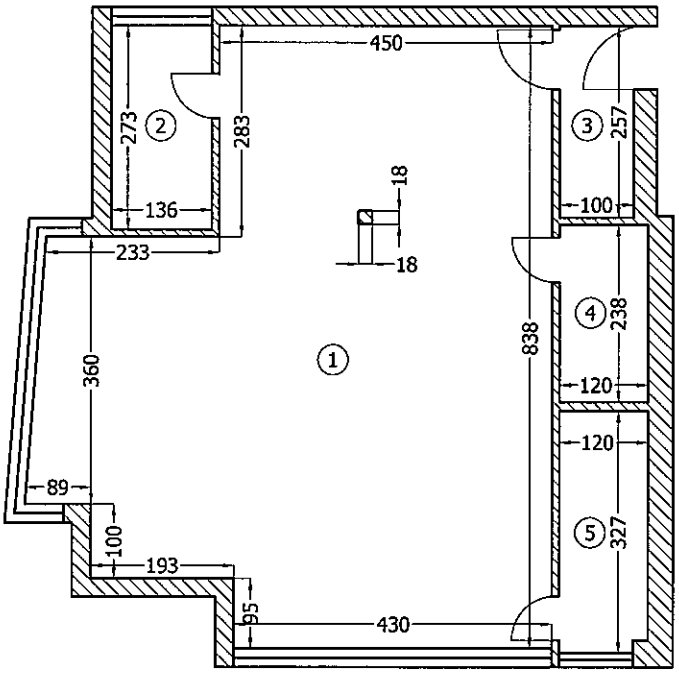
ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafață (mp)
1	Spațiu comercial	34.09
2	Depozit	10.11
3	Hol	8.16
4	Grup sanitar	2.04
5	Depozit	0.76
Suprafată utilă = 55.16 mp		
Suprafată construită= 67.00 mp		

BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. DORIS COM S.R.L.	PLANȘA 1	Scara 1:100
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	RELEVEU SPAȚIU COMERCIAL - PARTER	Data: Aprilie 2017	

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

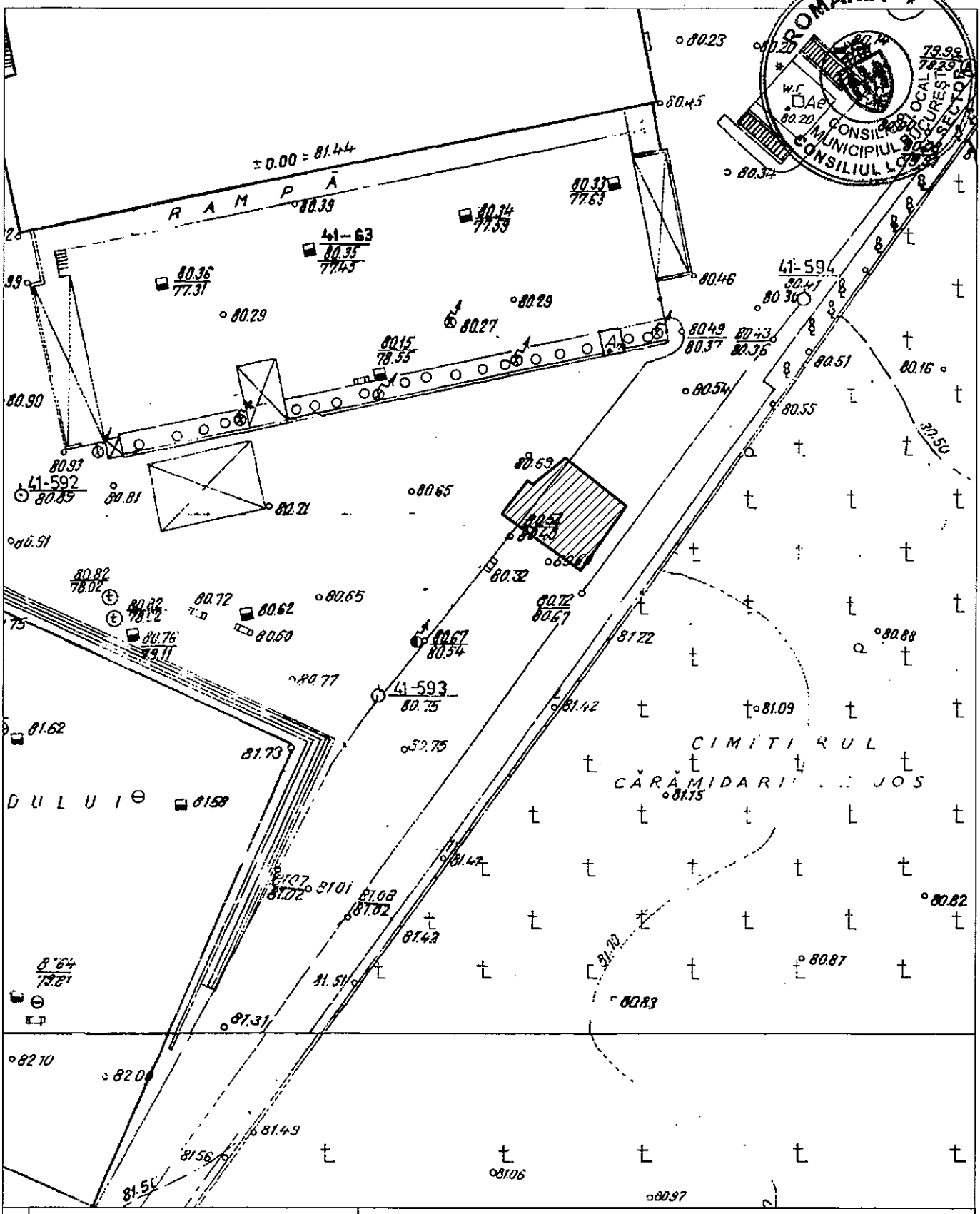


Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafață (mp)
1	Birou	48.16
2	CT	3.71
3	Hol	2.57
4	Bucătărie	2.86
5	Grup sanitar	3.89
Suprafată utilă = 61.19 mp		
Suprafată construită= 72 mp		

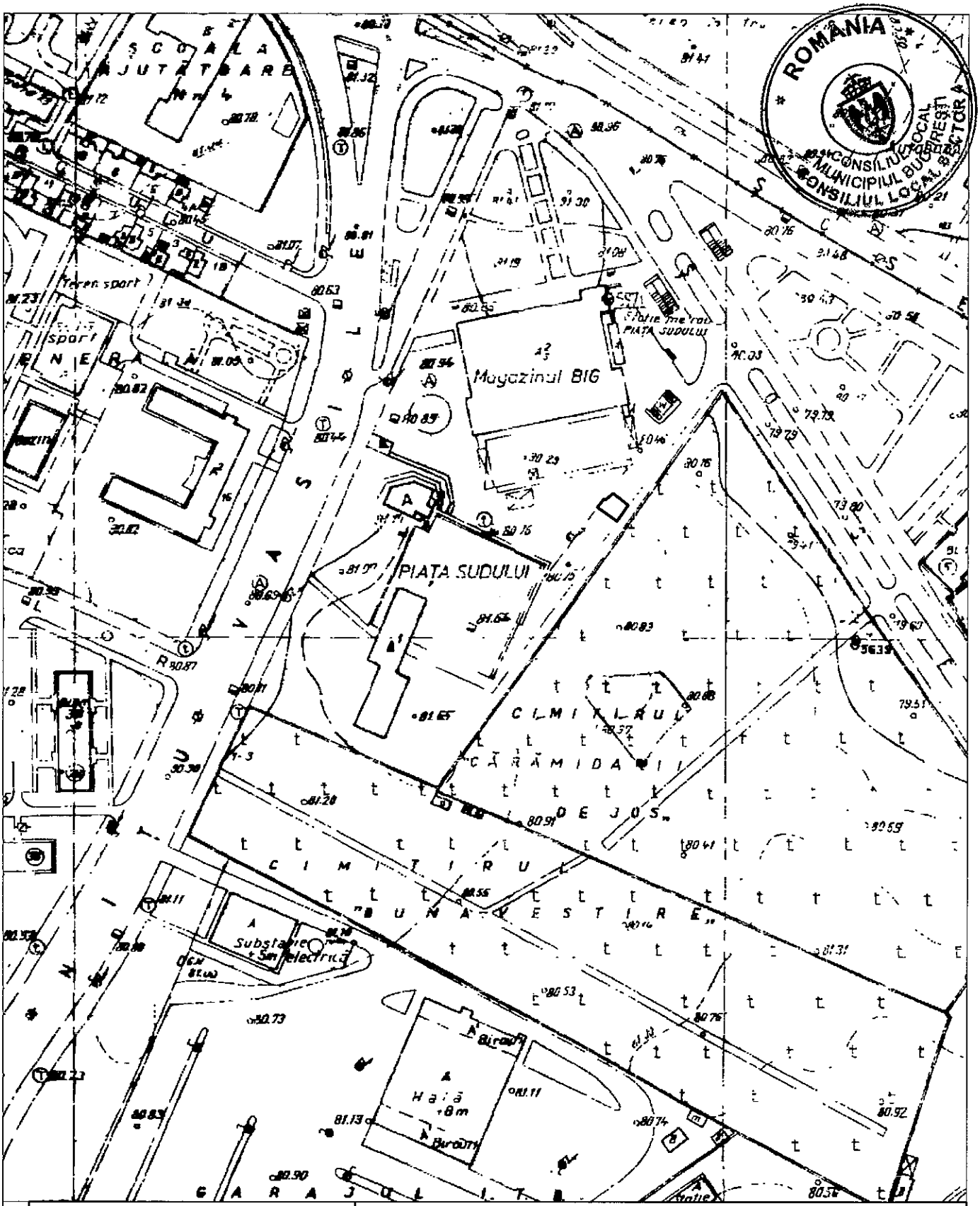
BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. DORIS COM S.R.L.	PLANȘA 2	Scara 1:100
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	RELEVEU SPAȚIU COMERCIAL - ETAJ	Data: Aprilie 2017	



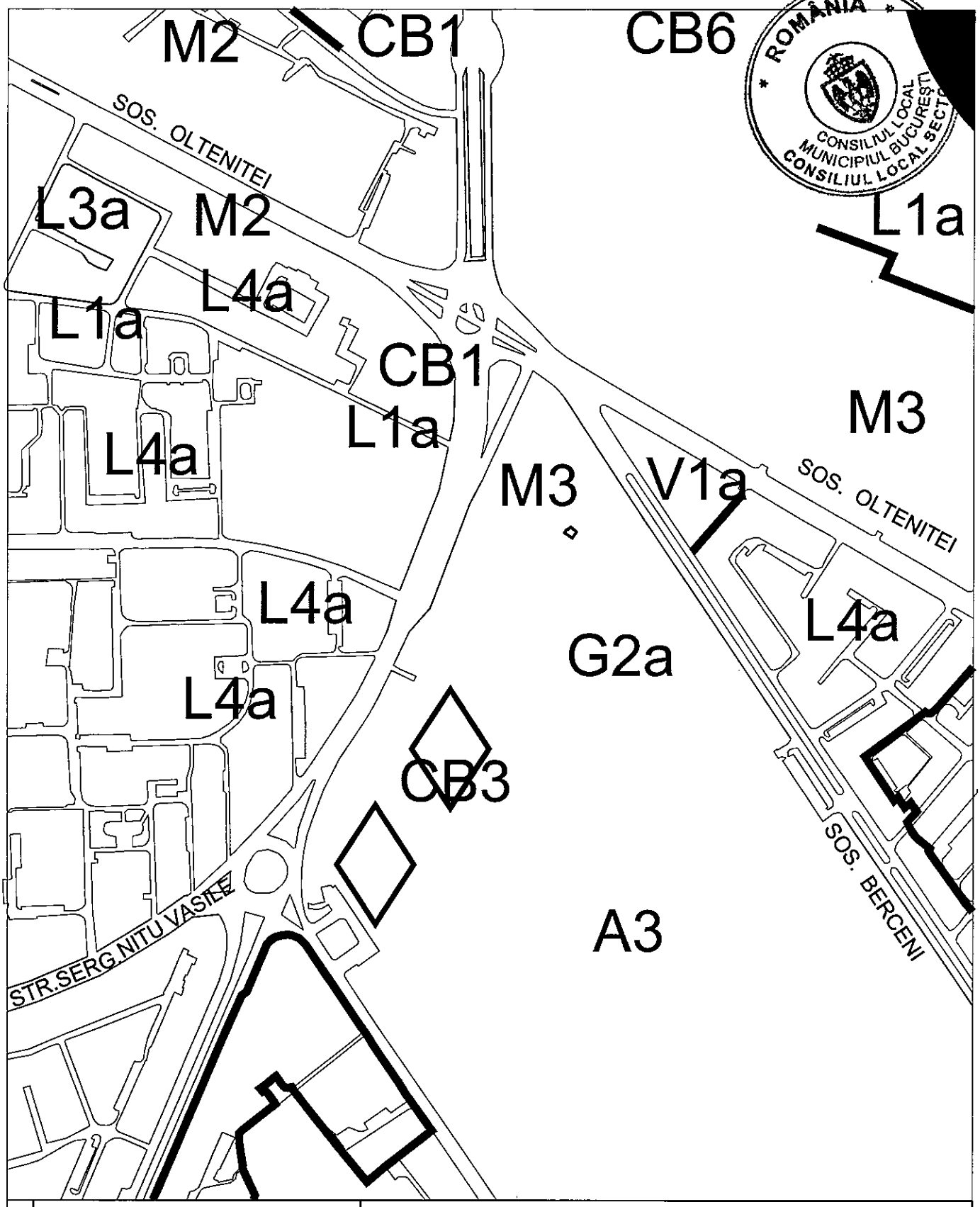
BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. DORIS COM S.R.L.	PLANȘA 3	Scara 1:1000
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ ORTOFOTOPLAN	Data: Aprilie 2017	



BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. DORIS COM S.R.L.	PLANȘA 4	Scara 1:500
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	Data: Aprilie 2017	

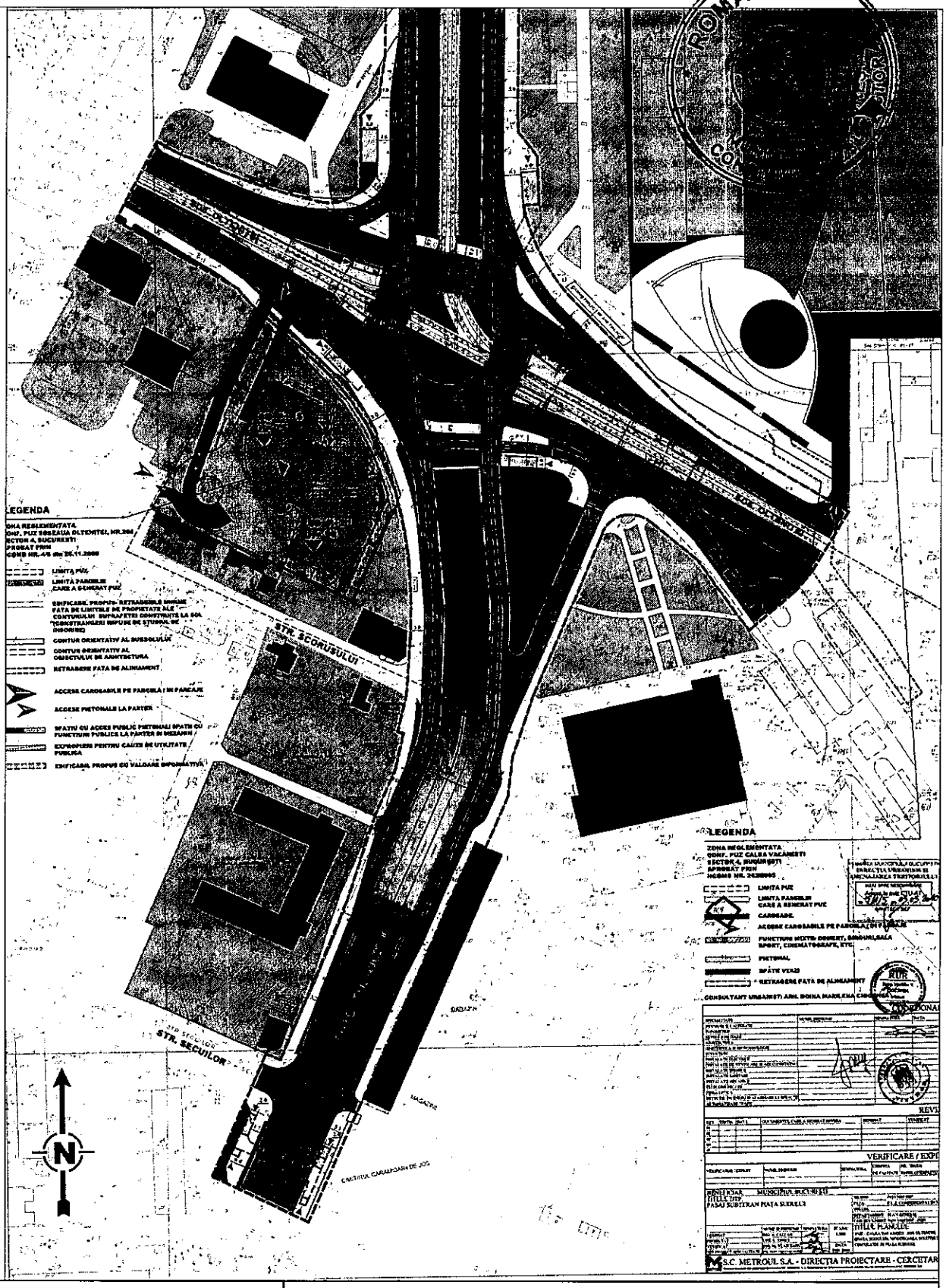


BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. DORIS COM S.R.L.	PLANȘA 5	Scara 1:2000
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	Data: Aprilie 2017	

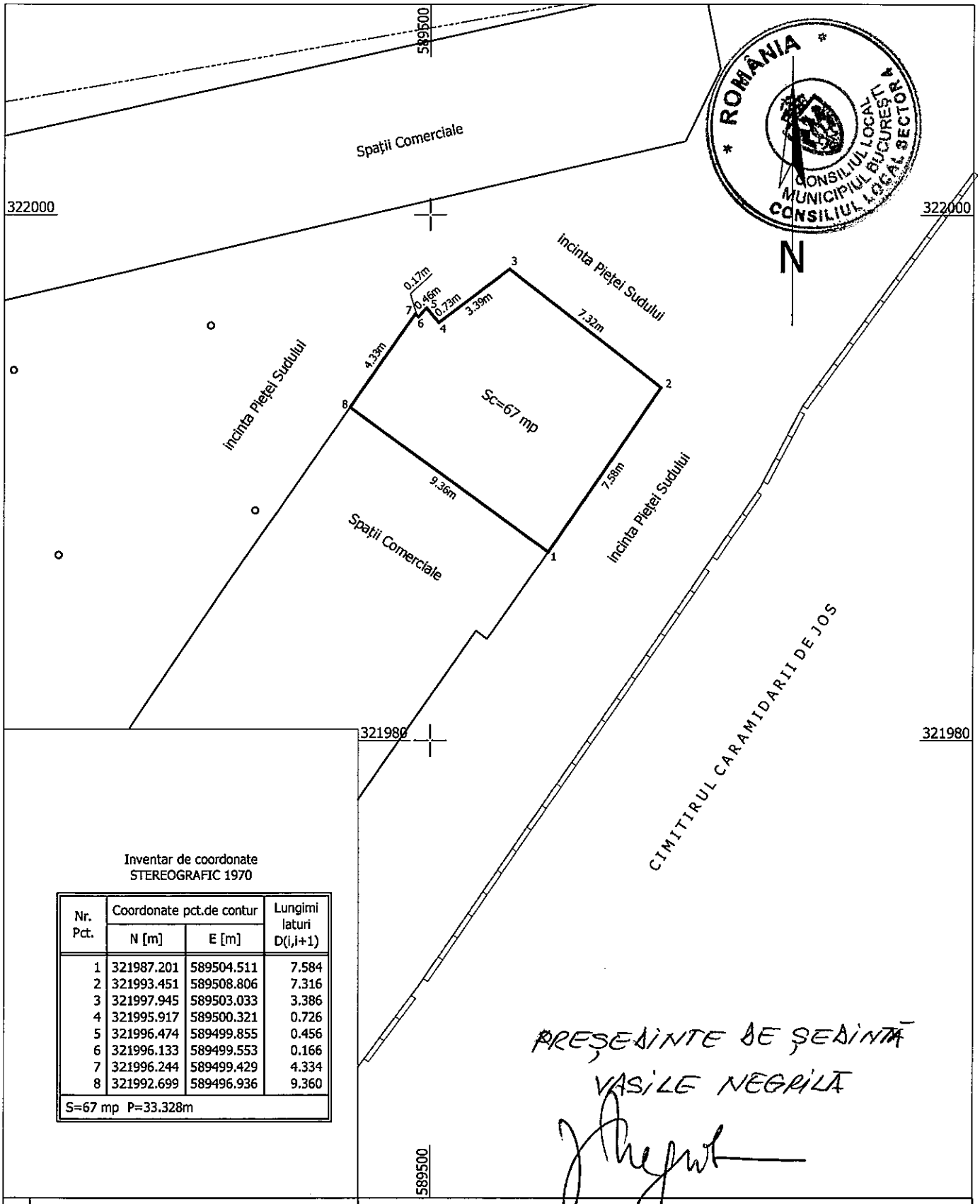


ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR

BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. DORIS COM S.R.L.	PLANȘA 6	Scara 1:5000
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE SITUAȚIE - SUPRAPUNERE P.U.G. MUN. BUCUREȘTI	Data: Aprilie 2017	



BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. DORIS COM S.R.L.	PLANȘA 7	Scara 1:2000
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE SITUAȚIE - SUPRAPUNERE P.U.Z. "Calea Văcărești-Sos. Olteniței Piața Sudului Sector 4 (Modificare soluției de circulație în Piața Sudului)"	Data: Aprilie 2017	



Inventar de coordonate
STEREOGRAFIC 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
1	321987.201	589504.511	7.584
2	321993.451	589508.806	7.316
3	321997.945	589503.033	3.386
4	321995.917	589500.321	0.726
5	321996.474	589499.855	0.456
6	321996.133	589499.553	0.166
7	321996.244	589499.429	4.334
8	321992.699	589496.936	9.360
S=67 mp P=33.328m			

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
VASILE NEGRILĂ

SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. DORIS COM S.R.L.	PLANȘA 8	Scara 1:200
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE SITUAȚIE	Data: Aprilie 2017	

ANEXA NR. 8 LA HCLS4 NR. 207 / 17.08.2017

S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.
C.U.I. RO16836925 Cont RO17RNCB0074029211670001 BCR Sector3
CONTACT: Tel: 021/3102628; Fax: 021/3102628; Mobil: 0723371288
LUCRĂRI de CADASTRU, TOPOGRAFIE, GEODEZIE,
CARTE FUNCIARĂ, EXPERTIZE şi EVALUĂRI

ROMÂNIA ... ISO 9001 ... MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Nr. 1580 / 25.04.2017

Evaluare construcții / spații comerciale și studii topografice

Spațiu comercial situat în București, Sector 4,
Strada Nițu Vasile, nr. 1, N.C. 215053-C1-U1, incinta Pieței Sudului



CLIENT: SECTOR 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

PROPRIETAR: S.C. ADYAN INVESTMENT S.R.L.

EVALUATOR: Ing. STAMATESCU CARMEN
Legitimație nr. 16220/2017

- 2017 -

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: spațiu comercial.





Localizare: Bucureşti, Strada Nițu Vasile nr. 1, sector 4;
Zonă/ utilități: zona mixtă cu utilități – energie electrică, apă/canalizare, gaze naturale.
Scopul raportului de evaluare: determinarea valorii de piață a spațiului comercial;
Drept de proprietate evaluat: drept absolut asupra construcției, drept de concesiune asupra terenului;
Tipul valorii estimate: valoare de piață;
Client: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI;
Proprietar: S.C. ADYAN INVESTMENT S.R.L.;
Utilizatori: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI, S.C. ADYAN INVESTMENT S.R.L;
Dată inspecție: 18.04.2017
Dată evaluare: 18.04.2017
Data emiterii raportului: 25.04.2017
Rezultatele evaluării:

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE VALABILĂ LA DATA EVALUĂRII ÎN OPINIA EVALUATORULUI ESTE DE:
$V_{PROPRIETATE}$ = 502.000 RON ≈ 111.100 EURO

ing. Stamatescu Carmen
Expert evaluator pentru proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru Titular ANEVAR Legitimație nr. 16220/2017

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STAMATESCU CARMEN
Legitimația Nr. 16220
Valabil 2017
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L. BUCUREȘTI ROMÂNIA
TOP EXPERT PROIECT

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prezenta lucrare a fost întocmită de ing. Stamatescu Carmen, Membru Titular ANEVAR.

Ca elaborator declar ca am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul Deontologic, aferent îndeplinirii misiunii. Evaluarea a fost realizată în concordanță cu *Standardele De Evaluare A Bunurilor 2016* – publicate de ANEVAR. De asemenea, raportul de evaluare a fost întocmit conform SEV 103 – Raportare, ediția 2016.

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în achiziționarea bunurilor imobile care fac subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform reglementărilor din *Standardele De Evaluare A Bunurilor 2016* – publicate de ANEVAR.

Evaluatorul a respectat codul de etică al profesiei sale.

Bunurile imobile au fost inspectate personal de evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Prezentul raport se supune normelor în vigoare și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru bunuri imobile) în acest sens.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire al ANEVAR.

Evaluatorul a încheiat o asigurare de răspundere profesională pe anul 2017 la societatea de asigurare – reasigurare ALLIANZ ȚIRIAC.

ing. Stamatescu Carmen
Expert evaluator pentru proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru Titular ANEVAR Legitimație nr. 16220/2017

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - STAMATESCU CARMEN Legitimația Nr. 16220 Valabil 2017 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L. BUCUREȘTI

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 4
1.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI 4
1.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI 4
1.3 SCOPUL EVALUĂRII 4
1.4 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII 4
1.5 TIPUL VALORII 4
1.6 DATA EVALUĂRII 5
1.7 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII 5
1.8 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE 5
1.9 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE 6
1.10 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE 7
2. PREZENTAREA DATELOR 8
2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII, DESCRIEREA JURIDICĂ. 8
2.2. DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI AMPLASARE 8
2.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII 10
3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE 11
4. EVALUAREA 14
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE 14
4.2. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ 15
4.3. ABORDAREA PRIN VENIT 19
5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 22
6. ANEXE 24

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 IDENTIFICAREA ŞI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Lucrarea este executată de către S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L. având autorizare ANEVAR nr. 0331/2016 prin evaluator ing. Stamatescu Carmen:

- Membru Titular ANEVAR având legitimația nr.16220/2017;
- Membru al Corpului Experților Tehnici din România;
- Autorizat de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară pentru realizarea lucrărilor de cadastru, geodezie și cartografie din categoria D cu Certificat de autorizare Seria RO-B-F Nr. 0630.

Date de identificare a evaluatorului:

- Adresa: Drumul Muntele Găina nr. 92D, Sector 1, București
- Telefon: 021.310.26.28 / Fax: 021.310.26.28;
- Mobil: 0723 371 288
- E-mail: stamatescucarmen@yahoo.com;
- Nr. Registrul Comerțului: J40/16379/12.10.2004;
- Cont: RO36RNCB0074098714700001 BCR Sect.3
- Cont Trezorerie: RO40TREZ7015069XXX017134 Trezoreria Sectorului 1

1.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ŞI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI

Clientul și utilizatorul prezentului raport de evaluare este: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, respectiv S.C. ADYAN INVESTMENT S.R.L.

1.3 SCOPUL EVALUĂRII

Scopul și utilizarea evaluării sunt determinarea valorii de piață a spațiului comercial.

Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

1.4 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare denumită în continuare Imobilul Subiect situat în București, Strada Nițu Vasile nr. 1, sector 4, număr cadastral 215053-C1-U1.

1.5 TIPUL VALORII

Pe baza intenției de utilizare a lucrării, precum și a solicitării beneficiarului, tipul de valoare estimat în prezentul raport îl reprezintă ***valoarea de piață.*** Tipul valorii în prezentul raport de evaluare este în conformitate cu Standardele de Evaluare, iar **valoarea de piață** este definită în SEV 100 – Cadrul General (p. 29), astfel:

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

Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață.

Acesta este cel mai bun preț obtenabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obtenabil în mod rezonabil de către cumpărător.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală.

Piața poate fi constituită din numeroşi cumpărători şi vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.

Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabileşte prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

1.6 DATA EVALUĂRII

Inspecția Imobilului Subiect a fost realizată la data de 18.04.2017.
Data evaluării - 18.04.2017, curs de schimb anunțat de BNR, 1 EURO = 4,5188 RON.
Data emiterii raportului de evaluare: 25.04.2017.

1.7 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

Evaluatorul ing. Stamatescu Carmen a identificat şi inspectat proprietatea. Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare precum şi studiul foto aferent au fost realizate la data inspecției. S-a efectuat o inspecție vizuală a stării de fapt a proprietății, iar aceste aspecte sunt prezentate în prezentul raport de evaluare în cadrul capitolului 2.3 – Descrierea proprietății.

1.8 NATURA ŞI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

La întocmirea *raportului de evaluare* au fost utilizate următoarele surse de informare:

Reglementări şi cadru legal	
Standardele De Evaluare A Bunurilor 2016	SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
	SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
	SEV 102 Implementare (IVS 102)
	SEV 103 Raportare (IVS 103)
	SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
	GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
	SEV 400 Verificarea evaluării

- Legislația în vigoare;
- Informații privind piața imobiliară specifică proprietății (studii, analize, etc);
- Evoluția cursului valutar publicat de B.N.R.

Au fost utilizate următoarele documente şi informații puse la dispoziție de către proprietar:

- Act de proprietate;
- Extras de Carte Funciară pentru informare;
- Planuri şi relevee.

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

1.9 IPOTEZE ŞI IPOTEZE SPECIALE

Principalele ipoteze si limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Evaluatorul ing. Stamatescu Carmen a identificat proprietatea conform actelor puse la dispoziție de către beneficiar/client; locația şi limitele proprietății indicate se consideră a fi corecte.

Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locația şi limitele proprietății corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare de piață a proprietății în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar. Orice neconcordanță între proprietatea identificată şi cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată şi proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în prezentul raport de evaluare.

IPOTEZE GENERALE:

- Valoarea opinată în prezentul raport este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează şi în situațiile în care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor prezentate pe parcursul raportului; dacă se va demonstra că una sau mai multe ipoteze, sub care a fost realizat raportul de evaluare, nu este valabilă, valoarea estimată poate fi invalidă;
- Aspectele juridice (descrierile legale ale dreptului de proprietate) şi cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a proprietății se bazează exclusiv pe informațiile şi documentele furnizate de către proprietar. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea proprietății; evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru efectuarea unor studii necesare pentru a le descoperii;
- Situația actuală a proprietății imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare şi a aplicării acestora în vederea estimării celei mai probabile valori;
- Din informațiile deținute de către evaluator, nu există prezența unor contaminări naturale sau chimice asupra proprietății analizate sau a proprietăților vecine care să afecteze valoarea proprietății studiate. Evaluatorul nu a efectuat o inspecție şi nu are cunoştință de efectuarea unor inspecții care să indice prezența contaminărilor cu substanțe/materiale periculoase. Valorile sunt exprimate în ipoteza că nu există asemenea contaminări. În cazul în care se va stabili ulterior că totuşi există asemenea contaminări pe proprietatea studiată sau pe cele din vecinătatea acesteia, poate duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigație asupra existenței condițiilor ascunse sau neaparente ale solului, ale structurii clădirii sau altor factori nevizibili la inspecție care ar putea influența valoarea. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru asemenea condiții sau efectuarea unor studii necesare pentru a descoperii aceste aspecte ascunse;
- Evaluatorul nu are nici o informație privind faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități (gaze naturale, canalizare, conducte cu apă, etc.) sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe nu au fost identificate indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții şi nici nu are calitatea de a întocmi eventuale studii de certificare privind astfel de restricții;

- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în studiu se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt limitate de inexistența (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse semnificativelor schimbări ale condițiilor viitoare. Orice modificare a condițiilor pieței poate duce la modificarea rezultatelor raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile având în vedere datele disponibile la data evaluării;
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor si restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra imobilului, efectuând doar o inspecție vizuală și nu a intenționat defecte sau deteriorări ale construcției sau ale instalațiilor altele decât cele aparente. Prezența unor astfel de deteriorări ar putea afecta în mod negativ valoarea; Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și fotografii ale imobilului, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și a stării acestuia și pentru a ajuta pe client în aprecierea corectă calitativă;
- Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară;
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor proprietatea analizată;
- Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către destinatar, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia;
- În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării;
- Dreptul de proprietate în prezentul raport de evaluare este considerat integral, valabil și tranzacționabil, astfel nu este afectat de sarcini.

1.10 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru informarea clientului și a utilizatorilor desemnați, respectiv S.C. ADYAN INVESTMENT S.R.L. și SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI.

Capitolele și părțile studiului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului), nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului. Evaluatorul își rezervă dreptul de a include datele din prezentul raport de evaluare în baza proprie de date cu respectarea drepturilor de confidențialitate prevăzute în legislația specifică.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂŢII, DESCRIEREA JURIDICĂ

La data evaluării, dreptul de proprietatea evaluat este absolut (deplin) al S.C. SHIYAN INVESTMENT S.R.L. aşa cum reiese din actele puse la dispoziţia evaluatorului.

Dreptul de proprietate nu este afectat de sarcini aşa cum reise şi din extrasul de Carte Funciară pentru informare ataşat prezentului raport de evaluare.

2.2. DATE DESPRE ZONĂ, ORAŞ, VECINĂTĂŢI ŞI AMPLASARE

Proprietatea evaluată este situată în Bucureşti, Strada Nitu Vasile nr. 1, sector 4, în partea de sud-est a municipiului Bucureşti, la intersecţia arterelor rutiere principale, circulate intens: Calea Văcăreşti, Şoseaua Olteniţei şi Şoseaua Berceni.

Cartierul Berceni se află în sectorul 4 din capitală şi este delimitat în nord-est de Şoseaua Olteniţei şi Calea Văcăreşti, în sud de străzile Ion Iricescu, Turnu Măgurele şi Luică, iar în vest de Şoseaua Giurgiului. În prezent, cartierul se întinde pe o suprafaţă de 570 ha, găzduind un număr de 120.000 locuitori stabili. Încă din faza iniţială cartierul a fost utilat cu toate dotările urbanistice şi edilitare necesare (reţele de apă, canalizare, gaze, telefonie, internet şi termoficare). In cartier se regăsesc şase grădiniţe, şapte scoli generale, mai multe licee si grupuri şcolare (Mihai Eminescu, Ion Creanga, Traian Vuia, Vulcănescu, Onicescu, St.O.Iosif) şi cinci spitale.

Începând din anul 1964, odată cu noua platformă industrială din partea sudică a Bucureştiului - IMGB, la vest de şoseaua Berceni a fost demarată construcţia unui nou ansamblu de locuinţe. Treptat, acesta s-a transformat în cartierul Berceni, denumire preluată de la artera de circulaţie din vecinătate, aşa cum îl cunoaştem azi. Teritoriul unde a fost dezvoltat reprezenta partea sudică a fostei comune Şerban Vodă din vecinătatea fostelor localităţi Progresul şi Apărătorii Patriei. Când a fost începută ridicarea noului cartier, zona avea un puternic caracter rural, cu suprafeţe mari de teren liber, locuinţele având, în marea lor majoritate, un singur nivel, fără dotări edilitare.

Realizarea primelor blocuri, situate între străzile Secuilor şi Nitu Vasile, şi cele din spatele spitalului Grigore Marinescu, a impus crearea de noi artere de circulaţie dimensionate la cerinţele acelei perioade. Printre primele a fost strada Emil Racoviţă, cuprinsă între străzile Nitu Vasile şi Turnu Măgurele. Ulterior, zona s-a devoltat, apărând mai multe nuclee, cum sunt cele din vecinătatea străzii Aliorului, bd. Metalurgiei (astăzi bd. Alexandru Obregia), străzii Covasna, bd. Constantin Brâncoveanu, străzilor Uioara sau Reşiţa, construcţiile fiind realizate într-o periodă de aproximativ 30 de ani.

Odată cu realizarea blocurilor de locuinţe a fost executată şi trama stradală, astfel că astăzi regăsim mai multe artere de circulaţie (şoselele Olteniţei şi Berceni, străzile Emil Racoviţă, Secuilor, Ion Iriceanu şi Turnu Măgurele, bulevardele Alexandru Obregia şi Constantin Brâncoveanu) cu două benzi pe sens. Acestea, însumate au o lungime care depăşeşte 16 km. La ele se adaugă peste 92 km ai celor 200 de artere de circulaţie secundare care asigură accesul în interiorul cartierului. Circulaţia s-a îmbunătăţit odată cu apariţia liniei de metrou, creându-se astfel o legătură directă între centrul oraşului, cartierul Berceni şi platforma industrială IMGB. Cartierul dispune si de mijloace de transport în comun de suprafaţă (autobuze, tramvaie şi troleibuze).

Din punct de vedere comercial cartierul a cunoscut o buna dezvoltare, printre cele mai importante centre numărându-se pieţele agroalimentare Berceni, Covasna, Străduinţei, Reşiţa şi Sudului, dar şi complexele comerciale B.I.G. Berceni, Aleea Castanelor, Metro, Selgros, City Mall, Real, Sun Plaza, Praktiker, Hornbach etc.

Sursa: http://ghid.imopedia.ro/dex/berceni-245.htm

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR

Zona se află într-un cartier rezidențial de construcții rezidențiale, blocuri, imobile comerciale și dotări edilitare specifice.





Sursa: Google Earth

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

2.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

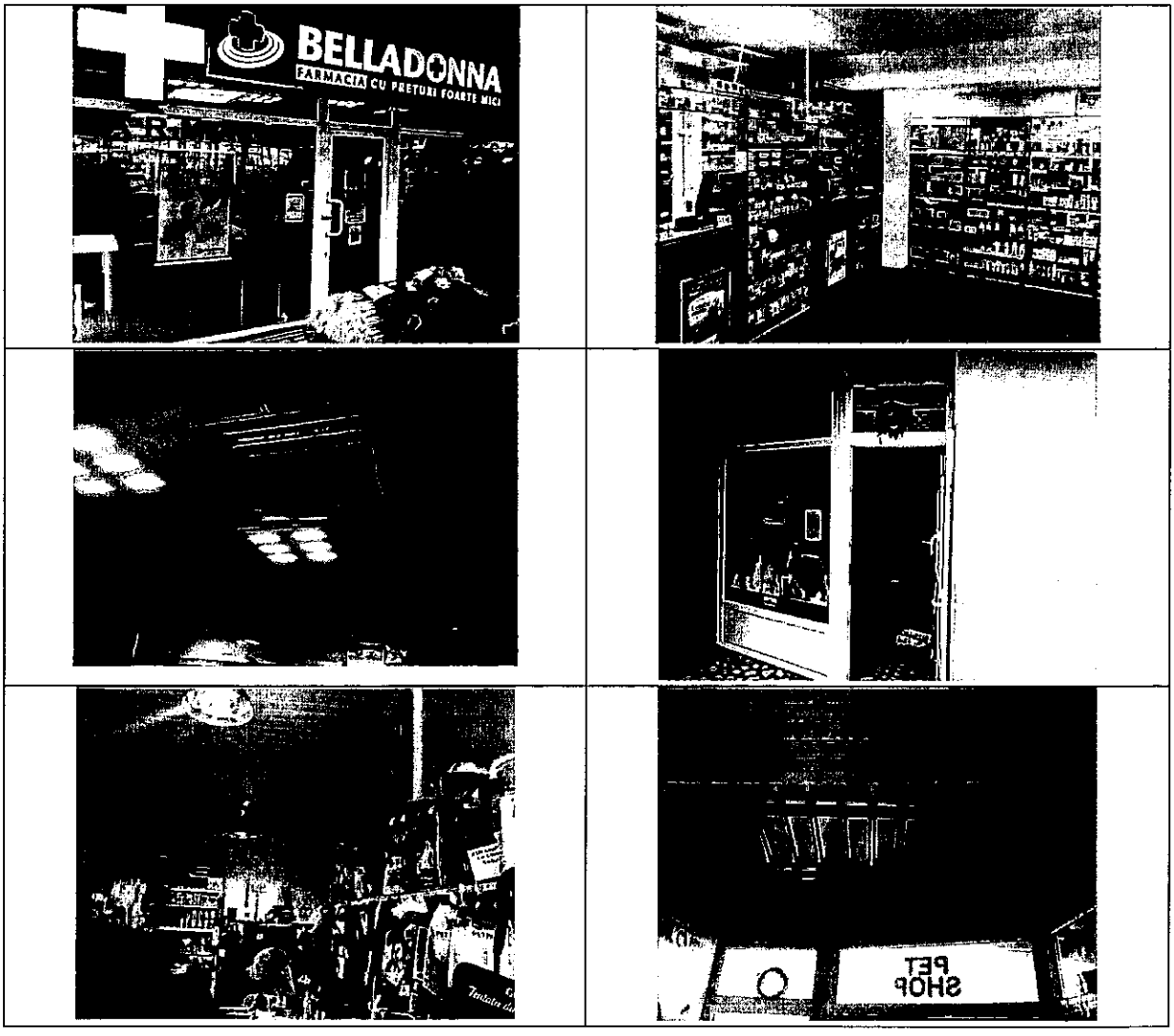
Imobilul este situat în incinta Pieței Sudului, accesul realizându-se din Strada [illegible], pe o alee de acces din cadrul pieței și are o suprafață totală de 72 mp, conform contractului de vanzare cumparare. Conform contractului de concesiune, terenul aferent spațiului comercial are o suprafață de 82,71 mp.

Conform măsurătorilor efectuate, spațiul comercial are o suprafață utilă de 74,62 mp și o suprafață construită de 80,57 mp.

Imobilul este o construcție cu regimul de înălțime parter și are destinația de spațiu comercial. Construcția a fost edificată anterior anilor 1990, având structura mixtă – metalică și zidărie portantă, cu anvelopa din zidărie și panouri din PVC cu geamuri termopan. Acoperișul este de tip șarpantă cu tablă. Construcția este racordată la utilități precum energie electrică și apă/canalizare.

Spațiul comercial, conform identificării pe teren este compus din: 2 spații comerciale, depozit, birou și grupur sanitar.

Studiul foto al imobilului subiect este prezentat în continuare:



ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

O piață imobiliară este un grup de persoane sau firme care se află în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Piața imobiliară poate fi de mai multe tipuri. Proprietatea supusă evaluării este o proprietate formată dintr-o construcție cu destinație comercială. Având în vedere constatarea descrisă mai sus, piața imobiliară specifică s-a definit ca fiind piața proprietăților imobiliare similare.

Din punct de vedere geografic piața imobiliară este considerată zona semicentrală/periferică a Municipiului București. În analiza pieței imobiliare specifice și a zonei delimitate s-au investigat situația economică, populația, trenduri ale ultimilor ani precum și cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate.

Stocul de spatii moderne de retail in Romania se ridica la aproximativ 3,3 milioane mp din care peste 500 de mii de mp sunt in Capitală. Doar in primul semestru din 2016 s-au finalizat peste 170.000 mp de spatii moderne de retail.

Inaugurări proiecte de tip centru comercial în S1 2016

Denumire proiect	Oraș	Localizare	Suprafață închiriabilă (mp)	Dezvoltator
Coresi Shopping City	Brașov	centrul Tractorul	13.500	Immochan
Lux Divina	Brașov	Rulmentul	3.000	Dacia Plant
Kaufland	București	Ferentari	2.900	Kaufland
Complex UNIRII CENTER	Buzău	Strada Obor	1.600	ROEL SERV
City Park Mall (extindere)	Constanța	Bdul. Alexandru Lăpușneanu	35.000	NEPI
Shopping Plaza	Satu Mare	Ungă Podul Golescu	12.500	Zimmer Bud
Jysk	Botoșani	Bdul. Mihai Eminescu	1.200	Jysk
Pepco	Botoșani	Central	1.000	Pepco
Leroy Merlin	Suceava	fostul Bourmax	13.000	Leroy Merlin
Shopping City Timișoara	Timișoara	C. Șagului	70.000	NEPI
Mercur	Craiova	Craiova	20.000	SIF Oltenia
	TOTAL		171.700	

Livrarile de spatii moderne de retail pentru finalul 2016, sunt estimate la minim 340.000 mp.

Proiecte de tip centru comercial aflate în dezvoltare (S1 2016)

Denumire proiect	Oraș	Localizare	Suprafață închiriabilă (mp)	Dezvoltator
InterCora	Bacău	Str. Harciecior	2.000	InterCora
InterCora	Tulcea	Central	3.100	InterCora
Mall AFI Palace	Brașov	Hidromecanica	45.000	AFI
Hypermarket Selgros	Alba Iulia	Bvd. Republicii	6.500	PNB Romania
Lidl	București	Rahova	2.400	Lidl
Veranda Mall	București	Obor	25.000	Prodplast Imobiliare
Sun Plaza (extindere)	București	Piața Sudului	13.000	Simmo
Park Lake Plaza	București	Titan	70.000	Sonae Sierra
DEDEMAN	Oradea	Oradea	16.000	DEDEMAN
LOTUS CENTER	Oradea	Central	25.000	LOTUS
DEDEMAN	Satu Mare	Satu Mare	12.700	DEDEMAN
Mall Timisoara Centrum	Timișoara	C. Circumvalațiunii	70.000	Alpha Group Investment
Iulius	Timișoara	C. Aradului	7.000	Teodor Tudurean
Platinia	Cluj Napoca	Central	13.000	Floresti-Dezvol
Shopping City	Piatra Neamț	Central	25.000	NEPI
	TOTAL		339.700	

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Chiriile in cele 41 orase resedinta de judet sunt prezentate in tabelul de mai jos:

Chirii medii (eur/mp/luna)	Artere comerciale principale			Artere comerciale secundare		
	2015 Sem 1	2015 Sem 2	2016 Sem 1	2015 Sem 1	2015 Sem 2	2016 Sem 1
OLTENIA + MUNTENIA						
București	35 - 45	35 - 45	20 - 50	18 - 23	18 - 23	10 - 25
Alexandria	8 - 12	5 - 10	5 - 11	4 - 8	4 - 8	3 - 7
Buzău	8 - 10	8 - 10	8 - 12	6 - 9	6 - 9	7 - 10
Călărași	8-13	8-15	8-15	4 - 11	7-12	7-12
Craiova	12-16	12-16	12-16	8-12	8-12	8-12
Dr. Tr. Severin	6.25 - 8.25	6.25 - 8.25	6.25 - 8.25	5.75 - 7.25	5.75 - 7.25	5.75 - 7.25
Giurgiu	6.5 - 8.5	6-10	6 - 9	4.5 - 6.5	5-7	5-7
Pitești	7 - 12	7 - 12	6 - 12	3 - 6	3 - 6	3 - 6
Ploiești	11 - 13	11-15	12 - 17	7 - 11	7-12	7 - 12
Râmnicu Vâlcea	13 - 16	13 - 16	13 - 16	7 - 11	7 - 11	7 - 11
Slatina	7 - 12	7 - 12	7 - 12	3.5 - 7	3.5 - 7	3.5 - 7
Slobozia	8-12	6 - 12	5 - 12	4 - 10	4 - 10	4 - 9
Targoviște	5 - 8	6-10	6-10	5 - 8	5-8	5-8
Tg. Jiu	9.5 - 20	9.5 - 20	9.5 - 20	4.5 - 10	4.5 - 10	4.5 - 10
TRANSILVANIA + BANAT + CRIȘANA + MARAMUREȘ						
Alba Iulia	6.5 - 10	6.5 - 10	6 - 10	5 - 7	5 - 7	5 - 7
Arad	6 - 9	6 - 9	6 - 9	4 - 6	4 - 6	4 - 6
Baia Mare	8.5 - 11	8.5 - 11	7 - 12	5 - 8	5 - 8	4 - 7
Bistrița	8.75 - 11	8.75 - 11	8.75 - 11	5.5 - 8.75	5.5 - 8.75	5.5 - 8.75
Brașov	12 - 20	12 - 20	12 - 20	5 - 10	5 - 10	5 - 9
Cluj-Napoca	14 - 20	14 - 20	14 - 25	9 - 15	9 - 15	9 - 15
Deva	8 - 12	8 - 12	8 - 12	5 - 7.5	5 - 7	5 - 7
Miercurea Ciuc	6 - 10	6 - 10	6 - 10	3.5 - 7	3.5 - 7	3.5 - 7
Oradea	5 - 12	5 - 12	5 - 12	4 - 10	4 - 10	4 - 10
Reșița	6 - 10	6 - 10	6 - 10	4 - 7	4 - 7	4 - 7
Satu Mare	7 - 8.5	7 - 8.5	7 - 8.5	5 - 6.5	5 - 6.5	5 - 6.5
Sf. Gheorghe	8 - 14	8 - 14	8 - 14	3.5 - 7	3.5 - 7	3.5 - 7
Sibiu	12 - 23	12 - 23	12 - 23	6.5 - 11	6.5 - 11	6.5 - 11
Tg. Mureș	7 - 14	7 - 14	7 - 14	5 - 9	5 - 9	5 - 9
Timișoara	15 - 20	15-20	15 - 22	7 - 10	7 - 11	7 - 11
Zalău	12 - 16	12 - 16	13 - 15	5 - 12	5 - 12	5 - 13
MOLDOVA + DOBROGEA						
Iași	7 - 12	7 - 12	7 - 12	7 - 10	7 - 10	7 - 10
Bacău	8 - 12	8 - 12	8 - 12	6 - 10	6 - 10	7,5 - 10
Botoșani	7 - 12	7 - 12	7 - 11	5 - 8	5 - 8	5 - 8
Brăila	7 - 9	7 - 9	7 - 9	6 - 8	6 - 8	6 - 8
Constanța	8.5 - 13	8.5 - 13	8.5 - 13	6 - 10	6 - 10	6 - 10
Focșani	7 - 10	7 - 10	7 - 10	6 - 9	6 - 8	6 - 8
Galați	7 - 10	7 - 10	7 - 10	6 - 9	6 - 9	6 - 9
Piatra Neamț	6 - 8	6 - 8	6 - 8	4 - 6	4 - 6	4 - 6
Suceava	9 - 13	9 - 13	9 - 13	8 - 12	8 - 12	7 - 12
Tulcea	5 - 15	5 - 15	5 - 15	5 - 13	5 - 13	5 - 13
Vaslui	6 - 14	6 - 14	6 - 14	3 - 9	3 - 9	3 - 8

Sursa: https://www.darian.ro/wp-content/uploads/2016/10/analiza-pietei-imobiliare-s1-2016.pdf

Piața spațiilor comerciale va crește cu 180.000 mp în anul 2017 în România, relevă cel mai recent studiu local realizat de compania de consultanță imobiliară Colliers International, care activează în domeniul consultanței imobiliare, cu peste 15.000 specialiști care în 68 de țări.

„În următorii cinci ani, ne așteptăm ca numărul strip mallurilor livrate anual să depășească numărul centrelor comerciale de tip mall. Spre exemplu, anul acesta vor fi livrate cel puțin șase strip mall-uri în orașe precum Bistrița Năsăud, Dorohoi, Mioveni, Oradea, Pașcani și Târgoviște. Primul proiect de acest fel care își va deschide porțile, pe 6 aprilie, este Prima Shops Oradea, dezvoltat de Oasis Retail & Development Consulting", a declarat Daniela Popescu, associate director în cadrul departamentului de retail al Colliers International.

La nivel european, așteptările indică o creștere a consumului privat de 2,2% pentru anul 2017, arată raportul global EMEA Retail Market Snapshot. „Anul trecut, puterea de cumpărare a crescut ca urmare a măririi salariilor și a nivelului de ocupare a forței de muncă, ceea ce a dus la sporirea vânzărilor în zona de retail față de 2015 în Uniunea Europeană și zona euro, cu 2,8%, respectiv 1,8%. Cele mai mari creșteri au fost înregistrate în Luxemburg (14%) și România (13,3%), acestea fiind urmate de Lituania (6,7%), Polonia (6,4%) și Marea Britanie (5,5%)", arată autorii studiului.

„Creşterea consumului privat are un dublu efect şi pentru piaţa spaţiilor comerciale din România. Pe de o parte, vânzările înregistrate de majoritatea jucătorilor au crescut cu 20-30% în ultimul an, iar pe de altă parte funcţionează ca un catalizator pentru piaţă. Astfel, retailerii deja prezenţi vor să se extindă în continuare şi dezvoltă noi concepte pentru a deveni cât mai flexibili şi a acoperi atât oraşe şi centre comerciale mari, cât şi oraşe şi scheme comerciale de dimensiuni mai mici", explică Daniela Popescu.

Potrivit Collers, în ultimii ani, impactul tehnologic a început să se resimtă din ce în ce mai mult şi în sectorul de retail. Conform raportului global EMEA Retail Market Snapshot, consumatorii se reorientează către plăţi şi cumpărături online prin intermediul dispozitivelor mobile.

Sursa: http://www.businessmagazin.ro

OFERTA DE PROPRIETĂŢI SIMILARE

Analizând zona de studiu s-a constat că nu se găsesc tranzacţii sigure aşa că s-a optat pentru oferte ale imobilelor asemănătoare cu imobilul studiat. Ofertele pentru imobilele similare sunt prezentate in tabelul următor, preţul fiind în funcţie de amplasare, acces şi deschidere la stradă. Pentru calcule următoare s-au folosit comparabilele cu cele mai multe asemănări faţă de elementul subiect, fiind excluse comparabilele cu cea mai mare şi cea mai mică valoare unitară.

Au fost identificate următoarele comparabile în zona de studiu:

COMPARABILE					
NR. CRT	LOCALIZARE	SUPRAFATA - MP	PRET E/MP	SURSA	OBS
1	Obregia	26	2.307	www.romimo.ro	n/a
2	Tineretului/Piata Norilor	54	1.574	www.romimo.ro	1990, parter bloc
3	Piata Vitan	85	2.000	www.spatiicomerciale.ro	2000, imobil tip centru comercial, vitrina 6 m
4	Râmnicu Sărat	100	2.772	www.spatiicomerciale.ro	1987, parter bloc, utilităţi, închiriat, vitrina 6 m
5	Văcăreşti	105	1.905	www.romimo.ro	1987, parter bloc, S utila=100 mp, S teren=105 mp, vitrina 20 m
6	Brâncoveanu - Dr Găzarului	130	1.151	www.publi24.ro	2016, parter imobil P+3, S utilă 100 mp, utilităţi
7	Brâncoveanu	134	2.332	www.spatiicomerciale.ro	1982, parter bloc, renovat, închiriat, vitrina 15 m
8	Oltenitei	151	2.185	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc, renovat, închiriat, vitrina 12 m
9	Vitan	157	1.700	www.spatiicomerciale.ro	2015, parter imobil P+5, utilităţi
10	Piaţa Covasna	173	1.156	www.spatiicomerciale.ro	imobil tip centru comercial, amenajat, închiriat, vitrină 6 m
11	Calea Văcăreşti	200	2.250	www.spatiicomerciale.ro	1989, imobil tip centru comercial, utilităţi, vitrina 12,5 m

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 1

4. EVALUAREA

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare (Highest and Best Use) este definită prin utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă financiar.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.Imobilul trebuie să susțină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltare imediată, la data evaluării, sau există cerere pe piață într-un timp relativ scurt după lansarea ofertei, pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltare fezabilă din punct de vedere financiar. Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat pe o bază de sine stătătoare, poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului

Valoarea imobilului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă imobilul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

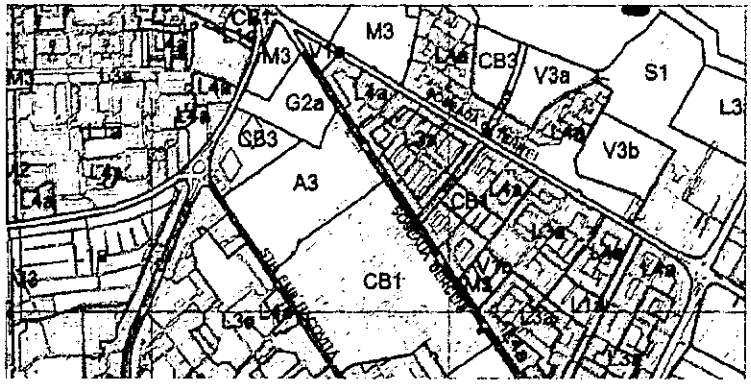
Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;

b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;

c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Proprietatea evaluată este situată într-o zona urbanistică CB3 - aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinatate cu care se află în relații de co-vizibilitate;



Pentru proprietatea evaluată CMBU pentru imobilul situat - construcție comercială care se încadrează în planul urbanistic, se face analiză pentru o singură ipoteză:

- Păstrarea destinației actuale de utilizare;

CRITERII CMBU	UTILIZARE ACTUALĂ
PERMISĂ LEGAL	DA
POSIBILĂ FIZIC	DA
FEZABILĂ FINANCIAR	DA
MAXIMUM PRODUCTIV	DA – pe termen lung

Analizând proprietatea şi zona de amplasare a acesteia se poate stabili că CMBU este utilizarea actuală, respectiv spațiu comercial.

4.2. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

ESTIMAREA VALORII IMOBILULUI

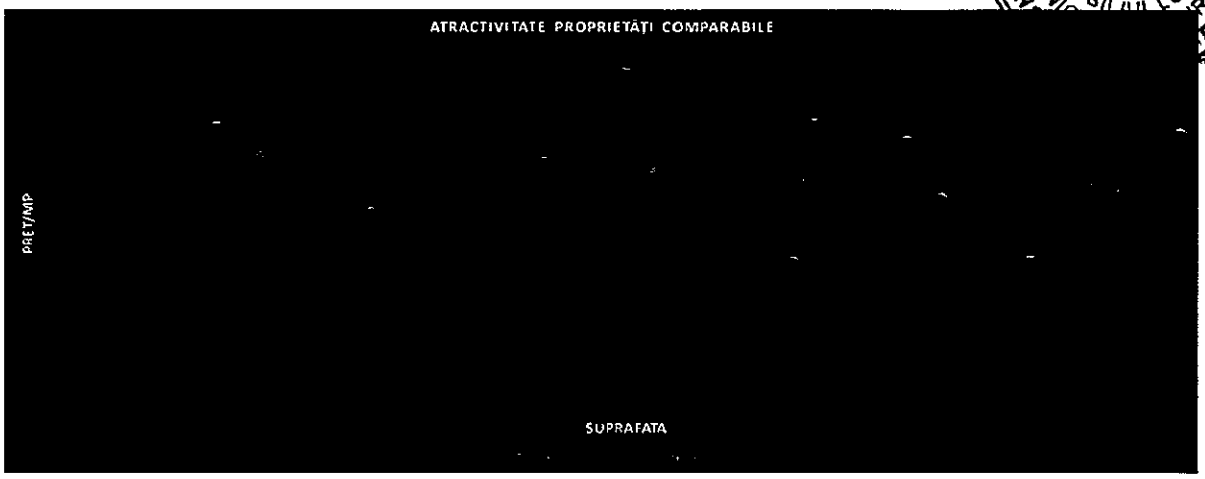
Abordarea prin piață cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare şi sub denumirea de Comparație Directă, este o procedură prin care valoarea de piață a proprietății evaluate se obține prin compararea acesteia cu proprietăți similare identificate pe piață în urma analizei pieței.

Astfel, premisa principală a tehnicilor înscrise în abordarea prin piață este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietății comparabile. Această metodă se utilizează atunci când există date suficiente şi sigure privind tranzacții cu imobile similare din zonă.

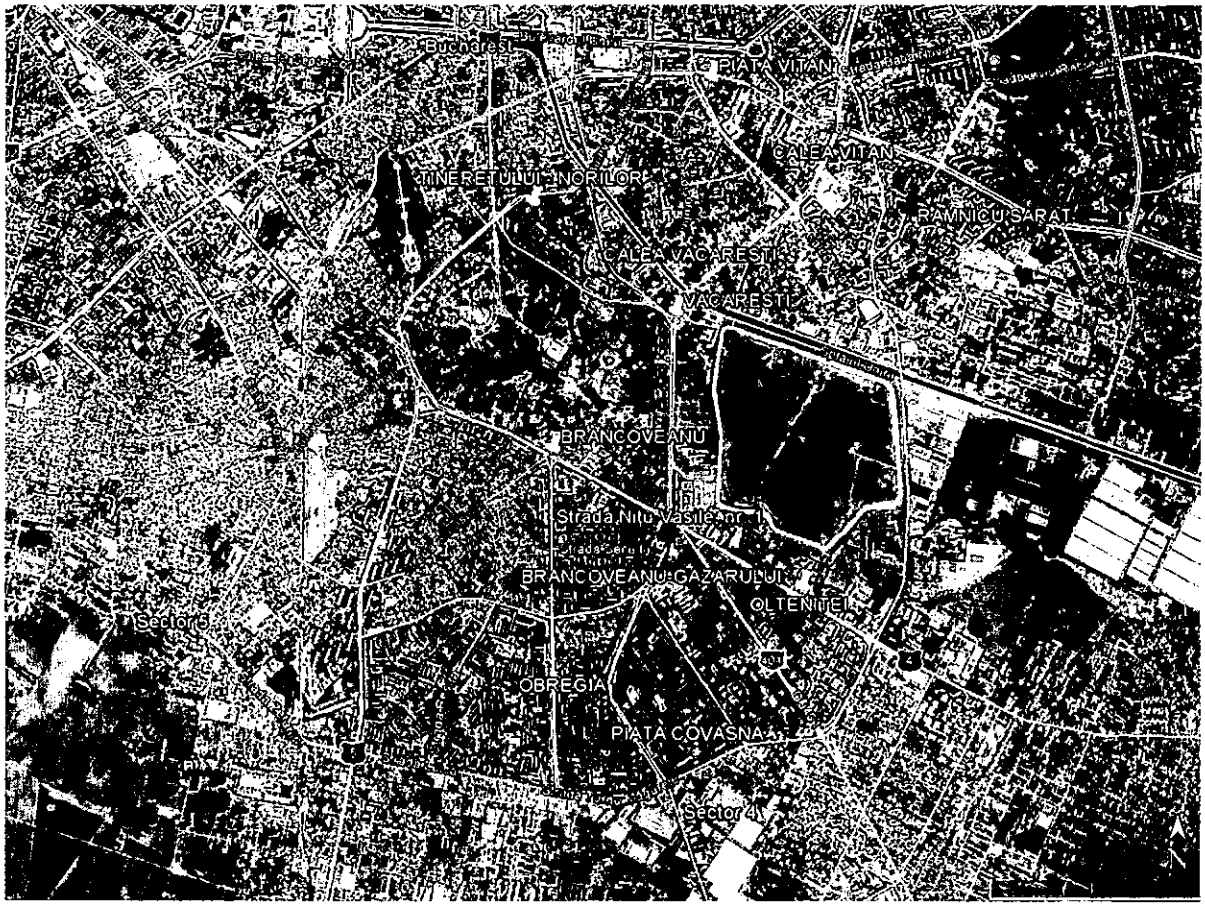
Prin această metodă prețurile şi informațiile referitoare la imobile similare sunt analizate, comparate şi corectate în funcție de asemănări şi diferențieri. Efectuarea corecțiilor prețurilor tranzacționate se poate face procentual cu ajutorul indicilor şi coeficienților specifici imobilului.

Pentru folosirea acestei metode, având în vedere că evaluatorul nu are informații sigure despre tranzacții în zona studiată, s-au folosit comparații ale proprietăților ce urmează a fi tranzacționate şi care se găsesc în prezent în faza de anunțuri publicitare.

COMPARABILE					
NR. CRT	LOCALIZARE	SUPRAFATA - MP	PRET E/MP	SURSA	OBS
1	Obregia	26	2.307	www.romimo.ro	n/a
2	Tineretului/Piata Norilor	54	1.574	www.romimo.ro	1990, parter bloc
3	Piata Vitan	85	2.000	www.spatiicomerciale.ro	2000, imobil tip centru comercial, vitrina 6 m
4	Râmnicu Sărat	100	2.772	www.spatiicomerciale.ro	1987, parter bloc, utilități, închiriat, vitrina 6 m
5	Văcărești	105	1.905	www.romimo.ro	1987, parter bloc, S utila=100 mp, S teren=105 mp, vitrina 20 m
6	Brâncoveanu - Dr Găzarului	130	1.151	www.publi24.ro	2016, parter imobil P+3, S utilă 100 mp, utilități
7	Brâncoveanu	134	2.332	www.spatiicomerciale.ro	1982, parter bloc, renovat, închiriat, vitrina 15 m
8	Oltenitei	151	2.185	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc, renovat, închiriat, vitrina 12 m
9	Vitan	157	1.700	www.spatiicomerciale.ro	2015, parter imobil P+5, utilități
10	Piața Covasna	173	1.156	www.spatiicomerciale.ro	imobil tip centru comercial, amenajat, închiriat, vitrină 6 m
11	Calea Văcărești	200	2.250	www.spatiicomerciale.ro	1989, imobil tip centru comercial, utilități, vitrina 12,5 m



Poziționarea comparabilelor selectate față de imobilul subiect:



Calculele şi analiza elementelor comparabile sunt detaliate în tabelul următor:

TABEL COMPARAȚII IMOBIL SPAȚIU COMERCIAL						
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATE	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 5	COMPARABILA .	COMPARABILA 6
Preț de vânzare EURO/mp		**1.574**	**2.000**	**1.905**	**2.332**	**2.[illegible]**
Tranzacție	-	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Corecție (%)		-7%	-7%	-7%	-7%	-7%
Corecție (EURO/mp)		-110	-140	-133	-163	-153
Preț corectat		**1.464**	**1.860**	**1.771**	**2.169**	**2.032**
Drepturi de proprietate	depline / teren în concesiune	depline	depline	depline	depline	depline
Corecție (%)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Corecție (EURO/mp)		-146	-200	-190	-233	-219
Preț corectat		**1.317**	**1.660**	**1.581**	**1.936**	**1.814**
Restricții legale	fără	fără	fără	fără	fără	fără
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat		**1.317**	**1.660**	**1.581**	**1.936**	**1.814**
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash	cash
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat		**1.317**	**1.660**	**1.581**	**1.936**	**1.814**
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat		**1.317**	**1.660**	**1.581**	**1.936**	**1.814**
Condiții de piață	actuale	similare	similare	similare	similare	similare
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat		**1.317**	**1.660**	**1.581**	**1.936**	**1.814**
Localizare	Piața Sudului	Tineretului/Piata Norilor	Piata Vitan	Văcărești	Brâncoveanu	Oltenitei
Corecție (%)		10%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		132	0	0	0	0
Preț corectat		**1.449**	**1.660**	**1.581**	**1.936**	**1.814**
Vechime constructie	anterior 1990/renovat	1990	2000	1987/amenajat	1982/renovat	renovat
Corecție (%)		5%	-5%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		66	-83	0	0	0
Preț corectat		**1.515**	**1.577**	**1.581**	**1.936**	**1.814**
Suprafață totală	72,00	54	85	105	134	151
Corecție (%)		-5%	3%	5%	10%	12%
Corecție (EURO/mp)		-76	47	79	194	218
Preț corectat		**1.439**	**1.624**	**1.660**	**2.129**	**2.031**
Acces	stradal	n/a	stradal	stradal	stradal	stradal
Corecție (%)		10%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		144	0	0	0	0
Preț corectat		**1.583**	**1.624**	**1.660**	**2.129**	**2.031**
Tip constructie	structura metalica/zidărie	parter bloc locuinte	tip centru comercial	parter bloc locuinte	parter bloc locuinte	parter bloc locuinte
Corecție (%)		-12%	-5%	-12%	-12%	-12%
Corecție (EURO/mp)		-190	-81	-199	-256	-244
Preț corectat		**1.393**	**1.543**	**1.461**	**1.874**	**1.787**
Zonare - urbanism	zona rezidențială	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat (rotund)		**1.393**	**1.543**	**1.461**	**1.874**	**1.787**
Caracteristici economice	piața comercială	n/a	similar	comert stradal	comerț stradal	comert stradal
Corecție (%)		10%	0%	5%	5%	5%
Corecție (EURO/mp)		139	0	73	94	89
Preț corectat		**1.533**	**1.543**	**1.534**	**1.967**	**1.877**
Utilizare	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial/inchiriat	comercial/inchiriat
Corecție (%)		0%	0%	0%	-15%	-15%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	-281	-268
Preț corectat		**1.533**	**1.543**	**1.534**	**1.686**	**1.609**
Componente non imobiliare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat (rotund)		**1.533**	**1.543**	**1.534**	**1.686**	**1.609**
CORECȚIE NETĂ		**69**	**-317**	**-238**	**-483**	**-423**
CORECȚIE NETĂ (%)		**4%**	**-16%**	**-12%**	**-21%**	**-19%**
CORECȚIE BRUTĂ		**1.083**	**493**	**741**	**1.313**	**1.281**
CORECȚIE BRUTĂ (%)		**69%**	**25%**	**39%**	**56%**	**59%**
NUMĂR CORECȚII		**7**	**4**	**4**	**5**	**5**
VALOARE UNITARĂ (EURO/mp)				**1.543**		
VALOARE SPAȚIU COMERCIAL -EUR				**111.100**		
VALOARE SPATIU COMERCIAL -RON				**502.000**		

Corecțiile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tranzacție – au fost necesare corecții la toate comparabilele deoarece acestea reprezintă oferte de pe piață și conform studiului efectuat pe piața specifică marja de negociere este până în 10%, fiind luat în calcul un procent de 7%; această corecție nu se ia în considerare la calculul corecțiilor nete și brute;
- Drepturi de proprietate – au fost efectuate corecții având în vedere că în cazul imobilului studiat terenul este în concesiune;
- Restricții legale – nu fost necesare corecții;
- Condiții de finanțare – s-au considerat similare și nu au fost efectuate corecții;
- Condiții de vânzare – nu au fost necesare corecții;
- Condiții de piață – nu au fost necesare corecții deoarece perioada de ofertare nu este îndepărtată de data evaluării;
- Localizare – au fost necesare corecții privind zona în care se află comparabilele;
- Vechime construcție – au fost necesare corecții în funcție de vechimea și starea imobilelor comparate;
- Suprafața construită – au fost aplicate corecții deoarece comparabilele nu au aceeași suprafață ca cea a imobilului subiect;
- Acces – au fost necesare corecții în funcție de modul de acces către imobilele comparabile;
- Tip construcție – au fost necesare corecții pentru particularitățile constructive ale imobilelor comparate;
- Zonare – nu s-au efectuat corecții deoarece comparabilele se află în zona de studiu;
- Caracteristici economice – nu au fost efectuate corecții;
- Utilizare - au fost efectuate corecții pentru spații deoarece chiar având aceeași utilizare comercială, unele spații fiind închiriate pot fi considerate și cu utilizare de investiție;
- Componente non imobiliare – nu au fost necesare corecții.

Valoarea finală a fost asimilată comparabilei 3 deoarece având corecția brută cea mai mică este cea mai apropiată ca și caracteristici de proprietatea subiect, astfel:

V_{IMOBIL} = 502.000 RON ≈ 111.100 EURO

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL PENTRU SECTORUL 3

4.3. ABORDAREA PRIN VENIT

Sub denumirea generică de *abordare prin venit* sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate acestea având ca o caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de către un titular al dreptului. În cazul unei *investiții imobiliare*, acel venit ar putea fi sub formă de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar ar putea fi o chirie asumată/ipotetică (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Utilizarea potențialului comercial al proprietății imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor".

Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unei rate de capitalizare sau multiplicator. Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile și recompensările proprietarului. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. *all risks yield method*), este rapidă și simplă, dar utilizarea ei nu este credibilă în situația că, în perioadele viitoare, venitul se așteaptă să se modifice într-o măsură mai mare decât se așteaptă în general pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului.

În astfel de cazuri, se pot utiliza diferitele modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca și în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum și pe riscurile și recompensările proprietarului, atașate fluxului de numerar în cauză.

Randamentul sau rata de actualizare comentate anterior vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului.

Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată, plecând de la o rată tipică „fără risc" a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice unui anumit drept asupra *proprietății imobiliare*.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde și de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar se exprimă în niveluri curente (termeni reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflației sau deflației viitoare preconizate.

Abordarea prin venit se bazează pe principiul că, pentru a achiziționa o proprietate imobiliară, un investitor mediu nu va plăti pentru ea mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere ca investiție a proprietății respective.

Pentru a prezenta o metodă de calcul în cadrul abordării prin venit s-a optat pentru metoda capitalizării veniturilor. Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Capitalizarea directă este metoda utilizată în abordarea pe bază de venit, pentru a converti venitul net estimat dintr-un singur an într-un indicator de valoare. Această conversie se realizează fie prin divizarea venitului cu o rată adecvată de venit (rată de capitalizare), fie prin multiplicarea lui cu un factor corespunzător de venit.

Algoritmul de calcul pentru estimarea valorii imobilului prin capitalizarea veniturilor obținute din chirie este următorul:

a) Se estimează o chirie lunară (Ch) obtenabilă din închirierea proprietății analizate, în condițiile în care proprietatea ar fi liberă și posibil de închiriat la valori de pe piața specifică. Estimarea acestei chirii se face în funcție de comparabilele găsite pe piața imobiliară locală sau în cazul de față valorile necesare efectuării calculelor sunt preluate din revista Valoarea – oriunde este ea, revistă editată de ANEVAR.

b) Analiza pieței prezentate în revista mai sus menționată ne arată chiriile practicate pentru proprietăți similare. Având în vedere starea de întreținere respectiv vârsta efectivă și utilizarea actuală a construcției putem stabili o chirie de aproximativ 20 E/mp/lună.[1]
Chiria unitară este calculată pentru suprafața utilă a construcției. Această valoare înglobează și folosirea restului de proprietate respectiv teren, etc.

c) Se calculează Venitul Brut Potențial (**VBP**) care reprezintă venitul total anual generat de proprietatea imobiliară în condiții de utilizare maximă (grad utilizare integrală), înainte de scăderea cheltuielilor pe care trebuie să le suporte proprietarul;

d) Se estimează un Grad de neocupare (**Gno**) rezultat din neocuparea în întregime sau în anumite perioade, a spațiilor închiriabile și/sau neplata chiriei de către locatar.

e) În cazul de față s-a estimate un grad de neocupare de 10% pentru spațiile comerciale conform datelor preluate din studiul de piață.[2]

f) Această apreciere este susținută și de piața imobiliară specific proprietății analizate, unde gradul de neocupare variază în funcție de amplasament, finisaje, facilități, condiții contractuale, etc.

g) Se calculează Venitul Brut Efectiv (**VBE**) care este venitul brut potențial ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare.

[1] Valorile au fost preluate din studiul efectuat de DARIAN DRS – Revista Valoarea – oriunde este ea
[2] Valorile au fost preluate din studiul efectuat de DARIAN DRS – Revista Valoarea – oriunde este ea

h) Se estimează Cheltuielile (**CH**) din exploatarea proprietății și care intră în sarcina proprietarului și a chiriașului. Aceste cheltuieli reprezintă costurile periodice aferente deținerii proprietății imobiliare (taxe, impozite, asigurări, menținerea capacității de exploatare) și pentru continuarea generării de venituri, s-a estimat un cuantum de 20 % din venitul brut efectiv.

CHELTUIELI DE EXPLOATARE	
FIXE	impozit
	asigurare
VARIABILE	management și administrație
	electricitate, apă, canalizare, salubritate, gaze
	menținerea capacității de exploatare

i) Se calculează Venitul Net din Exploatare (**VNE**) care reprezintă venitul net actual sau anticipat rezultat în urma scăderii tuturor cheltuielilor operaționale din Venitul Brut Efectiv;

j) Pentru obținerea valorii de randament a proprietății, se divide Venitul Net din închiriere la rata de capitalizare (**c**) specific pieței imobiliare corespunzătoare zonei și tipul de proprietate analizate. Raportul procentual dintre venitul inițial generat de investiție și prețul plătit pentru acea investiție.

În esență, raportul reprezintă perioada în ani în care se recuperează valoarea proprietății din veniturile nete generate de utilizarea proprietății și este utilizat în metoda capitalizării ca multiplicator al veniturilor nete.

Din analiza piețe prezentate, specifice proprietății analizate, reiese că rata de capitalizare pentru proprietăți similare este la nivelul de 10,50%. [3]

$$V_{PROPRIETATE} = VNE/c$$

(unde VNE = venitul net din exploatare; c = rata de capitalizare)

Calculul efectiv al proprietății imobiliare analizate este prezentat în tabelul de mai jos:

GRILĂ CALCUL CAPITALIZARE DIRECTĂ		
	EURO	
SUPRAFAȚĂ UTILĂ (mp)	72,00	
CHIRIE LUNARĂ (EURO)	20 EURO/MP/LUNĂ	1.440
VBP - VENITURI BRUTE POTENȚIALE (EURO/AN)	17.280	
GRAD DE NEOCUPARE	10%	
VBE -VENIT BRUT EFECTIV	15.552	
CHELTUIELI EXPLOATARE	3.083	
VNE - VENIT NET EFECTIV (EURO/AN)	12.469	
RATA DE CAPITALIZARE	10,50%	
VALOARE CAPITALIZARE DIRECTĂ	118.753	
	118.750 €	**536.600 RON**

[3] Valorile au fost preluate din studiul efectuat de DARIAN DRS – Revista Valoarea – oriunde este ea

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

5. ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Estimarea valorii de piaţă a proprietăţii subiect s-a realizat aplicând două abordări principale pentru care au existat informaţii suficiente, fiind fundamentate pe principiile economice ale preţului de echilibru şi anticipării beneficiilor. Rezultatele abordărilor au fost:

- Abordarea prin piaţă: V_{IMOBIL} = 502.000 RON ≈ 111.100 EURO;
- Abordarea prin venit: V_{IMOBIL} = 536.600 RON ≈ 118.750 EURO ;

Pentru stabilirea valorii finale s-au avut în vedere principiile şi criteriile de analiză a rezultatelor. Aceste criterii sunt:

- Adecvarea – se alege valoarea rezultată din metoda cea mai relevantă, având în vedere scopul şi destinaţia evaluării;
- Precizia – se alege valoarea rezultată din metoda în care au fost utilizate cele mai recente informaţii de pe piaţa imobiliară, ţinând cont de scopul evaluării;
- Cantitatea informaţiilor – se alege valoarea rezultată în urma aplicării metodei ce a utilizat cele mai multe informaţii de pe piaţa imobiliară.

CRITERII	ABORDARE PRIN PIAŢĂ	ABORDARE PRIN VENIT
ADECVARE	DA (+)	DA (+)
PRECIZIE	RIDICATĂ (+)	MEDIE (+ -)
CANTITATEA DE INFORMAŢII	SUFICIENTĂ (+)	SUFICIENTĂ (+)

Valorile obţinute prin abordări reflectă nivelul şi aşteptările pieţei imobiliare de tip comercial şi sunt relevante pentru tipul de proprietate evaluat.

Pentru proprietatea studiată s-a optat pentru valorile determinate conform abordării prin metoda comparaţiilor directe care oferă o precizie ridicată faţă de celelalte abordări şi reflectă cel mai bine situaţia actuală a pieţei specifice reprezentată de imobilele situate în zona de studiu.

VALOAREA DE PIAŢĂ A PROPRIETĂŢII IMOBILIARE STUDIATE, ÎN OPINIA EVALUATORULUI ESTE DE

PROPRIETAR	DENUMIRE	SUPRAFATA	NUMAR CADASTRAL	VALOARE EVALUATA -EURO -	VALOARE EVALUATA -RON -
S.C. ADYAN INVESTMENT S.R.L.	SPAŢIU COMERCIAL	72,00	215053-C1-U1	111.100 €	502.000 RON

- Cursul BNR utilizat la calcule este de 4,5188 RON/EURO din data de 18.04.2017.
- Valorile nu conţin TVA.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerențele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport, conform cu standardele de evaluare;
- Datele folosite în prezentul raport au fost obținute de la client, evaluatorul neasumându-și responsabilitatea pentru veridicitatea și acuratețea acestora;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Ing. Stamatescu Carmen
Expert evaluator pentru proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru Titular ANEVAR Legitimație nr. 16220/2017

6. ANEXE

10374691

Carte Funciară Nr. 215053-C1-U1 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Nr.	27135
Ziua	20
Luna	04
Anul	2017

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BUCURESTI
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Sectorul 4

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:68911
Nr. cadastral vechi:10495/0;1

Unitate individuală

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Nitu Vasile, Sergent, Nr. 1, Bl. -, Sc. -, Et. -, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Bucuresti
Părţi comune: -

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	215053-C1-U1	-	-		82,72	Descriere: spatiu comercial cu o suprafata totala de 72,00 mp;teren in proprietate

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
172414 / 01/04/2009		
Decizie Civila nr. 981, din 07/04/2008 emis de CURTEA DE APEL BUCURESTI (HOTARARE nr. 72/30.10.2008 emis de MUNICIPIUL BUCURESTI CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;HOTARARE nr. 66/23.07.2009 emis de MUNICIPIUL BUCURESTI CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATECota: 1/1, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN PRIN DIRECTIA DE ADMINISTRARE A PIETELOR SECTOR 4**	
247730 / 01/06/2010		
Contract Vanzare-Cumparare nr. 549, din 27/05/2010 emis de BNP DANILA STEFAN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATECota: 1/1, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 1/1	A1
	1) **SC ADYAN INVESTMENT SRL**, CIF:RO5904030, asupra spatiului comercial	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Carte Funciară Nr. 215053-C1-U1 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Nitu Vasile, Sergent, Nr. 1, Bl. -, Sc. -, Et. -, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Bucuresti
Părți comune: -

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	215053-C1-U1	-	-	-	82,72	Descriere: spatiu comercial cu o suprafata totala de 72,00 mp;teren in proprietate

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.2134/20-04-2017 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. EXI_ONLINE.
Acest document a fost generat automat de sistemul informatic integrat al ANCPI și reprezintă o imagine fidelă a înscrierilor active din planul cadastral și cartea funciară, valabilă la data generării. Documentul în format electronic este semnat cu semnătura electronică pe baza unui certificat calificat, în conformitate cu prevederile art. 4, alin. (12) din Legea nr. 455/2001, precum și cele ale Normelor tehnice și metodologice de aplicare a acestei legi, aprobate prin HG nr. 1259/2001 și este valabil exclusiv în mediul electronic.

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Intre:

Consiliul General al Municipiului Bucureşti, cu sediul în Bucureşti, Splaiul Independentei nr.291-293, sector 6, prin împuternicit Primarul Sectorului 4 d-nul **POPESCU Cristian Victor Piedone**. in baza Hotararii Consiliului General al Mun. Bucureşti nr. 234/04.09.2003, domiciliat în Bucureşti, Str.Principatele Unite nr.1, sector 4, identificat cu CI seria RT nr. 523768/26.10.2007/SPCEP S4 biroul nr. 1, CNP 1630215400296, prin dl. POPESCU Alexandru-Leonte, viceprimar, în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte

şi

SC ADYAN INVESTMENT SRL, cu sediul în Mun. Bucureşti, Şos. Olteniţei nr. 188, bl. 1, sc. 1, et. 4, ap. 16, sector 4, înregistrată la Registrul Comerţului Bucureşti sub nr. J40/12334/28.06.1994, CIF RO5904030, reprezentată prin **dna. IANCU Florentina-Adina,** în calitate de administrator, domiciliată în Mun. Bucureşti, Şos. Olteniţei nr. 188, bl. 1, sc. 1, et. 4, ap. 14, sector 4, identificat cu CI seria RD nr. 301738/03.03.2003/Secţia 15 Poliţie, CNP 2730602424529, in calitate de **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte,

PREAMBUL

1. Având în vedere că părţile au semnat procesul verbal de negociere directă nr. 84/18.05.2010, cu privire la spaţiul comercial, în termenul legal stabilit de Legea nr. 550/2002.

2. Având în vedere că spaţiul comercial se află pe Lista spaţiilor comerciale şi/sau de prestări servicii aprobată de Consiliul General al Municipiului Bucureşti prin H.C.G.M.B. nr. 271/2002, modificată şi completată prin H.C.G.M.B. nr. 109/2003, conform art. 2, alin. 1 si 4, din Hotărârea Guvernului României nr. 1341/27.11.2002 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002 privind vânzarea spaţiilor comerciale proprietate privată a statului şi a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor judeţene sau a consiliilor locale, precum şi a celor din patrimoniul regiilor autonome de interes local.

3. Având în vedere dispoziţiile Legii nr. 550/2002, modificată prin Legea nr. 306/2003, completată prin O.U.G. nr. 21/2003, Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002 aprobate prin H.G. nr. 1341/2002, completate cu H.G. nr. 246/2003, H.C.G.M.B. nr. 234/04.09.2003, art. 1294 şi următoarele din Codul Civil, precum şi dispoziţiile Legii nr. 54/1998 privind circulaţia juridică a terenurilor.

A intervenit următorul contract:

Art. 1. OBIECTUL CONTRACTULUI

Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea de către VÂNZĂTOR către CUMPĂRĂTOR a dreptului de proprietate şi a posesiei asupra spaţiului comercial amplasat în Mun Bucureşti, Str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4, având nr. cadastral

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

1049/0;1, in suprafata totală de 72,00 mp., deținut de CUMPĂRĂTOR în baza contractului de închiriere nr. 407/18.10.2002 și a deciziei civile nr. 981/07.04.2008, pronunțată de Curtea de Apel București.

Terenul aflat în proprietate publică conform adresei nr. 763933/13942/19.09.2008, eliberată de Primăria Mun. București – Direcția Patrimoniu Evidența Proprietății – Cadastru, Serviciul evidență proprietăți, urmează a fi concesionat în baza prevederilor legale de către Primăria Mun. București, CUMPĂRĂTORULUI, conform adresei nr. 29294/19.11.2004, emisă de Primăria Mun. București-Comisia de Coordonare pentru aplicarea Legii 550/2002 de la nivelul Municipiului București, cumparatorul obligandu-se sa solicite acest lucru in maximum 30 de zile de la autentificarea prezentului contract.

Dreptul de proprietate al vânzătorului a fost intabulat în Cartea Funciară nr. 68911 a localității București, sector 4, prin încheierea nr. 172414/01.04.2009, emisă de OCPI sector 4.

Art. 2. PREȚUL ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

1. Prețul vanzării spațiului comercial a fost stabilit prin procesul-verbal de negociere directa nr. 84/18.05.2010, inregistrat sub nr. 15565/18.05.2010, de către Primăria Sector 4 Bucuresti si este de **56.450 (cincizecișișasemiipatrusutecincizeci) EUR cf. Codului Fiscal art. 141, litera f.**

In termen de 15 zile calendaristice de la data autentificarii prezentului contract **CUMPĂRĂTORUL** va achita pe bază de factură suma de 14.112,50 EUR la cursul de schimb stabilit de B.N.R. in ziua in care se va efectua plata, cu ordin de plata in contul al cărui cod IBAN este RO37TREZ704500206X000012, deschis la Trezoreria Sector 4 Bucuresti, reprezentând un avans de 25% din pretul de vanzare.

2. In baza prevederilor art. 11 si art. 12 din Legea nr. 550/2002, diferența dintre prețul de vânzare și avansul achitat, in suma de 42.337,50 EUR, precum și dobânda totală de 7.195,70EUR, reprezentand 10% pe an, vor fi achitate de **CUMPĂRĂTOR** in rate lunare, egale, în termen de 3 ani (36 luni), conform planului de rambursare anexat, la cursul de schimb stabilit de B.N.R. in ziua in care se va efectua plata. După data scadentă se percep penalitati de 0,1% pentru fiecare zi intarziere.

3. Rata și dobânda lunare, in suma de 1.366,12 EUR, urmează să fie plătite de către **CUMPĂRĂTOR** cu ordin de plată pe baza facturii fiscale eliberate de Primăria Sector 4 Bucuresti, in contul al cărui cod IBAN este RO37TREZ704500206X000012, deschis la Trezoreria Sector 4 Bucuresti, până cel târziu la data de 25 a lunii, pentru luna in curs.
Prima rată și dobânda, în sumă de 353,00 EUR, urmează să fie platite de către CUMPĂRĂTOR până la data de 25.06.2010.
Ultima rată și dobânda, în sumă de 1.366,000EUR, urmează să fie platite de către CUMPĂRĂTOR până la data de 26.06.2013.

4. **CUMPĂRĂTORUL** va putea să plătească ratele și în mod anticipat, in acest caz refăcându-se planul de rambursare și se va recalcula dobânda, noul plan de rambursare făcând parte integrantă din prezentul contract.

5. In vederea garantării achitării restului de preț și dobânda aferentă, noi, părțile contractante, declarăm că suntem de acord cu instituirea unei ipoteci asupra spațiului comercial ce face obiectul prezentului contract, in conformitate cu dispozitiile art. 12, alin. 2, lit. b din legea 550/2002 și cu prevederile Codului civil, inclusiv cu notarea interdicției de instrainare și

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

grevare, precum şi a pactului comisoriu prevăzut de art. 12 alin. 4 din Legea nr. 550/2002, în Cartea Funciară a imobilului.

6. In cazul in care CUMPĂRĂTORUL nu va plăti la scadenţă avansul sau două rate lunare succesive, contractul de vânzare-cumpărare se va considera rezolvit de plin drept, fără punere in intârziere şi fără alte formalităţi, in conformitate cu dispoziţiile art. 12 alin. 4 din Legea nr. 550/2002, modificată prin Legea nr. 306/2003.

7. Noi, părţile contractante, am luat cunoştinţă de dispoziţiile Legii nr. 656/2002, pentru prevenirea şi sancţionarea spălării banilor. De asemenea, declarăm că am luat cunoştinţă de dispoziţiile Legii nr. 241/2005 şi de consecinţele ce decurg din nerespectarea acestora.

Art. 3. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

1. OBLIGAŢIILE VÂNZĂTORULUI

VÂNZĂTORUL are urmatoarele obligatii:

de a-l garanta pe **CUMPĂRĂTOR** împotriva oricărei evicţiuni totale sau parţiale în conformitate cu dispoziţiile art. 1337 Cod Civil. Spaţiul comercial nu este grevat de sarcini şi servituţi cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr.237266/25.05.2010, eliberat de OCPI sector 4. Dreptul de închiriere al cumpărătorului s-a stins prin confuziune, întrucât, prin semnarea prezentului contract, chiriaşul a devenit proprietarul spaţiului comercial închiriat.

2. OBLIGAŢIILE CUMPĂRĂTORULUI

CUMPĂRĂTORUL are urmatoarele obligaţii:

a) de a plăti preţul la termenul şi în condiţiile stipulate în prezentul contract;

b) de a folosi spaţiul comercial ce face obiectul prezentului contract numai pentru activităţi de comerţ sau prestări servicii şi de a nu înstrăina spaţiul prin acte între vii, timp de 3 ani de la data dobândirii;

Art. 4. DECLARAŢIILE PĂRŢILOR

VÂNZĂTORUL, prin reprezentant, declară că spaţiul comercial ce face obiectul prezentului contract nu este grevat de sarcini sau servituţi, nu a mai fost vândut nici unei persoane fizice sau juridice şi nu face obiectul nici unui dosar aflat pe rolul instanţelor judecătoreşti sau revendicări în baza Legii nr. 10/2001, cu modificările si completarile ulterioare.

VÂNZĂTORUL, prin reprezentant, declara ca spaţiul comercial din Mun Bucureşti, Str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4 nu este situat in imobile aflate in zona de protecţie a unui monument istoric şi nu face parte din spaţiile enumerate de art. 3^1 din Legea nr. 550/2002 aşa cum a fost modificată prin OUG 21/2003.

Impozitele şi taxele de orice natură aferente spaţiului comercial ce face obiectul prezentului contract au fost in sarcina VÂNZĂTORULUI până azi, data autentificarii, iar de astăzi, acestea trec in sarcina **CUMPĂRĂTORULUI**, care suportă si taxele necesare perfectării şi autentificării contractului.

CUMPĂRĂTORUL, prin reprezentant, declară că nu se află în reorganizare judiciară sau faliment, că obligațiile fiscale au fost achitate la zi conform certificatului de atestare fiscala fir. IJ-256123/30.04.2009, eliberat de Primăria Sector 4.

CUMPĂRĂTORUL, prin reprezentant, declară că a dobândit de la VÂNZĂTOR spațiul comercial descris mai sus, la prețul arătat, ce se va achita în modul de mai sus și consimte la toate stipulațiunile prezentului contract.

Art. 5. REZOLUȚIUNEA CONTRACTULUI

In afara cazului în care intervine rezolutiunea contractului ca urmare a neplatii prețului, prevazut la art. 2 alin. 2, in situatia in care CUMPĂRĂTORUL nu isi va respecta obligatiile asumate prin art. 3 alin. 2 lit. b din prezentul contract, acesta se va considera rezolvit de plin drept, fără interventia instantei, fără punere in întârziere si fără alte formalități prealabile.

Noi, părțile contractante, am luat cunoștință de conținutul contractului și consimțim la autentificare, întrucât exprimă voința noastră, toate operatiunile de publicitate imobiliara revenind in sarcina biroului notarial public instrumentator, conform Protocolului incheiat intre Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara si Uniunea Nationala a Notarilor Publici din Romania privind publicitatea imobiliara.

Art. 6. DISPOZIȚII FINALE

1. Litigiile aparute in legatura cu executarea prezentului contract se solutioneaza de catre instantele judecatoresti competente.

2. Daca o situatie de forta majora impiedica sau intarzie executarea contractului, partea afectata de cazul de forta majora va fi exonerata de raspunderea privind indeplinirea obligatiilor sale, pentru perioada in care indeplinirea acestora este impiedicata sau intarziata de cazul de forta majora, in conformitate cu dispozițiile art. 1082-1083 din Codul Civil.

3. Prezentul contract isi produce efectele de la data semnarii lui si constituie titlu executoriu in conformitate cu art. 66 din Legea 36/1995 a notarilor publici si activitatii notariale.

4.Tehnoredactat in 7 exemplare din care s-au eliberat CUMPĂRĂTORULUI 3 exemplare, VÂNZĂTORULUI 2 exemplare si 2 exemplare dlui notar public Danila Stefan, astăzi, data autentificării.

VÂNZĂTOR
CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI L.S.
reprezentant
POPESCU Cristian Victor Pisdonc
prin imputernicit,
POPESCU Alexandru Leonte

p.DIRECTOR JURIDIC
Claudiu MIHOCI,

DIRECTOR ECONOMIC
Costel ENE,

CUMPĂRĂTOR
SC ADYAN INVESTMENT SRL, L.S.

reprezentant

IANCU Florentina-Adina,
Administrator,

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Anexa

Plan de rambursare

Creditor: PRIMĂRIA SECTOR 4 BUCUREŞTI
Debitor: SC ADYAN INVESTMENT SRL

Numărul contractului:	1	Total lunar (euro):	1.366,12
Data contractului:	27.05.2010	Dobânda (%):	10,00%
Credit acordat (euro):	42.337,50	Total dobândă (euro):	7.195,70
Perioada de ramb.(luni):	36	Data finanțării:	27.05.2010
Ziua scadenței lunare:	25 ale lunii	Data angajării:	27.05.2010

Nr.	Data scadenței lunare	Sold credit	Plată lunară din credit	Dobânda lunară	Total de plată lunar
1	25.06.2010	42.337,50	0,00	353,00	**353,00**
2	25.07.2010	41.324,20	1.013,30	352,82	**1.366,12**
3	25.08.2010	40.302,45	1.021,75	344,37	**1.366,12**
4	25.09.2010	39.272,19	1.030,26	335,86	**1.366,12**
5	25.10.2010	38.233,34	1.038,85	327,27	**1.366,12**
6	25.11.2010	37.185,84	1.047,50	318,62	**1.366,12**
7	25.12.2010	36.129,61	1.056,23	309,89	**1.366,12**
8	25.01.2011	35.064,58	1.065,03	301,09	**1.366,12**
9	25.02.2011	33.990,67	1.073,91	292,21	**1.366,12**
10	25.03.2011	32.907,81	1.082,86	283,26	**1.366,12**
11	25.04.2011	31.815,93	1.091,88	274,24	**1.366,12**
12	25.05.2011	30.714,95	1.100,98	265,14	**1.366,12**
13	25.06.2011	29.604,79	1.110,16	255,96	**1.366,12**
14	25.07.2011	28.485,38	1.119,41	246,71	**1.366,12**
15	25.08.2011	27.356,64	1.128,74	237,38	**1.366,12**
16	25.09.2011	26.218,50	1.138,14	227,98	**1.366,12**
17	25.10.2011	25.070,87	1.147,63	218,49	**1.366,12**
18	25.11.2011	23.913,68	1.157,19	208,93	**1.366,12**
19	25.12.2011	22.746,85	1.166,83	199,29	**1.366,12**
20	25.01.2012	21.570,29	1.176,56	189,56	**1.366,12**
21	25.02.2012	20.383,93	1.186,36	179,76	**1.366,12**
22	25.03.2012	19.187,68	1.196,25	169,87	**1.366,12**
23	25.04.2012	17.981,46	1.206,22	159,90	**1.366,12**
24	25.05.2012	16.765,19	1.216,27	149,85	**1.366,12**
25	25.06.2012	15.538,78	1.226,41	139,71	**1.366,12**
26	25.07.2012	14.302,15	1.236,63	129,49	**1.366,12**
27	25.08.2012	13.055,22	1.246,93	119,19	**1.366,12**
28	25.09.2012	11.797,90	1.257,32	108,80	**1.366,12**
29	25.10.2012	10.530,10	1.267,80	98,32	**1.366,12**
30	25.11.2012	9.251,74	1.278,36	87,76	**1.366,12**
31	25.12.2012	7.962,72	1.289,02	77,10	**1.366,12**
32	25.01.2013	6.662,96	1.299,76	66,36	**1.366,12**
33	25.02.2013	5.352,37	1.310,59	55,53	**1.366,12**
34	25.03.2013	4.030,86	1.321,51	44,61	**1.366,12**
35	25.04.2013	2.698,34	1.332,52	33,60	**1.366,12**
36	25.05.2013	1.354,71	1.343,63	22,49	**1.366,12**
37	26.06.2013	0,00	1.354,71	11,29	**1.366,00**

ROMÂNIA * CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
DĂNILĂ ŞTEFAN
Bucureşti, B-dul Constantin Brâncuşi nr. 23,
Bloc T4-T5, sc. 1, parter, sector 3
Tel: 340.45.85; Fax: 340.45.90
Operator de date cu caracter personal nr. 2954

ÎNCHEIEREA DE AUTENTIFICARE NR. 549
Anul 2010, luna MAI, ziua

În faţa mea, **Dănilă Ştefan,** Notar Public, la sediul Primăriei Sectorului 4, unde m-am deplasat la cererea partilor, s-au prezentat:

Consiliul General al Municipiului Bucureşti, cu sediul în Bucureşti, Splaiul Independentei nr.291-293, sector 6, prin împuternicit Primarul Sectorului 4, d-nul **POPESCU Cristian Victor Piedone** în baza Hotararii Consiliului General al Mun. Bucureşti nr. 234/04.09.2003, domiciliat în Bucureşti, Str.Principatele Unite nr.1, sector 4, identificat cu CI seria RT nr. 523768/26.10.2007/SPCEP S4 biroul nr. 1, CNP 1630215400296, reprezentat prin dl. POPESCU Alexandru-Leonte, identificat cu CI seria RR nr.457299/24.05.2007/SPCEP S4 biroul nr.2

şi

SC ADYAN INVESTMENT SRL, cu sediul în Mun. Bucureşti, Şos. Olteniţei nr. 188, bl. 1, sc. 1, et. 4, ap. 16, sector 4, înregistrată la Registrul Comerţului Bucureşti sub nr. J40/12334/28.06.1994, CIF RO5904030, reprezentată prin **dna. IANCU Florentina-Adina,** în calitate de administrator, domiciliată în Mun. Bucureşti, Şos. Olteniţei nr. 188, bl. 1, sc. 1, et. 4, ap. 14, sector 4, identificat cu CI seria RD nr. 301738/03.03.2003/Secţia 15 Poliţie, CNP 2730602424529,

care, după ce au citit actul, au consimţit la autentificarea prezentului înscris şi au semnat toate exemplarele acestuia.

În temeiul art. 8 lit. b din Legea nr. 36/1995

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

Onorariu – 3.000lei + 570 lei TVA, cu OP /2010;
Taxă ANCPI – 1.185lei, cu chit. Nr.0672981-82/2010 (calculată la suma de 237.000 lei).

Legalizarea pe verso

NOTAR PUBLIC

ROMÂNIA * CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA GENERALA ACHIZITII
DIRECTIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. ADYAN INVESTMENT S.R.L.

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. ..... încheiat la data de .....

I. Partile contractante

Între **MUNICIPIUL BUCURESTI**, reprezentat prin Primar General Prof. dr. Sorin Mircea Oprescu, cu sediul în Bucuresti, Splaiul Independentei nr. 291-293, sector 6, având calitatea de **concedent,** pe de o parte si **S.C. ADYAN INVESTMENT S.R.L.**, cu sediul în Bucuresti, sos. Oltenitei nr.188, bl.1, sc.1, et.4, ap.16, sector 4, înregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/12334/1994, având cod unic de înregistrare nr. 5904030, reprezentata prin doamna Iancu Florentina Adina, identificata cu CI seria RD, nr. 301738, CNP 2730602424529, având calitatea de **concesionar**.

În temeiul Legii nr. 550/14.10.2002 - privind vânzarea spatiilor comerciale proprietatea privata a statului si a celor de prestari de servicii, aflate în administrarea consiliilor judetene sau a consiliilor locale, precum si a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local, actualizata, al Legii nr. 215/2001 - privind Administratia Publica Locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si în baza Raportului Comisiei de Negociere nr. 94/11.01.2011, prin care se concesioneaza terenul aferent spatiului situat în **str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4,** spatiu cumparat conform contractului de vânzare-cumparare autentificat sub nr. 549/27.05.2010, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. Obiectul contractului

Art. 1. Obiectul contractului este cedarea în concesiune a terenului aferent spatiului situat în Bucuresti, în **str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4,** în suprafata de **82,71 mp**, asa cum rezulta din planul de situatie anexat.

Art. 2. Terenul precizat la art. 1 se preda de catre concedent catre concesionar pe baza de proces-verbal de predare-primire, încheiat între parti, iar destinatia cladirii este de **spatiu comercial.**

III. Termenul contractului

Art. 3. Concesiunea se acorda pe **49 ani**, începand cu data predarii-primirii terenului, în conditiile stipulate în prezentul contract si anexele sale.

Art. 4. Concedentul va comunica, în scris, concesionarului cu 2 ani înainte de încetarea concesiunii, punctul sau de vedere asupra încetarii concesiunii/prelungirea termenului de concesionare.

Art.4.1. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu jumatate din durata sa initiala, prin simplul acord de vointa al partilor, prin act aditional.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA GENERALA ACHIZITII
DIRECTIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. ADYAN INVESTMENT S.R.L.

IV. Redeventa

Art. 5. Redeventa concesiunii, conform negocierii realizate, este de **4.477,23 lei/an**, fara T.V.A., reprezentând **1.046,80 Euro/an**, la care se adauga un comision de 1% calculat la valoarea redeventei concesiunii. Comisionul de 1% va fi calculat si platit doar pentru primul an de concesiune.

În cazul în care prevederile legale impun aplicarea cotei de TVA, valoarea totala a redeventei va suporta cota de TVA, stabilita de legislatia în vigoare.

Art. 5.1 **Redeventa minima a concesiunii**, pentru terenul aferent spatiului situat în **str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4**, din municipiul Bucuresti, ce face obiectul acestui contract de concesiune, de 2.977,23 lei/an, a fost determinata în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/29.07.1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si a fost calculata avându-se în vedere pretul de vânzare, zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitara existenta, caracteristicile geotehnice, facilitatile de transport etc., pe baza "Metodologiei de calcul a evaluarii terenurilor apartinând domeniului privat al municipiului Bucuresti, destinate executarii de constructii" aprobata prin Hotarârea Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 211/30.08.2006, cu modificarile si completarile ulterioare.

Art. 6. Redeventa concesiunii prevazuta la art. 5, va fi indexata anual cu coeficientul de inflatie comunicat de organele abilitate si se plateste pe toata durata concesiunii, dar nu poate fi mai mica decât redeventa achitata initial.

Art. 6.1. Indexarea anuala a redeventei concesiunii cu coeficientul de inflatie se va achita pâna la data de 28 februarie a anului urmator pentru anul în curs.

V. Modalitatea de plata:

Art. 7. Sumele prevazute la art. 5, reprezentând valoarea redeventei pentru primul an, exprimata în Euro, se vor plati prin ordin de plata în contul concedentului nr. **RO97TREZ70021300205XXXXX – A.T.C.P.M.B.,** la cursul de schimb valutar din ziua efectuarii platii – dar nu poate fi mai mica decât cea înscrise la art. 5. Comisionul de 1%, aferent redeventei se va achita în maxim 15 zile calendaristice de la semnarea si autentificarea prezentului contract.

Art.7.1. Pentru cel de-al doilea an de concesionare, redeventa va fi calculata si se va plati proportional pentru lunile cuprinse între data începerii noului an de concesionare (cel de-al doilea an) si luna decembrie (inclusiv) a anului calendaristic.

Art.7.2. Pentru restul perioadei de concesionare, valoarea redeventei prevazuta la art. 5 se plateste anual în termen de 30 de zile de la începutul anului pentru anul în curs.

Art.7.3. Pentru plata cu întârziere a redeventei se va plati o majorare de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, calculata la suma datorata. Majorarea de întârziere la plata, de 0,1% se va aplica pentru fiecare zi de întârziere si pentru suma rezultata din indexarea redeventei cu rata anuala de inflatie, neplatita la termen.

Majorarile si penalitatile de întârziere se vor actualiza în conformitate cu nivelul stabilit prin legislatia în vigoare.

VI. Drepturile si obligatiile partilor.

Art. 8. Concedentul are dreptul:

Art. 8.1 Sa urmareasca prin imputernicitii sai respectarea destinatiei cladirii asa cum a fost stabilita prin contractul de vânzare-cumparare a spatiului.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Art. 8.2 Sa retraga concesiunea, fara nicio rascumparare, în cazul în care nu se respecta prevederile din oferta ce a stat la baza negocierii, precum si clauzele prezentului contract.

Art. 8.3. Sa modifice unilateral partea reglementara a contractului de concesiune, cu notificarea prealabila a concesionarului, din motive exceptionale legate de interesul national sau local, dupa caz, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art 8.4. Sa verifice în perioada derularii contractului, modul în care se respecta conditiile si clauzele acestuia de catre concesionar.

Art. 9. Concesionarul are dreptul:

Art. 9.1. De a exploata, în mod direct, pe riscul si raspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune.

Art. 9.2. De a folosi si a culege fructele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii acestuia.

Art. 9.3. Sa primeasca în mod prompt o despagubire adecvata si efectiva în cazul în care modificarea unilaterala a contractului îi aduce un prejudiciu.

1. În caz de dezacord între concedent si concesionar cu privire la suma despagubirii, aceasta va fi stabilita de catre instanta judecatoreasca competenta.

2. Acest dezacord nu permite concesionarului sa se sustraga obligatiilor sale contractuale.

Art. 10. Concesionarul are obligatia:

Art. 10.1. În termen de **90 de zile** de la data semnarii contractului, sa depuna, cu titlu de **garantie**, sub forma de scrisoare de garantie bancara sau depozit bancar, echivalentul în lei a sumei de **262 Euro**, calculata la cursul de schimb valutar din ziua efectuarii depozitului sau a eliberarii scrisorii de garantie bancara, dar nu mai putin de **1121 lei**. Aceasta suma va fi reactualizata anual, functie de evolutia cursului Euro/lei.

Daca este necesar, din aceasta suma, vor fi prelevate penalitatile si sumele datorate concedentului de catre concesionar în baza contractului.

În cazul în care din aceasta suma se opresc penalitatile si sumele datorate concedentului, concesionarul are obligatia de a completa diferenta retinuta, în termen de 30 de zile de la aceasta operatiune, în caz contrar urmând a se aplica prevederile art. 17.3.

Art.10.1.1. Garantia se va depune într-un cont special, la o banca agreata de ambele parti contractante, dobânzile revenind concesionarului.

Art.10.1.2. Garantia va putea fi eliberata numai pe baza unei notificari din partea Primariei Municipiului Bucuresti – Directia Contracte, catre banca ce a emis scrisoarea de garantie sau a constituit depozitul bancar.

Art.10.2. Sa-si îndeplineasca obligatiile potrivit termenelor si conditiilor prevazute în contract si în acord cu normele legale, specifice domeniului de activitate, elaborate de institutiile legal abilitate în acest scop.

Art. 11. Concesionarul se obliga sa asigure plata redeventei la termenele stabilite prin prezentul contract.

Art. 12. Concedentul are obligatia:

Art.12.1. Sa nu îl tulbure pe concesionar în exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

Art.12.2. Sa nu modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afara de cazurile prevazute expres de lege si a art.8.3. din prezentul contract.

Art.12.3. Sa notifice concesionarului aparitia oricaror împrejurari de natura sa aduca atingere drepturilor concesionarului.

Art.12.4. Sa coopereze pe deplin si sa sprijine concesionarul în vederea asigurarii înscrierii drepturilor acestuia rezultate din contractul de concesiune în Cartea Funciara.

ROMÂNIA
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

VII. Încetarea

Art. 13. La încetarea concesiunii, concesionarul are obligatia sa restituie concedentului în deplina proprietate bunul concesionat.

Art. 14. Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în urmatoarele situatii:

(a) la expirarea duratei stabilite, daca partile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în conditiile legii.

(b) în cazul în care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent cu plata unei despagubiri juste si prealabile în sarcina concedentului.

(c) în cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere unilaterala de catre concedent cu plata unei despagubiri în sarcina concesionarului.

(d) la disparitia dintr-o cauza de forta majora a bunului concesionat sau în cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri.

(e) în cazul în care destinatia spatiului, asa cum este prevazuta în art. 2, este schimbata, fara acordul concedentului.

Art. 15. Încetarea concesiunii prin expirarea duratei.

La termenul de încetare a concesiunii, concesionarul are obligatia de a preda bunul ce a facut obiectul concesiunii, cu exceptia investitiilor realizate din fondurile concesionarului.

Art. 16. Încetarea concesiunii prin rascumparare.

Art.16.1. Pentru cazurile de interes public, national sau local, concesiunea poate fi rascumparata, concedentul asigurand despagubirea corespunzatoare valorii spatiului, care trebuie sa fie prompta, adecvata si efectiva. Cazul de interes public se probeaza prin acte autentice emise de autoritatea municipala sau prin hotarâri ale Guvernului.

Art.16.2. Daca partile nu se înteleg asupra pretului rascumpararii, partea nemultumita urmeaza a se adresa Instantei de Judecata sau arbitrare convenite conform contractului.

Art. 17. Încetarea contractului prin retragere.

Art.17.1. Concesiunea se retrage în cazul în care concesionarul nu a respectat obligatiile ce-i revin, conform obligatiilor contractuale.

Art.17.2. În situatia încetarii contractului prin retragere concesionarul pierde garantia constituita.

Art.17.3 În cazul în care concesionarul nu-si executa obligatiile contractuale prevazute la art. 7 si 10 la termenele prevazute în contract, acesta se considera desfiintat de plin drept, începând cu aceeasi data, fara a mai fi necesara interventia instantei de judecata.

Art. 18. Încetarea concesiunii prin renuntare.

Art. 18.1 Concesionarul poate renunta la concesiune în situatia în care, cauze obiective, justificate, fac imposibila exploatarea spatiului, dupa verificarea celor semnalate de concesionar de catre o comisie formata din reprezentantii concedentului, ai Primariei Municipiului Bucuresti si care împreuna cu reprezentantii concesionarului vor hotarî asupra continuarii sau încetarii contractului.

Art. 18.2 În cazul în care concesionarul înstraineaza investitia realizata pe terenul concesionat, acesta este obligat sa solicite acordul concedentului privind transmiterea concesiunii potentialului cumparator, înainte de încheierea contractului de vânzare-cumparare pentru imobil.

VIII. Forta majora

Art.19.1. Forta majora exonereaza partile de raspunderi în ceea ce priveste îndeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin, cu mentiunea ca prin forta majora se

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR

înțelege orice eveniment independent de voința partilor, imprevizibil si inevitabil, care impiedica partile sa-si execute integral sau partial obligatiile.

Art.19.2. Aparitia sau încetarea cazului de forta majora se va comunica celeilalte parti în termen de 5 zile prin telex, fax, telefon urmat de o scrisoare recomandata. Ulterior acestei comunicari, concedentul si concesionarul vor face demersuri în vederea constatarii evenimentelor de acest gen fie de catre parti, fie de catre organele competente române, partile convenind ca proba fortei majore se poate face si prin alte modalitati.

Art.19.3. În caz de forta majora, comunicata si constatata, în conditiile de mai sus, executarea obligatiilor partilor se decaleaza în consecinta cu perioada corespunzatoare acesteia, cu mentiunea ca niciuna din parti nu va pretinde penalitati sau despagubiri, pentru întârzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligatia comunicarii va suporta irevocabil consecintele cazului de forta majora cât si îndeplinirea celorlalte obligatii.

Art.19.4 În conditiile în care forta majora conduce la o decalare a obligatiilor partilor mai mare de 6 luni, partile se vor reuni pentru a hotarî asupra exercitarii în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul disparitiei sau imposibilitatii de exploatare a bunului concesionat, situatie verificata si constatata de comisia legal constituita, partile vor conveni asupra continuarii sau încetarii contractului.

IX. Control

Art.20. În conformitate cu prevederile legale controlul general al respectarii de catre concesionar a obligatiilor asumate prin contractul de concesionare se efectueaza de catre Primaria Municipiului Bucuresti, prin organele sale competente.

X. Litigii

Art. 21. Litigiile de orice natura decurgând din executarea necorespunzatoare a prezentului contract se vor solutiona pe cale amiabila, iar în caz contrar de catre instantele judecatoresti din România.

Art. 22. Pe toata durata concesiunii, concedentul si concesionarul se vor supune legislatiei române.

XI. Dispozitii finale

Art. 23. Primaria Municipiului Bucuresti nu se face raspunzatoare de schimbarea regimului juridic al terenului ca urmare a unor eventuale reglementari legale adoptate dupa semnarea prezentului contract si concesionarul nu este în drept sa pretinda niciun fel de despagubiri de la concedent.

Art. 24. În temeiul art. 45 din Legea nr. 73/05.07.1995 privind pregatirea economiei nationale si a teritoriului pentru aparare, concesionarul are obligatia sa ia masuri pentru realizarea sarcinilor ce îi revin în domeniul apararii.

Art. 25. Partile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii contractului, de a conveni modificarea clauzelor contractului, prin act aditional, numai în cazul aparitiei unor circumstante care lezeaza interesele comerciale legitime ale acestora si care nu au putut fi prevazute la data încheierii contractului.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA GENERALA ACHIZITII
DIRECTIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. ADYAN INVESTMENT S.R L

Art. 26. Contractul de concesiune, desi încheiat, nu va produce efecte decât dupa achitarea de catre concesionar a redeventei pe un an si a comisionului de 1% conform art.5 si 7 din prezentul contract.

Art. 27. Procesul verbal de predare-primire al terenului face parte integranta din prezentul contract si îl completeaza.

Art. 28. Anexa 1 – cu schitele amplasamentului si anexa 2 – cu avizele directiilor de specialitate ale Primariei Municipiului Bucuresti fac parte integranta din prezentul contract.

Art. 29. Prezentul contract reprezinta titlu de creanta. Contractul este supus autentificarii, cheltuielile ocazionate de autentificare fiind în sarcina concesionarului.

Contractul privind concesionarea terenului aferent spatiului situat în **str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4,** din municipiul Bucuresti, s-a încheiat în 5 exemplare.

CONCEDENT,
MUNICIPIUL BUCURESTI
PRIMAR GENERAL,
Prof. Dr. SORIN MIRCEA OPRESCU

CONCESIONAR,
S.C. ADYAN INVESTMENT S.R.L.
IANCU FLORENTINA ADINA

6

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA GENERALA ACHIZITII
DIRECTIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. ADYAN INVESTMENT S.R.L.

Anexa 2
La Contractul de concesiune
Nr...../...../.....2011

Prezentul contract de concesiune urmeaza a fi încheiat între **Municipiul Bucuresti** si **S.C. ADYAN INVESTMENT S.R.L.** pentru terenul aferent spatiului situat în **str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4, Bucuresti**, în suprafata de **82,71 mp**.

DIRECTIA GENERALA ACHIZITII
DIRECTOR GENERAL,
DANIELA MINCU

DIRECTOR EXECUTIV,
JOHANN NUNWEILER

Certificam în privinta realitatii, regularitatii si legalitatii
Sef Serviciu TEODORA STOIAN

DIRECTIA GENERALA ECONOMICA
DIRECTOR GENERAL,
MIRCEA OCTAVIAN CONSTANTINESCU

DIRECTIA JURIDIC
DIRECTOR,
ADRIAN IORDACHE

7

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMANIA
CAMERA NOTARILOR PUBLICI BUCUREȘTI
SOCIETATEA CIVILĂ „MENTOR" – BIROU NOTARIAL
Sediul Bucuresti, str. Polona nr. 28-30, sectorul 1
Inregistrata la Curtea de Apel București sub nr. 26/07.11.1995
COD AVP 987
COD ANSPDCP 7891 29.12.2006
OSIM 090352

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 402
Anul 2011, luna februarie, ziua 21

Eu, **MĂNESCU IRINA-ANGELA-IOANA, notar public**, la cererea expresă a părților, m-am deplasat la adresa din sediul Primăriei Municipiului București, Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6, unde am găsit pe:

OPRESCU SORIN-MIRCEA, domiciliat in municipiul Bucuresti, str. Popa Savu, nr. 42, sc. 1, et. 3, ap. 4, sector 1, identificat cu CI seria RR, 529014/2008/DGEP Sector 1, CNP 1511107400178, în calitate de Primar General al Municipiului București,

IANCU FLORENTINA-ADINA, domiciliată în municipiul București, Șos. Olteniței nr. 188, bl. 1, sc. 1, et. 4, ap. 14, sector 4, identificată cu C.I. seria RD nr. 301738, eliberată la data de 03.03.2003 de Secția 15 Poliție, CNP 2730602424529, în calitate de reprezentant al S.C. ADYAN INVESTMENT S.R.L.,

care după ce au citit actul, au consimțit la autentificarea lui și au semnat toate exemplarele prezentului înscris, precum și cele 2 (două) anexe ale acestuia.

În temeiul art. 8 lit. b din Legea nr. 36/1995
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput onorariul de 1.470 RON + 352.80 RON TVA cu chitanța nr. 0479/2011/Mentor

NOTAR PUBLIC,

BIROU NOTARIAL PUBLIC MENTOR

Legalizarea pe verso

COMPARABILE

romimo.ro

Anunturi salvate | Mesaje primite | Contul meu | Cautare detaliata | Agentii | + Adauga anunt

www.romimo.ro > Bucuresti > Sector 4 > Spatii comerciale > Spatiu comercial > De vanzare > Spatiu comercial

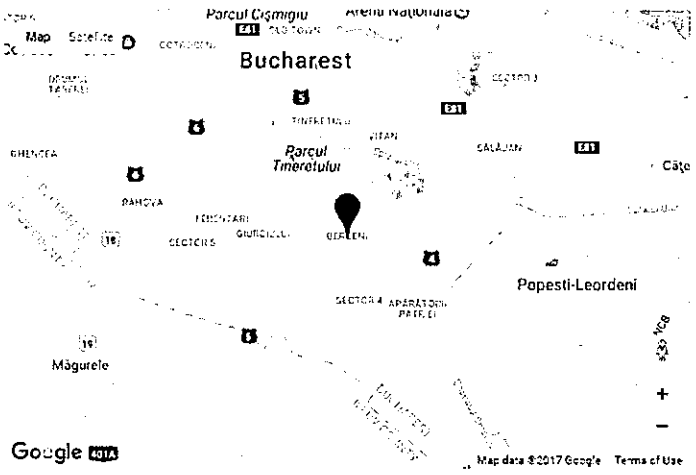
Spatiu comercial

Sector 4, Bucuresti

60.000 EUR

Actualizat in urma cu 28 zile

Imagini | Harta



Contacteaza utilizatorul

0763068301

0763068301

Contacteaza

Nume: Claudia

Vezi toate anunturile

Distribuite pe

★ Adauga la favorite

Listeaza la imprimanta

Export in pdf

Detalii

Judet	Bucuresti	Zona	Berceni
Localitatea	Sector 4	Adresa	Alexandru Obregia
Tip contract	De vanzare	Pret	60.000 EUR
Categoria	Spatii comerciale	Pret (RON)	271.128 RON
Subcategoria	Spatiu comercial	Suprafata construita	26 m²
Suprafata utila	26m²	Incalzire	Altele
Suprafata terenului	26m²		

Alte detalii

Cod anunt	4594926
Valabil. de la	21.03.2017
Pana la	20.05.2017
Cod de identificare extern	classified_10399010

Raporteaza anunt fals

Descriere

Spatiu comercial, teren proprietate, stradal

romimo.ro

Anunturi imobiliare

Anunțuri salvate | Mesaje primite

Contul meu | Cautare detaliata | Agenții | + Adăugă anunț

www.romimo.ro > Bucuresti > Sector-4 > Spatii comerciale > Spatiu comercial > De vanzare > Spatiu Comercial-Tineretului _Pta Norilor

Spatiu Comercial-Tineretului _Pta Norilor

Sector 4, Bucuresti

85.000 EUR

Actualizat la data de 02.03.2017

Imagini

Contacteaza utilizatorul

0724885996

0724885996

Contacteaza

Distribuite pe

★ Adauga la favorite

Listeaza la imprimanta

Export in pdf

Alte detalii

Cod anunt	4620469
Valabil: de la	02.03.2017
Pana la	01.05.2017
Cod de identificare extern	classified_18563016

Raporteaza anunt fals

Detalii

Judet	Bucuresti		
Localitatea	Sector 4		
Tip contract	De vanzare	Pret (RON)	384.098 RON
Categoria	Spatii comerciale	Incalzire	Altele
Subcategoria	Spatiu comercial	Stadiu constructiei	Finalizat
Suprafata utila	54m²	Clasa birouri	B
Pret	85.000 EUR	Anul construirii	1990



590 000 € 330 000 €

titirez.ro

Descriere

Tineretului Pta Norilor Spatiu comercial, la parter de bloc , suprafata 54mp

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investitii

Spatii comerciale | Spatii comerciale de vânzare | Spatii comerciale de vânzare în Bucuresti | zona Vitan Mall | Adaugă anunț

Spatiu comercial Piata Vitan - Mega Image

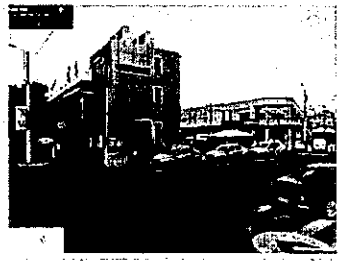
Bucuresti, zona Vitan Mall vezi harta

Anunț publicat de
IMOBILIAR EXPERT GRUP

De vânzare Spațiu comercial

170.000 EUR
Comision: standard

Suprafață totală	85 mp
Tip imobil	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	85 mp
Regim înălțime	P+1E
An construcție	2000
Suprafață teren	5 mp
Modificat la	19/04/2017





Cere detalii despre această proprietate

CRISTIAN DUMITRIU (Consultant Imobiliar)
0751.042.865
Alte telefoane:
0742 035 555

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X4KE1403A de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Trimite email

Salvează anunț

Alte detalii despre proprietate

Spatiu comercial in suprafata de 85 mp, situat in vecinatatea Pietei Vitan si a Mall Vitan, langa Mega Image, avand o deschidere a vitrinei de 6 ml. Pret de oferta 170.000 euro

Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 85 mp
Nr incaperi: 2
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz)

pretvanzare 170000
monedavanzare EUR
monedavanzaremp
monedainchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate Imediat



189 900 € | 1 € | 250 000 €



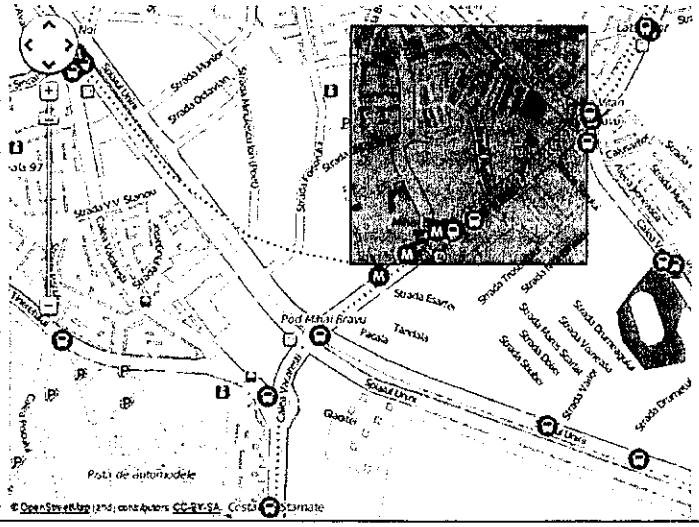
600 000 € | 830 000 € | 2 500 €

titirez.ro

Trimite unui prieten +
Raportează oferta incorectă +

Localizare și puncte de interes

Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL GENERAL SECTOR 4

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spații comerciale | Spații comerciale de vânzare | Spații comerciale de vânzare în București | zona Camil Ressu

Spatiu comercial - Ramnicu Sarat

București, zona Camil Ressu vezi harta

ROUMAN ESTATE — Anunț publicat de ROUMAN ESTATE

De vânzare Spațiu comercial

277.200 EUR

Suprafață totală	100 mp
Vitrină	10 m
Tip imobil	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	100 mp
Stadiu construcție	exista
An construcție	1987
Modificat la	20.04.2017





Cere detalii despre această proprietate

Rouman Estate (Companie Imobiliara)
0727.899.929
Alte telefoane:
0727.899.929

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X6JU14011 de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Trimite email

★ Salvează acest

Alte detalii despre proprietate

Spatiu comercial stradal situat pe strada Ramnicu Sarat, cu vizibilitate foarte buna, trafic pietonal si auto
Suprafata: 100 mp
Vitrina: 10 ml
Pret vanzare: 277.200 EUR
Spatiul este inchiriat pana la data de 31.03.2020 pentru suma de 1,650 EUR/luna
Structura rezistenta: beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 100 mp
Suprafata terase: 0 mp
Suprafata curte: 0 mp
Nr garaje: 0
Vicii cunoscute:
Nr incaperi: 3
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate)
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz,CATV,Telefon)
Finisaje - Podele (Gresie,Parchet)
prelvanzare: 277200
monedavanzare: EUR
prelvanzaremp: 2772
monedavanzaremp: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat

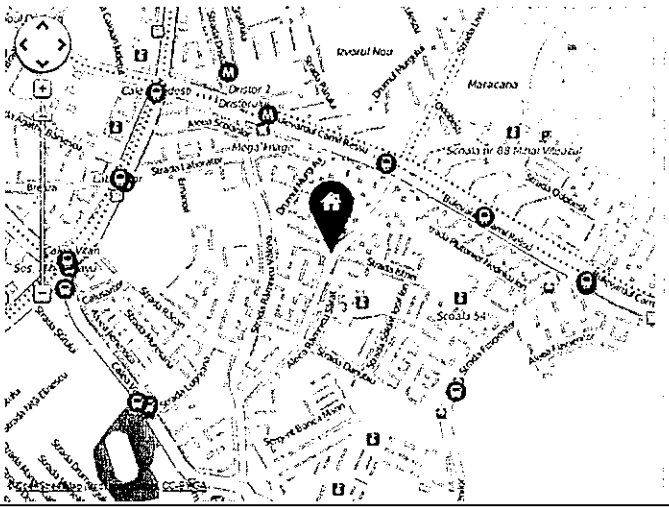
titirez.ro
Vanzari Apartamente — Cauta
Vanzari Apartamente 2 Camere
Vanzari Apartamente 3 Camere
Peste 85.000 de anunturi imobiliare...

Trimite unui prieten

Raportează oferta incorectă

Localizare și puncte de interes

StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



romimo.ro

Anunturi salvate | Mesaje primite | Intra in cont

Contul meu | Cautare detaliata | Agenti | + Adauga anunt

www.romimo.ro > Bucuresti > Sector 4 > Spatii comerciale > Spatiu comercial > De vanzare > Spatiu comercial stradal de vanzare, 105 mp, direct proprietar

Spatiu comercial stradal de vanzare, 105 mp, direct proprietar

Sector 4, Bucuresti

240.000 EUR

Publicat in urma cu 25 zile

Contacteaza utilizatorul

0723703272

0723703272

Contacteaza

Imagini | Harta



1 din 3





Distribuite pe

★ Adauga la favorite
Listeaza la imprimanta
Export in pdf

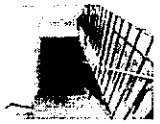
Alte detalii

Cod anunt	4623653
Valabil de la	22.03.2017
Pana la	21.05.2017
Cod de identificare extern	classified_18587358

Raporteaza anunt fals

Detalii

Judet	Bucuresti	Zona	Vacaresti
Localitatea	Sector 4	Adresa	Calea Vacaresti 302
Tip contract	De vanzare	Pret	240.000 EUR
Categoria	Spatii comerciale	Pret (RON)	1.084.512 RON
Subcategoria	Spatiu comercial	Incalzire	Altele
Suprafata utila	100m²	Stadiu constructiei	Finalizat
Suprafata terenului	105m²	Anul construirii	1987
Numar camere	2		

590 000 € 189 999 €

titirez.ro

Descriere

Spatiu comercial stradal de vanzare, 105 mp. Spatiul este situat la intersectia a 2 bulevarde mari. la parterul unui bloc de locuinte si are destinatie comerciala. Este amenajat open space. Dotari, curent electric, apa, canalizare grup sanitar, gresie, aer conditionat, spoturi. Spatiul este dispus pe colt si are 4 vitrine. Pret vanzare 240000 euro. Exclus agenti/intermediari.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Publi24.ro Anunturi · Bucuresti · Sector 4 Imobiliare De vanzare Spatii comerciale Spatiu comercial

Spatiu comercial 125 mp, zona c-tin brancoveanu, constructie 2016

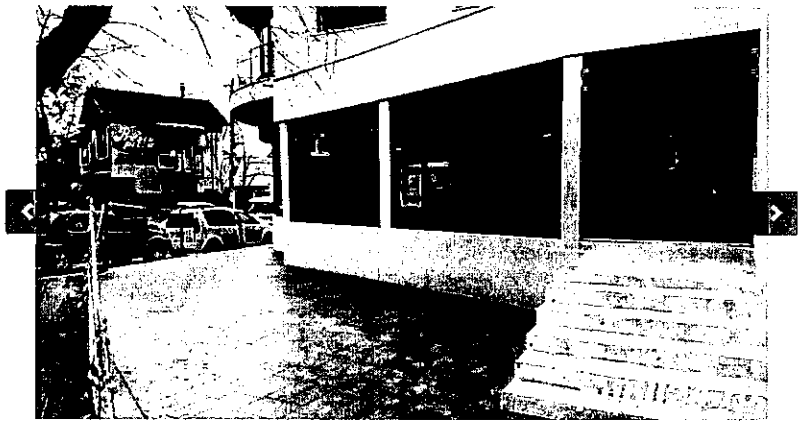
160.000 EUR

0788950379

Bucuresti, Sector 4

Mesaj Fa oferta

Adauga la favorite
Reposteaza
Promoveaza
Listeaza la imprimanta
Sterge / Modifica
Raporteaza
Vizualizari 62



Serghei Dumitrescu
Vezi toate anunturile
Urmareste

Distribuie anuntul pe

1/7



Descriere

Compania noastra va prezinta un spatiu comercial de vanzare situat in zona C-tin Brancoveanu – Drumul Gazarului intr-un imobil finalizat in anul 2016
Spatiul se regaseste la parterul unui imobil D+P+3 cu destinatie mixta

Compartimentarea este open space cu o suprafata totala de 139 mp iar suprafata utila este de 125 mp. Proprietarea este prevazuta cu spatii vitrate largi ce ofera o iluminare naturala buna, acces stradal cu intrare separata de restul imobilului si intrare secundara. Spatiul este bransat la apa curenta, canalizare, gaze naturale si curent electric 380V. Stadiul constructiei: Finalizat, numar etaj: 3, numar camere: 1, numar loc de parcare: 4, suprafata utila: 125, suprafata totala: 190, suprafata construita: 139, anul constructiei: 2016
Utilitati:

Utilitati Generale: Apa, Curent, Gaz, Canalizare

Alte caracteristici:
Parter: exista

Vezi detalii pe www.romimo.ro

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Intră în cont Con...

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spatii comerciale | Spatii comerciale de vânzare | Spatii comerciale de vânzare în București | zona Brancoveanu | Adaugă anunț

Spatiu Comercial Brancoveanu-Investitie

București, zona Brancoveanu vezi harta

De vânzare Spațiu comercial

375 000 EUR

Suprafață totală	134 mp
Înălțime spațiu	4 m
Tip unitate	Centru comercial
Suprafață unității proprietate	134 mp
Stadiu construcție	există
An construcție	1982
Anunț postat la	19/04/2017





★ Salvează anunț

Administrator de:
ESPACO INVESTMENT

Cere detalii despre această proprietate

Adrian
0726.119.988
Alte telefoane:
0311 022 209
0310 809 040 (fax)

Pentru o identificare ușoară a comunicărilor trimise prin sistem X3KV14031 de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate
Trimite email

Alte detalii despre proprietate

Vanzare spatiu comercial in zona Constantin Brancoveanu, cu o suprafata utila de 134 mp
Compartimentare / Nivel
Parter-134 mp
Zona vanzare 134 mp open-space.
Numar incaperi: 1 1 grup sanitar
Vitrina stradala 15 ml. din aluminiu.
Stare interior renovat-este in exploatare de chirias.
Dotari termoficare: AC.
Alte detalii: acces secundar, vizibilitate si trafic pietonal intens, zona dens populata.
Vecinatati: Constantin Brancoveanu, Sos. Oltenitei, Str. Alunisului.
Pretabil pentru: Investitie.
Pret: 375.000 Euro TVA 0.
Chirie colectata lunar: 2600 Euro + TVA.
Oferta apartine agentiei de consultanta imobiliara ESPACO Investment. Cod Oferta ESP01612C8.
Telefon: 0726 vezi tot numărul 88
Link oferta: trimite email

Structura rezistenta: beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 164 mp
Suprafata terase: 0 mp
Nr incaperi: 1
Utilitati - Sistem incalzire (Termoficare); Climatizare (Aer conditionat); Acces internet (Cablu); Utilitati generale (Curent;Apa;Gaz;Telefon)
Finisaje - Stare interior (Renovat); Feresti cu geam termopan (Aluminiu)
Dotari - Contorizare (Apometre;Contor caldura;Contor gaz); Dotari imobil (Interfon)
Alte caracteristici - Alte spatii utile (Spatiu depozitare)
Servicii - Servicii imobil (Administrare)
pretvanzare: 375000
monedavanzare: EUR
monedavanzaremp: EUR
pretinchiriere: 0
monedainchiriere: EUR
monedainchiriereunitar: EUR
Disponibilitate proprietate: 0



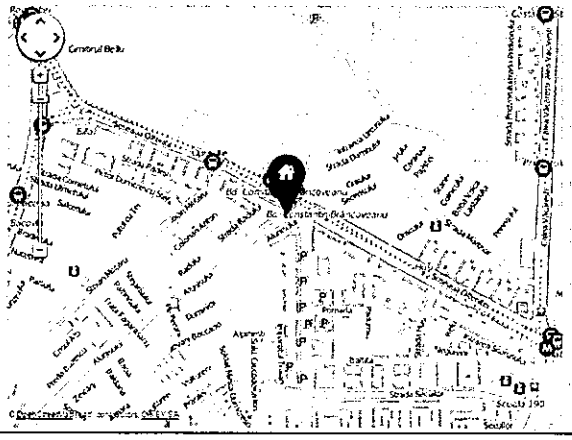
titirez.ro

Trimite unui prieten +

Raportează oferta incorecta +

Localizare și puncte de interes

Street view | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Intră în cont

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spații comerciale | Spații comerciale de vânzare | Spații comerciale de vânzare în București | zona Olteniței | Adaugă anunț

Soseaua Oltenitei,oportunitate investie in spatiu inchiriat

Bucuresti, zona Oltenitei vezi harta

De vânzare Spațiu comercial

330 000 EUR

Suprafața totală	151 mp
Tip imobil	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	151 mp
Stadiu construcție	exista
Mod Contra	17/04/2017



Anunț publicat de GALAXY IMOB

Cere detalii despre această proprietate

Adrian Ispas (Partener Galaxy Imob)
0771.072.062
0722.357.109

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Trimite email

Trimite unui prieten +
Raportează oferta incorectă +

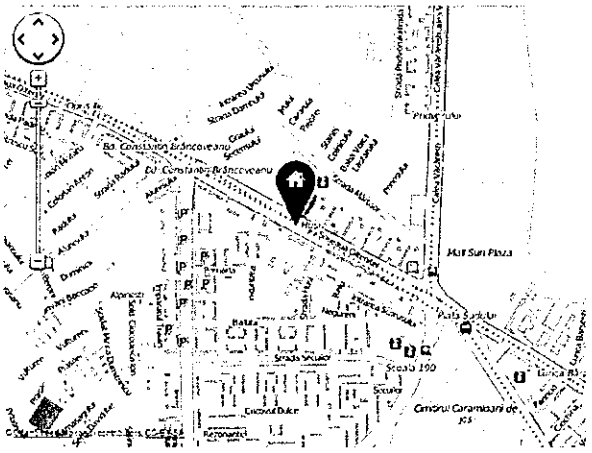
Salvează anunț

Alte detalii despre proprietate

GLX121B127 Soseaua Oltenitei va propun o oportunitate de investitie in spatiu comercial inchiriat,parter de bloc in zona cu zeci de blocuri sute de apartamente si mii de locuitori Suprafata locatiei este de 151mp,cu o deschidere de 12ml Chiriasii doi la numar, sunt foarte seriosi,din domeniul medical si alimentar care au lant de magazine Chiria totala lunara este de 2305 euro/luna,iar pretul de vanzare este de 330000euro TVA 0
Aceasta oferta apartine companiei GALAXY IMOB BUCURESTI. CONTACT NON-STOP
Structura rezistenta: beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 2
Suprafata terase: 0 mp
Nr garaje: 0
Vicii cunoscute
Nr incaperi: 4
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate): Mijloace de transport, Iluminat stradal
Utilitati - Climatizare (Aer conditionat); Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare)
Finisaje - Stare interior (Renovat): Ferestre cu geam termopan (PVC)
pretvanzare: 330000
monedavanzare: EUR
pretvanzaremp: 2185.43
monedavanzaremp: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat

Localizare și puncte de interes

StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



Se afișează doar primele 15 puncte de interes situate pe o rază de 2 km față de proprietate

Adrian Ispas (Partener Galaxy Imob)
0771.072.062
0722.357.109

Anunț publicat de GALAXY IMOB

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spații comerciale | Spații comerciale de vânzare | Spații comerciale de vânzare în București | zona Vitan Mall | Adaugă

Mall Vitan

București, zona Vitan Mall vezi harta

Anunț publicat de
IMOBILIAR EXPERT GRUP

De vânzare Spațiu comercial

220.000 EUR + TVA
Comision standard

Suprafață totală	157 mp
Tip imobil	Bloc de apartamente
Suprafață totală proprietate	157 mp
Regim înălțime	P+5E
An construcție	2015
Modificat la	19/04/2017



Cere detalii despre această proprietate

MADALIN DATU (Consultant imobiliar)
0752.306.061
Alte telefoane:
0742 035 555

Pentru o identificare rapidă comunică-i anunțul X4KE1402H de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate
Trimite email

Salvează anunț

Trimite unui prieten
Raportează oferta incorectă

Alte detalii despre proprietate

Imobiliar expert grup va propune spre vanzare un spatiu comercial amplasat la parterul unui bloc construit in anul 2015.
Amplasamentul si pozitionarea spatiului il recomanda pentru orice tip de activitate comerciala sau de birouri

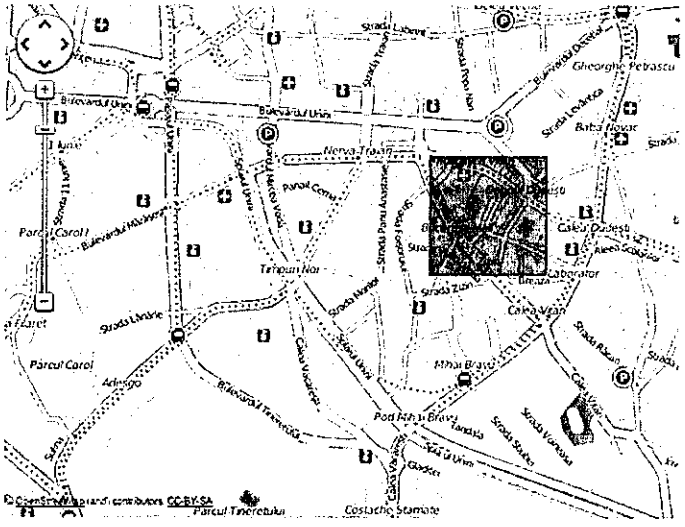
Nr grupuri sanitare: 2
Suprafata construita: 170 mp
Nr incaperi: 1
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz)
Dotari - Diverse (Sistem de alarma)

pretvanzare: 220000
monedavanzare: EUR
monedavanzaremp:
monedainchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat

Localizare și puncte de interes

Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investitii

Spatii comerciale | Spatii comerciale de vânzare | Spatii comerciale de vânzare in Bucuresti | zona Berceni

Spatiu comercial Piata Covasna

Bucuresti, Sector 4, zona Berceni
Strada Covasna vezi harta

Anunț publicat de
INOVATION ESTATES

Cere detalii despre această proprietate

De vânzare | Spațiu comercial

200.000 EUR

Suprafață totală	173 mp
Vitrină	6 m
Tip imobil	Centru comercial (Spatiu comercial de vanzare Piata Covasna)
Modificat la	20/04/2017





Adrian
0722.698.555
Alte telefoane:
0720 722.440

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X7DG0403M de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon
Email
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Trimite email

Salvează anunț

Alte detalii despre proprietate

Recomandare: exista si produce venituri

Va propunem spre vanzare un spatiu comercial situat in Berceni reper Piata Covasna, aflat intro zona cu o mare densitate de locuinte avand un vad comercial foarte bun!

Suprafata utila a spatiului este de cca 173 mp,avand o vitrina si o suprafata de expunere foarte mare !
In prezent este inchiriat si se incaseaza o chirie lunara de 1800 euro

Deschidere stradala 6 ml.
Facilitati si dotari:

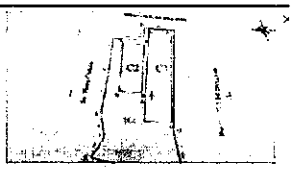
- amenajat modern

- grup sanitari

- apa+curent electric , totul contorizat separat

Spatiul este pretabil pentru : banca, farmacie casa de pariuri,sala de jocuri, cafenea, magazin mixt, magazin second-hand, salon,etc.

Vecinatati Case de pariuri, Magazin alimentar, Mega Image etc



Teren Constru...
600 000 €
Verifică

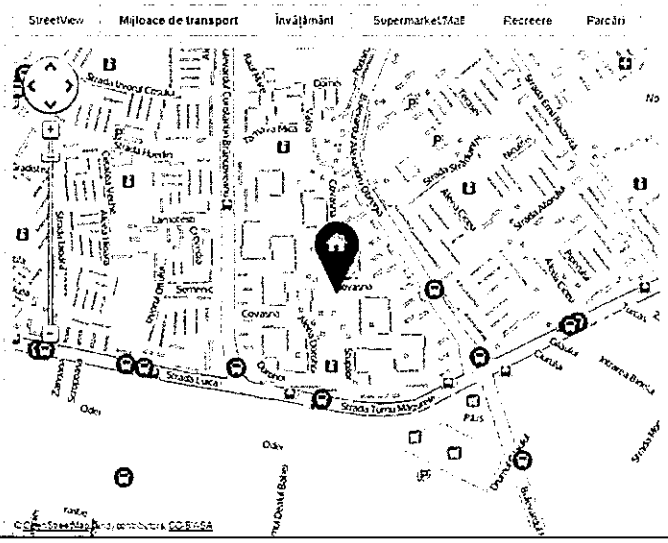
titirez.ro

Trimite unui prieten +
Raportează oferta incorectă +

Localizare și puncte de interes

Detalii localizare, vecinătăți: Brancoveanu, Piata Sudului, Oltenitei.

StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investitii

Spatii comerciale | Spatii comerciale de vânzare | Spatii comerciale de vânzare în Bucuresti | zona Vacaresti

Spatiu comercial - Calea Vacaresti

Bucuresti, zona Vacaresti vezi harta

Anunț publicat de
ROUMAN ESTATE

De vânzare Spatiu comercial

450 000 EUR

Suprafață totală	200 mp
Tip imobil	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	200 mp
Stadiu construcție	exista
An construcție	1989
Modificat la	20/04/2017





Salvează anunț

Cere detalii despre această proprietate

Rouman Estate (Companie Imobiliara)
0727.899.929
Alte telefoane:
0727.899.929

Numele tău:
Telefon:
Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Trimite email

Alte detalii despre proprietate

Spatiu comercial stradal situat pe Calea Vacaresti cu vizibilitate foarte buna, trafic pietonal si auto intens
Suprafata 200 mp - open space majoritar.
Vitrina: 12,5 ml
Pret vanzare: 450.000 EUR Negociabil
Structura rezistenta: beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 200 mp
Suprafata terase: 0 mp
Suprafata curte: 0 mp
Nr garaje: 0
Vicii cunoscute:
Nr incaperi: 3
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate)
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz,CATV,Telefon)
Finisaje - Podele (Gresie,Parchet)
pretvanzare: 450000
monedavanzare: EUR
pretvanzaremp: 2250
monedavanzaremp: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat

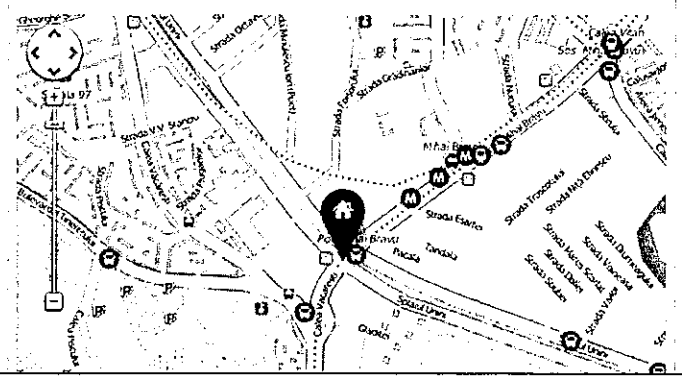


Spatiu Birour ..
830 000 €
Verifică
110 000 € 830 000 € 2 500 €
titirez.ro

Trimite unui prieten +
Raportează oferta incorectă +

Localizare și puncte de interes

StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.
C.U.I. 16836925 Cont RO17RNCB0074029211670001 BCR Sector3
CONTACT: Tel: 021/3102628; Fax: 021/3102628; Mobil: 0723371288
LUCRĂRI de CADASTRU, TOPOGRAFIE, GEODEZIE,
CARTE FUNCIARĂ, EXPERTIZE şi EVĂLUĂRI

MEMORIU TEHNIC

1. **Adresa imobilului:**
   Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, Bucureşti

2. **Beneficiarul lucrării:**
   Sectorul 4 al mun. Bucureşti

3. **Executantul lucrării:**
   S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.

4. **Obiectul lucrării:**
   Studiu topografic

5. **Operațiuni topo – cadastrale efectuate:**
   Măsurătorile au fost efectuate folosind stația totală Leica TC407 şi receptoare GNSS Stonex S9. În vederea întocmirii documentației s-au efectuat următoarele operațiuni topo-cadastrale: identificarea bunului imobil, identificarea punctelor caracteristice pe conturul bunului imobil. S-a realizat o ridicare topografică planimetrică şi altimetrică folosind tehnologia GPS, sistemul ROMPOS, metoda măsurătorilor în timp real – RTK. Coordonatele punctelor de detaliu au fost calculate în sistemul de proiecție Stereografic 1970, cu ajutorul programului software al receptorului GPS, folosind parametrii oficiali puşi la dispoziție de programul TransDat RO v4.04, releveele spațiilor comerciale s-au făcut folosind ruleta electronica Leica Disto A2

6. **Concluzii:**
   În urma măsuratorilor efectuate au rezultat următoarele planşe:

   Planşa 1 – Releveu spațiu comercial – Scara 1:100
   Planşa 2 – Plan încadrare în zonă – Ortofotoplan Scara 1:1000
   Planşa 3 – Plan încadrare în zonă –Scara 1:500
   Planşa 4 – Plan încadrare în zonă –Scara 1:2000
   Planşa 5 – Plan de situație suprapunere P.U.G Mun. Bucureşti – Scara 1:5000
   Planşa 6 – Plan de situație suprapunere P.U.Z. "Calea Văcărești-Sos. Olteniței Piața Sudului Sector 4 (Modificare soluției de circulație în Piața Sudului)"– Scara 1:2000
   Planşa 7 – Plan de situație in sistem Stereografic 1970 – Scara 1:200

Aprilie 2017

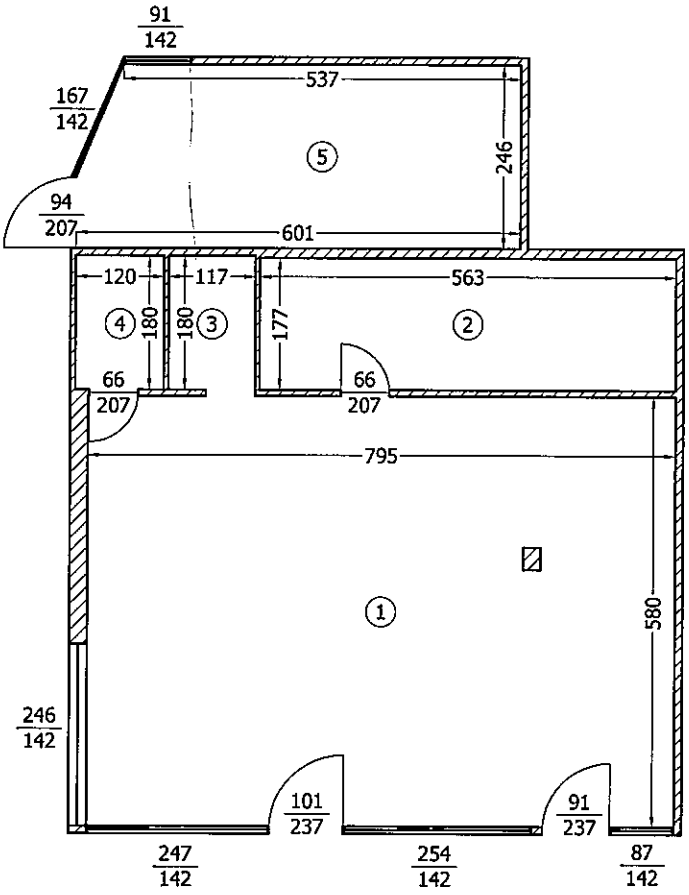
Întocmit,
S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.
ing. MATEI ȘTEFAN-PAUL – RO-MB-F nr. 0193

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

FIȘĂ TEHNICĂ CU DESCRIEREA STAȚIULUI COMERCIAL

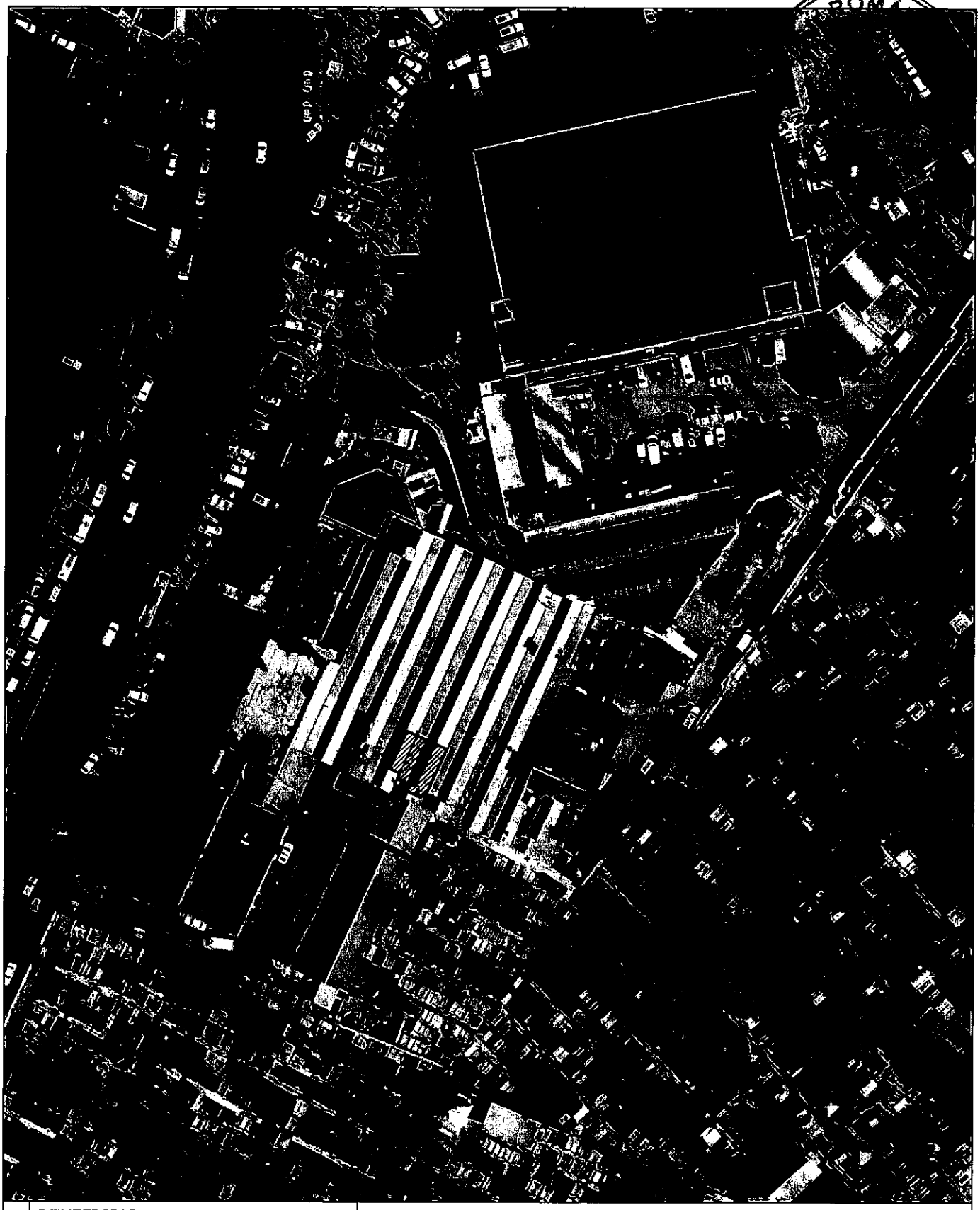
DESTINAȚIA	SPAȚIU COMERCIAL
ANVERGURA ÎNĂLȚIME MAXIMĂ (m)	2.60 m
STRUCTURĂ	MIXTĂ - METALICĂ / ZIDĂRIE PORTANTĂ
ANVELOPĂ	ZIDĂRIE / PANOURI PVC CU GEAMURI TERMOPAN
ACOPERIȘ	ȘARPANTĂ / TABLĂ
TAVAN	TAVAN FALS CU PANOURI GRILĂ / LAMBRIU PVC
PARDOSEALĂ	GRESIE / MOZAIC
PEREȚI	FAIANȚĂ / ZUGRĂVELI LAVABILE
TÂMPLĂRIE	PVC CU GEAMURI TERMOPAN
ILUMINAT	FLUORESCENT
ÎNCĂLZIRE/CLIMATIZARE	INSTALAȚIE AC TIP GRILĂ TAVAN
ENERGIE ELECTRICĂ	220 V
ALIMENTARE CU APĂ	DA
CANALIZARE	DA
AN CONSTRUCȚIE	ANTERIOR 1990

BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC	
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București	
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. ADYAN INVESTMENT S.R.L.	
Verificat: ing. Stamatescu Carmen	FIȘĂ TEHNICĂ	Data: Aprilie 2017

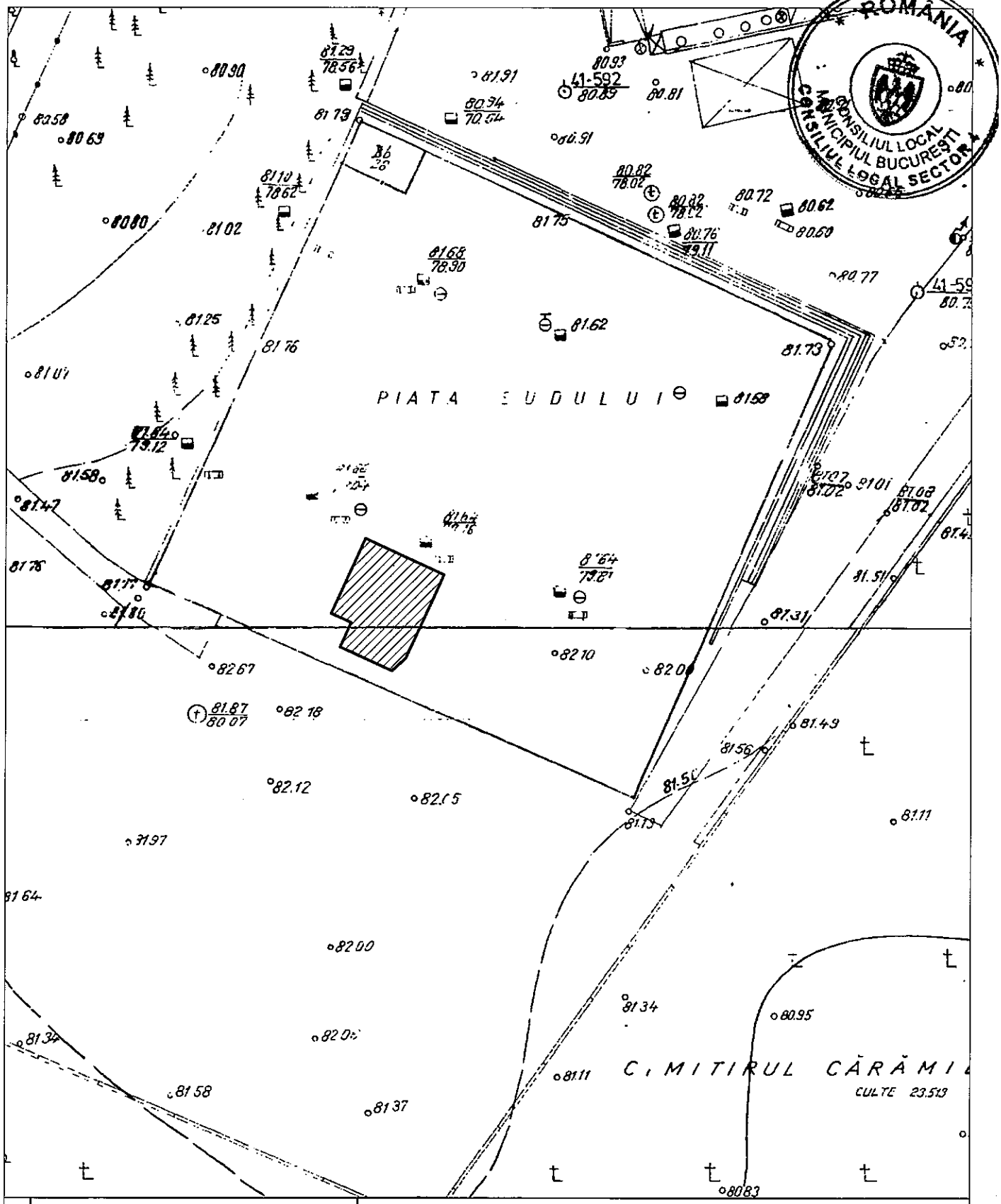


Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafață (mp)
1	Spațiu comercial	46.11
2	Depozit	9.96
3	Birou	2.10
4	Grup sanitar	2.16
5	Spațiu comercial	14.29
Suprafață utilă = 74.62 mp		
Suprafată construită = 80.57 mp		

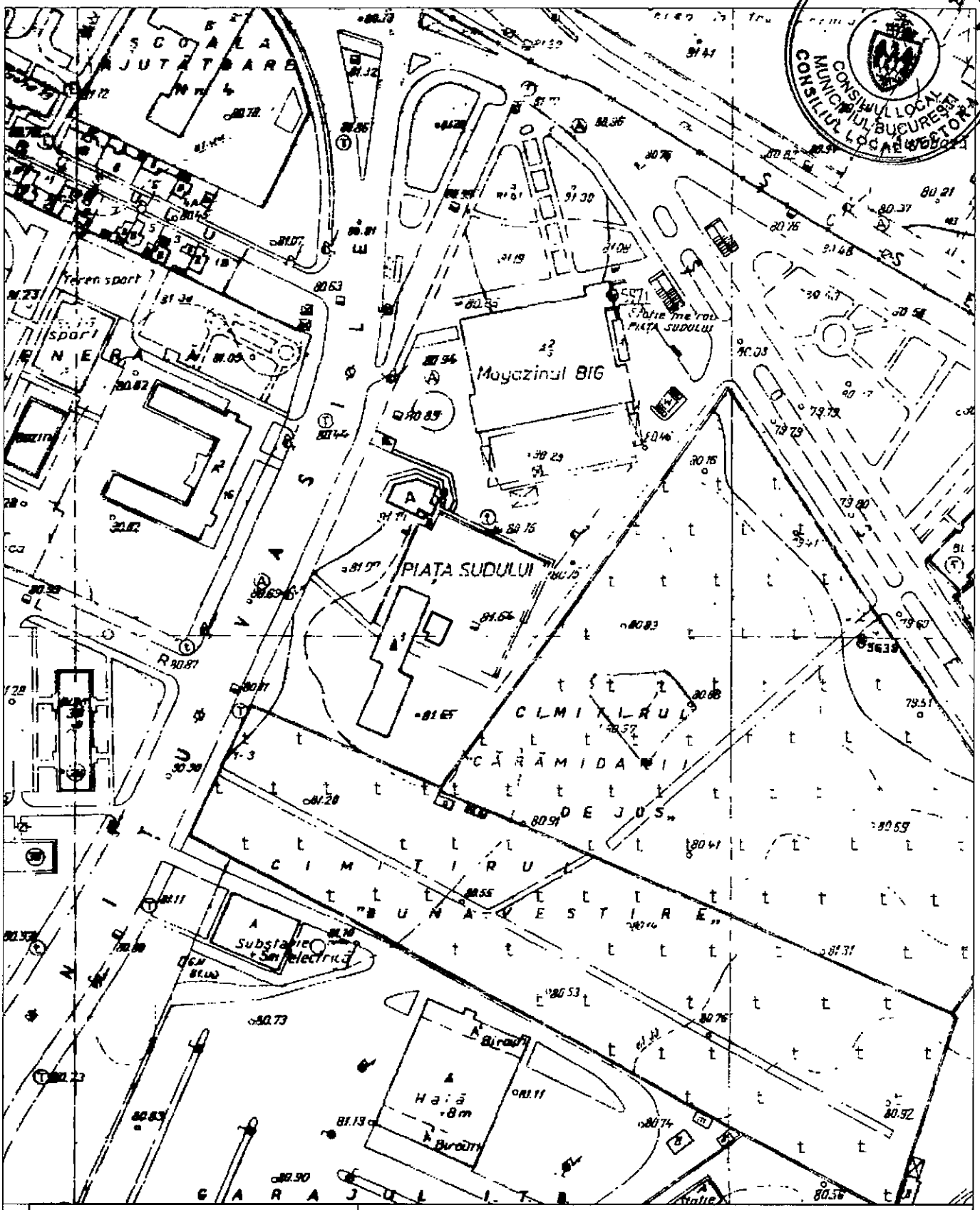
BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. ADYAN INVESTMENT S.R.L.	PLANȘA 1	Scara 1:100
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	RELEVEU SPAȚIU COMERCIAL	Data: Aprilie 2017	



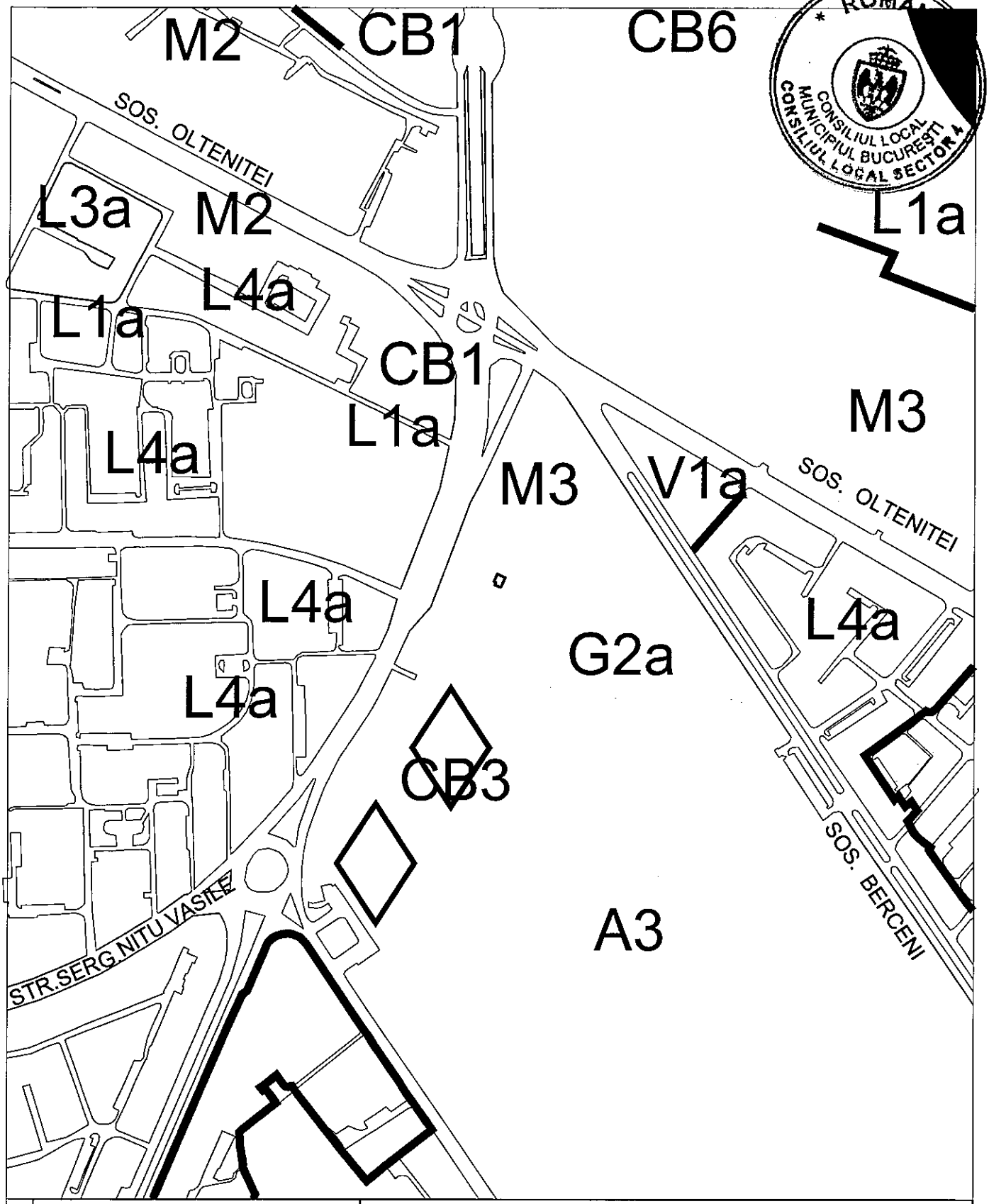
BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. ADYAN INVESTMENT S.R.L.	PLANȘA 2	Scara 1:1000
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ ORTOFOTOPLAN	Data: Aprilie 2017	



BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. ADYAN INVESTMENT S.R.L.	PLANȘA 3	Scara 1:500
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	Data: Aprilie 2017	

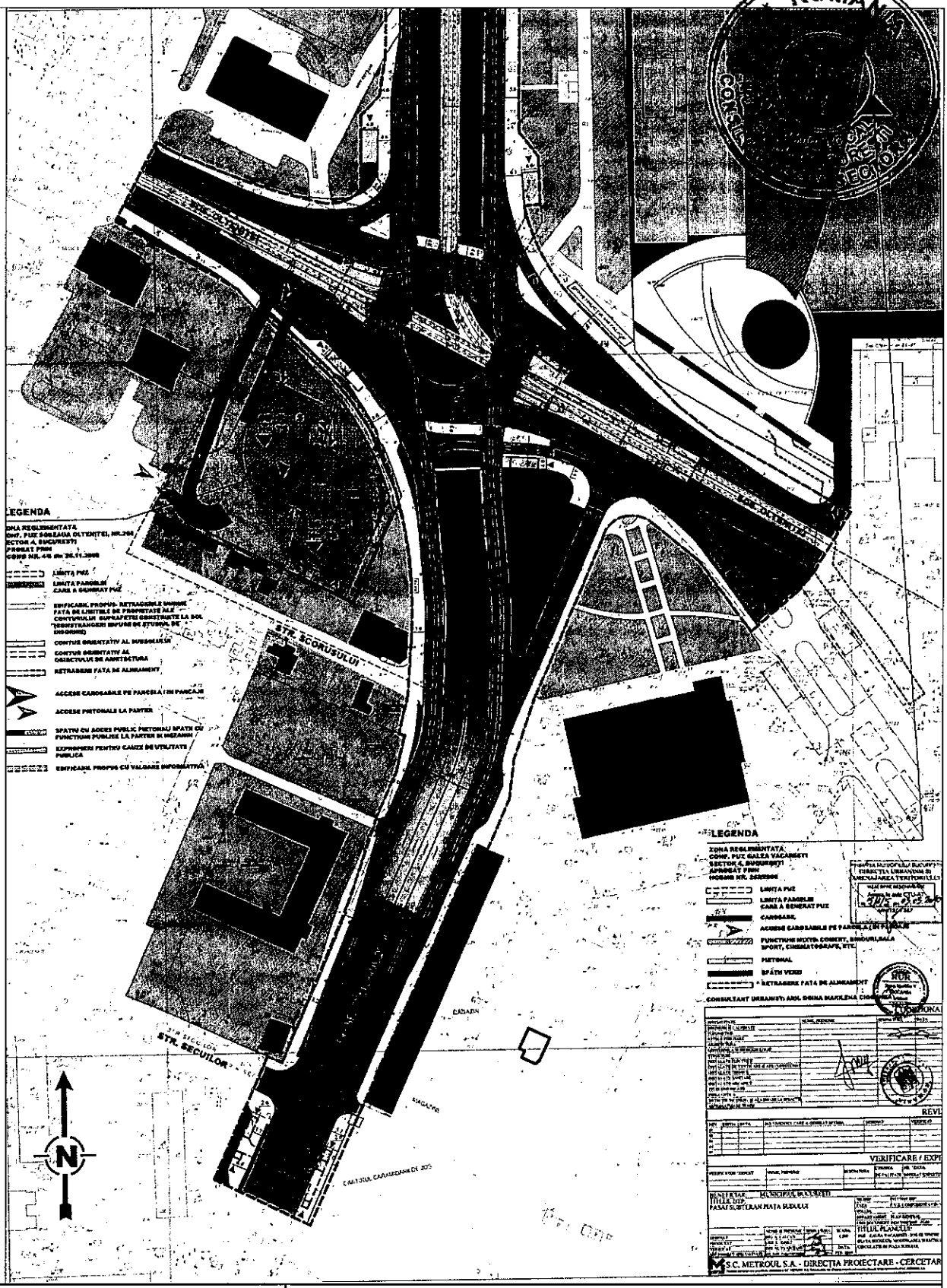


BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. ADYAN INVESTMENT S.R.L.	PLANȘA 4	Scara 1:2000
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	Data: Aprilie 2017	

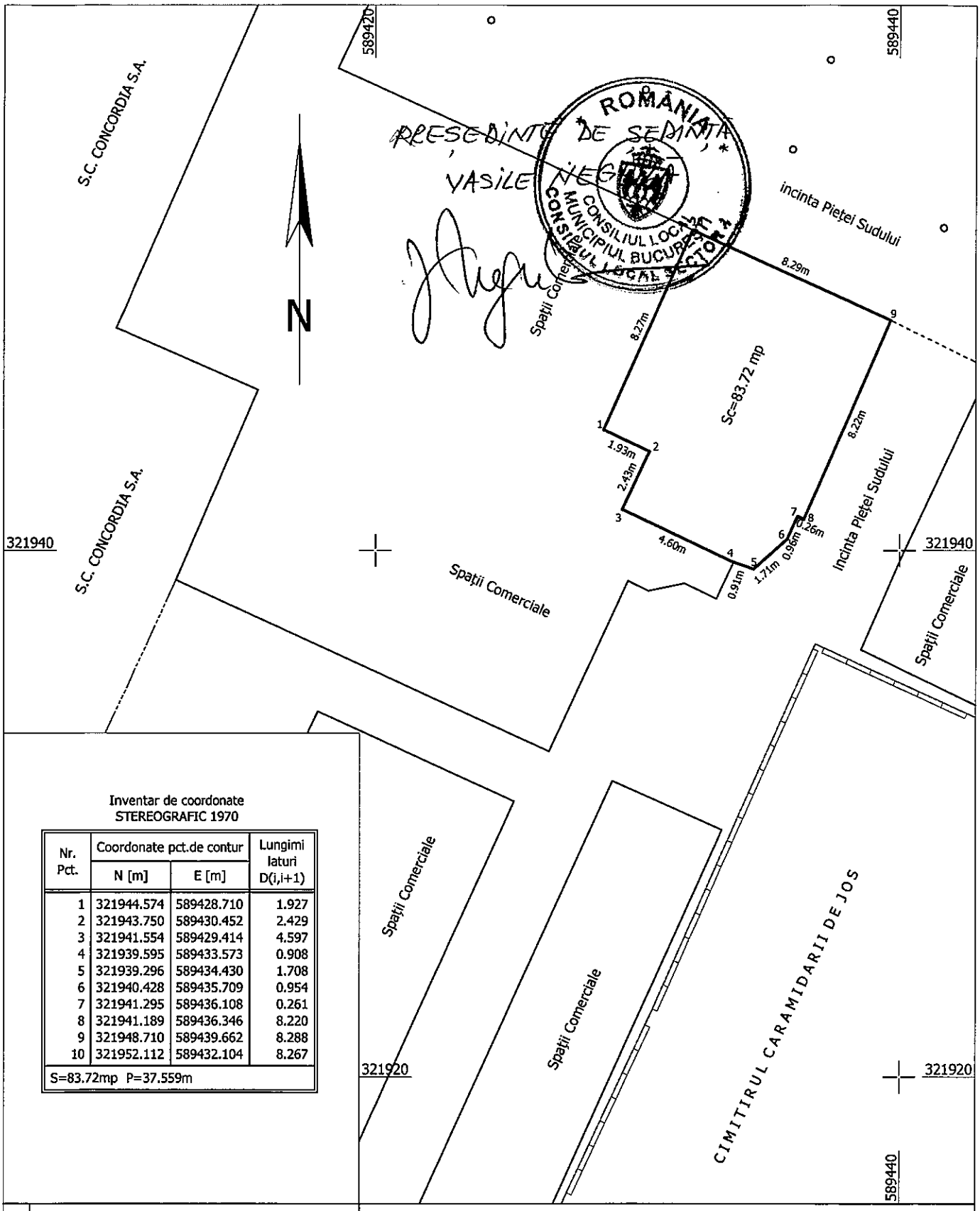


CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. ADYAN INVESTMENT S.R.L.	PLANȘA 5	Scara 1:5000
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE SITUAȚIE - SUPRAPUNERE P.U.G. MUN. BUCUREȘTI	Data: Aprilie 2017	



BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. ADYAN INVESTMENT S.R.L.	PLANȘA 6	Scara 1:2000
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE SITUAȚIE - SUPRAPUNERE P.U.Z. "Calea Văcărești-Sos. Olteniței Piața Sudului Sector 4 (Modificare soluției de circulație în Piața Sudului)"	Data: Aprilie 2017	



Inventar de coordonate
STEREOGRAFIC 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
1	321944.574	589428.710	1.927
2	321943.750	589430.452	2.429
3	321941.554	589429.414	4.597
4	321939.595	589433.573	0.908
5	321939.296	589434.430	1.708
6	321940.428	589435.709	0.954
7	321941.295	589436.108	0.261
8	321941.189	589436.346	8.220
9	321948.710	589439.662	8.288
10	321952.112	589432.104	8.267
S=83.72mp P=37.559m			

SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. ADYAN INVESTMENT S.R.L.	PLANȘA 7	Scara 1:200
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE SITUAȚIE	Data: Aprilie 2017	

ANEXA NR-9 LA HCLS, NR. 207/17.04.2017

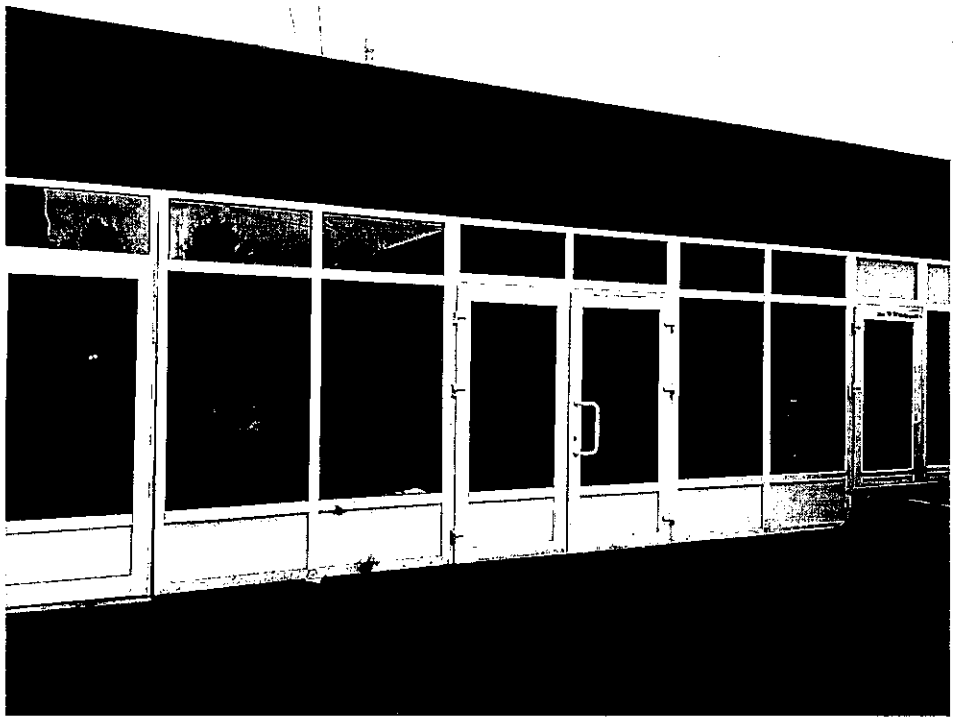
S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.
C.U.I. RO16836925 Cont RO17RNCB0074029211670001 BCR Sector3
CONTACT: Tel: 021/3102628; Fax: 021/3102628; Mobil: 0723371288
LUCRĂRI de CADASTRU, TOPOGRAFIE, GEODEZIE,
CARTE FUNCIARĂ, EXPERTIZE şi EVALUĂRI

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI ANEXA NR. SECTOR 4

Nr. 1581 / 25.04.2017

Evaluare construcții / spații comerciale și studii topografice

Spațiu comercial situat în București, Sector 4,
Strada Nițu Vasile, nr. 1, N.C. 215053-C1-U11, incinta Pieței Sudului



CLIENT: SECTOR 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

PROPRIETAR: S.C. AGREXCOM - 94 S.R.L.

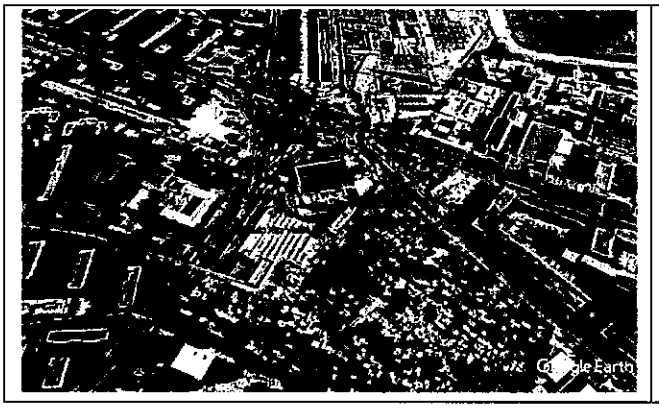
EVALUATOR: Ing. STAMATESCU CARMEN
Legitimație nr. 16220/2017

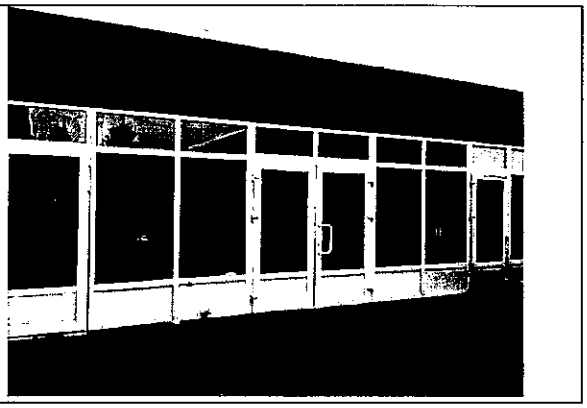
- 2017 -

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: spațiu comercial.





Localizare: București, Strada Nițu Vasile nr. 1, sector 4;
Zonă/ utilități: zona mixtă cu utilități – energie electrică, apă/canalizare, gaze naturale.
Scopul raportului de evaluare: determinarea valorii de piață a spațiului comercial;
Drept de proprietate evaluat: drept absolut asupra construcției, drept de concesiune asupra terenului;
Tipul valorii estimate: valoare de piață;
Client: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI;
Proprietari: S.C. AGREXCOM 94 S.R.L.;
Utilizatori: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, S.C. AGREXCOM 94 S.R.L.
Dată inspecție: 18.04.2017
Dată evaluare: 18.04.2017
Data emiterii raportului: 25.04.2017
Rezultatele evaluării:

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE VALABILĂ LA DATA EVALUĂRII ÎN OPINIA EVALUATORULUI ESTE DE:
$V_{PROPRIETATE}$ = 584.700 RON ≈ 129.400 EURO

ing. Stamatescu Carmen
Expert evaluator pentru proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru Titular ANEVAR Legitimație nr. 16220/2017

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
- Evaluator autorizat -
STAMATESCU CARMEN
Legitimația Nr. 16220
Valabil 2017
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L. * TOP EXPERT PROIECT * BUCUREȘT ROMÂNIA

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prezenta lucrare a fost întocmită de ing. Stamatescu Carmen, Membru Titular ANEVAR.

Ca elaborator declar ca am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul Deontologic, aferent îndeplinirii misiunii. Evaluarea a fost realizată în concordanță cu *Standardele De Evaluare A Bunurilor 2016* – publicate de ANEVAR. De asemenea, raportul de evaluare a fost întocmit conform SEV 103 – Raportare, ediția 2016.

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în achiziționarea bunurilor imobile care fac subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform reglementărilor din *Standardele De Evaluare A Bunurilor 2016* – publicate de ANEVAR.

Evaluatorul a respectat codul de etică al profesiei sale.

Bunurile imobile au fost inspectate personal de evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Prezentul raport se supune normelor în vigoare și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru bunuri imobile) în acest sens.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire al ANEVAR.

Evaluatorul a încheiat o asigurare de răspundere profesională pe anul 2017 la societatea de asigurare – reasigurare ALLIANZ ȚIRIAC.

ing. Stamatescu Carmen
Expert evaluator pentru proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru Titular ANEVAR Legitimație nr. 16220/2017

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STAMATESCU CARMEN
Legitimația Nr. 16220
Valabil 2017
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L. ROMÂNIA
TOP EXPERT PROIECT
BUCUREST



CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 4
1.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI 4
1.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI 4
1.3 SCOPUL EVALUĂRII 4
1.4 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII 4
1.5 TIPUL VALORII 4
1.6 DATA EVALUĂRII 5
1.7 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII 5
1.8 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE 5
1.9 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE 6
1.10 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE 7
2. PREZENTAREA DATELOR 8
2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII, DESCRIEREA JURIDICĂ. 8
2.2. DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI AMPLASARE 8
2.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII 10
3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE 11
4. EVALUAREA 14
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE 14
4.2. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ 15
4.3. ABORDAREA PRIN VENIT 19
5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 22
6. ANEXE 24

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Lucrarea este executată de către S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L. având autorizație ANEVAR nr. 0331/2017 prin evaluator ing. Stamatescu Carmen:

- Membru Titular ANEVAR având legitimația nr.16220/2017;
- Membru al Corpului Experților Tehnici din România;
- Autorizat de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară pentru realizarea lucrărilor de cadastru, geodezie și cartografie din categoria D cu Certificat de autorizare Seria RO-B-F Nr. 0630.

Date de identificare a evaluatorului:

- Adresa: Drumul Muntele Găina nr. 92D, Sector 1, București
- Telefon: 021.310.26.28 / Fax: 021.310.26.28 / Mobil: 0723 371 288
- E-mail: stamatescucarmen@yahoo.com;
- Nr. Registrul Comerțului: J40/16379/12.10.2004;
- Cont: RO36RNCB0074098714700001 BCR Sect.3
- Cont Trezorerie: RO40TREZ7015069XXX017134 Trezoreria Sectorului 1

1.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI

Clientul și utilizatorii prezentului raport de evaluare sunt: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, S.C. AGREXCOM 94 S.R.L.

SCOPUL EVALUĂRII

Scopul și utilizarea evaluării sunt determinarea valorii de piață a spațiului comercial.

Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

1.3 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare denumită în continuare Imobilul Subiect situat în București, Strada Nițu Vasile nr. 1, sector 4, număr cadastral 215053-C1-U11.

1.4 TIPUL VALORII

Pe baza intenției de utilizare a lucrării, precum și a solicitării beneficiarului, tipul de valoare estimat în prezentul raport îl reprezintă ***valoarea de piață.*** Tipul valorii în prezentul raport de evaluare este în conformitate cu Standardele de Evaluare, iar **valoarea de piață** este definită în SEV 100 – Cadrul General (p. 29), astfel:

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

Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață.

Acesta este cel mai bun preț obtenabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obtenabil în mod rezonabil de către cumpărător.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală.

Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.

Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

1.5 DATA EVALUĂRII

Inspecția Imobilului Subiect a fost realizată la data de 18.04.2017.
Data evaluării - 18.04.2017, curs de schimb anunțat de BNR, 1 EURO = 4,5188 RON.
Data emiterii raportului de evaluare: 25.04.2017.

1.6 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

Evaluatorul ing. Stamatescu Carmen a identificat și inspectat proprietatea. Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare precum și studiul foto aferent au fost realizate la data inspecției. S-a efectuat o inspecție vizuală a stării de fapt a proprietății, iar aceste aspecte sunt prezentate în prezentul raport de evaluare în cadrul capitolului 2.3 – Descrierea proprietății.

1.7 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

La întocmirea *raportului de evaluare* au fost utilizate următoarele surse de informare:

Reglementări și cadru legal	
Standardele De Evaluare A Bunurilor 2016	SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
	SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
	SEV 102 Implementare (IVS 102)
	SEV 103 Raportare (IVS 103)
	SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
	GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
	SEV 400 Verificarea evaluării

- Legislația în vigoare;
- Informații privind piața imobiliară specifică proprietății (studii, analize, etc);
- Evoluția cursului valutar publicat de B.N.R.

Au fost utilizate următoarele documente și informații puse la dispoziție de către proprietar:

- Act de proprietate;
- Extras de Carte Funciară pentru informare;
- Planuri și relevee.

1.8 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

Principalele ipoteze si limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Evaluatorul ing. Stamatescu Carmen a identificat proprietatea conform actelor puse la dispoziție de către beneficiar/client; locația și limitele proprietății indicate se consideră a fi corecte.

Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare de piață a proprietății în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în prezentul raport de evaluare.

IPOTEZE GENERALE:

- Valoarea opinată în prezentul raport este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în situațiile în care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor prezentate pe parcursul raportului; dacă se va demonstra că una sau mai multe ipoteze, sub care a fost realizat raportul de evaluare, nu este valabilă, valoarea estimată poate fi invalidă;
- Aspectele juridice (descrierile legale ale dreptului de proprietate) și cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a proprietății se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea proprietății; evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru efectuarea unor studii necesare pentru a le descoperii;
- Situația actuală a proprietății imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare și a aplicării acestora în vederea estimării celei mai probabile valori;
- Din informațiile deținute de către evaluator, nu există prezența unor contaminări naturale sau chimice asupra proprietății analizate sau a proprietăților vecine care să afecteze valoarea proprietății studiate. Evaluatorul nu a efectuat o inspecție și nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții care să indice prezența contaminărilor cu substanțe/materiale periculoase. Valorile sunt exprimate în ipoteza că nu există asemenea contaminări. În cazul în care se va stabili ulterior că totuși există asemenea contaminări pe proprietatea studiată sau pe cele din vecinătatea acesteia, poate duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigație asupra existenței condițiilor ascunse sau neaparente ale solului, ale structurii clădirii sau altor factori nevizibili la inspecție care ar putea influența valoarea. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru asemenea condiții sau efectuarea unor studii necesare pentru a descoperii aceste aspecte ascunse;
- Evaluatorul nu are nici o informație privind faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități (gaze naturale, canalizare, conducte cu apă, etc.) sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe nu au fost identificate indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are calitatea de a întocmi eventuale studii de certificare privind astfel de restricții;

- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în studiu se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare. Orice modificare a condițiilor pieței poate duce la modificarea rezultatelor raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile având în vedere datele disponibile la data evaluării;
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor si restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra imobilului, efectuând doar o inspecție vizuală și nu a intenționat defecte sau deteriorări ale construcției sau ale instalațiilor altele decât cele aparente. Prezența unor astfel de deteriorări ar putea afecta în mod negativ valoarea; Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și fotografii ale imobilului, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și a stării acestuia și pentru a ajuta pe client în aprecierea corectă calitativă;
- Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară;
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor proprietatea analizată;
- Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către destinatar, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia;
- În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării;
- Dreptul de proprietate în prezentul raport de evaluare este considerat integral, valabil și tranzacționabil, astfel nu este afectat de sarcini.

1.9 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru informarea clientului și a utilizatorilor desemnați, respectiv SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI și S.C. AGREXCOM 94 S.R.L.

Capitolele și părțile studiului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului), nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului. Evaluatorul își rezervă dreptul de a include datele din prezentul raport de evaluare în baza proprie de date cu respectarea drepturilor de confidențialitate prevăzute în legislația specifică.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII, DESCRIEREA JURIDICĂ.

La data evaluării, dreptul de proprietatea evaluat este absolut (deplin) al S.C. AGREXCOM 94 S.R.L. aşa cum reiese din actele puse la dispoziţia evaluatorului.

Dreptul de proprietate nu este afectat de sarcini aşa cum reise şi din extrasul de Carte Funciară pentru informare ataşat prezentului raport de evaluare.

2.2. DATE DESPRE ZONĂ, ORAŞ, VECINĂTĂŢI ŞI AMPLASARE

Proprietatea evaluată este situată în Bucureşti, Strada Nitu Vasile nr. 1, sector 4, în partea de sud-est a municipiului Bucureşti, la intersecţia arterelor rutiere principale, circulate intens: Calea Văcăreşti, Şoseaua Olteniţei şi Şoseaua Berceni.

Cartierul Berceni se află în sectorul 4 din capitală şi este delimitat în nord-est de Şoseaua Olteniţei şi Calea Văcăreşti, în sud de străzile Ion Iricescu, Turnu Măgurele şi Luică, iar în vest de Şoseaua Giurgiului. În prezent, cartierul se întinde pe o suprafaţă de 570 ha, găzduind un număr de 120.000 locuitori stabili. Încă din faza iniţială cartierul a fost utilat cu toate dotările urbanistice şi edilitare necesare (reţele de apă, canalizare, gaze, telefonie, internet şi termoficare). In cartier se regăsesc şase grădiniţe, şapte scoli generale, mai multe licee si grupuri şcolare (Mihai Eminescu, Ion Creanga, Traian Vuia, Vulcănescu, Onicescu, St.O.Iosif) şi cinci spitale.

Începând din anul 1964, odată cu noua platformă industrială din partea sudică a Bucureştiului - IMGB, la vest de şoseaua Berceni a fost demarată construcţia unui nou ansamblu de locuinţe. Treptat, acesta s-a transformat în cartierul Berceni, denumire preluată de la artera de circulaţie din vecinătate, aşa cum îl cunoaştem azi. Teritoriul unde a fost dezvoltat reprezenta partea sudică a fostei comune Şerban Vodă din vecinătatea fostelor localităţi Progresul şi Apărătorii Patriei. Când a fost începută ridicarea noului cartier, zona avea un puternic caracter rural, cu suprafeţe mari de teren liber, locuinţele având, în marea lor majoritate, un singur nivel, fără dotări edilitare.

Realizarea primelor blocuri, situate între străzile Secuilor şi Nitu Vasile, şi cele din spatele spitalului Grigore Marinescu, a impus crearea de noi artere de circulaţie dimensionate la cerinţele acelei perioade. Printre primele a fost strada Emil Racoviţă, cuprinsă între străzile Nitu Vasile şi Turnu Măgurele. Ulterior, zona s-a devoltat, apărând mai multe nuclee, cum sunt cele din vecinătatea străzii Aliorului, bd. Metalurgiei (astăzi bd. Alexandru Obregia), străzii Covasna, bd. Constantin Brâncoveanu, străzilor Uioara sau Reşiţa, construcţiile fiind realizate într-o periodă de aproximativ 30 de ani.

Odată cu realizarea blocurilor de locuinţe a fost executată şi trama stradală, astfel că astăzi regăsim mai multe artere de circulaţie (şoselele Olteniţei şi Berceni, străzile Emil Racoviţă, Secuilor, Ion Iriceanu şi Turnu Măgurele, bulevardele Alexandru Obregia şi Constantin Brâncoveanu) cu două benzi pe sens. Acestea, însumate au o lungime care depăşeşte 16 km. La ele se adaugă peste 92 km ai celor 200 de artere de circulaţie secundare care asigură accesul în interiorul cartierului. Circulaţia s-a îmbunătăţit odată cu apariţia liniei de metrou, creându-se astfel o legătură directă între centrul oraşului, cartierul Berceni şi platforma industrială IMGB. Cartierul dispune si de mijloace de transport în comun de suprafaţă (autobuze, tramvaie şi troleibuze).

Din punct de vedere comercial cartierul a cunoscut o buna dezvoltare, printre cele mai importante centre numărându-se pieţele agroalimentare Berceni, Covasna, Străduinţei, Reşiţa şi Sudului, dar şi complexele comerciale B.I.G. Berceni, Aleea Castanelor, Metro, Selgros, City Mall, Real, Sun Plaza, Praktiker, Hornbach etc.

Sursa: http://ghid.imopedia.ro/dex/berceni-245.htm

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Zona se află într-un cartier rezidențial de construcții rezidențiale, blocuri, imobile comerciale și dotări edilitare specifice.





Sursa: Google Earth

2.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

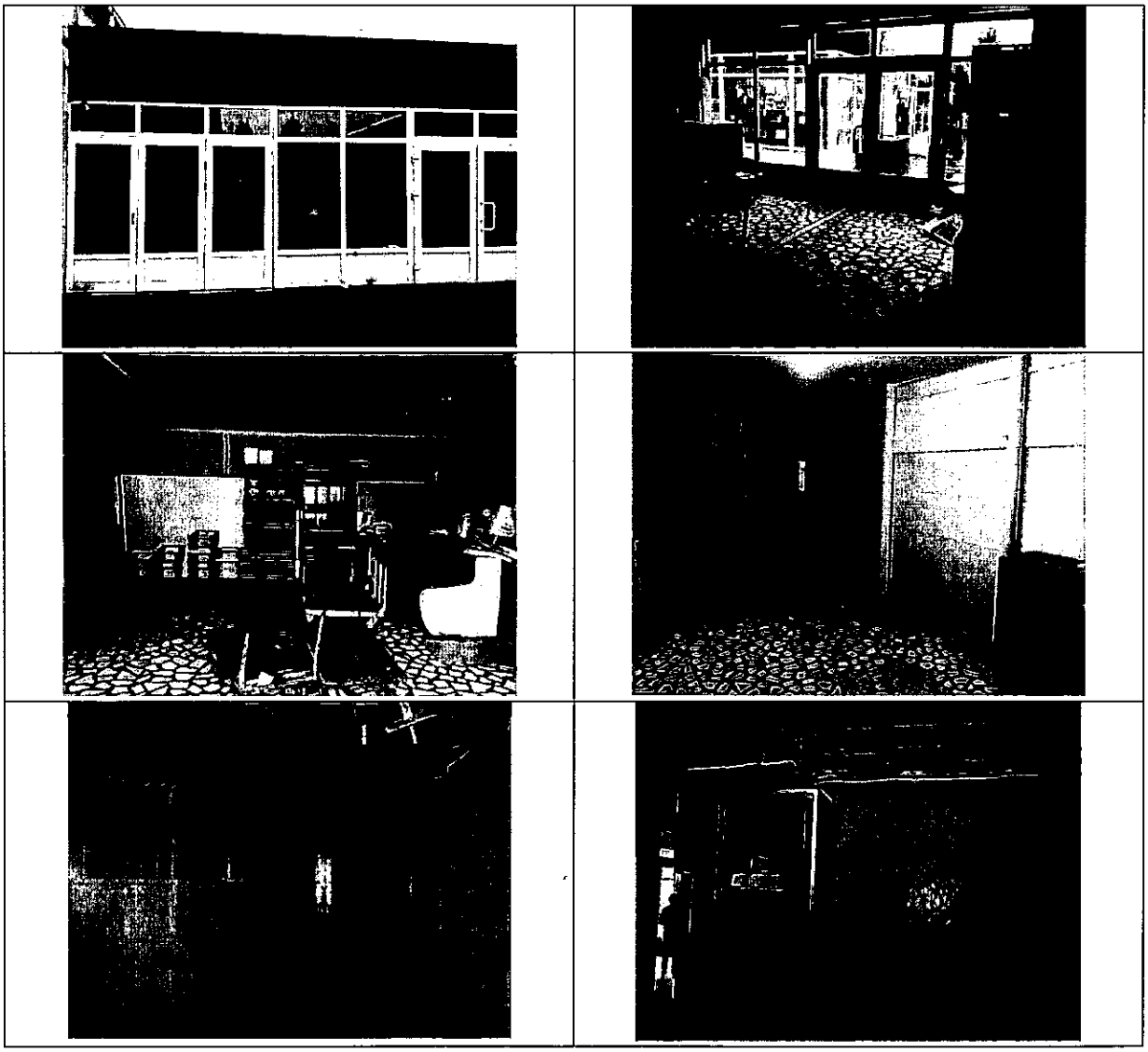
Imobilul este situat în incinta Pieței Sudului, accesul realizându-se din Strada Liviu Vasilescu pe o alee de acces din cadrul pieței și are o suprafață totală de 89,20 mp, conform contractului de vanzare cumparare. Conform contractului de concesiune, terenul aferent spațiului comercial are o suprafață de 115,95 mp.

Conform măsurătorilor efectuate, spațiul comercial are o suprafață utilă de 108,93 mp și o suprafață construită de 124,17 mp.

Imobilul este o construcție cu regimul de înălțime parter și are destinația de spațiu comercial. Construcția a fost edificată anterior anilor 1990, având structura mixtă – metalică și zidărie portantă, cu anvelopa din zidărie și panouri din PVC cu geamuri termopan. Acoperișul este de tip șarpantă cu tablă. Construcția este racordată la utilități precum energie electrică și apă/canalizare.

Spațiul comercial, conform identificării pe teren este compus din: depozit, 4 camere frigorifice și hol.

Studiul foto al imobilului subiect este prezentat în continuare:



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

O piață imobiliară este un grup de persoane sau firme care se află în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Piața imobiliară poate fi de mai multe tipuri. Proprietatea supusă evaluării este o proprietate formată dintr-o construcție cu destinație comercială. Având în vedere constatarea descrisă mai sus, piața imobiliară specifică s-a definit ca fiind piața proprietăților imobiliare similare.

Din punct de vedere geografic piața imobiliară este considerată zona semicentrală/periferică a Municipiului București. În analiza pieței imobiliare specifice și a zonei delimitate s-au investigat situația economică, populația, trenduri ale ultimilor ani precum și cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate.

Stocul de spatii moderne de retail in Romania se ridica la aproximativ 3,3 milioane mp din care peste 500 de mii de mp sunt in Capitală. Doar in primul semestru din 2016 s-au finalizat peste 170.000 mp de spatii moderne de retail.

Inaugurări proiecte de tip centru comercial în S1 2016

Denumire proiect	Oraș	Localizare	Suprafață închiriabilă (mp)	Dezvoltator
Corest Shopping City	Brasov	cartier Tractorul	13.500	Immochan
Lux Divina	Brasov	Rulmentul	3.000	Dacia Plant
Kaufland	Bucuresti	Ferentari	2.900	Kaufland
Complex UNIRII CENTER	Buzau	Strada Obor	1.600	ROLL SERV
City Park Mall (extindere)	Constanța	Bdul. Alexandru Lăpușneanu	35.000	NEPI
Shopping Plaza	Satu Mare	lângă Podul Golescu	12.500	Zirmer Bud
Jysk	Botosani	Bdul. Mihai Eminescu	1.200	Jysk
Pepco	Botosani	Central	1.000	Pepco
Leroy Merlin	Suceava	fostul Baumax	11.000	Leroy Merlin
Shopping City Timisoara	Timisoara	C. Sagului	70.000	NEPI
Mercur	Craiova	Craiova	20.000	SIF Oltenia
	TOTAL		171.700	

Livrarile de spatii moderne de retail pentru finalul 2016, sunt estimate la minim 340.000 mp.

Proiecte de tip centru comercial aflate în dezvoltare (S1 2016)

Denumire proiect	Oraș	Localizare	Suprafață închiriabilă (mp)	Dezvoltator
InterCora	Bacău	Str. Narciselor	2.000	InterCora
InterCora	Tulcea	Central	5.100	InterCora
Mall AFI Palace	Brasov	Hidromecanica	45.000	AFI
Hypermarket Selgros	Alba Iulia	Bvd. Republicii	6.500	PAB Romania
Lidl	Bucuresti	Rahova	2.400	Lidl
Verande Mall	Bucuresti	Obor	25.000	Prodplast Imobiliare
Sun Plaza (extindere)	Bucuresti	Piata Sudului	11.000	S Immo
Park Lake Plaza	Bucuresti	Titan	70.000	Sonae Sierra
DEDEMAN	Oradea	Oradea	16.000	DEDEMAN
LOTUS CENTER	Oradea	Central	25.000	LOTUS
DEDEMAN	Satu Mare	Satu Mare	12.700	DEDEMAN
Mall Timisoara Centrum	Timisoara	C. Orcumvalatiunii	70.000	Alpha Group Investment
Xika	Timisoara	C. Aradului	7.000	Teodor Tuducan
Platinia	Cluj Napoca	Central	13.000	Florisal-Dusal
Shopping City	Piatra Neamt	Central	29.000	NEPI
	TOTAL		339.700	

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Chiriile in cele 41 orase resedinta de judet sunt prezentate in tabelul de mai jos:

Chirii medii (eur/mp/luna)	Artere comerciale principale			Artere comerciale secundare		
	2015 Sem 1	2015 Sem 2	2016 Sem 1	2015 Sem 1	2015 Sem 2	2016 Sem 1
OLTENIA + MUNTENIA						
București	35 - 45	35 - 45	20 - 50	18 - 23	18 - 23	10 - 25
Alexandria	8 - 12	5 - 10	5 - 11	4 - 8	4 - 8	3 - 7
Buzău	8 - 10	8 - 10	8 - 12	6 - 9	6 - 9	7 - 10
Călărași	4-13	8-15	8-15	4 - 11	7-12	7-12
Craiova	12-16	12-16	12-16	8 - 12	8 - 12	8 - 12
Dr. Tr. Severin	6.25 - 8.25	6.25 - 8.25	6.25 - 8.25	5.75 - 7.25	5.75 - 7.25	5.75 - 7.25
Giurgiu	6,5 - 8,5	6-10	6 - 9	4,5 - 6,5	5-7	5-7
Pitești	7 - 12	7 - 12	6 - 12	3 - 6	3 - 6	3 - 6
Ploiești	11 - 13	11-15	12 - 17	7 - 11	7-12	7 - 12
Râmnicu Vâlcea	13 - 16	13 - 16	13 - 16	7 - 11	7 - 11	7 - 11
Slatina	7 - 12	7 - 12	7 - 12	3,5 - 7	3,5 - 7	3,5 - 7
Slobozia	4-12	6 - 12	5 - 12	4 - 10	4 - 10	4 - 9
Targoviște	5 - 8	6-10	6-10	5 - 8	5-8	5-8
Tg. Jiu	9,5 - 20	9,5 - 20	9,5 - 20	4,5 - 10	4,5 - 10	4,5 - 10
TRANSILVANIA + BANAT + CRISANA + MARAMUREȘ						
Alba Iulia	6,5 - 10	6,5 - 10	6 - 10	5 - 7	5 - 7	5 - 7
Arad	6 - 9	6 - 9	6 - 9	4 - 6	4 - 6	4 - 6
Baia Mare	8,5 - 11	8,5 - 11	7 - 12	5 - 8	5 - 8	4 - 7
Bistrița	8,75 - 11	8,75 - 11	8,75 - 11	5,5 - 8,75	5,5 - 8,75	5,5 - 8,75
Brașov	12 - 20	12 - 20	12 - 20	5 - 10	5 - 10	5 - 9
Cluj-Napoca	14 - 20	14 - 20	14 - 25	9 - 15	9 - 15	9 - 15
Deva	8 - 12	8 - 12	8 - 12	5 - 7,5	5 - 7	5 - 7
Miercurea Ciuc	6 - 10	6 - 10	6 - 10	3,5 - 7	3,5 - 7	3,5 - 7
Oradea	5 - 12	5 - 12	5 - 12	4 - 10	4 - 10	4 - 10
Reșița	6 - 10	6 - 10	6 - 10	4 - 7	4 - 7	4 - 7
Satu Mare	7 - 8,5	7 - 8,5	7 - 8,5	5 - 6,5	5 - 6,5	5 - 6,5
Sf. Gheorghe	8 - 14	8 - 14	8 - 14	3,5 - 7	3,5 - 7	3,5 - 7
Sibiu	12 - 23	12 - 23	12 - 23	6,5 - 11	6,5 - 11	6,5 - 11
Tg. Mureș	7 - 14	7 - 14	7 - 14	5 - 9	5 - 9	5 - 9
Timișoara	15 - 20	15-20	15 - 22	7 - 10	7 - 11	7 - 11
Zalău	12 - 16	12 - 16	13 - 15	5 - 12	5 - 12	5 - 13
MOLDOVA + DOBROGEA						
Iași	7 - 12	7 - 12	7 - 12	7 - 10	7 - 10	7 - 10
Bacău	8 - 12	8 - 12	8 - 12	6 - 10	6 - 10	7,5 - 10
Botoșani	7 - 12	7 - 12	7 - 11	5 - 8	5 - 8	5 - 8
Brăila	7 - 9	7 - 9	7 - 9	6 - 8	6 - 8	6 - 8
Constanța	8,5 - 13	8,5 - 13	8,5 - 13	6 - 10	6 - 10	6 - 10
Focșani	7 - 10	7 - 10	7 - 10	6 - 9	6 - 8	6 - 8
Galați	7 - 10	7 - 10	7 - 10	6 - 9	6 - 9	6 - 9
Piatra Neamț	6 - 8	6 - 8	6 - 8	4 - 6	4 - 6	4 - 6
Suceava	9 - 13	9 - 13	9 - 13	8 - 12	8 - 12	7 - 12
Tulcea	5 - 15	5 - 15	5 - 15	5 - 13	5 - 13	5 - 13
Vaslui	6 - 14	6 - 14	6 - 14	3 - 9	3 - 9	3 - 8

Sursa: https://www.darian.ro/wp-content/uploads/2016/10/analiza-pietei-imobiliare-s1-2016.pdf

Piața spațiilor comerciale va crește cu 180.000 mp în anul 2017 în România, relevă cel mai recent studiu local realizat de compania de consultanță imobiliară Colliers International, care activează în domeniul consultanței imobiliare, cu peste 15.000 specialiști care în 68 de țări.

„În următorii cinci ani, ne așteptăm ca numărul strip mallurilor livrate anual să depășească numărul centrelor comerciale de tip mall. Spre exemplu, anul acesta vor fi livrate cel puțin șase strip mall-uri în orașe precum Bistrița Năsăud, Dorohoi, Mioveni, Oradea, Pașcani și Târgoviște. Primul proiect de acest fel care își va deschide porțile, pe 6 aprilie, este Prima Shops Oradea, dezvoltat de Oasis Retail & Development Consulting", a declarat Daniela Popescu, associate director în cadrul departamentului de retail al Colliers International.

La nivel european, așteptările indică o creștere a consumului privat de 2,2% pentru anul 2017, arată raportul global EMEA Retail Market Snapshot. „Anul trecut, puterea de cumpărare a crescut ca urmare a măririi salariilor și a nivelului de ocupare a forței de muncă, ceea ce a dus la sporirea vânzărilor în zona de retail față de 2015 în Uniunea Eropeană și zona euro, cu 2,8%, respectiv 1,8%. Cele mai mari creșteri au fost înregistrate în Luxemburg (14%) și România (13,3%), acestea fiind urmate de Lituania (6,7%), Polonia (6,4%) și Marea Britanie (5,5%)", arată autorii studiului.

„Creşterea consumului privat are un dublu efect şi pentru piaţa spaţiilor comerciale din România. Pe de o parte, vânzările înregistrate de majoritatea jucătorilor au crescut cu 10-30% în ultimul an, iar pe de altă parte funcţionează ca un catalizator pentru piaţă. Astfel, retailerii deja prezenţi vor să se extindă în continuare şi dezvoltă noi concepte pentru a deveni cât mai flexibili şi a acoperi atât oraşe şi centre comerciale mari, cât şi oraşe şi scheme comerciale de dimensiuni mai mici", explică Daniela Popescu.

Potrivit Collers, în ultimii ani, impactul tehnologic a început să se resimtă din ce în ce mai mult şi în sectorul de retail. Conform raportului global EMEA Retail Market Snapshot, consumatorii se reorientează către plăţi şi cumpărături online prin intermediul dispozitivelor mobile.

Sursa: http://www.businessmagazin.ro

OFERTA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE

Analizând zona de studiu s-a constat că nu se găsesc tranzacţii sigure aşa că s-a optat pentru oferte ale imobilelor asemănătoare cu imobilul studiat. Ofertele pentru imobilele similare sunt prezentate in tabelul următor, preţul fiind în funcţie de amplasare, acces şi deschidere la stradă. Pentru calcule următoare s-au folosit comparabilele cu cele mai multe asemănări faţă de elementul subiect, fiind excluse comparabilele cu cea mai mare şi cea mai mică valoare unitară.

Au fost identificate următoarele comparabile în zona de studiu:

COMPARABILE					
NR CRT	LOCALIZARE	SUPRAFATA - MP	PRET E/MP	SURSA	OBS
1	Obregia	26	2.307	www.romimo.ro	n/a
2	Tineretului/Piata Norilor	54	1.574	www.romimo.ro	1990, parter bloc
3	Piata Vitan	85	2.000	www.spatiicomerciale.ro	2000, imobil tip centru comercial, vitrina 6 m
4	Râmnicu Sărat	100	2.772	www.spatiicomerciale.ro	1987, parter bloc, utilităţi, închiriat, vitrina 6 m
5	Văcăreşti	105	1.905	www.romimo.ro	1987, parter bloc, S utila=100 mp, S teren=105 mp, vitrina 20 m
6	Brâncoveanu - Dr Găzarului	130	1.151	www.publi24.ro	2016, parter imobil P+3, S utilă 100 mp, utilităţi
7	Brâncoveanu	134	2.332	www.spatiicomerciale.ro	1982, parter bloc, renovat, închiriat, vitrina 15 m
8	Oltenitei	151	2.185	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc, renovat, închiriat, vitrina 12 m
9	Vitan	157	1.700	www.spatiicomerciale.ro	2015, parter imobil P+5, utilităţi
10	Piaţa Covasna	173	1.156	www.spatiicomerciale.ro	imobil tip centru comercial, amenajat, închiriat, vitrină 6 m
11	Calea Văcăreşti	200	2.250	www.spatiicomerciale.ro	1989, imobil tip centru comercial, utilităţi, vitrina 12,5 m

4. EVALUAREA

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare (Highest and Best Use) este definită prin utilizarea unui activ care maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă financiar.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.Imobilul trebuie să susțină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltare imediată, la data evaluării, sau există cerere pe piață într-un timp relativ scurt după lansarea ofertei, pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltare fezabilă din punct de vedere financiar. Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat pe o bază de sine stătătoare, poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului

Valoarea imobilului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă imobilul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

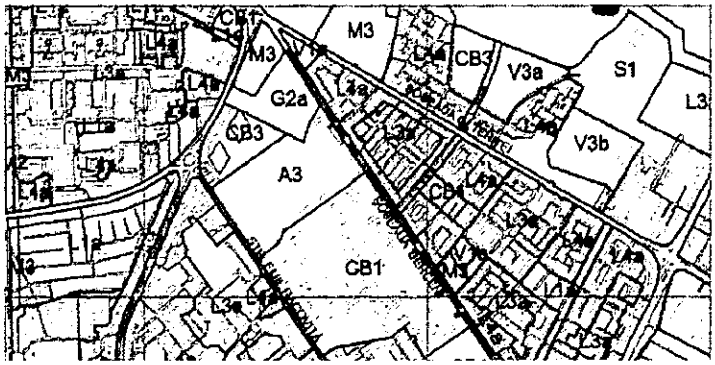
Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;

b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;

c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Proprietatea evaluată este situată într-o zona urbanistică CB3 - aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinatate cu care se află în relații de co-vizibilitate;



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Pentru proprietatea evaluată CMBU pentru imobilul situat - construcție comercială care se încadrează în planul urbanistic, se face analiză pentru o singură ipoteză:

- Păstrarea destinației actuale de utilizare;

CRITERII CMBU	UTILIZARE ACTUALĂ
PERMISĂ LEGAL	DA
POSIBILĂ FIZIC	DA
FEZABILĂ FINANCIAR	DA
MAXIMUM PRODUCTIV	DA – pe termen lung

Analizând proprietatea şi zona de amplasare a acesteia se poate stabili că CMBU este utilizarea actuală, respectiv spațiu comercial.

4.2. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

ESTIMAREA VALORII IMOBILULUI

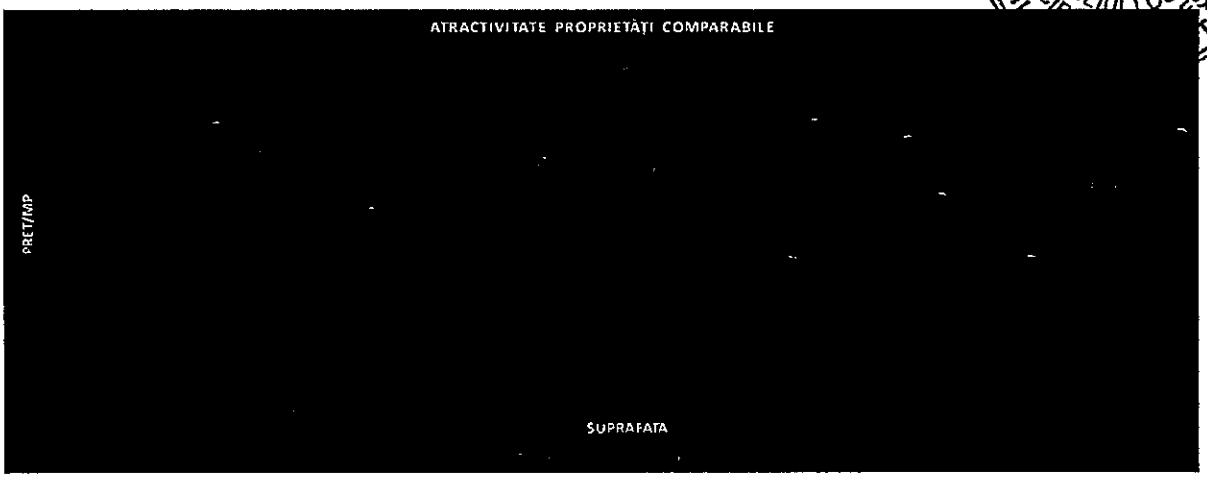
Abordarea prin piață cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare şi sub denumirea de Comparație Directă, este o procedură prin care valoarea de piață a proprietății evaluate se obține prin compararea acesteia cu proprietăți similare identificate pe piață în urma analizei pieței.

Astfel, premisa principală a tehnicilor înscrise în abordarea prin piață este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietății comparabile. Această metodă se utilizează atunci când există date suficiente şi sigure privind tranzacții cu imobile similare din zonă.

Prin această metodă prețurile şi informațiile referitoare la imobile similare sunt analizate, comparate şi corectate în funcție de asemănări şi diferențieri. Efectuarea corecțiilor prețurilor tranzacționate se poate face procentual cu ajutorul indicilor şi coeficienților specifici imobilului.

Pentru folosirea acestei metode, având în vedere că evaluatorul nu are informații sigure despre tranzacții în zona studiată, s-au folosit comparații ale proprietăților ce urmează a fi tranzacționate şi care se găsesc în prezent în faza de anunțuri publicitare.

COMPARABILE					
NR. CRT	LOCALIZARE	SUPRAFATA - MP	PRET E/MP	SURSA	OBS
1	Obregia	26	2.307	www.romimo.ro	n/a
2	Tineretului/Piata Norilor	54	1.574	www.romimo.ro	1990, parter bloc
3	Piata Vitan	85	2.000	www.spatiicomerciale.ro	2000, imobil tip centru comercial, vitrina 6 m
4	Râmnicu Sărat	100	2.772	www.spatiicomerciale.ro	1987, parter bloc, utilități, închiriat, vitrina 6 m
5	Văcărești	105	1.905	www.romimo.ro	1987, parter bloc, S utila=100 mp, S teren=105 mp, vitrina 20 m
6	Brâncoveanu - Dr Găzarului	130	1.151	www.publi24.ro	2016, parter imobil P+3, S utilă 100 mp, utilități
7	Brâncoveanu	134	2.332	www.spatiicomerciale.ro	1982, parter bloc, renovat, închiriat, vitrina 15 m
8	Oltenitei	151	2.185	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc, renovat, închiriat, vitrina 12 m
9	Vitan	157	1.700	www.spatiicomerciale.ro	2015, parter imobil P+5, utilități
10	Piața Covasna	173	1.156	www.spatiicomerciale.ro	imobil tip centru comercial, amenajat, închiriat, vitrină 6 m
11	Calea Văcărești	200	2.250	www.spatiicomerciale.ro	1989, imobil tip centru comercial, utilități, vitrina 12,5 m



Poziționarea comparabilelor selectate față de imobilul subiect:



Calculele şi analiza elementelor comparabile sunt detaliate în tabelul următor:

TABEL COMPARAȚII IMOBIL SPAȚIU COMERCIAL						
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATE	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 5	COMPARABILA 7	COMPARABILA 8
Preț de vânzare EURO/mp		1.574	2.000	2.000	2.332	2.1[illegible]
Tranzacție	-	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Corecție (%)		-7%	-7%	-7%	-7%	-7%
Corecție (EURO/mp)		-110	-140	-140	-163	-153
Preț corectat		1.464	1.860	1.860	2.169	2.032
Drepturi de proprietate	depline / teren în concesiune	depline	depline	depline	depline	depline
Corecție (%)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Corecție (EURO/mp)		-146	-200	-200	-233	-219
Preț corectat		1.317	1.660	1.660	1.936	1.814
Restricții legale	fără	fără	fără	fără	fără	fără
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat		1.317	1.660	1.660	1.936	1.814
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash	cash
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat		1.317	1.660	1.660	1.936	1.814
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat		1.317	1.660	1.660	1.936	1.814
Condiții de piață	actuale	similare	similare	similare	similare	similare
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat		1.317	1.660	1.660	1.936	1.814
Localizare	Piața Sudului	Tineretului/Piata Norilor	Piata Vitan	Văcărești	Brâncoveanu	Oltenitei
Corecție (%)		10%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		132	0	0	0	0
Preț corectat		1.449	1.660	1.660	1.936	1.814
Vechime constructie	anterior 1990	1990	2000	1987/amenajat	1982/renovat	renovat
Corecție (%)		0%	-8%	-5%	-5%	-5%
Corecție (EURO/mp)		0	-133	-83	-97	-91
Preț corectat		1.449	1.527	1.577	1.839	1.723
Suprafață totală	89,20	54	85	100	134	151
Corecție (%)		-5%	0%	0%	5%	10%
Corecție (EURO/mp)		-72	0	0	92	172
Preț corectat		1.377	1.527	1.577	1.931	1.895
Acces	stradal	n/a	stradal	stradal	stradal	stradal
Corecție (%)		10%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		138	0	0	0	0
Preț corectat		1.514	1.527	1.577	1.931	1.895
Tip constructie	structura metalica/panouri	parter bloc locuinte	tip centru comercial	parter bloc locuinte	parter bloc locuinte	parter bloc locuinte
Corecție (%)		-12%	-5%	-12%	-12%	-12%
Corecție (EURO/mp)		-182	-76	-189	-232	-227
Preț corectat		1.333	1.451	1.388	1.699	1.668
Zonare - urbanism	zona rezidențială	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat (rotund)		1.333	1.451	1.388	1.699	1.668
Caracteristici economice	piața comercială	n/a	similar	comert stradal	comerț stradal	comert stradal
Corecție (%)		7%	0%	5%	5%	5%
Corecție (EURO/mp)		93	0	69	85	83
Preț corectat		1.426	1.451	1.457	1.784	1.751
Utilizare	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial/inchiriat	comercial/inchiriat
Corecție (%)		0%	0%	0%	-15%	-15%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	-255	-250
Preț corectat		1.426	1.451	1.457	1.529	1.501
Componente non imobiliare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preț corectat (rotund)		1.426	1.451	1.457	1.529	1.501
CORECȚIE NETĂ		-38	-409	-403	-640	-531
CORECȚIE NETĂ (%)		-2%	-20%	-20%	-27%	-24%
CORECȚIE BRUTĂ		945	486	731	1.225	1.270
CORECȚIE BRUTĂ (%)		60%	24%	37%	53%	58%
NUMĂR CORECȚII		6	3	4	6	6
VALOARE UNITARĂ (EURO/mp)			1.451			
VALOARE SPAȚIU COMERCIAL -EURO			129.400			
VALOARE SPATIU COMERCIAL -RON			584.700			

Corecțiile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tranzacție – au fost necesare corecții la toate comparabilele deoarece acestea reprezintă oferte de pe piață și conform studiului efectuat pe piața specifică marja de negociere este până în 10%, fiind luat în calcul un procent de 7%; această corecție nu se ia în considerare la calculul corecțiilor nete și brute;
- Drepturi de proprietate – au fost efectuate corecții având în vedere că în cazul imobilului studiat terenul este în concesiune;
- Restricții legale – nu fost necesare corecții;
- Condiții de finanțare – s-au considerat similare și nu au fost efectuate corecții;
- Condiții de vânzare – nu au fost necesare corecții;
- Condiții de piață – nu au fost necesare corecții deoarece perioada de ofertare nu este îndepărtată de data evaluării;
- Localizare – au fost necesare corecții privind zona în care se află comparabilele;
- Vechime construcție – au fost necesare corecții în funcție de vechimea și starea imobilelor comparate;
- Suprafața construită – au fost aplicate corecții deoarece comparabilele nu au aceeași suprafață ca cea a imobilului subiect;
- Acces – au fost necesare corecții în funcție de modul de acces către imobilele comparabile;
- Tip construcție – au fost necesare corecții pentru particularitățile constructive ale imobilelor comparate;
- Zonare – nu s-au efectuat corecții deoarece comparabilele se află în zona de studiu;
- Caracteristici economice – nu au fost efectuate corecții;
- Utilizare - au fost efectuate corecții pentru spații deoarece chiar având aceeași utilizare comercială, unele spații fiind închiriate pot fi considerate și cu utilizare de investiție;
- Componente non imobiliare – nu au fost necesare corecții.

Valoarea finală a fost asimilată comparabilei 3 deoarece având corecția brută cea mai mică este cea mai apropiată ca și caracteristici de proprietatea subiect, astfel:

V_{IMOBIL} = 584.700 RON ≈ 129.400 EURO

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

4.3. ABORDAREA PRIN VENIT

Sub denumirea generică de *abordare prin venit* sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate acestea având ca o caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de către un titular al dreptului. În cazul unei *investiții imobiliare*, acel venit ar putea fi sub formă de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar ar putea fi o chirie asumată/ipotetică (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Utilizarea potențialului comercial al proprietății imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor".

Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unei rate de capitalizare sau multiplicator. Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar aştepta sau câştigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aştepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum şi riscurile şi recompensările proprietarului. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. *all risks yield method*), este rapidă şi simplă, dar utilizarea ei nu este credibilă în situația că, în perioadele viitoare, venitul se aşteaptă să se modifice într-o măsură mai mare decât se aşteaptă în general pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului.

În astfel de cazuri, se pot utiliza diferitele modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca şi în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum şi pe riscurile şi recompensările proprietarului, ataşate fluxului de numerar în cauză.

Randamentul sau rata de actualizare comentate anterior vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceştia sau costul mediu ponderat al capitalului.

Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată, plecând de la o rată tipică „fără risc" a rentabilității, corectată pentru riscurile şi oportunitățile adiționale specifice unui anumit drept asupra *proprietății imobiliare*.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde şi de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar se exprimă în niveluri curente (termeni reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflației sau deflației viitoare preconizate.

Abordarea prin venit se bazează pe principiul că, pentru a achiziționa o proprietate imobiliară, un investitor mediu nu va plăti pentru ea mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere ca investiție a proprietății respective).

Pentru a prezenta o metodă de calcul în cadrul abordării prin venit s-a optat pentru metoda capitalizării veniturilor. Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Capitalizarea directă este metoda utilizată în abordarea pe bază de venit, pentru a converti venitul net estimat dintr-un singur an într-un indicator de valoare. Această conversie se realizează fie prin divizarea venitului cu o rată adecvată de venit (rată de capitalizare), fie prin multiplicarea lui cu un factor corespunzător de venit.

Algoritmul de calcul pentru estimarea valorii imobilului prin capitalizarea veniturilor obținute din chirie este următorul:

a) Se estimează o chirie lunară (Ch) obtenabilă din închirierea proprietății analizate, în condițiile în care proprietatea ar fi liberă și posibil de închiriat la valori de pe piața specifică. Estimarea acestei chirii se face în funcție de comparabilele găsite pe piața imobiliară locală sau în cazul de față valorile necesare efectuării calculelor sunt preluate din revista Valoarea – oriunde este ea, revistă editată de ANEVAR.

b) Analiza pieței prezentate în revista mai sus menționată ne arată chiriile practicate pentru proprietăți similare. Având în vedere starea de întreținere respectiv vârsta efectivă și utilizarea actuală a construcției putem stabili o chirie de aproximativ 20 E/mp/lună.[1]
Chiria unitară este calculată pentru suprafața utilă a construcției. Această valoare înglobează și folosirea restului de proprietate respectiv teren, etc.

c) Se calculează Venitul Brut Potențial (**VBP**) care reprezintă venitul total anual generat de proprietatea imobiliară în condiții de utilizare maximă (grad utilizare integrală), înainte de scăderea cheltuielilor pe care trebuie să le suporte proprietarul;

d) Se estimează un Grad de neocupare (**Gno**) rezultat din neocuparea în întregime sau în anumite perioade, a spațiilor închiriabile și/sau neplata chiriei de către locatar.

e) În cazul de față s-a estimate un grad de neocupare de 10% pentru spațiile comerciale conform datelor preluate din studiul de piață.[2]

f) Această apreciere este susținută și de piața imobiliară specific proprietății analizate, unde gradul de neocupare variază în funcție de amplasament, finisaje, facilități, condiții contractuale, etc.

g) Se calculează Venitul Brut Efectiv (**VBE**) care este venitul brut potențial ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare.

[1] Valorile au fost preluate din studiul efectuat de DARIAN DRS – Revista Valoarea – oriunde este ea
[2] Valorile au fost preluate din studiul efectuat de DARIAN DRS – Revista Valoarea – oriunde este ea

h) Se estimează Cheltuielile (**CH**) din exploatarea proprietății și care intră în sarcina proprietarului și a chiriașului. Aceste cheltuieli reprezintă costurile periodice aferente deținerii proprietății imobiliare (taxe, impozite, asigurări, menținerea capacității de exploatare) și pentru continuarea generării de venituri, s-a estimat un cuantum de 24 % din venitul brut efectiv.

CHELTUIELI DE EXPLOATARE	
FIXE	impozit
	asigurare
VARIABILE	management și administrație
	electricitate, apă, canalizare, salubritate, gaze
	menținerea capacitații de exploatare

i) Se calculează Venitul Net din Exploatare (**VNE**) care reprezintă venitul net actual sau anticipat rezultat în urma scăderii tuturor cheltuielilor operaționale din Venitul Brut Efectiv;

j) Pentru obținerea valorii de randament a proprietății, se divide Venitul Net din închiriere la rata de capitalizare (**c**) specific pieței imobiliare corespunzătoare zonei și tipul de proprietate analizate. Raportul procentual dintre venitul inițial generat de investiție și prețul plătit pentru acea investiție.

În esență, raportul reprezintă perioada în ani în care se recuperează valoarea proprietății din veniturile nete generate de utilizarea proprietății și este utilizat în metoda capitalizării ca multiplicator al veniturilor nete.

Din analiza piețe prezentate, specifice proprietății analizate, reiese că rata de capitalizare pentru proprietăți similare este la nivelul de 10,50%.[3]

$$V_{PROPRIETATE} = VNE/c$$

(unde VNE = venitul net din exploatare; c = rata de capitalizare)

Calculul efectiv al proprietății imobiliare analizate este prezentat în tabelul de mai jos:

GRILĂ CALCUL CAPITALIZARE DIRECTĂ		
	EURO	
SUPRAFAȚĂ UTILĂ (mp)	89,20	
CHIRIE LUNARĂ (EURO)	20 EURO/MP/LUNĂ	1.784
VBP - VENITURI BRUTE POTENȚIALE (EURO/AN)	21.408	
GRAD DE NEOCUPARE	10%	
VBE -VENIT BRUT EFECTIV	19.267	
CHELTUIELI EXPLOATARE	4.728	
VNE - VENIT NET EFECTIV (EURO/AN)	14.540	
RATA DE CAPITALIZARE	10,50%	
VALOARE CAPITALIZARE DIRECTĂ	138.472	
	138.470 €	**625.700 RON**

[3] Valorile au fost preluate din studiul efectuat de DARIAN DRS – Revista Valoarea – oriunde este ea

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

5. ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Estimarea valorii de piață a proprietății subiect s-a realizat aplicând două abordări principale pentru care au existat informații suficiente, fiind fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru și anticipării beneficiilor. Rezultatele abordărilor au fost:

- Abordarea prin piață: V_{IMOBIL} = 584.700 RON ≈ 129.400 EURO;
- Abordarea prin venit: V_{IMOBIL} = 625.700 RON ≈ 138.470 EURO ;

Pentru stabilirea valorii finale s-au avut în vedere principiile şi criteriile de analiză a rezultatelor. Aceste criterii sunt:

- Adecvarea – se alege valoarea rezultată din metoda cea mai relevantă, având în vedere scopul și destinația evaluării;
- Precizia – se alege valoarea rezultată din metoda în care au fost utilizate cele mai recente informații de pe piața imobiliară, ținând cont de scopul evaluării;
- Cantitatea informațiilor – se alege valoarea rezultată în urma aplicării metodei ce a utilizat cele mai multe informații de pe piața imobiliară.

CRITERII	ABORDARE PRIN PIAȚĂ	ABORDARE PRIN VENIT
ADECVARE	DA (+)	DA (+)
PRECIZIE	RIDICATĂ (+)	MEDIE (+ -)
CANTITATEA DE INFORMAȚII	SUFICIENTĂ (+)	SUFICIENTĂ (+)

Valorile obținute prin abordări reflectă nivelul şi aşteptările pieței imobiliare de tip comercial şi sunt relevante pentru tipul de proprietate evaluat.

Pentru proprietatea studiată s-a optat pentru valorile determinate conform abordării prin metoda comparațiilor directe care oferă o precizie ridicată față de celelalte abordări şi reflectă cel mai bine situația actuală a pieței specifice reprezentată de imobilele situate în zona de studiu.

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE STUDIATE, ÎN OPINIA EVALUATORULUI ESTE DE

PROPRIETAR	DENUMIRE	SUPRAFATA	NUMAR CADASTRAL	VALOARE EVALUATA -EURO -	VALOARE EVALUATA -RON -
S.C. AGREXCOM 94 S.R.L.	SPAȚIU COMERCIAL	89,20	215053-C1-U11	129.400 €	584.700 RON

- Cursul BNR utilizat la calcule este de 4,5188 RON/EURO din data de 18.04.2017.
- Valorile nu conțin TVA.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele şi aprecierile exprimate în prezentul raport, conform cu standardele de evaluare;
- Datele folosite în prezentul raport au fost obținute de la client, evaluatorul neasumându-şi responsabilitatea pentru veridicitatea şi acuratețea acestora;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Ing. Stamatescu Carmen
Expert evaluator pentru proprietăți imobiliare şi bunuri mobile
Membru Titular ANEVAR Legitimație nr. 16220/2017

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

6. ANEXE

10374713

Carte Funciară Nr. 215053-C1-U11 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Nr.	27129
Ziua	20
Luna	04
Anul	2017

ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCURESTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:70103
Unitate individuală Nr. cadastral vechi:10495/0;11

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Nitu Vasile, Nr. 1, Ap. SPATIU, Jud. Bucuresti
Părți comune: -

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	215053-C1-U11	-	-		115,95	Descriere: - spatiu in suprafata totala de 89,20 mp; - teren in proprietate Informatii CP:unitate individuala Smas=89.2 Sutila=0 Cota indiviza=115.95 Adresa: UAT Bucuresti, Bucuresti Sectorul 4, str SERG. NITU VASILE, nr. 1, bl. -, sc. -, et. -, ap. - Obs: SPATIU COMERCIAL

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
364384 / 21/10/2009		
Hotarare nr. 72, din 30/10/2008 emis de CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4 (HOTARARE nr. 66/23.07.2009 emis de CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATECota: 1/1, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN PRIN DIRECTIA DE ADMINISTRARE A PIETELOR SECTOR 4**, asupra terenului	
253148 / 04/06/2010		
Contract Vanzare-Cumparare nr. 548, din 27/05/2010 emis de BNP DANILA STEFAN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATECota: 1/1, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 1/1	A1
	1) **SC AGREXCOM - 94 SRL**, CIF:6243785, asupra spatiului comercial	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
253148 / 04/06/2010		
Contract Vanzare-Cumparare nr. 548, din 27/05/2010 emis de BNP DANILA STEFAN;		
C1	INSCRIERE, drept de PRIVILEGIU Sarcini:privilegiul vanzatorului pentru pret neachitat in suma de 40.500 EUR	A1
	1) **CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI**, CIF:INDISPONIBIL	
C2	INSCRIERE, drept de INTERDICTIE Sarcini:Interdictie de instrainare timp de 3 ani de la data dobandirii	A1
	1) **CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI**, CIF:INDISPONIBIL	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii *Pagina 1 din 2*

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Carte Funciară Nr. 215053-C1-U11 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Nitu Vasile, Nr. 1, Ap. SPATIU, Jud. Bucuresti
Părți comune: -

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	215053-C1-U11	-	-	-	115,95	Descriere: - spatiu in suprafata totala de 89,20 mp;- teren in proprietate Informatii CP:unitate individuala Smas=89.2 Sutila=0 Cota indiviza=115.95 Adresa: UAT Bucuresti, Bucuresti Sectorul 4, str SERG. NITU VASILE, nr. 1, bl. -, sc. -, et. -, ap. - Obs: SPATIU COMERCIAL

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in condițiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.2129/20-04-2017 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. EXI_ONLINE.
Acest document a fost generat automat de sistemul informatic integrat al ANCPI și reprezintă o imagine fidelă a înscrierilor active din planul cadastral și cartea funciară, valabilă la data generării. Documentul în format electronic este semnat cu semnătura electronică pe baza unui certificat calificat, în conformitate cu prevederile art. 4, alin. (12) din Legea nr. 455/2001, precum și cele ale Normelor tehnice și metodologice de aplicare a acestei legi, aprobate prin HG nr. 1259/2001 și este valabil exclusiv în mediul electronic.

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

ȘTEFAN-NOTAR PUBLIC BUCUREȘTI

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Intre:

Consiliul General al Municipiului Bucureşti, cu sediul în Bucureşti, Splaiul Independentei nr.291-293, sector 6, prin împuternicit Primarul Sectorului 4 d-nul **POPESCU Cristian Victor Piedone,** în baza Hotararii Consiliului General al Mun. Bucureşti nr. 234/04.09.2003, domiciliat în Bucureşti, Str.Principatele Unite nr.1, sector 4, identificat cu CI seria RT nr. 523768/26.10.2007/SPCEP S4 biroul nr. 1, CNP 1630215400296, prin dl. POPESCU Alexandru-Leonte, viceprimar, în calitate de **VÂNZĂTOR,** pe de o parte

şi

SC AGREXCOM - 94 SRL, cu sediul în Mun. Bucureşti, Str. Serg. Nitu Vasile nr. 1, sector 4, înregistrată la Registrul Comerţului Bucureşti sub nr. J40/16473/1994, CIF RO6243785, reprezentată prin **dl. CONSTANTINESCU Ghiorghe,** în calitate de asociat şi administrator, domiciliat în Mun. Bucureşti, Str. Sg. maj. Samoilă Dumitru nr. 12, bl. 95, sc. 1, et. 1, ap. 4, sector 4, identificat cu CI seria RD nr. 208336/14.11.2001/Secţia 15 Poliţie, CNP 1540502400340, in calitate de **CUMPĂRĂTOR,** pe de altă parte,

PREAMBUL

1. Având în vedere că părţile au semnat procesul verbal de negociere directă nr. 77/12.05.2010, cu privire la spaţiul comercial, în termenul legal stabilit de Legea nr. 550/2002.

2. Având în vedere că spaţiul comercial se află pe Lista spaţiilor comerciale şi/sau de prestări servicii aprobată de Consiliul General al Municipiului Bucureşti prin H.C.G.M.B. nr. 771/2002, modificată şi completată prin H.C.G.M.B. nr. 109/2003, conform art. 2, alin. 1 si 4, din Hotărârea Guvernului Romănici nr. 1341/27.11.2002 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002 privind vânzarea spaţiilor comerciale proprietate privată a statului şi a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor judeţene sau a consiliilor locale, precum şi a celor din patrimoniul regiilor autonome de interes local.

3. Având în vedere dispoziţiile Legii nr. 550/2002, modificată prin Legea nr. 306/2003, completată prin O.U.G. nr. 21/2003, Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002 aprobate prin H.G. nr. 1341/2002, completate cu H.G. nr. 246/2003, H.C.G.M.B. nr. 234/04.09.2003, art. 1294 şi următoarele din Codul Civil, precum şi dispoziţiile Legii nr. 54/1998 privind circulaţia juridică a terenurilor.

A intervenit următorul contract:

Art. 1. OBIECTUL CONTRACTULUI

Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea de către VÂNZĂTOR către CUMPĂRĂTOR a dreptului de proprietate şi a posesiei asupra spaţiului comercial amplasat în Mun Bucureşti, Str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4, având nr. cadastral

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

10495/0;11, **in suprafata totală de 89,20 mp., deținut de CUMPĂRĂTOR în baza contractului de închiriere nr. 403/09.11.1999.**

Terenul aflat în proprietate publică conform adresei nr. 874515/14676/11.12.2009, eliberată de Primăria Mun. București – Direcția Patrimoniu Evidența Proprietății – Cadastru, Serviciul evidență proprietăți, urmează a fi concesionat în baza prevederilor legale, de către Primăria Mun. București, CUMPĂRĂTORULUI, conform adresei nr. 29294/19.11.2004, emisă de Primăria Mun. București-Comisia de Coordonare pentru aplicarea Legii 550/2002 de la nivelul Municipiului București, cumparatorul obligandu-se sa solicite acest lucru in maximum 30 de zile de la autentificarea prezentului contract.

Dreptul de proprietate al vânzătorului a fost intabulat în Cartea Funciară nr. 70103 a localității București, sector 4, prin încheierea nr. 364384/21.10.2009, emisă de OCPI sector 4.

Art. 2. PREȚUL ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

1. Prețul vanzării spațiului comercial a fost stabilit prin procesul-verbal de negociere directa nr. 77/12.05.2010, inregistrat sub nr. 14837/12.05.2010 de către Primăria Sector 4 Bucuresti si este de **40.500 (patruzecimiicincisute) EUR cf. Codului Fiscal art. 141, litera f.**

In termen de 15 zile calendaristice de la data autentificarii prezentului contract **CUMPĂRĂTORUL** va achita pe bază de factură suma de 40.500 EUR la cursul de schimb stabilit de B.N.R. in ziua in care se va efectua plata, cu ordin de plata in contul al cărui cod IBAN este RO37TREZ704500206X000012, deschis la Trezoreria Sector 4 Bucuresti, reprezentând pretul de vanzare.

2. In cazul in care CUMPARATORUL nu va plati in termenul stabilit la art.2, alin.1, contractul de vanzare cumparare se va considera rezolvit de plin drept, fara punere in intarziere si fara alte formalitati, in conformitate cu dispozitiile art. 12 alin. 4 din Legea nr. 550/2002, modificata prin Legea nr. 306/2003.

Noi, părțile contractante, am luat cunoștință de dispozițiile Legii nr. 656/2002, pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor. De asemenea, declarăm că am luat cunoștință de dispozițiile Legii nr. 241/2005 și de consecințele ce decurg din nerespectarea acestora.

Art. 3. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

1. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

VÂNZĂTORUL are urmatoarele obligatii:

de a-l garanta pe **CUMPĂRĂTOR** împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale în conformitate cu dispozițiile art. 1337 Cod Civil. Spațiul comercial nu este grevat de sarcini și servituți cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr.237263/25.05.2010, eliberat de OCPI sector 4. Dreptul de închiriere al cumpărătorului s-a stins prin confuziune, întrucât, prin semnarea prezentului contract, chiriașul a devenit proprietarul spațiului comercial închiriat.

2. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

CONFORM CU ORIGINALUL

CUMPĂRĂTORUL are urmatoarele obligații:

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

a) de a plăti prețul la termenul și în condițiile stipulate în prezentul contract;
b) de a folosi spațiul comercial ce face obiectul prezentului contract numai pentru activități de comerț sau prestări servicii și de a nu înstrăina spațiul prin acte între vii, timp de 3 ani de la data dobândirii;

Art. 4. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

VÂNZĂTORUL, prin reprezentant, declară că spațiul comercial ce face obiectul prezentului contract nu este grevat de sarcini sau servituți, nu a mai fost vândut nici unei persoane fizice sau juridice și nu face obiectul nici unui dosar aflat pe rolul instanțelor judecătorești sau revendicări în baza Legii nr. 10/2001, cu modificările si completarile ulterioare.

VÂNZĂTORUL, prin reprezentant, declara ca spațiul comercial din Mun Bucureşti, Str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4 nu este situat in imobile aflate in zona de protecție a unui monument istoric și nu face parte din spațiile enumerate de art. 3^1 din Legea nr. 550/2002 așa cum a fost modificată prin OUG 21/2003.

Impozitele și taxele de orice natură aferente spațiului comercial ce face obiectul prezentului contract au fost in sarcina VÂNZĂTORULUI până azi, data autentificarii, iar de astăzi, acestea trec in sarcina **CUMPĂRĂTORULUI**, care suportă si taxele necesare perfectării și autentificării contractului.

CUMPĂRĂTORUL, prin reprezentant, declară că nu se află in reorganizare judiciară sau faliment, că obligațiile fiscale au fost achitate la zi conform certificatului de atestare fiscala nr. IJ-256117/29.04.2010, eliberat de Primăria Sector 4.

CUMPĂRĂTORUL, prin reprezentant, declară că a dobândit de la **VÂNZĂTOR** spațiul comercial descris mai sus, la prețul arătat, ce se va achita în modul de mai sus și consimte la toate stipulațiunile prezentului contract.

Art. 5. REZOLUȚIUNEA CONTRACTULUI

In afara cazului în care intervine rezolutiunea contractului ca urmare a neplatii prețului, prevazut la art. 2 alin. 2, in situatia in care CUMPĂRĂTORUL nu isi va respecta obligatiile asumate prin art. 3 alin. 2 lit. b din prezentul contract, acesta se va considera rezolvit de plin drept, fără interventia instantei, fără punere in întârziere si fără alte formalități prealabile.

Noi, părțile contractante, am luat cunoștință de conținutul contractului și consimțim la autentificare, întrucât exprimă voința noastră, toate operatiunile de publicitate imobiliara revenind in sarcina biroului notarial public instrumentator, conform Protocolului incheiat intre Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara si Uniunea Nationala a Notarilor Publici din Romania privind publicitatea imobiliara.

Art. 6. DISPOZIȚII FINALE

CONFORM CU ORIGINALUL

1. Litigiile aparute in legatura cu executarea prezentului contract se solutioneaza de catre instantele judecatoresti competente.

2. Daca o situatie de forta majora impiedica sau intarzie executarea contractului, partea afectata de cazul de forta majora va fi exonerata de raspunderea privind indeplinirea obligatiilor sale, pentru perioada in care indeplinirea acestora este impiedicata sau intarziata de cazul de forta majora, in conformitate cu dispozițiile art. 1082-1083 din Codul Civil.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

4. Prezentul contract isi produce efectele de la data semnarii lui si constituie titlu executoriu in conformitate cu art. 66 din Legea 36/1995 a notarilor publici si activitatii notariale.

4.Tehnoredactat in 7 exemplare din care s-au eliberat CUMPĂRĂTORULUI 3 exemplare, VÂNZĂTORULUI 2 exemplare si 2 exemplare dlui notar public Danila Stefan, astăzi, data autentificării.

VÂNZĂTOR
CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI L.S.
reprezentant
POPESCU Cristian-Victor Piedone
prin imputernicit
POPESCU Alexandru-Leonte

CONSILIUL BUCUREȘTI PRIMĂRIA SECTORULUI 4 VICEPRIMAR

p.DIRECTOR JURIDIC
Claudiu MIHOCI,

DIRECTOR ECONOMIC
Costel ENE

CUMPĂRĂTOR
SC AGREXCOM - 94 SRL, L.S.

reprezentant

CONSTANTINESCU Ghiorghe,
Asociat și Administrator,

Societatea Comercială AGREXCOM '94 S.R.L. București - România

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
DĂNILĂ ȘTEFAN
București, B-dul Constantin Brâncuși nr. 23,
Bloc T4-T5, sc. 1, parter, sector 3
Tel: 340.45.85; Fax: 340.45.90
Operator de date cu caracter personal nr. 2954

ÎNCHEIEREA DE AUTENTIFICARE NR. 548
Anul 2010, luna MAI, ziua 27

În fața mea, **Dănilă Ștefan,** Notar Public, la sediul Primăriei Sectorului 4, unde m-am deplasat la cererea partilor, s-au prezentat:

Consiliul General al Municipiului București, cu sediul în București, Splaiul Independentei nr.291-293, sector 6, prin împuternicit Primarul Sectorului 4, d-nul **POPESCU Cristian Victor Piedone,** în baza Hotararii Consiliului General al Mun. București nr. 234/04.09.2003, domiciliat în București, Str.Principatele Unite nr.1, sector 4, identificat cu CI seria RT nr. 523768/26.10.2007/SPCEP S4 biroul nr. 1, CNP 1630215400296, reprezentat prin dl. POPESCU Alexandru-Leonte, identificat cu CI seria RR nr.457299/24.05.2007/SPCEP S4 biroul nr.2

și

SC AGREXCOM - 94 SRL, cu sediul în Mun. București, Str. Serg. Nițu Vasile nr. 1, sector 4, înregistrată la Registrul Comerțului București sub nr. J40/16473/1994, CIF RO6243785, reprezentată prin **dl. CONSTANTINESCU Ghiorghe,** în calitate de asociat și administrator, domiciliat în Mun. București, Str. Sg. maj. Samoilă Dumitru nr. 12, bl. 95, sc. 1, et. 1, ap. 4, sector 4, identificat cu CI seria RD nr. 208336/14.11.2001/Secția 15 Poliție, CNP 1540502400340,

care, după ce au citit actul, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele acestuia.

În temeiul art. 8 lit. b din Legea nr. 36/1995

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

CONFORM CU ORIGINALUL

Onorariu – 2.200lei + 418lei TVA, cu OP /2010;
Taxă ANCPI – 850lei, cu OP/2010 (calculată la suma de 170.000lei).

NOTAR PUBLIC

ROMÂNIA BIROUL NOTARULUI PUBLIC DĂNILĂ ȘTEFAN-NOTAR BUCUREȘTI

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREŞTI
DIRECŢIA GENERALĂ ACHIZIŢII
DIRECŢIA CONTRACTE
Contract de concesiune încheiat cu S.C. AGREXCOM 94 S.R.L.

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. MB 241 **încheiat la data de** 31.05.2011

I. Părţile contractante

Între **MUNICIPIUL BUCUREŞTI**, reprezentat prin Primar General Prof. dr. Sorin Mircea Oprescu, cu sediul în Bucureşti, Splaiul Independenţei nr. 291-293, sector 6, având calitatea de **concedent**, pe de o parte şi **S.C. AGREXCOM 94 S.R.L.**, cu sediul în Bucureşti, şos. Berceni nr.104S, sector 4, înregistrată la Registrul Comerţului sub nr. J40/16473/1994, având cod unic de înregistrare nr. 6243785, reprezentată prin domnul **Constantinescu Ghiorghe**, identificat cu CI seria RD, nr. 757482, CNP 1540502400340, având calitatea de **concesionar**.

În temeiul Legii nr. 550/14.10.2002 - privind vânzarea spaţiilor comerciale proprietatea privată a statului şi a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor judeţene sau a consiliilor locale, precum şi a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local, actualizată, al Legii nr. 215/2001 - privind Administraţia Publică Locală, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, precum şi în baza Raportului Comisiei de Negociere nr. 1304/07.04.2011, prin care se concesionează terenul aferent spaţiului situat în **str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4**, spaţiu cumpărat conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 548/27.05.2010, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. Obiectul contractului

Art. 1. Obiectul contractului este cedarea în concesiune a terenului aferent spaţiului situat în Bucureşti, în **str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, sector 4**, în suprafaţă de **115,95 mp**, aşa cum rezultă din planul de situaţie anexat.

Art. 2. Terenul precizat la art. 1 se predă de către concedent către concesionar pe bază de proces-verbal de predare-primire, încheiat între părţi, iar destinaţia clădirii este de **spaţiu comercial**.

III. Termenul contractului

Art. 3. Concesiunea se acordă pe **49 ani**, începand cu data predării-primirii terenului, în condiţiile stipulate în prezentul contract şi anexele sale.

Art. 4. Concedentul va comunica, în scris, concesionarului cu 2 ani înainte de încetarea concesiunii, punctul său de vedere asupra încetarii concesiunii/prelungirea termenului de concesionare.

Art.4.1. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu jumătate din durata sa iniţială, prin simplul acord de voinţă al părţilor, prin act adiţional.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

BUCUREȘTI
MIHAI-VOTA

IV. Redevența

Art. 5. Redevența **concesiunii,** conform negocierii realizate, este de **5.865,07 lei/an**, fără T.V.A., reprezentând **1.400,95 Euro/an**, la care se adaugă un comision de 1% calculat la valoarea redevenței concesiunii. Comisionul de 1% va fi calculat și plătit doar pentru primul an de concesiune.

În cazul în care prevederile legale impun aplicarea cotei de TVA, valoarea totală a redevenței va suporta cota de TVA, stabilită de legislația în vigoare.

Art. 5.1 **Redevența minimă a concesiunii**, pentru terenul aferent spațiului situat în **str. Sergent Nițu Vasile nr. 1, sector 4**, din municipiul București, ce face obiectul acestui contract de concesiune, de 4.070,68 lei/an, a fost determinată în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/29.07.1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a fost calculată avându-se în vedere prețul de vânzare, zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară existentă, caracteristicile geotehnice, facilitățile de transport etc., pe baza "Metodologiei de calcul a evaluării terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului București, destinate executării de construcții" aprobată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 211/30.08.2006, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 6. Redevența concesiunii prevazută la art. 5, va fi indexată anual cu coeficientul de inflație comunicat de organele abilitate și se plătește pe toată durata concesiunii, dar nu poate fi mai mică decât redevența achitată inițial.

Art. 6.1. Indexarea anuală a redevenței concesiunii cu coeficientul de inflație se va achita până la data de 28 februarie a anului următor pentru anul în curs.

V. Modalitatea de plată:

Art. 7. Sumele prevăzute la art. 5, reprezentând valoarea redevenței pentru primul an, exprimată în Euro, se vor plăti prin ordin de plată în contul concedentului nr. **RO97TREZ70021300205XXXXX – A.T.C.P.M.B.,** la cursul de schimb valutar din ziua efectuării plății – dar nu poate fi mai mica decât cea înscrise la art. 5. Comisionul de 1%, aferent redeventei se va achita în maxim 15 zile calendaristice de la semnarea și autentificarea prezentului contract.

Art.7.1. Pentru cel de-al doilea an de concesionare, redevența va fi calculată și se va plăti proporțional pentru lunile cuprinse între data începerii noului an de concesionare (cel de-al doilea an) și luna decembrie (inclusiv) a anului calendaristic.

Art.7.2. Pentru restul perioadei de concesionare, valoarea redevenței prevăzută la art. 5 se plătește anual în termen de 30 de zile de la începutul anului pentru anul în curs.

Art.7.3. Pentru plata cu întârziere a redevenței se va plăti o majorare de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, calculată la suma datorată. Majorarea de întârziere la plată, de 0,1% se va aplica pentru fiecare zi de întârziere și pentru suma rezultată din indexarea redevenței cu rata anuală de inflație, neplătită la termen.

Majorările și penalitățile de întârziere se vor actualiza în conformitate cu nivelul stabilit prin legislația în vigoare.

VI. Drepturile și obligațiile părților.

Art. 8. Concedentul are dreptul:

Art. 8.1 Să urmărească prin împuterniciții săi respectarea destinației clădirii așa cum a fost stabilită prin contractul de vânzare-cumpărare a spațiului.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Art. 8.2 Să retragă concesiunea, fără nicio răscumpărare, în cazul în care nu se respectă prevederile din oferta ce a stat la baza negocierii, precum și clauzele prezentului contract.

Art. 8.3. Să modifice unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art. 8.4. Să verifice în perioada derulării contractului, modul în care se respectă condițiile și clauzele acestuia de către concesionar.

Art. 9. Concesionarul are dreptul:

Art. 9.1. De a exploata, în mod direct, pe riscul și răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune.

Art. 9.2. De a folosi și a culege fructele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii acestuia.

Art. 9.3. Să primească în mod prompt o despăgubire adecvată și efectivă în cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu.

1. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă.

2. Acest dezacord nu permite concesionarului să se sustragă obligațiilor sale contractuale.

Art. 10. Concesionarul are obligația:

Art. 10.1. În termen de **90 de zile** de la data semnării contractului, să depună, cu titlu de **garanție** în contul RO44BRDE410SA22559634100 deschis la BRD – sucursala Brătianu, dobânzile revenind concesionarului, echivalentul în lei a sumei de **350 Euro**, calculată la cursul de schimb valutar din ziua efectuării depozitului sau a eliberării scrisorii de garanție bancară, dar nu mai puțin de **1.466 lei.** Această sumă va fi reactualizată anual, în funcție de evoluția cursului Euro/lei.

Dacă este necesar, din această sumă, vor fi prelevate penalitățile și sumele datorate concedentului de către concesionar în baza contractului.

În cazul în care din această sumă se opresc penalitățile și sumele datorate concedentului, concesionarul are obligația de a completa diferența reținută, în termen de 30 de zile de la această operațiune, în caz contrar urmând a se aplica prevederile art. 17.3.

Art.10.1.1. Garanția va putea fi eliberată numai pe baza unei notificări din partea Primăriei Municipiului București – Direcția Contracte, către banca ce a emis scrisoarea de garanție sau a constituit depozitul bancar.

Art.10.2. Să-și îndeplinească obligațiile potrivit termenelor și condițiilor prevazute în contract și în acord cu normele legale, specifice domeniului de activitate, elaborate de instituțiile legal abilitate în acest scop.

Art. 11. Concesionarul se obligă să asigure plata redevenței la termenele stabilite prin prezentul contract.

Art. 12. Concedentul are obligația:

Art.12.1. Să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

Art.12.2. Să nu modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și a art.8.3. din prezentul contract.

Art.12.3. Să notifice concesionarului apariția oricăror imprejurări de natura să aducă atingere drepturilor concesionarului.

Art.12.4. Să coopereze pe deplin și să sprijine concesionarul în vederea asigurării înscrierii drepturilor acestuia rezultate din contractul de concesiune în Cartea Funciară.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune încheiat cu S.C. AGREXCOM 94 S R L

VII. Încetarea

Art. 13. La încetarea concesiunii, concesionarul are obligația să restituie concedentului în deplină proprietate bunul concesionat.

Art. 14. Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în urmatoarele situații:

(a) la expirarea duratei stabilite, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii.

(b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului.

(c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală de către concedent cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului.

(d) la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

(e) în cazul în care destinația spațiului, așa cum este prevazută în art. 2, este schimbată, fără acordul concedentului.

Art. 15. Încetarea concesiunii prin expirarea duratei.

La termenul de încetare a concesiunii, concesionarul are obligația de a preda bunul ce a facut obiectul concesiunii, cu excepția investițiilor realizate din fondurile concesionarului.

Art. 16. Încetarea concesiunii prin răscumpărare.

Art.16.1. Pentru cazurile de interes public, național sau local, concesiunea poate fi răscumpărată, concedentul asigurand despăgubirea corespunzatoare valorii spațiului, care trebuie să fie promptă, adecvată și efectivă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea municipală sau prin hotărâri ale Guvernului.

Art.16.2. Dacă părțile nu se înțeleg asupra prețului răscumpărării, partea nemulțumită urmează a se adresa Instanței de Judecată sau arbitrare convenite conform contractului.

Art. 17. Încetarea contractului prin retragere.

Art.17.1. Concesiunea se retrage în cazul în care concesionarul nu a respectat obligațiile ce-i revin, conform obligațiilor contractuale.

Art.17.2. În situația încetării contractului prin retragere concesionarul pierde garanția constituită.

Art.17.3 În cazul în care concesionarul nu-și executa obligațiile contractuale prevăzute la art. 7 si 10 la termenele prevazute în contract, acesta se consideră desființat de plin drept, începând cu aceeași dată, fără a mai fi necesară intervenția instanței de judecată.

Art. 18. Încetarea concesiunii prin renuntare.

Art. 18.1 Concesionarul poate renunța la concesiune în situația în care, cauze obiective, justificate, fac imposibilă exploatarea spațiului, după verificarea celor semnalate de concesionar de către o comisie formată din reprezentanții concedentului, ai Primăriei Municipiului București și care împreună cu reprezentanții concesionarului vor hotărî asupra continuării sau încetării contractului.

Art. 18.2 În cazul în care concesionarul înstrăinează investiția realizată pe terenul concesionat, acesta este obligat să solicite acordul concedentului privind transmiterea concesiunii potențialului cumpărător, înainte de încheierea contractului de vânzare-cumpărare pentru imobil.

VIII. Forța majoră

Art.19.1. Forța majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forța majoră se

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

Art.19.2. Apariția sau încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telex, fax, telefon urmat de o scrisoare recomandată. Ulterior acestei comunicări, concedentul și concesionarul vor face demersuri în vederea constatării evenimentelor de acest gen fie de către părți, fie de către organele competente române, părțile convenind ca proba forței majore se poate face și prin alte modalități.

Art.19.3. În caz de forță majoră, comunicată și constatată, în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalează în consecință cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri, pentru întârzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră cât și îndeplinirea celorlalte obligații.

Art.19.4 În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situație verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

IX. Control

Art.20. În conformitate cu prevederile legale controlul general al respectării de către concesionar a obligațiilor asumate prin contractul de concesionare se efectuează de către Primăria Municipiului București, prin organele sale competente.

X. Litigii

Art. 21. Litigiile de orice natură decurgând din executarea necorespunzătoare a prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă, iar în caz contrar de către instanțele judecătorești din România.

Art. 22. Pe toată durata concesiunii, concedentul și concesionarul se vor supune legislației române.

XI. Dispozitii finale

Art. 23. Primăria Municipiului București nu se face răspunzătoare de schimbarea regimului juridic al terenului ca urmare a unor eventuale reglementări legale adoptate după semnarea prezentului contract și concesionarul nu este în drept să pretindă niciun fel de despăgubiri de la concedent.

Art. 24. În temeiul art. 45 din Legea nr. 73/05.07.1995 privind pregătirea economiei naționale și a teritoriului pentru apărare, concesionarul are obligația să ia măsuri pentru realizarea sarcinilor ce îi revin în domeniul apărării.

Art. 25. Părțile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii contractului, de a conveni modificarea clauzelor contractului, prin act adițional, numai în cazul apariției unor circumstanțe care lezează interesele comerciale legitime ale acestora și care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Art. 26. Contractul de concesiune, deşi încheiat, nu va produce efecte decât după achitarea de către concesionar a redevenței pe un an şi a comisionului de 1% conform art.5 şi 6 din prezentul contract.

Art. 27. Procesul verbal de predare-primire al terenului face parte integrantă din prezentul contract şi îl completează.

Art. 28. Anexa 1 – cu schițele amplasamentului şi anexa 2 – cu avizele direcțiilor de specialitate ale Primăriei Municipiului Bucureşti fac parte integrantă din prezentul contract.

Art. 29. Prezentul contract reprezintă titlu de creanță. Contractul este supus autentificării, conform prevederilor Dispoziției Primarului General nr. 2709/1998, cheltuielile ocazionate de autentificare fiind în sarcina concesionarului.

Contractul privind concesionarea terenului aferent spațiului situat în **str. Sergent Nițu Vasile nr. 1, sector 4**, din municipiul Bucureşti, s-a încheiat în 5 exemplare.

CONCEDENT,
MUNICIPIUL BUCURESTI
PRIMAR GENERAL,
Prof. Dr. SORIN MIRCEA OPRESCU

CONCESIONAR,
S.C. AGREXCOM 94 S.R.L.
CONSTANTINESCU GHIORGHE

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

ANEXĂ AUT. ...

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C AGREXCOM 94 S.R.L.

Anexa 2
La Contractul de concesiune
Nr...../.....2011

Prezentul contract de concesiune urmează a fi încheiat între **Municipiul Bucureşti şi S.C. AGREXCOM 94 S.R.L.** pentru terenul aferent spaţiului situat în **str. Sergent Nițu Vasile nr. 1, sector 4, Bucureşti,** în suprafaţă de **115,95 mp.**

DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECTOR GENERAL,
DANIELA MINCU

DIRECTOR EXECUTIV,
JOHANN NUNWEILER

Certificăm în privința realității, regularității şi legalității
Şef Serviciu TEODORA STOIAN

DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICĂ
DIRECTOR GENERAL,
MIRCEA OCTAVIAN CONSTANTINESCU

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICĂ ROMANIA

DIRECȚIA JURIDIC
DIRECTOR,
ADRIAN IORDACHE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI DIRECȚIA JURIDIC ROMANIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
VIZAT PENTRU
CONTROL FINANCIAR PREVENTIV PROPRIU
NR. 22 An 2011 Luna 07 Zi 25
Semnătura

COMPARABILE

romimo.ro

Anunturi salvate | Mesaje primite | Contul meu | Cautare detaliata | Agentii | + Adauga anunt

www.romimo.ro > Bucuresti > Sector-4 > Spatii comerciale > Spatiu comercial > De vanzare > Spatiu comercial

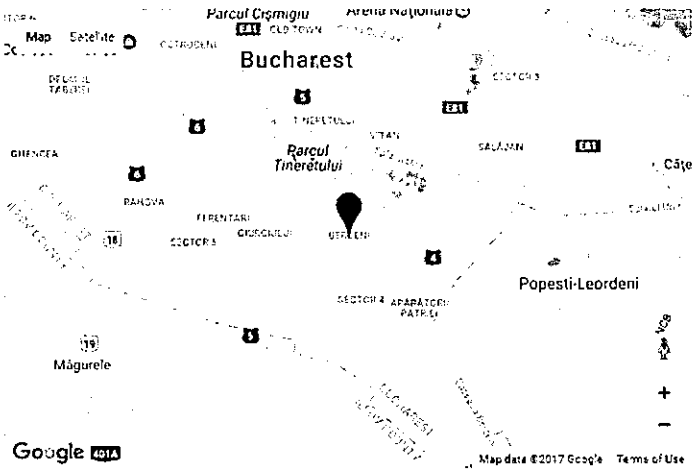
Spatiu comercial

Sector 4, Bucuresti

60.000 EUR

actualizat in urma cu 23 zile

Imagini | Harta



Contacteaza utilizatorul

0763068301

0763068301

Contacteaza

Nume: Claudia

Vezi toate anunturile

Distribuite pe

★ Adauga la favorite

Listeaza la Imprimanta

Export in pdf

Detalii

Judet	Bucuresti	Zona	Bercenl
Localitatea	Sector 4	Adresa	Alexandru Obregia
Tip contract	De vanzare	Pret	60.000 EUR
Categoria	Spatii comerciale	Pret (RON)	271.128 RON
Subcategoria	Spatiu comercial	Suprafata construita	26 m²
Suprafata utila	26m²	Incalzire	Altele
Suprafata terenului	26m²		

Alte detalii

Cod anunt	4594926
Valabil de la	21.03.2017
Pana la	20.05.2017
Cod de identificare extern	classified_18399010

Raporteaza anunt fals

Descriere

Spatiu comercial, teren proprietate stradal

ROMÂNIA

o marcă russmedia
romimo.ro
Anunturi imobiliare

0
Anunturi salvate | Mesaje primite | [illegible]

Contul meu | Cautare detaliata | Agentii | + Adauga anunt

www.romimo.ro > Bucuresti > Sector-4 > Spatii comerciale > Spatiu comercial > De vanzare > Spatiu Comercial-Tineretului _Pta Norilor

Spatiu Comercial-Tineretului _Pta Norilor

Sector-4, Bucuresti

85.000 EUR

actualizat la urma cu 47 zile

Imagini

Contacteaza utilizatorul

0724885996

0724885996

Contacteaza

Distribuite pe

★ Adauga la favorite
Listeaza la imprimanta
Export in pdf

Alte detalii

Cod anunt	4620469
Valabil: de la	02.03.2017
Pana la	01.05.2017
Cod de identificare extern	classified_18563016

Raporteaza anunt fals

Detalii

Judet	Bucuresti		
Localitatea	Sector 4		
Tip contract	De vanzare	Pret (RON)	384.098 RON
Categoria	Spatii comerciale	Incalzire	Altele
Subcategoria	Spatiu comercial	Stadiu constructiei	Finalizat
Suprafata utila	54m²	Clasa birouri	B
Pret	85.000 EUR	Anul construirii	1990





590 000 € | 330 000 €

titirez.ro

Descriere

Tineretului Pta Norilor Spatiu comercial, la parter de bloc , suprafata 54mp

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spatii comerciale | Spatii comerciale de vânzare | Spatii comerciale de vânzare in Bucuresti | zona Vitan Mall

Spatiu comercial Piata Vitan - Mega Image

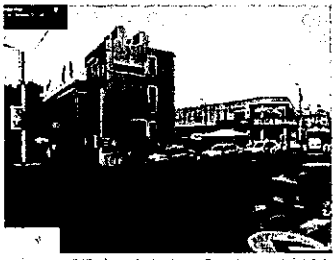
Bucuresti, zona Vitan Mall vezi harta

Anunț publicat de
IMOBILIAR EXPERT GRUP

De vânzare Spațiu comercial

170.000 EUR
Comision standard

Suprafață totală	85 mp
Tip imobil	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	85 mp
Regim înălțime	P+1E
An construcție	2000
Suprafață teren	5 mp
Modificat la	19/04/2017





Cere detalii despre această proprietate



CRISTIAN DUMITRIU (Consultant imobiliar)
0751.042.865
Alte telefoane:
0742 035 555

Pentru o identificare ușoară comunică-i următorul anunțului X4KE1403A de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Trimite email

★ Salvează anunț

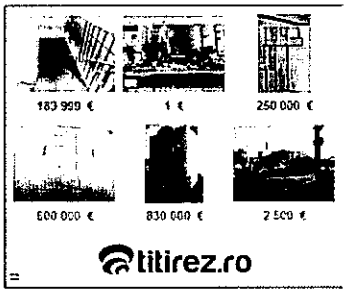
Alte detalii despre proprietate

Spatiu comercial in suprafata de 85 mp, situat in vecinatatea Pietei Vitan si a Mall Vitan, langa Mega Image, avand o deschidere a vitrinei de 6 ml. Pret de oferta 170.000 euro

Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 85 mp
Nr incaperi: 2
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz)

pretvanzare: 170000
monedavanzare: EUR
monedavanzaremp:
monedainchiriere: EUR

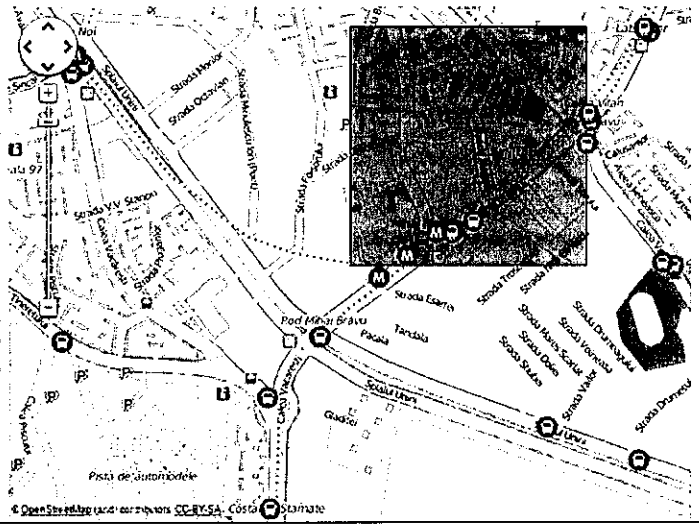
Disponibilitate proprietate: Imediat



Trimite unui prieten +
Raportează oferta incorectă +

Localizare şi puncte de interes

Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spatii comerciale | Spații comerciale de vânzare | Spații comerciale de vânzare în București | zona Camil Ressu

Spatiu comercial - Ramnicu Sarat

București, zona Camil Ressu vezi harta

ROUMAN ESTATE — Anunț publicat de ROUMAN ESTATE

De vânzare Spațiu comercial

277.200 EUR

Suprafață totală	100 mp
Vitrină	10 m
Tip imobil	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	100 mp
Stadiu construcție	exista
An construcție	1987
Modificată la	20/04/2017





Salvează anunț

Cere detalii despre această proprietate

Rouman Estate (Companie Imobiliara)
0727.899.929
Alte telefoane:
0727.899.929

Pentru a obține informații suplimentare despre acest anunț (ID anunț: X6JU14011) de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Trimite email

Alte detalii despre proprietate

Spatiu comercial stradal situat pe strada Ramnicu Sarat, cu vizibilitate foarte buna, trafic pietonal si auto
Suprafata: 100 mp
Vitrina: 10 ml
Pret vanzare: 277.200 EUR
Spatiul este inchiriat pana la data de 31.03.2020 pentru suma de 1,650 EUR/luna
Structura rezistenta: beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 100 mp
Suprafata terase: 0 mp
Suprafata curte: 0 mp
Nr garaje: 0
Vicii cunoscute:
Nr incaperi: 3
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate)
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz CATV,Telefon)
Finisaje - Podele (Gresie,Parchet)
pretvanzare: 277200
monedavanzare: EUR
pretvanzaremp: 2772
monedavanzaremp: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat

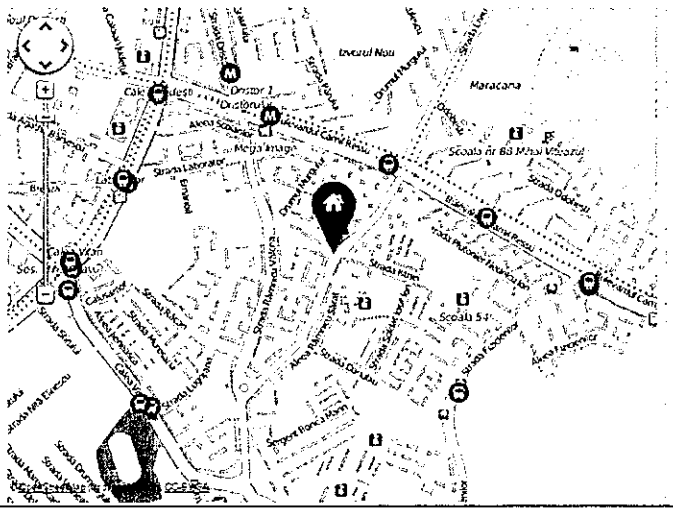


Trimite unui prieten

Raportează oferta incorectă

Localizare și puncte de interes

StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



ROMÂNIA
LOCAL SECTOR 4

romimo.ro

Anunțuri sa vate | Mesaje primite | Intrare cont

Contul meu | Cautare detaliata | Agentii | + Adauga anunt

www.romimo.ro > Bucuresti > Sector 4 > Spatii comerciale > Spatiu comercial > De vanzare > Spatiu comercial stradal de vanzare, 105 mp, direct proprietar

Spatiu comercial stradal de vanzare, 105 mp, direct proprietar

Sector 4, Bucuresti

240.000 EUR

actualizat in urma cu 20 zile

Imagini | Harta



1 din 3



Contacteaza utilizatorul

0723703272

0723703272

Contacteaza

Distribuite pe

- Adauga la favorite
- Listeaza la imprimanta
- Export in pdf

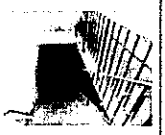
Alte detalii

Cod anunt	4623653
Valabil de la	22.03.2017
Pana la	21.05.2017
Cod de identificare extern	classified_18587358

Raporteaza anunt fals

Detalii

Judet	Bucuresti	Zona	Vacaresti
Localitatea	Sector 4	Adresa	Calea Vacaresti 302
Tip contract	De vanzare	Pret	240.000 EUR
Categoria	Spatii comerciale	Pret (RON)	1.084.512 RON
Subcategoria	Spatiu comercial	Incalzire	Altele
Suprafata utila	100m²	Stadiu constructiei	Finalizat
Suprafata terenului	105m²	Anul construirii	1987
Numar camere	2		

590 000 € | 189 999 €

titirez.ro

Descriere

Spatiu comercial stradal de vanzare, 105 mp. Spatiul este situat la intersectia a 2 bulevarde mari, la parterul unui bloc de locuinte si are destinatie comerciala. Este amenajat open space. Dotari: curent electric, apa, canalizare, grup sanitar, gresie, aer conditionat, spoturi. Spatiul este dispus pe colt si are 4 vitrine. Pret vanzare 240000 euro. Exclus agentii/intermediari.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Publi24.ro Anunturi Bucuresti › Sector 4 Imobiliare De vanzare › Spatii comerciale Spatiu comercial

Spatiu comercial 125 mp, zona c-tin brancoveanu, constructie 2016

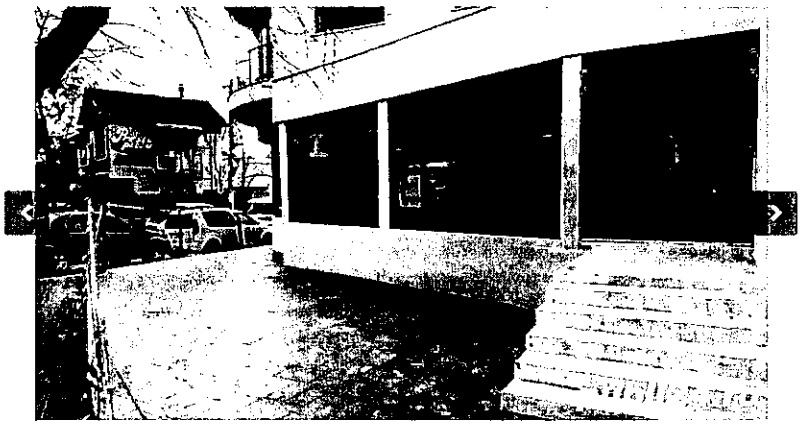
160.000 EUR

București, Sector 4

0788953359

Mesaj Fa oferta

Adauga la favorite
Repostează
Promovează
Listează la imprimanta
Sterge / Modifica
Raportează
Vizualizări: 62



Serghei Dumitrescu
Vezi toate anunturile
Urmareste

Distribuie anuntul pe

1 / 7






Descriere

Compania noastra va prezinta un spatiu comercial de vanzare situat in zona C-tin Brancoveanu – Drumul Gazarului intr-un imobil finalizat in anul 2016 Spatiul se regaseste la parterul unui imobil D+P+3 cu destinatie mixta

Compartimentarea este open space cu o suprafata totala de 139 mp iar suprafata utila este de 125 mp Proprietarea este prevazuta cu spatii vitrate largi ce ofera o iluminare naturala buna, acces stradal cu intrare separata de restul imobilului si intrare secundara Spatiul este bransat la apa curenta, canalizare, gaze naturale si curent electric 380V Stadiul constructiei Finalizat, numar etaj: 3, numar camere: 1, numar loc de parcare: 4, suprafata utila 125, suprafata totala: 150, suprafata construita: 139, anul constructiei: 2016

Utilitati:

Utilitati Generale: Apa, Curent, Gaz, Canalizare

Alte caracteristici:
Parter: existo

Vezi detalii pe www.tomimo.ro

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Intră în cont | Cont nou

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spații comerciale | Spații comerciale de vânzare | Spații comerciale de vânzare în București | zona Brancoveanu | Adaugă anunț

Spatiu Comercial Brancoveanu-Investitie

București, zona Brancoveanu vezi harta

De vânzare Spațiu comercial

375 000 EUR

Suprafață totală	134 mp
Înălțime spațiu	4 m
Tip acces	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	134 mp
Stadiu construcție	există
An construcție	1982
Modificat la	16/04/2017





Salvează anunț

Anunț publicat de
ESPACO INVESTMENT

Cere detalii despre această proprietate

Adrian
0726.119.988
Alte telefoane:
0311 022 209
0310 809 040 (fax)

Pentru a identifica oferta comercială din campania X3KV14231 de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.
Trimite email

Alte detalii despre proprietate

Vanzare spatiu comercial, in zona Constantin Brancoveanu, cu o suprafata utila de 134 mp
Compartimentare / Nivel:
Parter-134 mp.
Zona vanzare: 134 mp-open-space;
Numar incaperi: 1 1 grup sanitar
Vitrina stradala: 15 ml, din aluminiu;
Stare interior: renovat-este in exploatare de chirias.
Dotari: termoficare, AC,
Alte detalii: acces securizat, vizibilitate si trafic pietonal intens, zona dens populata,
Vecinatati: Constantin Brancoveanu, Sos. Oltenitei, Str. Alunisului,
Pretabil pentru: Investitie;
Pret: 375.000 Euro, TVA 0.
Chirie colectata lunar: 2680 Euro + TVA.
Oferta apartine agentiei de consultanta imobiliara ESPACO Investment, Cod Oferta ESP01612CB.
Telefon: 0726 vezi tot numărul 88
Link oferta: trimite email

Structura rezistenta: beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 164 mp
Suprafata terase: 0 mp
Nr incaperi: 1
Utilitati - Sistem incalzire (Termoficare), Climatizare (Aer conditionat), Acces internet (Cablu), Utilitati generale (Curent,Apa,Gaz,Telefon)
Finisaje - Stare interior (Renovat), Ferestre cu geam termopan (Aluminiu)
Dotari - Contorizare (Apometre,Contor caldura,Contor gaz), Dotari imobil (Interfon)
Alte caracteristici - Alte spatii utile (Spatiu depozitare)
Servicii - Servicii imobil (Administrare)
pretvanzare: 375000
monedavanzare: EUR
monedavanzaremp: EUR
pretinchinere: 0
monedainchinere: EUR
monedainchinereunitar: EUR
Disponibilitate proprietate: 0

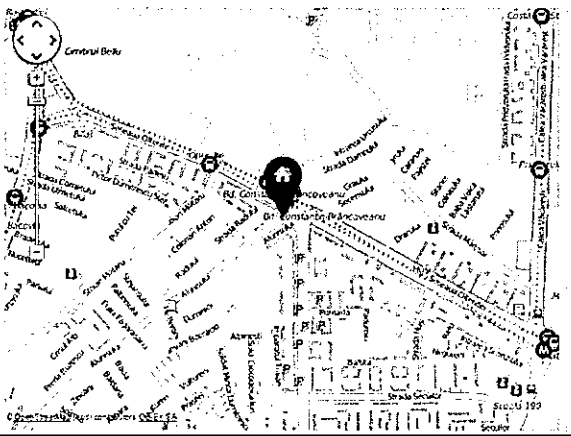


tilirez.ro

Trimite unui prieten +
Raportează oferta incorectă +

Localizare și puncte de interes

StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Intră în cont

SpatiiComerciale.ro
birouri, jetoff, investiții

Spații comerciale | Spații comerciale de vânzare | Spații comerciale de vânzare în București | zona Oltenița | Adaugă anunț

Soseaua Oltenitei,oportunitate investie in spatiu inchiriat

București, zona Oltenitei vezi harta

De vânzare Spațiu comercial

330 000 EUR

Suprafața totală	151 mp
Tip imobil	Centru comercial
Suprafața totală construită	151 mp
Stadiu construcție	există
Modificat la	17/04/2017



Anunțul publicat de
GALAXY IMOB

Cere detalii despre această proprietate

Adrian Ispas (Partener Galaxy Imob)
0771.072.062
0722.357.109

Pentru a identifica ușor anunțul menționați și codul acestuia X17L14020 de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați sunt interesat de această proprietate.

Trimite email

Trimite unui prieten +
Raportează oferta incorectă +

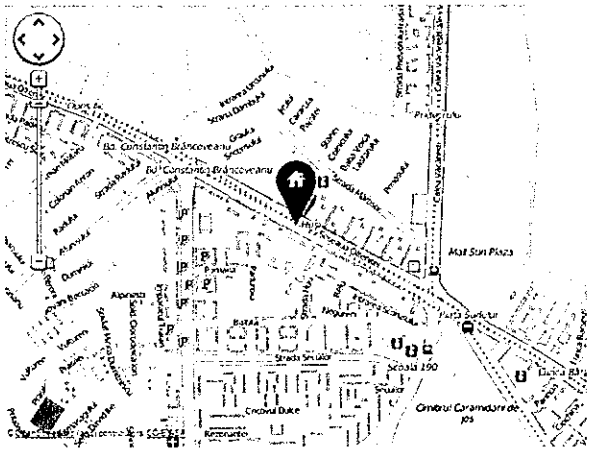
Salvează anunț

Alte detalii despre proprietate

GLX121B127 Soseaua Oltenitei va propun o oportunitate de investitie in spatiu comercial inchiriat,parter de bloc in zona cu zeci de blocuri sute de apartamente si mii de locuitori.Suprafata locatiei este de 151mp,cu o deschidere de 12ml.Chiriasii,doi la numar, sunt foarte seriosi,din domeniul medical si alimentar,care au tarti de magazine.Chiria totala lunara este de 2305 euro/luna,iar pretul de vanzare este de 330000euro TVA 0
Aceasta oferta apartine companiei GALAXY IMOB BUCURESTI. CONTACT NON-STOP
Structura rezistenta: beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 2
Suprafata terase: 0 mp
Nr garaje: 0
Vicii cunoscute
Nr incaperi: 4
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate); Mijloace de transport; Iluminat stradal
Utilitati - Climatizare (Aer conditionat); Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare)
Finisaje - Stare interior (Renovat); Ferestre cu geam termopan (PVC)
pretvanzare: 330000
monedavanzare: EUR
pretvanzaremp: 2185.43
monedavanzaremp: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat

Localizare şi puncte de interes

StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket,Mall | Recreere | Parcări



Se afișează doar primele 15 puncte de interes situate pe o rază de 2 km față de proprietate

Adrian Ispas (Partener Galaxy Imob)
0771.072.062
0722.357.109

Anunțul publicat de
GALAXY IMOB

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Intră în cont

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investitii

Spații comerciale | Spații comerciale de vânzare | Spații comerciale de vânzare în București | zona Vitan Mall

Mall Vitan

Bucuresti, zona Vitan Mall vezi harta

Anunț publicat de
IMOBILIAR EXPERT GRUP

De vânzare Spațiu comercial

220.000 EUR + TVA
Comision standard

Suprafață totală	157 mp
Tip imobil	Bloc de apartamente
Suprafață totală proprietate	157 mp
Regim înălțime	P+5E
An construcție	2015
Modificat la	19/04/2017





Cere detalii despre această proprietate

MADALIN DATU (Consultant Imobiliar)
0752.306.061
Alte telefoane:
0742 035 555

Pentru o identificare ușoara comunică id-ul anunț X4KE1402H de pe Spatii-Comerciale.ro

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Trimite email

Salvează anunț

Alte detalii despre proprietate

Imobiliar expert grup va propune spre vanzare un spatiu comercial amplasat la parterul unui bloc construit in anul 2015.
Amplasamentul si pozitionarea spatiului il recomanda pentru orice tip de activitate comerciala sau de birouri.

Nr grupuri sanitare: 2
Suprafata construita: 170 mp
Nr incaperi: 1
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare Gaz)
Dotari - Diverse (Sistem de alarma)

pretvanzare: 220000
monedavanzare: EUR
monedavanzaremp:
monedainchiriere: EUR

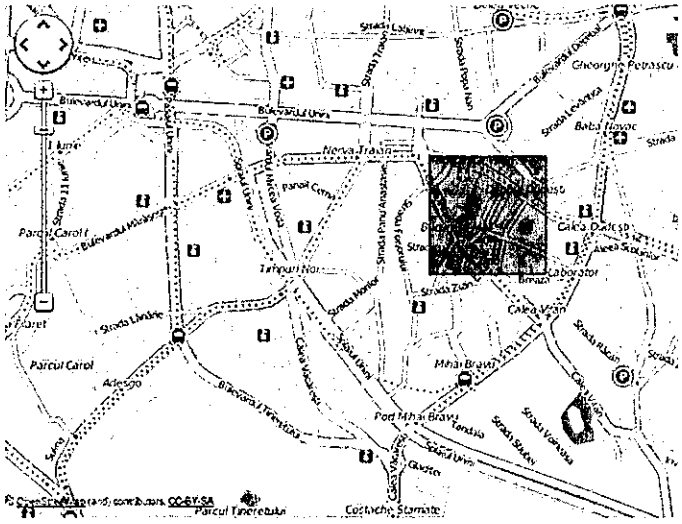
Disponibilitate proprietate: Imediat

Trimite unui prieten

Raportează oferta incorectă

Localizare și puncte de interes

Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investitii

Spatii comerciale | Spatii comerciale de vânzare | Spatii comerciale de vânzare în Bucuresti | zona Berceni | Adaugă anunț

Spatiu comercial Piata Covasna

Bucuresti, Sector 4, zona Berceni
Strada Covasna vezi harta

Anunț publicat de
INOVATION ESTATES

Cere detalii despre această proprietate

De vânzare Spatiu comercial

200.000 EUR

Suprafață totală	173 mp
Vitrină	6 m
Tip imobil	Centru comercial (Spatiu comercial de vanzare Piata Covasna)
Modificat la	20/04/2017





Adrian
0722.698.555
Alte telefoane:
0720 722.440

Pentru o identificare ușoara comunică id-ul anunțului X7DG0400M de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon:
Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Trimite email

Salvează anunț

Alte detalii despre proprietate

Recomandare: exista si produce venituri

Va propunem spre vanzare un spatiu comercial situat in Berceni, reper Piata Covasna, aflat intro zona cu o mare densitate de locuinte avand un vad comercial foarte bun!

Suprafata utila a spatiului este de cca 173 mp,avand o vitrina si o suprafata de expunere foarte mare !
In prezent este inchiriat si se incaseaza o chirie lunara de 1800 euro

Deschidere stradala 6 ml,
Facilitati si dotari.

- amenajat modern.

- grup sanitari

- apa+curent electric , totul contorizat separat.

Spatiul este pretabil pentru banca, farmacie, casa de pariuri,sala de jocuri, cafenea, magazin mixt, magazin second-hand, salon,etc

Vecinatati Case de pariuri, Magazin alimentar, Mega Image etc



Teren Constru..
600 000 €
Verifică

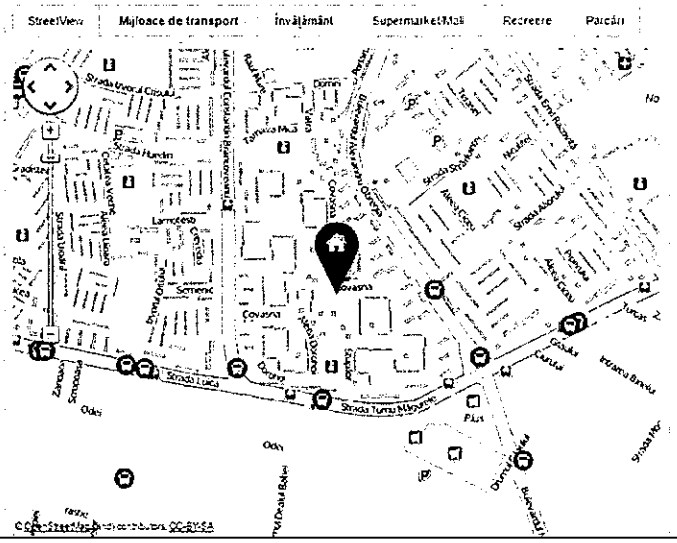
titirez.ro

Trimite unui prieten +
Raportează oferta incorectă +

Localizare și puncte de interes

Detalii localizare, vecinătăți: Brancoveanu, Piata Sudului, Oltenilei.

StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



ROMANIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spatii comerciale | Spatii comerciale de vânzare | Spatii comerciale de vânzare in Bucuresti | zona Vacaresti

Spatiu comercial - Calea Vacaresti

Bucuresti, zona Vacaresti vezi harta

De vânzare Spațiu comercial

450.000 EUR

Suprafață totală	200 mp
Tip imobil	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	200 mp
Stadiu construcție	exista
An construcție	1989
Modificat la	20/04/2017





Salvează anunț

Alte detalii despre proprietate

Spatiu comercial stradal situat pe Calea Vacaresti cu vizibilitate foarte buna, trafic pietonal si auto intens
Suprafata 200 mp - open space majoritar.
Vitrina: 12,5 ml
Pret vanzare: 450,000 EUR Negociabil
Structura rezistenta: beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 200 mp
Suprafata terase: 0 mp
Suprafata curte: 0 mp
Nr garaje: 0
Vicii cunoscute:
Nr incaperi: 3
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate)
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz,CATV,Telefon)
Finisaje - Podele (Gresie,Parchet)
pretvanzare: 450000
monedavanzare: EUR
pretvanzaremp: 2250
monedavanzaremp: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat

Anunț publicat de
ROUMAN ESTATE

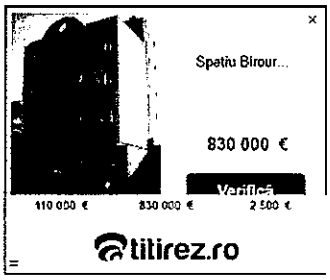
Cere detalii despre această proprietate

Rouman Estate (Companie Imobiliara)
0727.899.929
Alte telefoane:
0727.899.929

Pentru o vizionare a spațiului comercial menționat, XJJH1409V de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

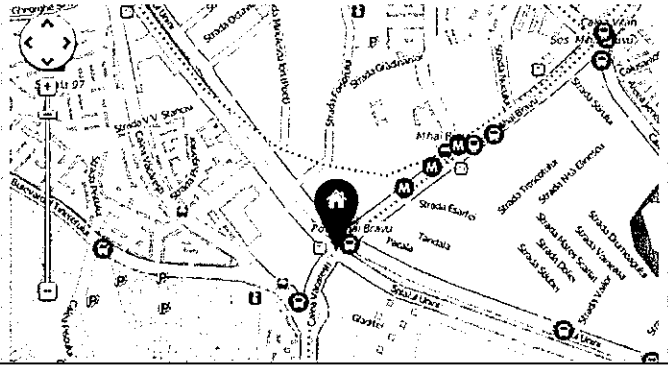
Trimite email



Trimite unui prieten +
Raportează oferta incorectă +

Localizare și puncte de interes

StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.
C.U.I. 16836925 Cont RO17RNCB0074029211670001 BCR Sector3
CONTACT: Tel: 021/3102628; Fax: 021/3102628; Mobil: 0723371288
LUCRĂRI de CADASTRU, TOPOGRAFIE, GEODEZIE,
CARTE FUNCIARĂ, EXPERTIZE şi EVĂLUĂRI

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

MEMORIU TEHNIC

1. **Adresa imobilului:**
   Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, Bucureşti

2. **Beneficiarul lucrării:**
   Sectorul 4 al mun. Bucureşti

3. **Executantul lucrării:**
   S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.

4. **Obiectul lucrării:**
   Studiu topografic

5. **Operaţiuni topo – cadastrale efectuate:**
   Măsurătorile au fost efectuate folosind staţia totală Leica TC407 şi receptoare GNSS Stonex S9. În vederea întocmirii documentaţiei s-au efectuat următoarele operaţiuni topo-cadastrale: identificarea bunului imobil, identificarea punctelor caracteristice pe conturul bunului imobil. S-a realizat o ridicare topografică planimetrică şi altimetrică folosind tehnologia GPS, sistemul ROMPOS, metoda măsurătorilor în timp real – RTK. Coordonatele punctelor de detaliu au fost calculate în sistemul de proiecţie Stereografic 1970, cu ajutorul programului software al receptorului GPS, folosind parametrii oficiali puşi la dispoziţie de programul TransDat RO v4.04, releveele spaţiilor comerciale s-au făcut folosind ruleta electronica Leica Disto A2

6. **Concluzii:**
   În urma măsuratorilor efectuate au rezultat următoarele planşe:

   Planşa 1 – Releveu spaţiu comercial – Scara 1:100
   Planşa 2 – Plan încadrare în zonă – Ortofotoplan Scara 1:1000
   Planşa 3 – Plan încadrare în zonă –Scara 1:500
   Planşa 4 – Plan încadrare în zonă –Scara 1:2000
   Planşa 5 – Plan de situaţie suprapunere P.U.G Mun. Bucureşti – Scara 1:5000
   Planşa 6 – Plan de situaţie suprapunere P.U.Z. "Calea Văcăreşti-Sos. Olteniţei Piaţa Sudului Sector 4 (Modificare soluţiei de circulaţie în Piaţa Sudului)"– Scara 1:2000
   Planşa 7 – Plan de situaţie in sistem Stereografic 1970 – Scara 1:200

Aprilie 2017

Întocmit,
S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.
ing. MATEI ŞTEFAN-PAUL – RO-MB-F nr. 0193

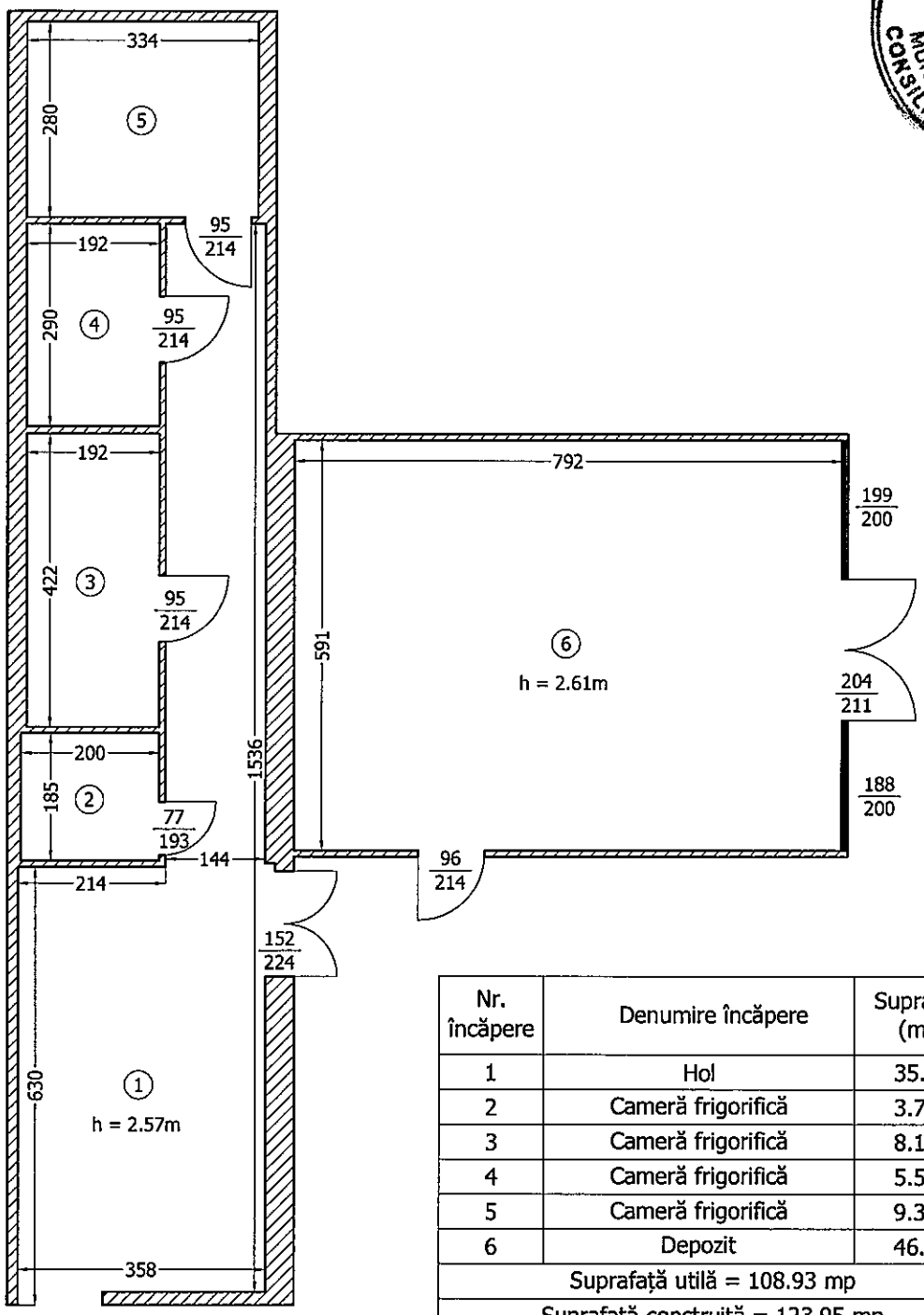
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-MB-F Nr. 0193 MATEI P. Ştefan - Paul CATEGORIA D

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

FIȘĂ TEHNICĂ CU DESCRIEREA STAȚIULUI COMERCIAL

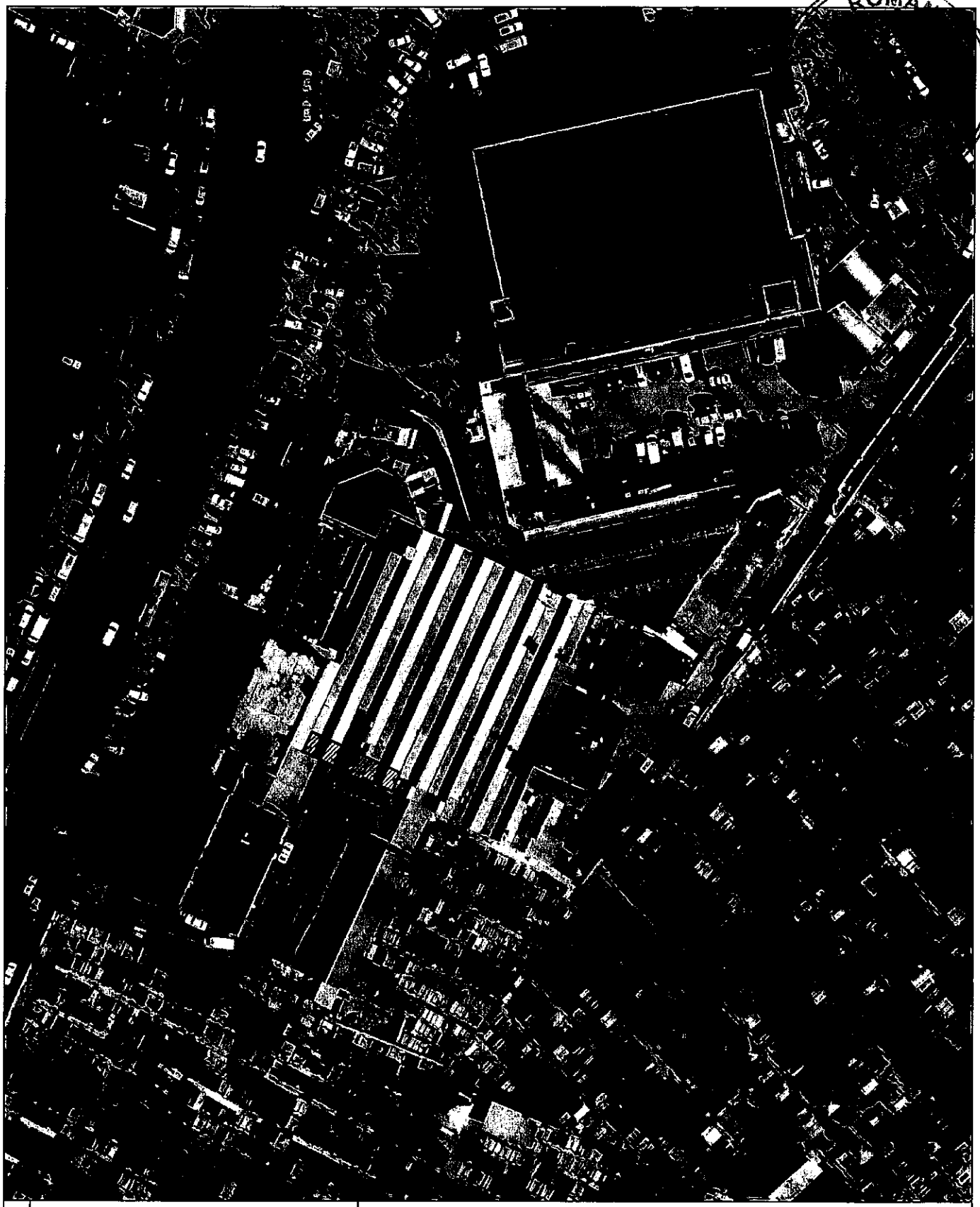
DESTINAȚIA	SPAȚIU COMERCIAL
ANVERGURA ÎNĂLȚIME MAXIMĂ (m)	2.60 m
STRUCTURĂ	MIXTĂ - METALICĂ / ZIDĂRIE PORTANTĂ
ANVELOPĂ	ZIDĂRIE / PANOURI PVC CU GEAMURI TERMOPAN
ACOPERIȘ	ȘARPANTĂ / TABLĂ
TAVAN	TAVAN FALS GIPS CARTON
PARDOSEALĂ	GRESIE / MOZAIC
PEREȚI	ZUGRĂVELI LAVABILE / FAIANȚĂ
TÂMPLĂRIE	PVC CU GEAMURI TERMOPAN
ILUMINAT	FLUORESCENT
ÎNCĂLZIRE/CLIMATIZARE	-
ENERGIE ELECTRICĂ	220 V / 380 V
ALIMENTARE CU APĂ	DA
CANALIZARE	DA
AN CONSTRUCȚIE	ANTERIOR 1990

BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC	
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București	
Întocmit: ing. Cojocaru Denis Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. AGREXCOM - 94 S.R.L.	
Verificat: ing. Stamatescu Carmen	FIȘĂ TEHNICĂ	Data: Aprilie 2017

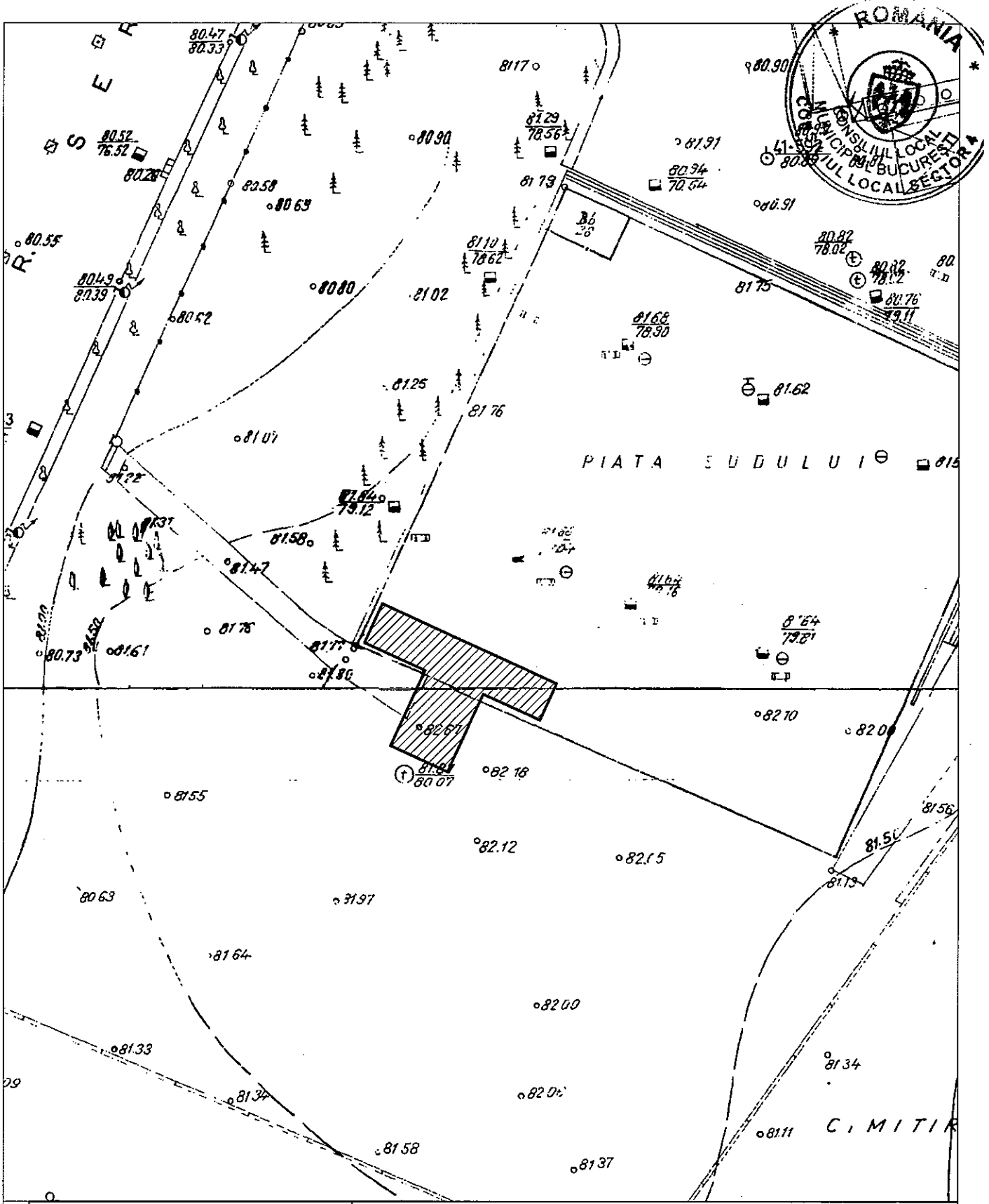


Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafață (mp)
1	Hol	35.42
2	Cameră frigorifică	3.70
3	Cameră frigorifică	8.10
4	Cameră frigorifică	5.56
5	Cameră frigorifică	9.35
6	Depozit	46.80
Suprafață utilă = 108.93 mp		
Suprafată construită = 123.95 mp		

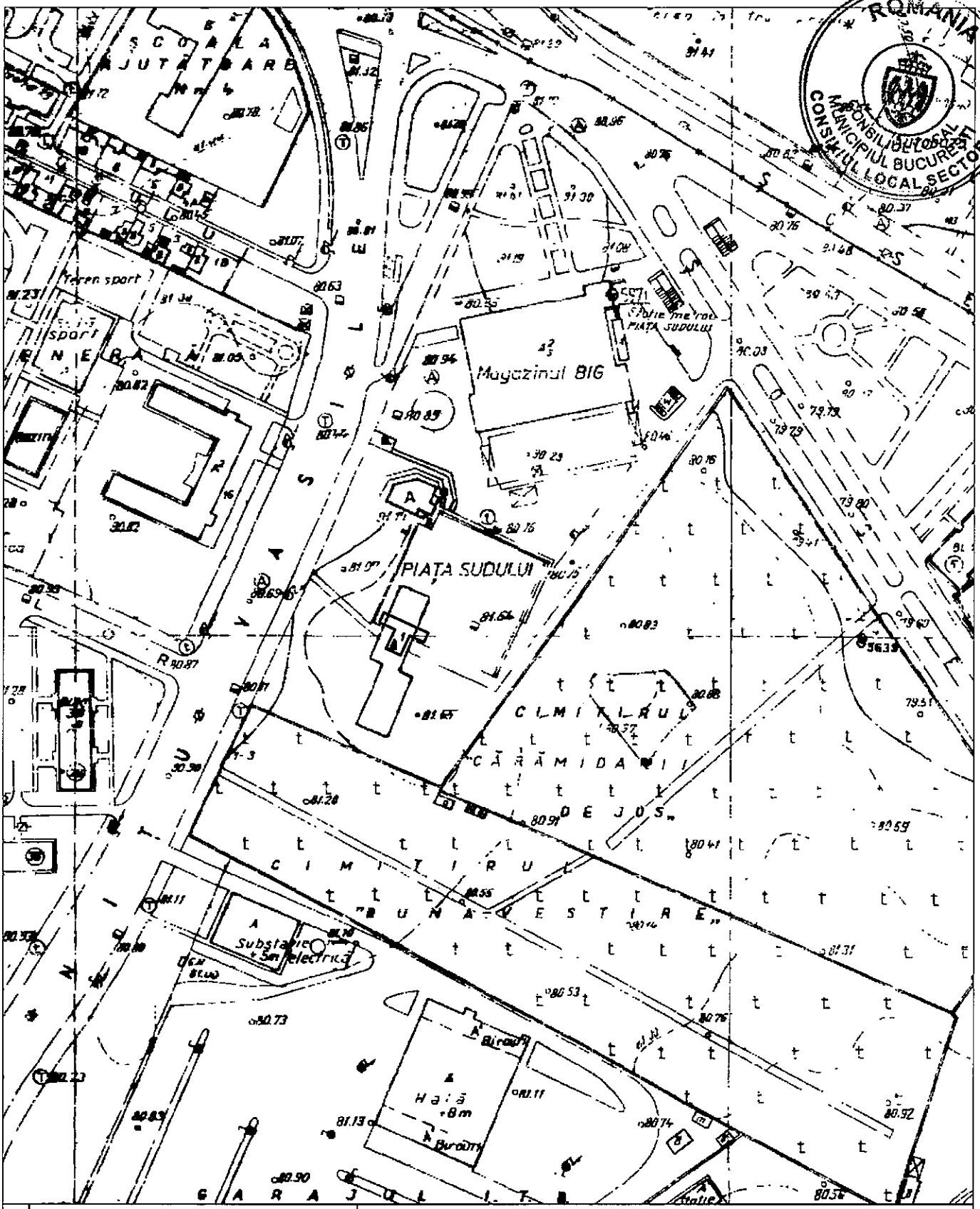
BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. AGREXCOM - 94 S.R.L.	PLANȘA 1	Scara 1:100
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	RELEVEU SPAȚIU COMERCIAL	Data: Aprilie 2017	



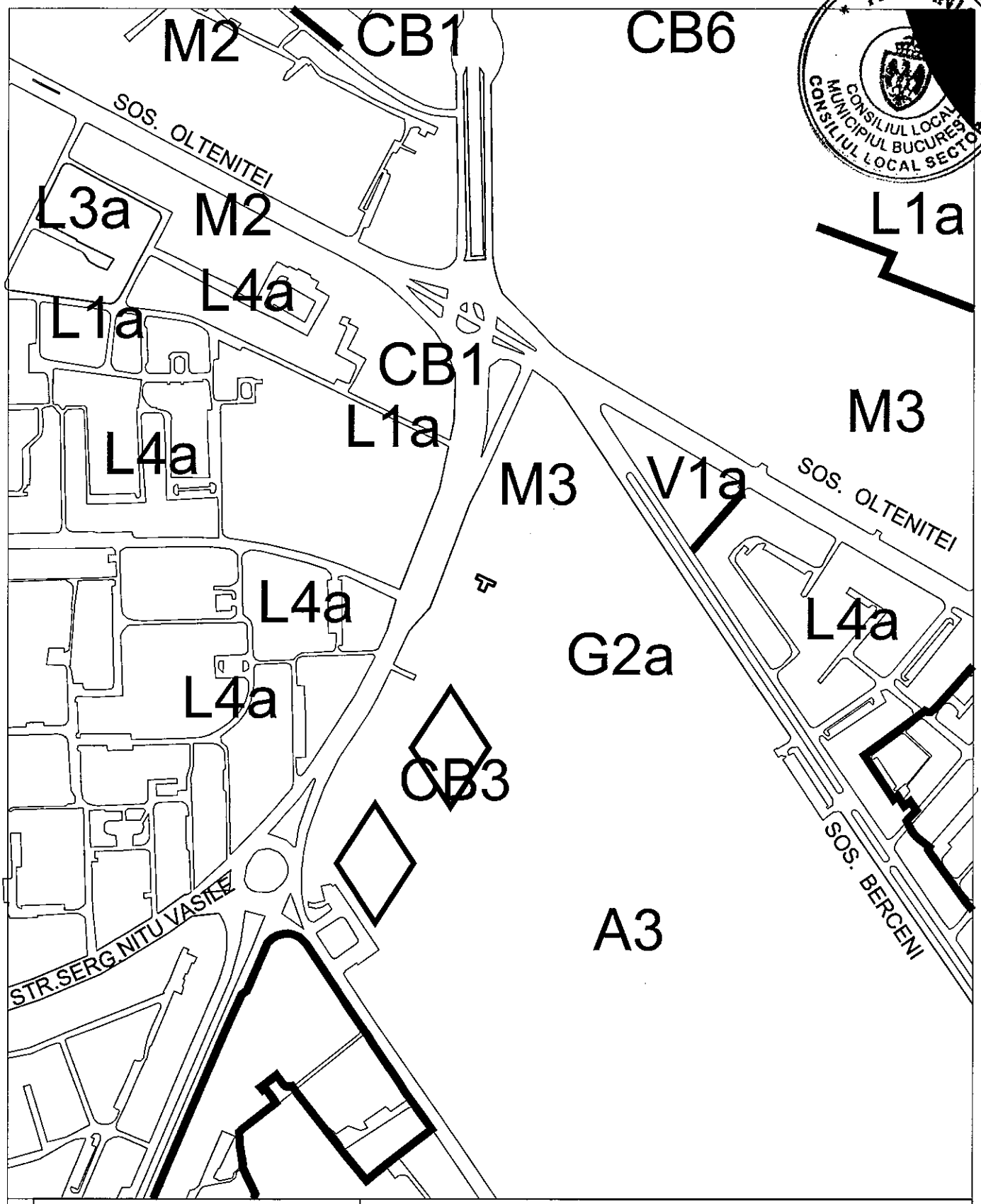
BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. AGREXCOM - 94 S.R.L.	PLANȘA 2	Scara 1:1000
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ ORTOFOTOPLAN	Data: Aprilie 2017	



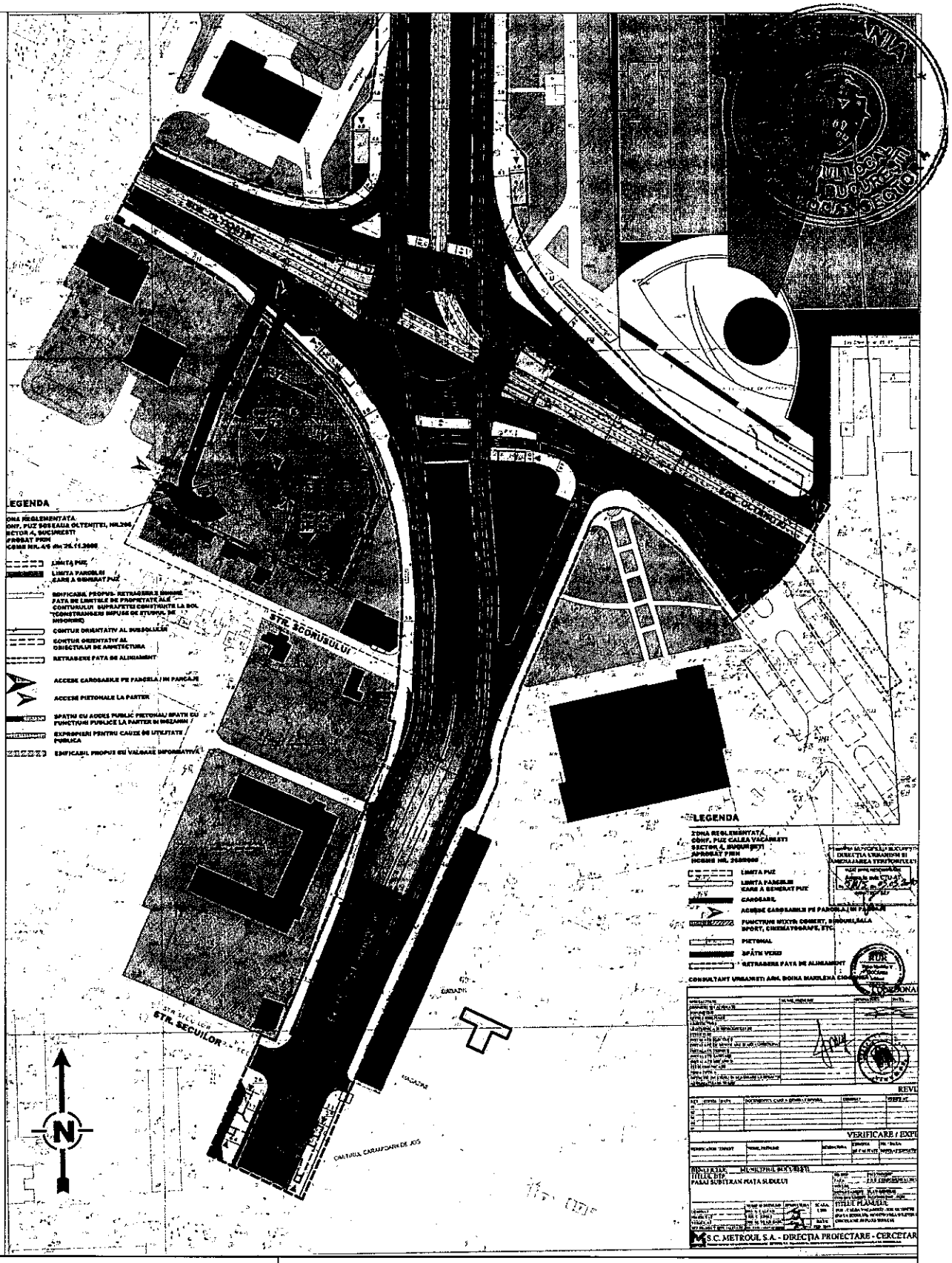
BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. AGREXCOM - 94 S.R.L.	PLANȘA 3	Scara 1:500
Verificat: ing. Matei Ștefan-Raul	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	Data: Aprilie 2017	



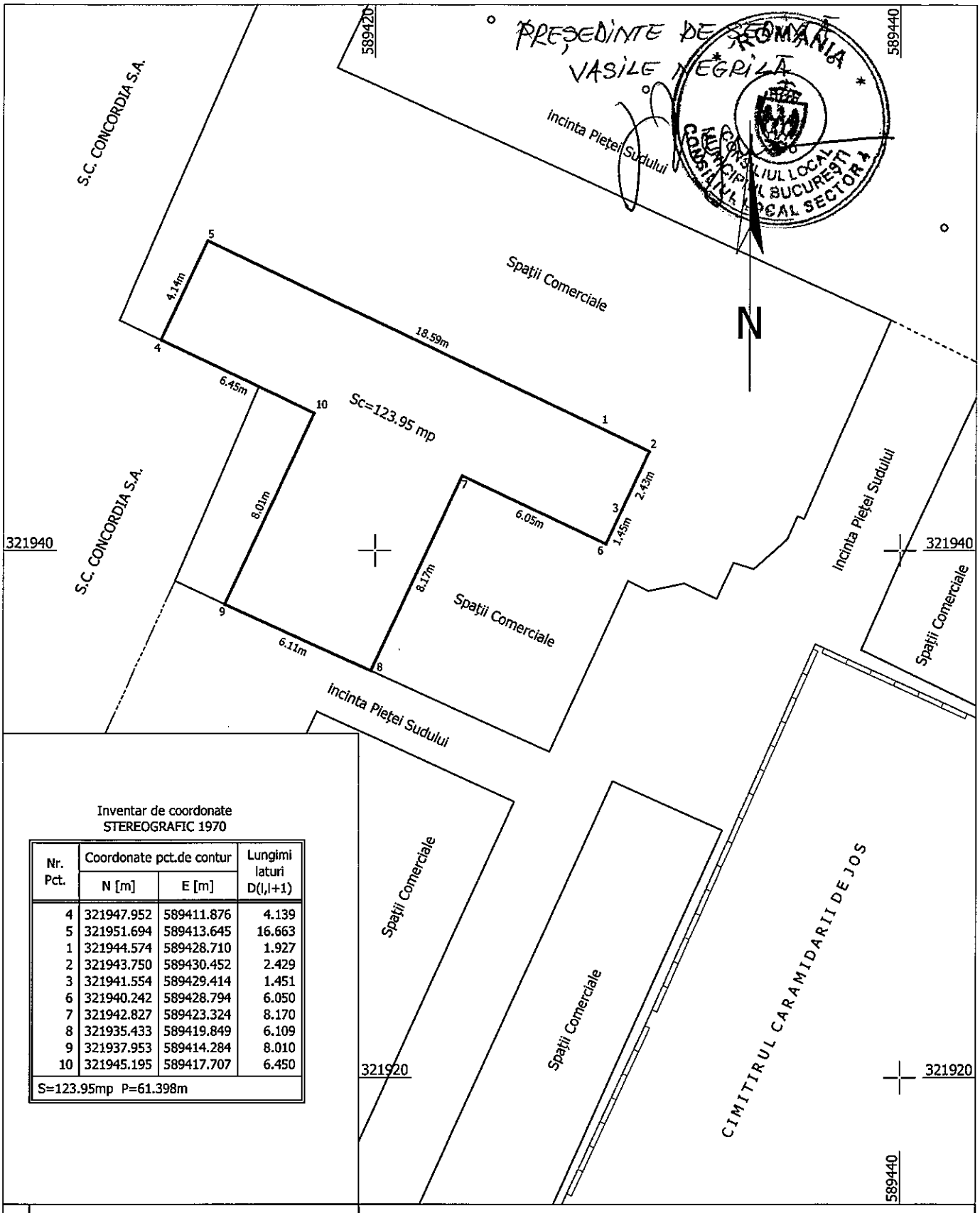
BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. AGREXCOM - 94 S.R.L.	PLANȘA 4	Scara 1:2000
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	Data: Aprilie 2017	



BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. AGREXCOM - 94 S.R.L.	PLANȘA 5	Scara 1:5000
Verificat: ing. Matei Ștefan-Raul	PLAN DE SITUAȚIE - SUPRAPUNERE P.U.G. MUN. BUCUREȘTI	Data: Aprilie 2017	



BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. AGREXCOM - 94 S.R.L.	PLANȘA 6	Scara 1:2000
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE SITUAȚIE - SUPRAPUNERE P.U.Z. "Calea Văcărești-Sos. Olteniței Piața Sudului Sector 4 (Modificare soluției de circulație în Piața Sudului)"	Data: Aprilie 2017	



Inventar de coordonate
STEREOGRAFIC 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(l,l+1)
	N [m]	E [m]	
4	321947.952	589411.876	4.139
5	321951.694	589413.645	16.663
1	321944.574	589428.710	1.927
2	321943.750	589430.452	2.429
3	321941.554	589429.414	1.451
6	321940.242	589428.794	6.050
7	321942.827	589423.324	8.170
8	321935.433	589419.849	6.109
9	321937.953	589414.284	8.010
10	321945.195	589417.707	6.450
S=123.95mp P=61.398m			

SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. AGREXCOM - 94 S.R.L.	PLANȘA 7	Scara 1:200
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE SITUAȚIE	Data: Aprilie 2017	

ANEXA NR. 10 LA HCLS nr. 204 / 17.08.2017

S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.

C.U.I. RO16836925 Cont RO17RNCB0074029211670001 BCR Sector3
CONTACT: Tel: 021/3102628; Fax: 021/3102628; Mobil: 0723371288

LUCRĂRI de CADASTRU, TOPOGRAFIE, GEODEZIE, CARTE FUNCIARĂ, EXPERTIZE şi EVALUĂRI

MEMBRU CORPORATIV

Nr. 1585 / 25.04.2017

Evaluare construcții / spații comerciale și studii topografice

Spațiu comercial situat în București, Sector 4,
Strada Nițu Vasile, nr. 1, N.C. 215053-C1-U4, incinta Pieței Sudului





CLIENT: SECTOR 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

PROPRIETAR: S.C. FLOROCOM 94 S.R.L.

EVALUATOR: Ing. STAMATESCU CARMEN
Legitimație nr. 16220/2017

- 2017 -

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: spațiu comercial.



Localizare: București, Strada Nițu Vasile nr. 1, sector 4;
Zonă/ utilități: zona mixtă cu utilități – energie electrică, apă/canalizare, gaze naturale.
Scopul raportului de evaluare: determinarea valorii de piață a spațiului comercial;
Drept de proprietate evaluat: drept absolut asupra construcției, drept de concesiune asupra terenului;
Tipul valorii estimate: valoare de piață;
Client: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI;
Proprietari: S.C. FLOROCOM 94 S.R.L.;
Utilizatori: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, S.C. FLOROCOM 94 S.R.L.
Dată inspecție: 18.04.2017
Dată evaluare: 18.04.2017
Data emiterii raportului: 25.04.2017
Rezultatele evaluării:

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE VALABILĂ LA DATA EVALUĂRII ÎN OPINIA EVALUATORULUI ESTE DE:
$V_{PROPRIETATE}$ = 785.800 RON ≈ 173.900 EURO

ing. Stamatescu Carmen
Expert evaluator pentru proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru Titular ANEVAR Legitimație nr. 16220/2017

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - STAMATESCU CARMEN Legitimație Nr. 16220 Valabil 2017 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L. TOP EXPERT PROIECT BUCUREȘTI

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prezenta lucrare a fost întocmită de ing. Stamatescu Carmen, Membru Titular ANEVAR.

Ca elaborator declar ca am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul Deontologic, aferent îndeplinirii misiunii. Evaluarea a fost realizată în concordanță cu *Standardele De Evaluare A Bunurilor 2016* – publicate de ANEVAR. De asemenea, raportul de evaluare a fost întocmit conform SEV 103 – Raportare, ediția 2016.

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în achiziționarea bunurilor imobile care fac subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform reglementărilor din *Standardele De Evaluare A Bunurilor 2016* – publicate de ANEVAR.

Evaluatorul a respectat codul de etică al profesiei sale.

Bunurile imobile au fost inspectate personal de evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Prezentul raport se supune normelor în vigoare și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru bunuri imobile) în acest sens.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire al ANEVAR.

Evaluatorul a încheiat o asigurare de răspundere profesională pe anul 2017 la societatea de asigurare – reasigurare ALLIANZ ȚIRIAC.

ing. Stamatescu Carmen
Expert evaluator pentru proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru Titular ANEVAR Legitimație nr. 16220/2017

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ANEVAR
- Evaluator autorizat -
STAMATESCU CARMEN
Legitimația Nr. 16220
Valabil 2017
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L. BUCUREȘTI
TOP EXPERT PROIECT

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 4
1.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI 4
1.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI 4
1.3 SCOPUL EVALUĂRII 4
1.4 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII 4
1.5 TIPUL VALORII 4
1.6 DATA EVALUĂRII 5
1.7 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII 5
1.8 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE 5
1.9 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE 6
1.10 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE 7
2. PREZENTAREA DATELOR 8
2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII, DESCRIEREA JURIDICĂ. 8
2.2. DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI AMPLASARE 8
2.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII 10
3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE 12
4. EVALUAREA 15
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE 15
4.2. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ 16
4.3. ABORDAREA PRIN VENIT 20
5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 23
6. ANEXE 25

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Lucrarea este executată de către S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L. având autorizația ANEVAR nr. 0331/2017 prin evaluator ing. Stamatescu Carmen:

- Membru Titular ANEVAR având legitimația nr.16220/2017;
- Membru al Corpului Experților Tehnici din România;
- Autorizat de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară pentru realizarea lucrărilor de cadastru, geodezie și cartografie din categoria D cu Certificat de autorizare Seria RO-B-F Nr. 0630.

Date de identificare a evaluatorului:

- Adresa: Drumul Muntele Găina nr. 92D, Sector 1, București
- Telefon: 021.310.26.28 / Fax: 021.310.26.28 / Mobil: 0723 371 288
- E-mail: stamatescucarmen@yahoo.com;
- Nr. Registrul Comerțului: J40/16379/12.10.2004;
- Cont: RO36RNCB0074098714700001 BCR Sect.3
- Cont Trezorerie: RO40TREZ7015069XXX017134 Trezoreria Sectorului 1

1.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI

Clientul și utilizatorii prezentului raport de evaluare sunt: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, S.C. FLOROCOM 94 S.R.L.

SCOPUL EVALUĂRII

Scopul și utilizarea evaluării sunt determinarea valorii de piață a spațiului comercial.

Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

1.3 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare denumită în continuare Imobilul Subiect situat în București, Strada Nițu Vasile nr. 1, sector 4, număr cadastral 215053-C1-U4.

1.4 TIPUL VALORII

Pe baza intenției de utilizare a lucrării, precum și a solicitării beneficiarului, tipul de valoare estimat în prezentul raport îl reprezintă ***valoarea de piață.*** Tipul valorii în prezentul raport de evaluare este în conformitate cu Standardele de Evaluare, iar **valoarea de piață** este definită în SEV 100 – Cadrul General (p. 29), astfel:

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

Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață.

Acesta este cel mai bun preț obtenabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obtenabil în mod rezonabil de către cumpărător.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală.

Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.

Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

1.5 DATA EVALUĂRII

Inspecția Imobilului Subiect a fost realizată la data de 18.04.2017.
Data evaluării - 18.04.2017, curs de schimb anunțat de BNR, 1 EURO = 4,5188 RON.
Data emiterii raportului de evaluare: 25.04.2017.

1.6 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

Evaluatorul ing. Stamatescu Carmen a identificat și inspectat proprietatea. Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare precum și studiul foto aferent au fost realizate la data inspecției. S-a efectuat o inspecție vizuală a stării de fapt a proprietății, iar aceste aspecte sunt prezentate în prezentul raport de evaluare în cadrul capitolului 2.3 – Descrierea proprietății.

1.7 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

La întocmirea *raportului de evaluare* au fost utilizate următoarele surse de informare:

Reglementări și cadru legal	
Standardele De Evaluare A Bunurilor 2016	SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
	SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
	SEV 102 Implementare (IVS 102)
	SEV 103 Raportare (IVS 103)
	SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
	GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
	SEV 400 Verificarea evaluării

- Legislația în vigoare;
- Informații privind piața imobiliară specifică proprietății (studii, analize, etc);
- Evoluția cursului valutar publicat de B.N.R.

Au fost utilizate următoarele documente și informații puse la dispoziție de către proprietar:

- Act de proprietate;
- Extras de Carte Funciară pentru informare;
- Planuri și relevee.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

1.8 IPOTEZE ŞI IPOTEZE SPECIALE

Principalele ipoteze si limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Evaluatorul ing. Stamatescu Carmen a identificat proprietatea conform actelor puse la dispoziție de către beneficiar/client; locația şi limitele proprietății indicate se consideră a fi corecte.

Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locația şi limitele proprietății corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare de piață a proprietății în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar. Orice neconcordanță între proprietatea identificată şi cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată şi proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în prezentul raport de evaluare.

IPOTEZE GENERALE:

- Valoarea opinată în prezentul raport este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează şi în situațiile în care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor prezentate pe parcursul raportului; dacă se va demonstra că una sau mai multe ipoteze, sub care a fost realizat raportul de evaluare, nu este valabilă, valoarea estimată poate fi invalidă;
- Aspectele juridice (descrierile legale ale dreptului de proprietate) şi cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a proprietății se bazează exclusiv pe informațiile şi documentele furnizate de către proprietar. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea proprietății; evaluatorul nu îşi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru efectuarea unor studii necesare pentru a le descoperii;
- Situația actuală a proprietății imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare şi a aplicării acestora în vederea estimării celei mai probabile valori;
- Din informațiile deținute de către evaluator, nu există prezența unor contaminări naturale sau chimice asupra proprietății analizate sau a proprietăților vecine care să afecteze valoarea proprietății studiate. Evaluatorul nu a efectuat o inspecție şi nu are cunoştință de efectuarea unor inspecții care să indice prezența contaminărilor cu substanțe/materiale periculoase. Valorile sunt exprimate în ipoteza că nu există asemenea contaminări. În cazul în care se va stabili ulterior că totuşi există asemenea contaminări pe proprietatea studiată sau pe cele din vecinătatea acesteia, poate duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigație asupra existenței condițiilor ascunse sau neaparente ale solului, ale structurii clădirii sau altor factori nevizibili la inspecție care ar putea influența valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea pentru asemenea condiții sau efectuarea unor studii necesare pentru a descoperii aceste aspecte ascunse;
- Evaluatorul nu are nici o informație privind faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități (gaze naturale, canalizare, conducte cu apă, etc.) sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe nu au fost identificate indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții şi nici nu are calitatea de a întocmi eventuale studii de certificare privind astfel de restricții;

- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în studiu se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbărilor condițiilor viitoare. Orice modificare a condițiilor pieței poate duce la modificarea rezultatelor raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile având în vedere datele disponibile la data evaluării;
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor si restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra imobilului, efectuând doar o inspecție vizuală și nu a intenționat defecte sau deteriorări ale construcției sau ale instalațiilor altele decât cele aparente. Prezența unor astfel de deteriorări ar putea afecta în mod negativ valoarea; Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și fotografii ale imobilului, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și a stării acestuia și pentru a ajuta pe client în aprecierea corectă calitativă;
- Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară;
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor proprietatea analizată;
- Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către destinatar, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia;
- În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării;
- Dreptul de proprietate în prezentul raport de evaluare este considerat integral, valabil și tranzacționabil, astfel nu este afectat de sarcini.

1.9 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru informarea clientului și a utilizatorilor desemnați, respectiv SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI și S.C. FLOROCOM 94 S.R.L.

Capitolele și părțile studiului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului), nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului. Evaluatorul își rezervă dreptul de a include datele din prezentul raport de evaluare în baza proprie de date cu respectarea drepturilor de confidențialitate prevăzute în legislația specifică.

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII, DESCRIEREA JURIDICĂ.

La data evaluării, dreptul de proprietatea evaluat este absolut (deplin) al S.C. TOP EXPERT PROIECT 94 S.R.L. aşa cum reiese din actele puse la dispoziţia evaluatorului.

Dreptul de proprietate nu este afectat de sarcini aşa cum reise şi din extrasul de Carte Funciară pentru informare ataşat prezentului raport de evaluare.

2.2. DATE DESPRE ZONĂ, ORAŞ, VECINĂTĂŢI ŞI AMPLASARE

Proprietatea evaluată este situată în Bucureşti, Strada Nitu Vasile nr. 1, sector 4, în partea de sud-est a municipiului Bucureşti, la intersecţia arterelor rutiere principale, circulate intens: Calea Văcăreşti, Şoseaua Olteniţei şi Şoseaua Berceni.

Cartierul Berceni se află în sectorul 4 din capitală şi este delimitat în nord-est de Şoseaua Olteniţei şi Calea Văcăreşti, în sud de străzile Ion Iricescu, Turnu Măgurele şi Luică, iar în vest de Şoseaua Giurgiului. În prezent, cartierul se întinde pe o suprafaţă de 570 ha, găzduind un număr de 120.000 locuitori stabili. Încă din faza iniţială cartierul a fost utilat cu toate dotările urbanistice şi edilitare necesare (reţele de apă, canalizare, gaze, telefonie, internet şi termoficare). In cartier se regăsesc şase grădiniţe, şapte scoli generale, mai multe licee si grupuri şcolare (Mihai Eminescu, Ion Creanga, Traian Vuia, Vulcănescu, Onicescu, St.O.Iosif) şi cinci spitale.

Începând din anul 1964, odată cu noua platformă industrială din partea sudică a Bucureştiului - IMGB, la vest de şoseaua Berceni a fost demarată construcţia unui nou ansamblu de locuinţe. Treptat, acesta s-a transformat în cartierul Berceni, denumire preluată de la artera de circulaţie din vecinătate, aşa cum îl cunoaştem azi. Teritoriul unde a fost dezvoltat reprezenta partea sudică a fostei comune Şerban Vodă din vecinătatea fostelor localităţi Progresul şi Apărătorii Patriei. Când a fost începută ridicarea noului cartier, zona avea un puternic caracter rural, cu suprafeţe mari de teren liber, locuinţele având, în marea lor majoritate, un singur nivel, fără dotări edilitare.

Realizarea primelor blocuri, situate între străzile Secuilor şi Nitu Vasile, şi cele din spatele spitalului Grigore Marinescu, a impus crearea de noi artere de circulaţie dimensionate la cerinţele acelei perioade. Printre primele a fost strada Emil Racoviţă, cuprinsă între străzile Nitu Vasile şi Turnu Măgurele. Ulterior, zona s-a devoltat, apărând mai multe nuclee, cum sunt cele din vecinătatea străzii Aliorului, bd. Metalurgiei (astăzi bd. Alexandru Obregia), străzii Covasna, bd. Constantin Brâncoveanu, străzilor Uioara sau Reşiţa, construcţiile fiind realizate într-o periodă de aproximativ 30 de ani.

Odată cu realizarea blocurilor de locuinţe a fost executată şi trama stradală, astfel că astăzi regăsim mai multe artere de circulaţie (şoselele Olteniţei şi Berceni, străzile Emil Racoviţă, Secuilor, Ion Iriceanu şi Turnu Măgurele, bulevardele Alexandru Obregia şi Constantin Brâncoveanu) cu două benzi pe sens. Acestea, însumate au o lungime care depăşeşte 16 km. La ele se adaugă peste 92 km ai celor 200 de artere de circulaţie secundare care asigură accesul în interiorul cartierului. Circulaţia s-a îmbunătăţit odată cu apariţia liniei de metrou, creându-se astfel o legătură directă între centrul oraşului, cartierul Berceni şi platforma industrială IMGB. Cartierul dispune si de mijloace de transport în comun de suprafaţă (autobuze, tramvaie şi troleibuze).

Din punct de vedere comercial cartierul a cunoscut o buna dezvoltare, printre cele mai importante centre numărându-se pieţele agroalimentare Berceni, Covasna, Străduinţei, Reşiţa şi Sudului, dar şi complexele comerciale B.I.G. Berceni, Aleea Castanelor, Metro, Selgros, City Mall, Real, Sun Plaza, Praktiker, Hornbach etc.

Sursa: http://ghid.imopedia.ro/dex/berceni-245.htm

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL JUDEȚEAN
SECTOR

Zona se află într-un cartier rezidențial de construcții rezidențiale, blocuri, imobile comerciale și dotări edilitare specifice.





Sursa: Google Earth

2.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

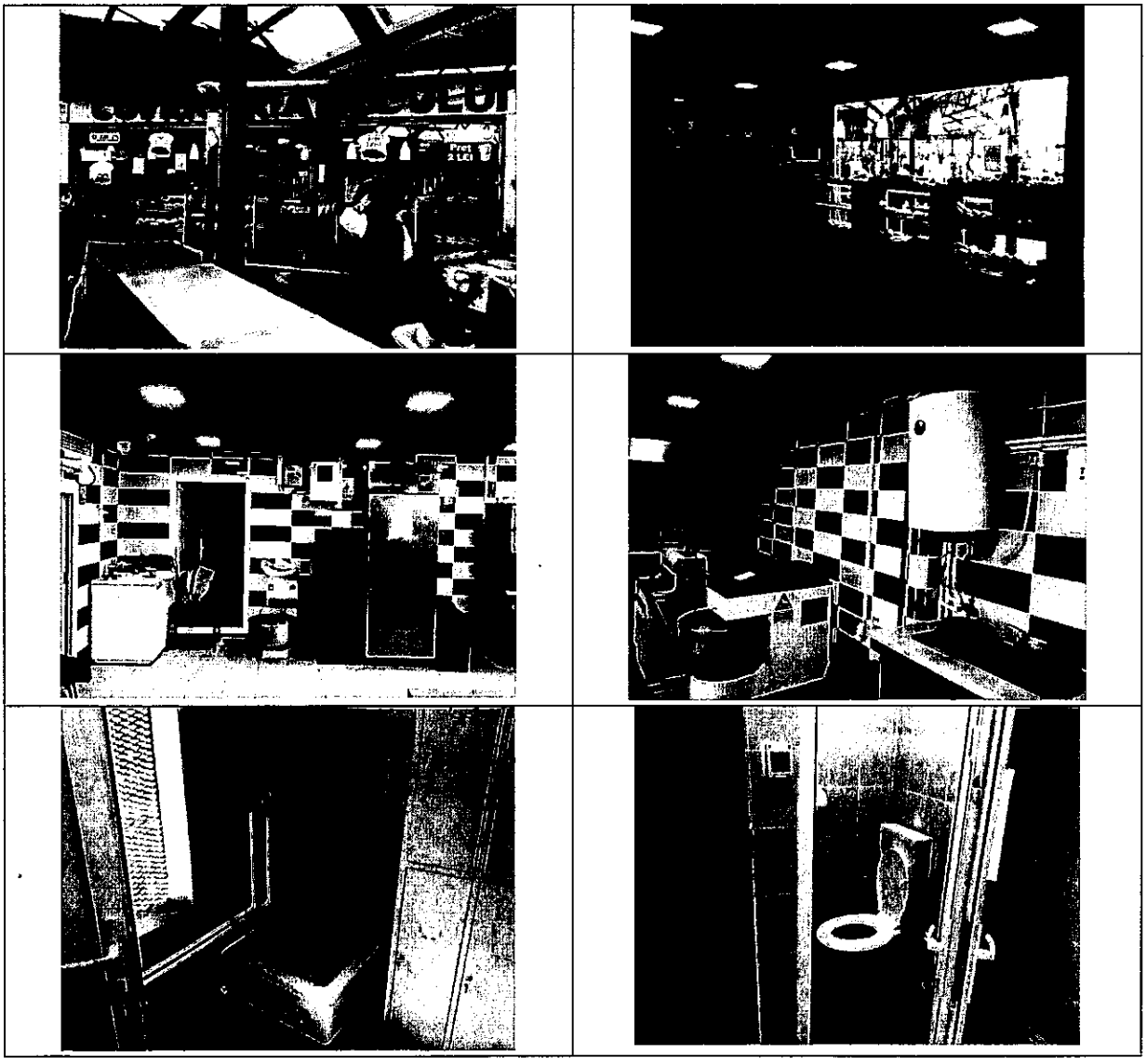
Imobilul este situat în incinta Pieței Sudului, accesul realizându-se din Strada Vitil Vasile, pe o alee de acces din cadrul pieței şi are o suprafata totală de 119,67 mp, conform contractului de vanzare cumparare. Conform contractului de concesiune, terenul aferent spațiului comercial are o suprafață de 152,15 mp.

Conform măsurătorilor efectuate, spațiul comercial are o suprafață utilă de 118,95 mp şi o suprafață construită de 142,89 mp.

Imobilul este o construcție cu regimul de înălțime parter şi are destinația de spațiu comercial. Construcția a fost edificată anterior anilor 1990, având structura mixtă – metalică / zidărie portantă, cu anvelopa din zidărie şi panouri din PVC cu geamuri termopan. Acoperişul este de tip şarpantă cu tablă. Construcția este racordată la utilități precum energie electrică şi apă/canalizare.

Spațiul comercial, conform identificării pe teren este compus din: 2 spații comerciale, 2 birouri, 2 holuri, 2 grupuri sanitare, cameră frigorifică şi 2 depozite.

Studiul foto al imobilului subiect este prezentat în continuare:





ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

O piață imobiliară este un grup de persoane sau firme care se află în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Piața imobiliară poate fi de mai multe tipuri. Proprietatea supusă evaluării este o proprietate formată dintr-o construcție cu destinație comercială. Având în vedere constatarea descrisă mai sus, piața imobiliară specifică s-a definit ca fiind piața proprietăților imobiliare similare.

Din punct de vedere geografic piața imobiliară este considerată zona semicentrală/periferică a Municipiului București. În analiza pieței imobiliare specifice și a zonei delimitate s-au investigat situația economică, populația, trenduri ale ultimilor ani precum și cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate.

Stocul de spatii moderne de retail in Romania se ridica la aproximativ 3,3 milioane mp din care peste 500 de mii de mp sunt in Capitală. Doar in primul semestru din 2016 s-au finalizat peste 170.000 mp de spatii moderne de retail.

Inaugurări proiecte de tip centru comercial în S1 2016

Denumire proiect	Oraș	Localizare	Suprafață închiriabilă (mp)	Dezvoltator
Coresi Shopping City	Brasov	cartier Tractorul	13.500	Immochan
Lux Divina	Brasov	Rulmentul	3.000	Decia Plant
Kaufland	Bucuresti	Ferentari	2.900	Kaufland
Complex UNIRII CENTER	Buzau	Strada Obor	1.600	ROLL SERV
City Park Mall (extindere)	Constanța	Bdul. Alexandru Lăpușneanu	35.000	NEPI
Shopping Plaza	Satu Mare	lângă Podul Golescu	12.500	Zirmer Bud
Jysk	Botosani	Bdul. Mihai Eminescu	1 200	Jysk
Pepco	Botosani	Central	1 000	Pepco
Leroy Merlin	Suceava	fostul Baumax	11.000	Leroy Merlin
Shopping City Timisoara	Timisoara	C. Sagului	70.000	NEPI
Mercur	Craiova	Craiova	20.000	SIF Oltenia
	TOTAL		171.700	

Livrarile de spatii moderne de retail pentru finalul 2016, sunt estimate la minim 340.000 mp.

Proiecte de tip centru comercial aflate în dezvoltare (S1 2016)

Denumire proiect	Oraș	Localizare	Suprafață închiriabilă (mp)	Dezvoltator
InterCora	Bacău	Str. Narciselor	2.000	InterCora
InterCora	Tulcea	Central	5.100	InterCora
Mall AFI Palace	Brasov	Hidromecanica	45.000	AFI
Hypermarket Selgros	Alba Iulia	Bvd. Republicii	6.500	PAB Romania
Lidl	Bucuresti	Rahova	2.400	Lidl
Veranda Mall	Bucuresti	Obor	25.000	Prodplast Imobiliare
Sun Plaza (extindere)	Bucuresti	Piata Sudului	11.000	S Immo
Park Lake Plaza	Bucuresti	Titan	70.000	Sonae Sierra
DEDEMAN	Oradea	Oradea	16.000	DEDEMAN
LOTUS CENTER	Oradea	Central	25.000	LOTUS
DEDEMAN	Satu Mare	Satu Mare	12.700	DEDEMAN
Mall Timisoara Centrum	Timisoara	C. Circumvalatiunii	70.000	Alpha Group Investment
Kika	Timisoara	C. Aradului	7.000	Teodor Tuducan
Platinia	Cluj Napoca	Central	13.000	Florisal-Ousal
Shopping City	Piatra Neamt	Central	29.000	NEPI
	TOTAL		339.700	

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 6

Chiriile in cele 41 orase resedinta de judet sunt prezentate in tabelul de mai jos:

Chirie medie (eur/mp/luna)	Artere comerciale principale 2015 Sem 1	2015 Sem 2	2016 Sem 1	Artere comerciale secundare 2015 Sem 1	2015 Sem 2	2016 Sem 1
OLTENIA + MUNTENIA						
București	35-45	35-45	20-50	18-23	18-23	10-25
Alexandria	8-12	5-10	5-11	4-8	4-8	3-7
Buzău	8-10	8-10	8-12	6-9	6-9	7-10
Călărași	4-13	8-15	8-15	4-11	7-12	7-12
Craiova	12-16	12-16	12-16	8-12	8-12	8-12
Dr. Tr. Severin	6.25-8.25	6.25-8.25	6.25-8.25	5.75-7.25	5.75-7.25	5.75-7.25
Giurgiu	6.5-8.5	6-10	6-9	4.5-6.5	5-7	5-7
Pitești	7-12	7-12	6-12	3-6	3-6	3-6
Ploiești	11-13	11-15	12-17	7-11	7-12	7-12
Râmnicu Valcea	13-16	13-16	13-16	7-11	7-11	7-11
Slatina	7-12	7-12	7-12	3.5-7	3.5-7	3.5-7
Slobozia	4-12	6-12	5-12	4-10	4-10	4-9
Targoviște	5-8	6-10	6-10	5-8	5-8	5-8
Tg. Jiu	9.5-20	9.5-20	9.5-20	4.5-10	4.5-10	4.5-10
TRANSILVANIA + BANAT + CRIȘANA + MARAMUREȘ						
Alba Iulia	6.5-10	6.5-10	6-10	5-7	5-7	5-7
Arad	6-9	6-9	6-9	4-6	4-6	4-6
Baia Mare	8.5-11	8.5-11	7-12	5-8	5-8	4-7
Bistrița	8.75-11	8.75-11	8.75-11	5.5-8.75	5.5-8.75	5.5-8.75
Brașov	12-20	12-20	12-20	5-10	5-10	5-9
Cluj-Napoca	14-20	14-20	14-25	9-15	9-15	9-15
Deva	8-12	8-12	8-12	5-7.5	5-7	5-7
Miercurea Ciuc	6-10	6-10	6-10	3.5-7	3.5-7	3.5-7
Oradea	5-12	5-12	5-12	4-10	4-10	4-10
Reșița	6-10	6-10	6-10	4-7	4-7	4-7
Satu Mare	7-8.5	7-8.5	7-8.5	5-6.5	5-6.5	5-6.5
Sf. Gheorghe	8-14	8-14	8-14	3.5-7	3.5-7	3.5-7
Sibiu	12-23	12-23	12-23	6.5-11	6.5-11	6.5-11
Tg. Mureș	7-14	7-14	7-14	5-9	5-9	5-9
Timișoara	15-20	15-20	15-22	7-10	7-11	7-11
Zalău	12-16	12-16	13-15	5-12	5-12	5-13
MOLDOVA + DOBROGEA						
Iași	7-12	7-12	7-12	7-10	7-10	7-10
Bacău	8-12	8-12	8-12	6-10	6-10	7,5-10
Botoșani	7-12	7-12	7-11	5-8	5-8	5-8
Brăila	7-9	7-9	7-9	6-8	6-8	6-8
Constanța	8.5-13	8.5-13	8.5-13	6-10	6-10	6-10
Focșani	7-10	7-10	7-10	6-9	6-8	6-8
Galați	7-10	7-10	7-10	6-9	6-9	6-9
Piatra Neamț	6-8	6-8	6-8	4-6	4-6	4-6
Suceava	9-13	9-13	9-13	8-12	8-12	7-12
Tulcea	5-15	5-15	5-15	5-13	5-13	5-13
Vaslui	6-14	6-14	6-14	3-9	3-9	3-8

Sursa: https://www.darian.ro/wp-content/uploads/2016/10/analiza-pietei-imobiliare-s1-2016.pdf

Piața spațiilor comerciale va crește cu 180.000 mp în anul 2017 în România, relevă cel mai recent studiu local realizat de compania de consultanță imobiliară Colliers International, care activează în domeniul consultanței imobiliare, cu peste 15.000 specialiști care în 68 de țări.

„În următorii cinci ani, ne așteptăm ca numărul strip mallurilor livrate anual să depășească numărul centrelor comerciale de tip mall. Spre exemplu, anul acesta vor fi livrate cel puțin șase strip mall-uri în orașe precum Bistrița Năsăud, Dorohoi, Mioveni, Oradea, Pașcani și Târgoviște. Primul proiect de acest fel care își va deschide porțile, pe 6 aprilie, este Prima Shops Oradea, dezvoltat de Oasis Retail & Development Consulting", a declarat Daniela Popescu, associate director în cadrul departamentului de retail al Colliers International.

La nivel european, așteptările indică o creștere a consumului privat de 2,2% pentru anul 2017, arată raportul global EMEA Retail Market Snapshot. „Anul trecut, puterea de cumpărare a crescut ca urmare a măririi salariilor și a nivelului de ocupare a forței de muncă, ceea ce a dus la sporirea vânzărilor în zona de retail față de 2015 în Uniunea Eropeană și zona euro, cu 2,8%, respectiv 1,8%. Cele mai mari creșteri au fost înregistrate în Luxemburg (14%) și România (13,3%), acestea fiind urmate de Lituania (6,7%), Polonia (6,4%) și Marea Britanie (5,5%)", arată autorii studiului.

„Creşterea consumului privat are un dublu efect şi pentru piaţa spaţiilor comerciale din România. Pe de o parte, vânzările înregistrate de majoritatea jucătorilor au crescut cu 20-30% în ultimul an, iar pe de altă parte funcţionează ca un catalizator pentru piaţă. Astfel, retailerii deja prezenţi vor să se extindă în continuare şi dezvoltă noi concepte pentru a deveni cât mai flexibili şi a acoperi atât oraşe şi centre comerciale mari, cât şi oraşe şi scheme comerciale de dimensiuni mai mici", explică Daniela Popescu.

Potrivit Colliers, în ultimii ani, impactul tehnologic a început să se resimtă din ce în ce mai mult şi în sectorul de retail. Conform raportului global EMEA Retail Market Snapshot, consumatorii se reorientează către plăţi şi cumpărături online prin intermediul dispozitivelor mobile.

Sursa: http://www.businessmagazin.ro

OFERTA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE

Analizând zona de studiu s-a constat că nu se găsesc tranzacţii sigure aşa că s-a optat pentru oferte ale imobilelor asemănătoare cu imobilul studiat. Ofertele pentru imobilele similare sunt prezentate in tabelul următor, preţul fiind în funcţie de amplasare, acces şi deschidere la stradă. Pentru calcule următoare s-au folosit comparabilele cu cele mai multe asemănări faţă de elementul subiect, fiind excluse comparabilele cu cea mai mare şi cea mai mică valoare unitară.

Au fost identificate următoarele comparabile în zona de studiu:

COMPARABILE					
NR. CRT	LOCALIZARE	SUPRAFATA - MP	PRET E/MP	SURSA	OBS
1	Obregia	26	2.307	www.romimo.ro	n/a
2	Tineretului/Piata Norilor	54	1.574	www.romimo.ro	1990, parter bloc
3	Piata Vitan	85	2.000	www.spatiicomerciale.ro	2000, imobil tip centru comercial, vitrina 6 m
4	Râmnicu Sărat	100	2.772	www.spatiicomerciale.ro	1987, parter bloc, utilităţi, închiriat, vitrina 6 m
5	Văcăreşti	105	1.905	www.romimo.ro	1987, parter bloc, S utila=100 mp, S teren=105 mp, vitrina 20 m
6	Brâncoveanu - Dr Găzarului	130	1.151	www.publi24.ro	2016, parter imobil P+3, S utilă 100 mp, utilităţi
7	Brâncoveanu	134	2.332	www.spatiicomerciale.ro	1982, parter bloc, renovat, închiriat, vitrina 15 m
8	Oltenitei	151	2.185	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc, renovat, închiriat, vitrina 12 m
9	Vitan	157	1.700	www.spatiicomerciale.ro	2015, parter imobil P+5, utilităţi
10	Piaţa Covasna	173	1.156	www.spatiicomerciale.ro	imobil tip centru comercial, amenajat, închiriat, vitrină 6 m
11	Calea Văcăreşti	200	2.250	www.spatiicomerciale.ro	1989, imobil tip centru comercial, utilităţi, vitrina 12,5 m

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

4. EVALUAREA

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare (Highest and Best Use) este definită prin utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă financiar.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.Imobilul trebuie să susțină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltare imediată, la data evaluării, sau există cerere pe piață într-un timp relativ scurt după lansarea ofertei, pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltare fezabilă din punct de vedere financiar. Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat pe o bază de sine stătătoare, poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului

Valoarea imobilului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă imobilul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

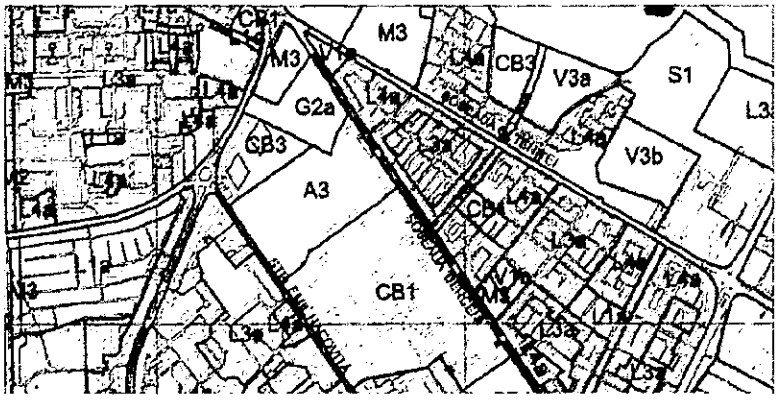
Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;

b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;

c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Proprietatea evaluată este situată într-o zona urbanistică CB3 - aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinatate cu care se află în relații de co-vizibilitate;



Pentru proprietatea evaluată CMBU pentru imobilul situat - construcție comercială care se încadrează în planul urbanistic, se face analiză pentru o singură ipoteză:

- Păstrarea destinației actuale de utilizare;

CRITERII CMBU	UTILIZARE ACTUALĂ
PERMISĂ LEGAL	DA
POSIBILĂ FIZIC	DA
FEZABILĂ FINANCIAR	DA
MAXIMUM PRODUCTIV	DA – pe termen lung

Analizând proprietatea şi zona de amplasare a acesteia se poate stabili că CMBU este utilizarea actuală, respectiv spațiu comercial.

4.2. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

ESTIMAREA VALORII IMOBILULUI

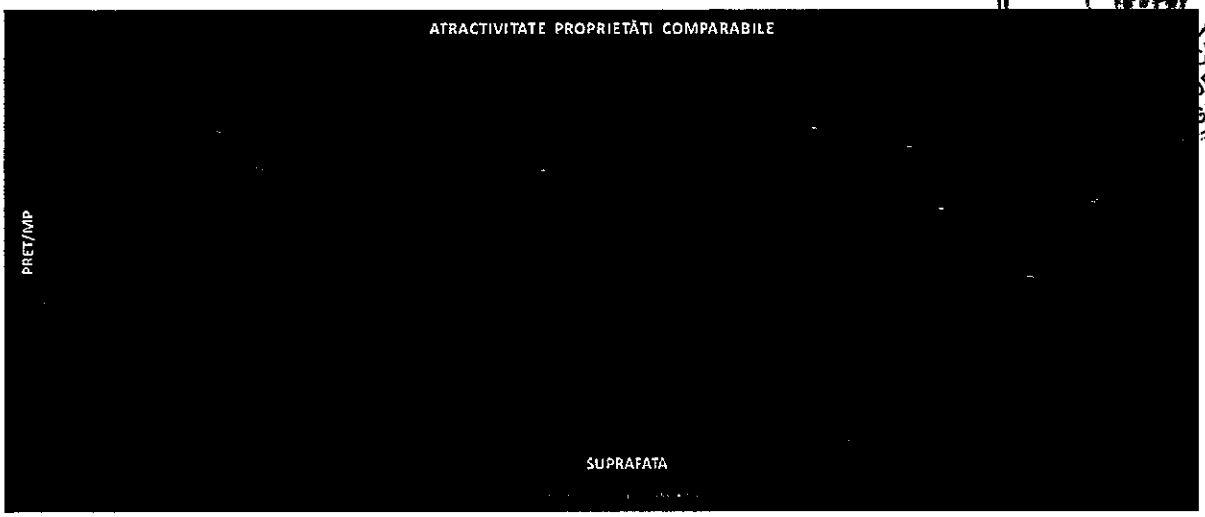
Abordarea prin piață cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare şi sub denumirea de Comparație Directă, este o procedură prin care valoarea de piață a proprietății evaluate se obține prin compararea acesteia cu proprietăți similare identificate pe piață în urma analizei pieței.

Astfel, premisa principală a tehnicilor înscrise în abordarea prin piață este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietății comparabile. Această metodă se utilizează atunci când există date suficiente şi sigure privind tranzacții cu imobile similare din zonă.

Prin această metodă prețurile şi informațiile referitoare la imobile similare sunt analizate, comparate şi corectate în funcție de asemănări şi diferențieri. Efectuarea corecțiilor prețurilor tranzacționate se poate face procentual cu ajutorul indicilor şi coeficienților specifici imobilului.

Pentru folosirea acestei metode, având în vedere că evaluatorul nu are informații sigure despre tranzacții în zona studiată, s-au folosit comparații ale proprietăților ce urmează a fi tranzacționate şi care se găsesc în prezent în faza de anunțuri publicitare.

COMPARABILE					
NR. CRT	LOCALIZARE	SUPRAFATA - MP	PRET E/MP	SURSA	OBS
1	Obregia	26	2.307	www.romimo.ro	n/a
2	Tineretului/Piata Norilor	54	1.574	www.romimo.ro	1990, parter bloc
3	Piata Vitan	85	2.000	www.spatiicomerciale.ro	2000, imobil tip centru comercial, vitrina 6 m
4	Râmnicu Sărat	100	2.772	www.spatiicomerciale.ro	1987, parter bloc, utilităţi, închiriat, vitrina 6 m
5	Văcăreşti	105	1.905	www.romimo.ro	1987, parter bloc, S utila=100 mp, S teren=105 mp, vitrina 20 m
6	Brâncoveanu - Dr Găzarului	130	1.151	www.publi24.ro	2016, parter imobil P+3, S utilă 100 mp, utilităţi
7	Brâncoveanu	134	2.332	www.spatiicomerciale.ro	1982, parter bloc, renovat, închiriat, vitrina 15 m
8	Oltenitei	151	2.185	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc, renovat, închiriat, vitrina 12 m
9	Vitan	157	1.700	www.spatiicomerciale.ro	2015, parter imobil P+5, utilităţi
10	Piaţa Covasna	173	1.156	www.spatiicomerciale.ro	imobil tip centru comercial, amenajat, închiriat, vitrină 6 m
11	Calea Văcăreşti	200	2.250	www.spatiicomerciale.ro	1989, imobil tip centru comercial, utilităţi, vitrina 12,5 m



Poziționarea comparabilelor selectate față de imobilul subiect:



Calculele şi analiza elementelor comparabile sunt detaliate în tabelul următor:

TABEL COMPARAŢII IMOBIL SPAŢIU COMERCIAL						
ELEMENTE DE COMPARAŢIE	PROPRIETATE	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 5	COMPARABILA 7	COMPARABILA 8
Preţ de vânzare EURO/mp		1.574	2.000	2.000	2.332	2.185
Tranzacţie	-	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Corecţie (%)		-7%	-7%	-7%	-7%	-7%
Corecţie (EURO/mp)		-110	-140	-140	-163	-153
Preţ corectat		1.464	1.860	1.860	2.169	2.032
Drepturi de proprietate	depline / teren în concesiune	depline	depline	depline	depline	depline
Corecţie (%)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Corecţie (EURO/mp)		-146	-200	-200	-233	-219
Preţ corectat		1.317	1.660	1.660	1.936	1.814
Restricţii legale	fără	fără	fără	fără	fără	fără
Corecţie (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecţie (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preţ corectat		1.317	1.660	1.660	1.936	1.814
Condiţii de finanţare	cash	cash	cash	cash	cash	cash
Corecţie (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecţie (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preţ corectat		1.317	1.660	1.660	1.936	1.814
Condiţii de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
Corecţie (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecţie (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preţ corectat		1.317	1.660	1.660	1.936	1.814
Condiţii de piaţă	actuale	similare	similare	similare	similare	similare
Corecţie (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecţie (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preţ corectat		1.317	1.660	1.660	1.936	1.814
Localizare	Piaţa Sudului	Tineretului/Piata Norilor	Piata Vitan	Văcăreşti	Brâncoveanu	Oltenitei
Corecţie (%)		10%	0%	0%	0%	0%
Corecţie (EURO/mp)		132	0	0	0	0
Preţ corectat		1.449	1.660	1.660	1.936	1.814
Vechime constructie	anterior 1990 / amenajat	1990	2000	1987/amenajat	1982/renovat	renovat
Corecţie (%)		5%	-5%	0%	0%	0%
Corecţie (EURO/mp)		66	-83	0	0	0
Preţ corectat		1.515	1.577	1.660	1.936	1.814
Suprafaţă totală	119,67	54	85	100	134	151
Corecţie (%)		-7%	-3%	0%	5%	7%
Corecţie (EURO/mp)		-106	-47	0	97	127
Preţ corectat		1.409	1.530	1.660	2.032	1.940
Acces	stradal	n/a	stradal	stradal	stradal	stradal
Corecţie (%)		10%	0%	0%	0%	0%
Corecţie (EURO/mp)		141	0	0	0	0
Preţ corectat		1.550	1.530	1.660	2.032	1.940
Tip constructie	structura metalica/panouri	parter bloc locuinte	tip centru comercial	parter bloc locuinte	parter bloc locuinte	parter bloc locuinte
Corecţie (%)		-12%	-5%	-12%	-12%	-12%
Corecţie (EURO/mp)		-186	-76	-199	-244	-233
Preţ corectat		1.364	1.453	1.461	1.789	1.708
Zonare - urbanism	zona rezidenţială	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Corecţie (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecţie (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preţ corectat (rotund)		1.364	1.453	1.461	1.789	1.708
Caracteristici economice	piaţa comercială	n/a	similar	comert stradal	comerţ stradal	comert stradal
Corecţie (%)		7%	0%	5%	5%	5%
Corecţie (EURO/mp)		95	0	73	89	85
Preţ corectat		1.459	1.453	1.534	1.878	1.793
Utilizare	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial/închiriat	comercial/închiriat
Corecţie (%)		0%	0%	0%	-15%	-15%
Corecţie (EURO/mp)		0	0	0	-268	-256
Preţ corectat		1.459	1.453	1.534	1.610	1.537
Componente non imobiliare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corecţie (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecţie (EURO/mp)		0	0	0	0	0
Preţ corectat (rotund)		1.459	1.453	1.534	1.610	1.537
CORECŢIE NETĂ		-4	-407	-326	-559	-495
CORECŢIE NETĂ (%)		0%	-20%	-16%	-24%	-23%
CORECŢIE BRUTĂ		1.058	483	671	1.175	1.153
CORECŢIE BRUTĂ (%)		67%	24%	34%	50%	53%
NUMĂR CORECŢII		7	4	3	5	5
VALOARE UNITARĂ (EURO/mp)			1.453			
VALOARE SPAŢIU COMERCIAL -EUR			173.900			
VALOARE SPAŢIU COMERCIAL -RON			785.800			

Corecțiile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tranzacție – au fost necesare corecții la toate comparabilele deoarece acestea reprezintă oferte de pe piață și conform studiului efectuat pe piața specifică marja de negociere este până în 10%, fiind luat în calcul un procent de 7%; această corecție nu se ia în considerare la calculul corecțiilor nete și brute;
- Drepturi de proprietate – au fost efectuate corecții având în vedere că în cazul imobilului studiat terenul este în concesiune;
- Restricții legale – nu fost necesare corecții;
- Condiții de finanțare – s-au considerat similare și nu au fost efectuate corecții;
- Condiții de vânzare – nu au fost necesare corecții;
- Condiții de piață – nu au fost necesare corecții deoarece perioada de ofertare nu este îndepărtată de data evaluării;
- Localizare – au fost necesare corecții privind zona în care se află comparabilele;
- Vechime construcție – au fost necesare corecții în funcție de vechimea și starea imobilelor comparate;
- Suprafața construită – au fost aplicate corecții deoarece comparabilele nu au aceeași suprafață ca cea a imobilului subiect;
- Acces – au fost necesare corecții în funcție de modul de acces către imobilele comparabile;
- Tip construcție – au fost necesare corecții pentru particularitățile constructive ale imobilelor comparate;
- Zonare – nu s-au efectuat corecții deoarece comparabilele se află în zona de studiu;
- Caracteristici economice – nu au fost efectuate corecții;
- Utilizare - au fost efectuate corecții pentru spații deoarece chiar având aceeași utilizare comercială, unele spații fiind închiriate pot fi considerate și cu utilizare de investiție;
- Componente non imobiliare – nu au fost necesare corecții.

Valoarea finală a fost asimilată comparabilei 3 deoarece având corecția brută cea mai mică este cea mai apropiată ca și caracteristici de proprietatea subiect, astfel:

V_{IMOBIL} = 785.800 RON ≈ 173.900 EURO

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

4.3. ABORDAREA PRIN VENIT

Sub denumirea generică de *abordare prin venit* sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate acestea având ca o caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de către un titular al dreptului. În cazul unei *investiții imobiliare*, acel venit ar putea fi sub formă de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar ar putea fi o chirie asumată/ipotetică (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Utilizarea potențialului comercial al proprietății imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor".

Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unei rate de capitalizare sau multiplicator. Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar aştepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aştepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum şi riscurile şi recompensările proprietarului. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. *all risks yield method*), este rapidă şi simplă, dar utilizarea ei nu este credibilă în situația că, în perioadele viitoare, venitul se aşteaptă să se modifice într-o măsură mai mare decât se aşteaptă în general pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului.

În astfel de cazuri, se pot utiliza diferitele modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca şi în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum şi pe riscurile şi recompensările proprietarului, ataşate fluxului de numerar în cauză.

Randamentul sau rata de actualizare comentate anterior vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceştia sau costul mediu ponderat al capitalului.

Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată, plecând de la o rată tipică „fără risc" a rentabilității, corectată pentru riscurile şi oportunitățile adiționale specifice unui anumit drept asupra *proprietății imobiliare*.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde şi de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar se exprimă în niveluri curente (termeni reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflației sau deflației viitoare preconizate.

Abordarea prin venit se bazează pe principiul că, pentru a achiziționa o proprietate imobiliară, un investitor mediu nu va plăti pentru ea mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere ca investiție a proprietății respective.

Pentru a prezenta o metodă de calcul în cadrul abordării prin venit s-a optat pentru metoda capitalizării veniturilor. Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Capitalizarea directă este metoda utilizată în abordarea pe bază de venit, pentru a converti venitul net estimat dintr-un singur an într-un indicator de valoare. Această conversie se realizează fie prin divizarea venitului cu o rată adecvată de venit (rată de capitalizare), fie prin multiplicarea lui cu un factor corespunzător de venit.

Algoritmul de calcul pentru estimarea valorii imobilului prin capitalizarea veniturilor obținute din chirie este următorul:

a) Se estimează o chirie lunară (Ch) obtenabilă din închirierea proprietății analizate, în condițiile în care proprietatea ar fi liberă și posibil de închiriat la valori de pe piața specifică. Estimarea acestei chirii se face în funcție de comparabilele găsite pe piața imobiliară locală sau în cazul de față valorile necesare efectuării calculelor sunt preluate din revista Valoarea – oriunde este ea, revistă editată de ANEVAR.

b) Analiza pieței prezentate în revista mai sus menționată ne arată chiriile practicate pentru proprietăți similare. Având în vedere starea de întreținere respectiv vârsta efectivă și utilizarea actuală a construcției putem stabili o chirie de aproximativ 20 E/mp/lună.[1]
Chiria unitară este calculată pentru suprafața utilă a construcției. Această valoare înglobează și folosirea restului de proprietate respectiv teren, etc.

c) Se calculează Venitul Brut Potențial (**VBP**) care reprezintă venitul total anual generat de proprietatea imobiliară în condiții de utilizare maximă (grad utilizare integrală), înainte de scăderea cheltuielilor pe care trebuie să le suporte proprietarul;

d) Se estimează un Grad de neocupare (**Gno**) rezultat din neocuparea în întregime sau în anumite perioade, a spațiilor închiriabile și/sau neplata chiriei de către locatar.

e) În cazul de față s-a estimate un grad de neocupare de 10% pentru spațiile comerciale conform datelor preluate din studiul de piață.[2]

f) Această apreciere este susținută și de piața imobiliară specific proprietății analizate, unde gradul de neocupare variază în funcție de amplasament, finisaje, facilități, condiții contractuale, etc.

g) Se calculează Venitul Brut Efectiv (**VBE**) care este venitul brut potențial ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare.

[1] Valorile au fost preluate din studiul efectuat de DARIAN DRS – Revista Valoarea – oriunde este ea
[2] Valorile au fost preluate din studiul efectuat de DARIAN DRS – Revista Valoarea – oriunde este ea

h) Se estimează Cheltuielile (**CH**) din exploatarea proprietății și care intră în sarcina proprietarului și a chiriașului. Aceste cheltuieli reprezintă costurile periodice aferente deținerii proprietății imobiliare (taxe, impozite, asigurări, menținerea capacității de exploatare) și pentru continuarea generării de venituri, s-a estimat un cuantum de 23 % din venitul brut efectiv.

CHELTUIELI DE EXPLOATARE	
FIXE	impozit
	asigurare
VARIABILE	management și administrație
	electricitate, apă, canalizare, salubritate, gaze
	menținerea capacitații de exploatare

i) Se calculează Venitul Net din Exploatare (**VNE**) care reprezintă venitul net actual sau anticipat rezultat în urma scăderii tuturor cheltuielilor operaționale din Venitul Brut Efectiv;

j) Pentru obținerea valorii de randament a proprietății, se divide Venitul Net din închiriere la rata de capitalizare (**c**) specific pieței imobiliare corespunzătoare zonei și tipul de proprietate analizate. Raportul procentual dintre venitul inițial generat de investiție și prețul plătit pentru acea investiție.

În esență, raportul reprezintă perioada în ani în care se recuperează valoarea proprietății din veniturile nete generate de utilizarea proprietății și este utilizat în metoda capitalizării ca multiplicator al veniturilor nete.

Din analiza piețe prezentate, specifice proprietății analizate, reiese că rata de capitalizare pentru proprietăți similare este la nivelul de 10,50%. [3]

$$V_{PROPRIETATE} = VNE/c$$

(unde VNE = venitul net din exploatare; c = rata de capitalizare)

Calculul efectiv al proprietății imobiliare analizate este prezentat în tabelul de mai jos:

GRILĂ CALCUL CAPITALIZARE DIRECTĂ		
	EURO	
SUPRAFAȚĂ UTILĂ (mp)	119,67	
CHIRIE LUNARĂ (EURO)	20 EURO/MP/LUNĂ	2.393
VBP - VENITURI BRUTE POTENȚIALE (EURO/AN)	28.721	
GRAD DE NEOCUPARE	10%	
VBE -VENIT BRUT EFECTIV	25.849	
CHELTUIELI EXPLOATARE	5.888	
VNE - VENIT NET EFECTIV (EURO/AN)	19.960	
RATA DE CAPITALIZARE	10,50%	
VALOARE CAPITALIZARE DIRECTĂ	190.100	
	190.100 €	**859.000 RON**

[3] Valorile au fost preluate din studiul efectuat de DARIAN DRS – Revista Valoarea – oriunde este ea

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

5. ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Estimarea valorii de piață a proprietății subiect s-a realizat aplicând două abordări principale pentru care au existat informații suficiente, fiind fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru şi anticipării beneficiilor. Rezultatele abordărilor au fost:

- Abordarea prin piață: V_{IMOBIL} = 785.800 RON ≈ 173.900 EURO;
- Abordarea prin venit: V_{IMOBIL} = 859.000 RON ≈ 190.100 EURO ;

Pentru stabilirea valorii finale s-au avut în vedere principiile şi criteriile de analiză a rezultatelor. Aceste criterii sunt:

- Adecvarea – se alege valoarea rezultată din metoda cea mai relevantă, având în vedere scopul şi destinația evaluării;
- Precizia – se alege valoarea rezultată din metoda în care au fost utilizate cele mai recente informații de pe piața imobiliară, ținând cont de scopul evaluării;
- Cantitatea informațiilor – se alege valoarea rezultată în urma aplicării metodei ce a utilizat cele mai multe informații de pe piața imobiliară.

CRITERII	ABORDARE PRIN PIAȚĂ	ABORDARE PRIN VENIT
ADECVARE	DA (+)	DA (+)
PRECIZIE	RIDICATĂ (+)	MEDIE (+ -)
CANTITATEA DE INFORMAȚII	SUFICIENTĂ (+)	SUFICIENTĂ (+)

Valorile obținute prin abordări reflectă nivelul şi aşteptările pieței imobiliare de tip comercial şi sunt relevante pentru tipul de proprietate evaluat.

Pentru proprietatea studiată s-a optat pentru valorile determinate conform abordării prin metoda comparațiilor directe care oferă o precizie ridicată față de celelalte abordări şi reflectă cel mai bine situația actuală a pieței specifice reprezentată de imobilele situate în zona de studiu.

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE STUDIATE, ÎN OPINIA EVALUATORULUI ESTE DE

ADRESA	PROPRIETAR	DENUMIRE	SUPRAFATA	NUMAR CADASTRAL	VALOARE EVALUATA -EURO-	VALOARE EVALUATA -RON-
Strada Nițu Vasile nr. 1, Sector 4, București	S.C. FLORCOM 94 S.R.L.	SPAȚIU COMERCIAL	119,67	215053-C1-U4	173.900 €	785.800 RON

- Cursul BNR utilizat la calcule este de 4,5188 RON/EURO din data de 18.04.2017.
- Valorile nu conțin TVA.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele şi aprecierile exprimate în prezentul raport, conform cu standardele de evaluare;
- Datele folosite în prezentul raport au fost obținute de la client, evaluatorul neasumându-şi responsabilitatea pentru veridicitatea şi acuratețea acestora;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Ing. Stamatescu Carmen
Expert evaluator pentru proprietăți imobiliare şi bunuri mobile
Membru Titular ANEVAR Legitimație nr. 16220/2017

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

6. ANEXE

10374696

Carte Funciară Nr. 215053-C1-U4 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Nr.	27136
Ziua	20
Luna	04
Anul	2017

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BUCURESTI
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Sectorul 4

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:68927
Nr. cadastral vechi:10495/0;5

Unitate individuală

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Nitu Vasile, Sergent, Nr. 1, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Bucuresti
Părţi comune: -

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	215053-C1-U4	-	-		143,98	Descriere: - spatiu comercial in suprafata totala de 115,31 mp;- teren in proprietate Informatii CP:unitate individuala Smas=115.31 Sutila=0 Cota indiviza=143.98 Adresa: UAT Bucuresti, Bucuresti Sectorul 4, str SERG. NITU VASILE, nr. 1, bl. -, sc. -, et. -, ap. - Obs: SPATIU COMERCIAL

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
389463 / 11/11/2009		
Contract Vanzare-Cumparare nr. 1048, din 09/11/2009 emis de BNP DANILA STEFAN (INCHEIERE nr. 4058/19.11.2009 emis de BNP DANILA STEFAN;);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 1/1	A1
	1) **SC FLORCOM 94 SRL**	
421398 / 09/12/2009		
Act nr. -;		
B3	Se completeaza incheierea 389463/11.11.2009 din cartea funciara 68927 in sensul mentionarii ca dreptul de proprietate al Statului Roman prin Directia de Administrare a Pietelor Sector 4, ce s-a radiat din cartea funciara, de sub PII/1, reprezinta dreptul de proprietate asupra spatiului comercial, ramanand inscris astfel dreptul de proprietate asupra terenului aferent care apartine domeniului public al PMB.	A1
Hotarare nr. 72, din 30/10/2008 emis de CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4 (HOTARARE nr. 66/23.07.2009 emis de CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN PRIN DIRECTIA DE ADMINISTRARE A PIETELOR SECTOR 4**, - asupra terenului aferent	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
389463 / 11/11/2009		
Contract Vanzare-Cumparare nr. 1048, din 09/11/2009 emis de BNP DANILA STEFAN;		
C1	INSCRIERE, drept de PRIVILEGIU Sarcini:privilegiul vanzatorului pentru rest de pret	A1

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Carte Funciară Nr. 215053-C1-U4 Comuna/Oraș/Municipiu: București

	Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
	1) **CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI**	
C2	NOTARE, drept de INTERDICTIE INSTRAINARE Sarcini:interdictie de instrainare timp de 3 ani de la data dobandirii 1) **CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI**	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Nitu Vasile, Sergent, Nr. 1, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Bucuresti
Părți comune: -

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	215053-C1-U4	-	-	-	143,98	Descriere: - spatiu comercial in suprafata totala de 115,31 mp;- teren in proprietate Informatii CP:unitate individuala Smas=115.31 Sutila=0 Cota indiviza=143.98 Adresa: UAT Bucuresti, Bucuresti Sectorul 4, str SERG. NITU VASILE, nr. 1, bl. -, sc. -, et. -, ap. - Obs: SPATIU COMERCIAL

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.2135/20-04-2017 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. EXI_ONLINE.
Acest document a fost generat automat de sistemul informatic integrat al ANCPI şi reprezintă o imagine fidelă a înscrierilor active din planul cadastral şi cartea funciară, valabilă la data generării. Documentul în format electronic este semnat cu semnătura electronică pe baza unui certificat calificat, în conformitate cu prevederile art. 4, alin. (12) din Legea nr. 455/2001, precum şi cele ale Normelor tehnice şi metodologice de aplicare a acestei legi, aprobate prin HG nr. 1259/2001 şi este valabil exclusiv în mediul electronic.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTORA 4

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

ROMÂNIA PANAIT ȘTEFAN-NOTAR PUBLIC BUCUREȘTI

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Intre:

Consiliul General al Municipiului Bucureşti, cu sediul în Bucureşti, Bd. Regina Elisabeta nr. 47, sector 5, prin împuternicit Primarul Sectorului 4 d-nul **POPESCU Cristian Victor Piedone**, în baza Hotararii Consiliului General al Mun. Bucureşti nr. 234/04.09.2003, domiciliat în Bucureşti, Str.Principatele Unite nr.1, sector 4, identificat cu CI seria RT nr. 523768/26.10.2007/SPCEP S4 biroul nr. 1, CNP 1630215400296, în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte

şi

SC FLOROCOM 94 SRL, cu sediul în Mun. Bucureşti, Str. Cap. Ion Gheorghe nr. 1, bl. 85, sc. 1, et. 1, ap. 3, sector 4, înregistrată la Registrul Comerţului Bucureşti sub nr. J40/7468/18.04.1994, CUI RO5602058, reprezentată prin dna. Brânzan Magdalena, în calitate de administrator, domiciliată în Mun. Bucureşti, Str. Cap. Ion Gheorghe nr. 1, bl. 85, sc. 1, et. 1, ap. 3, sector 4, identificată cu CI seria RR nr. 364098/07.12.2005/SPCEP S4 biroul nr. 2, CNP 2781006441510, in calitate de **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte,

PREAMBUL

1. Având în vedere că părţile au semnat procesul verbal de negociere directă nr. 131/02.11.2009, cu privire la spaţiul comercial şi terenul aferent, descrise mai jos, în termenul legal stabilit de Legea nr. 550/2002.

2. Având în vedere că spaţiul comercial şi terenul aferent se află pe Lista spaţiilor comerciale şi/sau de prestări servicii aprobată de Consiliul General al Municipiului Bucureşti prin H.C.G.M.B. nr. 271/2002, modificată şi completată prin H.C.G.M.B. nr. 109/2003, conform art. 2, alin. 1 si 4, din Hotărârea Guvernului României nr. 1341/27.11.2002 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002 privind vânzarea spaţiilor comerciale proprietate privată a statului şi a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor judeţene sau a consiliilor locale, precum şi a celor din patrimoniul regiilor autonome de interes local.

3. Având în vedere dispoziţiile Legii nr. 550/2002, modificată prin Legea nr. 306/2003, completată prin O.U.G. nr. 21/2003, Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002 aprobate prin H.G. nr. 1341/2002, completate cu H.G. nr. 246/2003, H.C.G.M.B. nr. 234/04.09.2003, art. 1294 şi urmatoarele din Codul Civil, precum şi dispoziţiile Legii nr. 54/1998 privind circulaţia juridică a terenurilor.

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

A intervenit urmatorul contract:

Art. 1. OBIECTUL CONTRACTULUI

Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea de către VÂNZĂTOR către CUMPĂRĂTOR a dreptului de proprietate şi a posesiei asupra spaţiului comercial amplasat în Mun. Bucureşti, Str. Serg. Nitu Vasile nr. 1, sector 4, deţinut de CUMPĂRĂTOR în baza contractului de închiriere nr. 44/17.02.1998 şi actului adiţional nr. 9618/16.05.2002.

Spaţiul comercial ce se vinde este compus din:

-spaţiul comercial propriu-zis (2 camere frigorifice, 3 spaţii comerciale, 3 holuri şi wc), în suprafata totală de 115,31 mp şi construită de 44,81 mp. Terenul aferent acestuia este situat sub construcţie, aparţine domeniului public al PMB şi are suprafaţa de 143,98 mp.

- **birou**, în suprafaţă totală de 4,36 mp. Terenul aferent acestuia este situat sub construcţie, aparţine domeniului public al PMB şi are suprafaţa de 8,17 mp.

Terenul aflat în proprietate publică conform adresei nr. 13866/4623/05.04.2004, eliberată de Primăria Mun. Bucureşti – Direcţia Patrimoniu Evidenţa Proprietăţii – Cadastru, Serviciul evidenţă proprietăţi, urmează a fi concesionat în baza prevederilor legale, de către Primăria Mun. Bucureşti, CUMPĂRĂTORULUI, conform adresei nr. 29294/19.11.2004, emisă de Primăria Mun. Bucureşti-Comisia de Coordonare pentru aplicarea Legii 550/2002 de la nivelul Municipiului Bucureşti.

Spaţiul comercial care face obiectul prezentului contract se află în proprietatea privată a statului, conform HCMB nr. 72/30.10.2008 şi nr. 66/23.07.2009, precum şi sentinţa civilă nr. 7791/13.12.2006, rectificată prin încheierea din 21.03.2007 pronunţate de Tribunalul Bucureşti şi decizia civilă nr. 981/07.04.2008 pronunţată de Curtea de Apel Bucureşti.

Dreptul de proprietate al vânzătorului a fost intabulat în Cartea Funciară nr. 66927 a localităţii Bucureşti, sector 4, prin încheierea nr. 201042/05.05.2009 şi în Cartea Funciară nr. 66472 a localităţii Bucureşti, sector 4, prin încheierea nr. 332807/22.09.2009 ambele ale OCPI sector 4.

Art. 2. PREŢUL ŞI MODALITĂŢI DE PLATĂ

1. Pretul vânzării a fost stabilit prin procesul-verbal de negociere directă nr. 131/02.11.2009, inregistrat sub nr. 49546/02.11.2009 de către Primăria Sector 4 Bucuresti şi este de **93.000 (nouăzecişitreimii) EUR cf. Codului Fiscal art. 141, litera f.**

In termen de 30 zile calendaristice de la data autentificarii prezentului contract **CUMPĂRĂTORUL** va achita pe baza dc factura suma de 93.000 EURO, la cursul de schimb stabilit de B.N.R. in ziua in care se va efectua plata, cu ordin de plată in contul al carui cod IBAN este RO37TREZ704500206X000012, deschis la Trezoreria Sector 4, Bucuresti .

2. **In cazul in care CUMPĂRĂTORUL nu va plăti la scadenţă, contractul de vânzare cumpărare se va considera rezolvit de plin drept, fără somaţie, punere in intarziere şi fără alte formalitaţi, in conformitate cu dispoziţiile art. 12 alin. 4 din Legea nr. 550/2002, modificată prin Legea nr. 306/2003.**

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

3. Noi, părțile contractante, am luat cunoștință de dispozițiile Legii nr. 656/2002, pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor. De asemenea, declarăm că am luat cunoștință de dispozițiile Legii nr. 241/2005 și de consecințele ce decurg din nerespectarea acestora.

Art. 3. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

1. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

VÂNZĂTORUL are următoarele obligații:

a) de a-l garanta pe **CUMPĂRĂTOR** împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale în conformitate cu dispozițiile art. 1337 Cod Civil. Spațiul comercial nu este grevat de sarcini și servituți cum rezultă din extrasele de carte funciară pentru autentificare nr. 382690/05.11.2009 și 382691/05.11.2009 eliberate de OCPI sector 4. Dreptul de închiriere al cumpărătorului s-a stins prin confuziune, întrucât, prin semnarea prezentului contract, chiriașul a devenit proprietarul spațiului comercial închiriat.

2. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

CUMPĂRĂTORUL are următoarele obligații:

a) de a plăti prețul la termenul și în condițiile stipulate în prezentul contract;

b) de a folosi spațiul comercial ce face obiectul prezentului contract numai pentru activități de comerț sau prestări servicii și de a nu înstrăina spațiul și terenul aferent prin acte între vii, timp de 3 ani de la data dobândirii;

Art. 4. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

VÂNZĂTORUL, prin reprezentant, declară că spațiul comercial ce face obiectul prezentului contract nu este grevat de sarcini sau servituți, nu a mai fost vândut nici unei persoane fizice sau juridice și nu face obiectul nici unui dosar aflat pe rolul instanțelor judecătorești sau revendicări în baza Legii nr. 10/2001, cu modificările și completările ulterioare.

VÂNZĂTORUL, prin reprezentant, declară ca spațiul comercial din Mun. București, Str. Serg. Nițu Vasile nr. 1, sector 4, nu este situat in imobile aflate in zona de protectie a unui monument istoric si nu face parte din spațiile enumerate de art. 3^1 din Legea nr. 550/2002 asa cum a fost modificată prin OUG 21/2003.

Impozitele și taxele de orice natură aferente spațiului comercial ce face obiectul prezentului contract au fost și rămân in sarcina VÂNZĂTORULUI până azi, data autentificării, iar de astăzi, acestea trec in sarcina **CUMPĂRĂTORULUI**, care suportă și taxele pentru perfectarea și autentificarea contractului.

CUMPĂRĂTORUL, prin reprezentant, declară ca nu se află in reorganizare judiciară sau faliment, că obligațiile fiscale au fost achitate la zi conform certificatului de atestare fiscală nr. J260271/20.10.2009 eliberat de Primaria Sector 4.

CUMPĂRĂTORUL, prin reprezentant, declară că a dobandit de la **VÂNZĂTOR** spațiul comercial descris mai sus, la prețul arătat, ce se va achita in modul de mai sus și consimte la toate stipulațiunile prezentului contract.

Art. 5. REZOLUȚIUNEA CONTRACTULUI

1. In afara cazului în care intervine rezolutiunea contractului ca urmare a neplatii prețului, prevazut la art. 2 alin. 2, in situatia in care CUMPĂRĂTORUL nu isi va respecta obligatiile asumate prin art. 3 alin. 2 lit. b din prezentul contract, acesta se va considera rezolvit de plin drept, fără interventia instantei, fără punere in întârziere si fără alte formalități prealabile.

Art. 6. DISPOZIȚII FINALE

1. Litigiile apărute in legătură cu executarea prezentului contract se soluționcază de către instantele judecătorești competente.

2. Dacă o situatie de forță majoră impiedică sau intârzie executarea contractului, partea afectată de cazul de fortă majoră va fi exonerată de răspunderea privind indeplinirea obligațiilor sale, pentru perioada in care indeplinirea acestora este impiedicată sau intârziată de cazul de forță majoră, in conformitate cu dispozițiile art. 1082-1083 din Codul Civil.

3. Prezentul contract își produce efectele de la data semnării lui și constituie titlu executoriu in conformitate cu art. 66 din Legea 36/1995 a notarilor publici și activității notariale.

4. Redactat in 7 exemplare din care s-au eliberat CUMPĂRĂTORULUI 3 exemplare, VÂNZĂTORULUI 2 exemplare si 2 exemplare notarului public Dănilă Ștefan, astăzi, data autentificării actului.

VÂNZĂTOR
CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

prin reprezentant
POPESCU Cristian Victor Teodore

DIRECTOR JURIDIC
Maria BALAN

DIRECTOR ECONOMIC
Costel ENE

CUMPĂRĂTOR
SC FLOROCOM 94 SRL

BRÂNZAN Magdalena
Administrator

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
DĂNILĂ ŞTEFAN
Bucureşti, B-dul Constantin Brâncuşi nr. 23,
Bloc T4-T5, sc. 1, parter, sector 3
Tel: 340.45.85; Fax: 340.45.90
Operator de date cu caracter personal nr. 2954

ÎNCHEIEREA DE AUTENTIFICARE NR. 1048
Anul 2009, luna NOIEMBRIE, ziua 09

În faţa mea, **Dănilă Ştefan,** Notar Public, la sediul Primăriei Sectorului 4, s-au prezentat:

Primarul Sectorului 4, domnul **POPESCU Cristian Victor Piedone,** în baza Hotararii Consiliului General al Mun. Bucureşti nr. 234/04.09.2003, domiciliat în Bucureşti, Str.Principatele Unite nr.1, sector 4, identificat cu CI seria RT nr. 523768/26.10.2007/SPCEP S4 biroul nr. 1, CNP 1630215400296,

SC FLOROCOM 94 SRL, cu sediul în Mun. Bucureşti, Str. Cap. Ion Gheorghe nr. 1, bl. 85, sc. 1, et. 1, ap. 3, sector 4, înregistrată la Registrul Comerţului Bucureşti sub nr. J40/7468/18.04.1994, CUI RO5602058, reprezentată prin dna. **BRÂNZAN Magdalena,** în calitate de administrator, domiciliată în Mun. Bucureşti, Str. Cap. Ion Gheorghe nr. 1, bl. 85, sc. 1, et. 1, ap. 3, sector 4, identificată cu CI seria RR nr. 364098/07.12.2005/SPCEP S4 biroul nr. 2, CNP 2781006441510, in calitate de **CUMPĂRĂTOR,** pe de altă parte,

care, după ce au citit actul, au consimţit la autentificarea prezentului înscris şi au semnat toate exemplarele acestuia.

În temeiul art. 8 lit. b din Legea nr. 36/1995
SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

Onorariu – 4.000 lei + 760 lei TVA, OP nr.21/2009;
Intabulare – 2.000 lei, OP nr.20/2009(calculată la suma de 400.058 lei)

NOTAR PUBLIC,

130

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune încheiat cu S.C FLOROCOM 94 S.R.L.

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. MB 167 încheiat la data de 10.05.2011

I. Părțile contractante

Între **MUNICIPIUL BUCUREȘTI**, reprezentat prin Primar General Prof. dr. Sorin Mircea Oprescu, cu sediul în București, Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6, având calitatea de **concedent**, pe de o parte și **S.C. FLOROCOM 94 S.R.L.**, cu sediul în București, str. Serg. Nițu Vasile nr.1, sector 4, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/7468/1994, având cod unic de înregistrare nr. 5602058, reprezentată prin domnul Constantinescu Ion Marius, identificat cu CI seria RR, nr. 461496, CNP 1781206441516, având calitatea de **concesionar**.

În temeiul Legii nr. 550/14.10.2002 - privind vânzarea spațiilor comerciale proprietatea privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local, actualizată, al Legii nr. 215/2001 - privind Administrația Publică Locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în baza Raportului Comisiei de Negociere nr. 96/11.01.2011, prin care se concesionează terenul aferent spațiului situat în **str. Sergent Nițu Vasile nr. 1, sector 4**, spațiu cumpărat conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1048/09.11.2009, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. Obiectul contractului

Art. 1. Obiectul contractului este cedarea în concesiune a terenului aferent spațiului situat în București, în **str. Sergent Nițu Vasile nr. 1, sector 4**, în suprafață de **152,15 mp**, așa cum rezultă din planul de situație anexat.

Art. 2. Terenul precizat la art. 1 se predă de către concedent către concesionar pe bază de proces-verbal de predare-primire, încheiat între părți, iar destinația clădirii este de **spațiu comercial**.

III. Termenul contractului

Art. 3. Concesiunea se acordă pe **49 ani**, începand cu data predării-primirii terenului, în condițiile stipulate în prezentul contract și anexele sale.

Art. 4. Concedentul va comunica, în scris, concesionarului cu 2 ani înainte de încetarea concesiunii, punctul său de vedere asupra încetarii concesiunii/prelungirea termenului de concesionare.

Art.4.1. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților, prin act adițional.

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu S.C. FLOROCOM 94 S.R.L.

IV. Redevența

Art. 5. Redevența concesiunii, conform negocierii realizate, este de **8.476,12 lei/an,** fără T.V.A., reprezentând **1.981,74 Euro/an,** la care se adaugă un comision de 1% calculat la valoarea redevenței concesiunii. Comisionul de 1% va fi calculat și plătit doar pentru primul an de concesiune.

În cazul în care prevederile legale impun aplicarea cotei de TVA, valoarea totală a redevenței va suporta cota de TVA, stabilită de legislația în vigoare.

Art. 5.1 **Redevența minimă a concesiunii,** pentru terenul aferent spațiului situat în **str. Sergent Nițu Vasile nr. 1, sector 4,** din municipiul București, ce face obiectul acestui contract de concesiune, de 5.476,12 lei/ an, a fost determinată în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/29.07.1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a fost calculată avându-se în vedere prețul de vânzare, zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară existentă, caracteristicile geotehnice, facilitățile de transport etc., pe baza "Metodologiei de calcul a evaluării terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului București, destinate executării de construcții" aprobată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 211/30.08.2006, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 6. Redevența concesiunii prevazută la art. 5, va fi indexată anual cu coeficientul de inflație comunicat de organele abilitate și se plătește pe toată durata concesiunii, dar nu poate fi mai mică decât redevența achitată inițial.

Art. 6.1. Indexarea anuală a redevenței concesiunii cu coeficientul de inflație se va achita până la data de 28 februarie a anului următor pentru anul în curs.

V. Modalitatea de plată:

Art. 7. Sumele prevăzute la art. 5, reprezentând valoarea redevenței pentru primul an, exprimată în Euro, se vor plăti prin ordin de plată în contul concedentului nr. **RO97TREZ70021300205XXXXX – A.T.C.P.M.B.,** la cursul de schimb valutar din ziua efectuării plății – dar nu poate fi mai mica decât cea înscrise la art. 5. Comisionul de 1%, aferent redeventei se va achita în maxim 15 zile calendaristice de la semnarea și autentificarea prezentului contract.

Art.7.1. Pentru cel de-al doilea an de concesionare, redevența va fi calculată și se va 'ăti proporțional pentru lunile cuprinse între data începerii noului an de concesionare (cel de-doilea an) și luna decembrie (inclusiv) a anului calendaristic.

Art.7.2. Pentru restul perioadei de concesionare, valoarea redevenței prevăzută la art. 5 se plătește anual în termen de 30 de zile de la începutul anului pentru anul în curs.

Art.7.3. Pentru plata cu întârziere a redevenței se va plăti o majorare de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, calculată la suma datorată. Majorarea de întârziere la plată, de 0,1% se va aplica pentru fiecare zi de întârziere și pentru suma rezultată din indexarea redevenței cu rata anuală de inflație, neplătită la termen.

Majorările și penalitățile de întârziere se vor actualiza în conformitate cu nivelul stabilit prin legislația în vigoare.

VI. Drepturile și obligațiile părților.

Art. 8. Concedentul are dreptul:

Art. 8.1 Să urmărească prin imputerniciții săi respectarea destinației clădirii așa cum a fost stabilită prin contractul de vânzare-cumpărare a spațiului.

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Art. 8.2 Să retragă concesiunea, fără nicio răscumpărare, în cazul în care nu se respectă prevederile din oferta ce a stat la baza negocierii, precum și clauzele prezentului contract.

Art. 8.3. Să modifice unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art. 8.4. Să verifice în perioada derulării contractului, modul în care se respectă condițiile și clauzele acestuia de către concesionar.

Art. 9. Concesionarul are dreptul:

Art. 9.1. De a exploata, în mod direct, pe riscul și răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune.

Art. 9.2. De a folosi și a culege fructele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii acestuia.

Art. 9.3. Să primească în mod prompt o despăgubire adecvată și efectivă în cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu.

1. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă.

2. Acest dezacord nu permite concesionarului să se sustragă obligațiilor sale contractuale.

Art. 10. Concesionarul are obligația:

Art. 10.1. În termen de **90 de zile** de la data semnării contractului, să depună, cu titlu de **garanție**, sub formă de scrisoare de garanție bancară sau depozit bancar, echivalentul în lei a sumei de **495 Euro**, calculată la cursul de schimb valutar din ziua efectuării depozitului sau a eliberării scrisorii de garanție bancară, dar nu mai puțin de **2.117 lei.** Această sumă va fi reactualizată anual, funcție de evoluția cursului Euro/lei.

Dacă este necesar, din această sumă, vor fi prelevate penalitățile și sumele datorate concedentului de către concesionar în baza contractului.

În cazul în care din această sumă se opresc penalitățile și sumele datorate concedentului, concesionarul are obligația de a completa diferența reținută, în termen de 30 de zile de la această operațiune, în caz contrar urmând a se aplica prevederile art. 17.3.

Art.10.1.1. Garanția se va depune într-un cont special, la o bancă agreată de ambele părți contractante, dobânzile revenind concesionarului.

Art.10.1.2. Garanția va putea fi eliberată numai pe baza unei notificări din partea Primăriei Municipiului București – Direcția Contracte, către banca ce a emis scrisoarea de garanție sau a constituit depozitul bancar.

Art.10.2. Să-și îndeplinească obligațiile potrivit termenelor și condițiilor prevazute în contract și în acord cu normele legale, specifice domeniului de activitate, elaborate de instituțiile legal abilitate în acest scop.

Art. 11. Concesionarul se obligă să asigure plata redevenței la termenele stabilite prin prezentul contract.

Art. 12. Concedentul are obligația:

Art.12.1. Să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

Art.12.2. Să nu modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și a art.8.3. din prezentul contract.

Art.12.3. Să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natura să aducă atingere drepturilor concesionarului.

Art.12.4. Să coopereze pe deplin și să sprijine concesionarul în vederea asigurării înscrierii drepturilor acestuia rezultate din contractul de concesiune în Cartea Funciară.

COPIE ORIGINAL

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ACHIZIȚII
DIRECȚIA CONTRACTE
Contract de concesiune încheiat cu S.C. FLOROCOM 94 S.R.L

VII. Încetarea

Art. 13. La încetarea concesiunii, concesionarul are obligația să restituie concedentului în deplină proprietate bunul concesionat.

Art. 14. Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situații:

(a) la expirarea duratei stabilite, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii.

(b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului.

(c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală de către concedent cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului.

(d) la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

(e) în cazul în care destinația spațiului, așa cum este prevazută în art. 2, este schimbată, fără acordul concedentului.

Art. 15. Încetarea concesiunii prin expirarea duratei.

La termenul de încetare a concesiunii, concesionarul are obligația de a preda bunul ce a facut obiectul concesiunii, cu excepția investițiilor realizate din fondurile concesionarului.

Art. 16. Încetarea concesiunii prin răscumpărare.

Art.16.1. Pentru cazurile de interes public, național sau local, concesiunea poate fi răscumpărată, concedentul asigurand despăgubirea corespunzatoare valorii spațiului, care trebuie să fie promptă, adecvată și efectivă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea municipală sau prin hotărâri ale Guvernului.

Art.16.2. Dacă părțile nu se înțeleg asupra prețului răscumpărării, partea nemulțumită urmează a se adresa Instanței de Judecată sau arbitrare convenite conform contractului.

Art. 17. Încetarea contractului prin retragere.

Art.17.1. Concesiunea se retrage în cazul în care concesionarul nu a respectat obligațiile ce-i revin, conform obligațiilor contractuale.

Art.17.2. În situația încetării contractului prin retragere concesionarul pierde garanția constituită.

Art.17.3 În cazul în care concesionarul nu-şi executa obligațiile contractuale prevăzute la art. 7 si 10 la termenele prevazute în contract, acesta se consideră desființat de plin drept, începând cu aceeaşi dată, fără a mai fi necesară intervenția instanței de judecată.

Art. 18. Încetarea concesiunii prin renuntare.

Art. 18.1 Concesionarul poate renunța la concesiune în situația în care, cauze obiective, justificate, fac imposibilă exploatarea spațiului, după verificarea celor semnalate de concesionar de către o comisie formată din reprezentanții concedentului, ai Primăriei Municipiului București și care împreună cu reprezentanții concesionarului vor hotărî asupra continuării sau încetării contractului.

Art. 18.2 În cazul în care concesionarul înstrăinează investiția realizată pe terenul concesionat, acesta este obligat să solicite acordul concedentului privind transmiterea concesiunii potențialului cumpărător, înainte de încheierea contractului de vânzare-cumpărare pentru imobil.

VIII. Forta majoră

Art.19.1. Forța majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forța majoră se

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

Art.19.2. Apariția sau încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telex, fax, telefon urmat de o scrisoare recomandată. Ulterior acestei comunicări, concedentul și concesionarul vor face demersuri în vederea constatării evenimentelor de acest gen fie de către părți, fie de către organele competente române, părțile convenind ca proba forței majore se poate face și prin alte modalități.

Art.19.3. În caz de forță majoră, comunicată și constatată, în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalează în consecință cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri, pentru întârzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră cât și îndeplinirea celorlalte obligații.

Art.19.4 În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situație verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

IX. Control

Art.20. În conformitate cu prevederile legale controlul general al respectării de către concesionar a obligațiilor asumate prin contractul de concesionare se efectuează de către Primăria Municipiului București, prin organele sale competente.

X. Litigii

Art. 21. Litigiile de orice natură decurgând din executarea necorespunzătoare a prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă, iar în caz contrar.de către instanțele judecătorești din România.

Art. 22. Pe toată durata concesiunii, concedentul și concesionarul se vor supune legislației române.

XI. Dispozitii finale

Art. 23. Primăria Municipiului București nu se face răspunzătoare de schimbarea regimului juridic al terenului ca urmare a unor eventuale reglementări legale adoptate după semnarea prezentului contract și concesionarul nu este în drept să pretindă niciun fel de despăgubiri de la concedent.

Art. 24. În temeiul art. 45 din Legea nr. 73/05.07.1995 privind pregătirea economiei naționale și a teritoriului pentru apărare, concesionarul are obligația să ia măsuri pentru realizarea sarcinilor ce îi revin în domeniul apărării.

Art. 25. Părțile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii contractului, de a conveni modificarea clauzelor contractului, prin act adițional, numai în cazul apariției unor circumstanțe care lezează interesele comerciale legitime ale acestora și care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului.

Art. 26. Contractul de concesiune, deşi încheiat, nu va produce efecte decât după achitarea de către concesionar a redevenței pe un an şi a comisionului de 1% conform art 5 şi 7 din prezentul contract.

Art. 27. Procesul verbal de predare-primire al terenului face parte integrantă din prezentul contract şi îl completează.

Art. 28. Anexa 1 – cu schițele amplasamentului şi anexa 2 – cu avizele direcțiilor de specialitate ale Primăriei Municipiului Bucureşti fac parte integrantă din prezentul contract.

Art. 29. Prezentul contract reprezintă titlu de creanță. Contractul este supus autentificării, conform prevederilor Dispoziției Primarului General nr. 2709/1998, cheltuielile ocazionate de autentificare fiind în sarcina concesionarului.

Contractul privind concesionarea terenului aferent spațiului situat în **str. Sergent Nițu Vasile nr. 1, sector 4,** din municipiul Bucureşti, s-a încheiat în 5 exemplare.

CONCEDENT,
MUNICIPIUL BUCURESTI
PRIMĂR GENERAL,
Prof. Dr. SORIN MIRCEA OPRESCU

CONCESIONAR,
S.C. FLOROCOM 94 S.R.L.
CONSTANTINESCU ION MARIUS

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMANIA
CAMERA NOTARILOR PUBLICI BUCUREȘTI
SOCIETATEA CIVILĂ „MENTOR" – BIROU NOTARIAL
Sediul Bucuresti, str. Polona nr. 28-30, sectorul 1
Inregistrata la Curtea de Apel București sub nr. 26/07.11.1995
COD AVP 987
COD ANSPDCP 7891/29.12.2006
OSIM 090352

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1153
Anul 2011, luna mai, ziua 10

Eu, **MĂNESCU IRINA-ANGELA-IOANA, notar public**, la cererea expresă a părților, m-am deplasat la adresa din sediul Primăriei Municipiului București, Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6, unde am găsit pe:

OPRESCU SORIN-MIRCEA, domiciliat in municipiul Bucuresti, str. Popa Savu, nr. 42, sc. 1, et. 3, ap. 4, sector 1, identificat cu CI seria RR, nr. 529014/2008/DGEP Sector 1, CNP 1511107400178, în calitate de Primar General al Municipiului București,

CONSTANTINESCU ION-MARIUS, domiciliat în municipiul Bucuresti str. Sg. Maj. Dumitru Samoilă, nr. 12, bl. 95, sc. 1, et. 1, ap.4, sector 4 , identificat cu C.I. seria RR nr. 461496/2007/SPCEP S4 biroul nr. 2, CNP 1781206441516, în calitate de reprezentant al **S.C. FLOROCOM 94 S.R.L.,**

care după ce au citit actul, au consimțit la autentificarea lui și au semnat toate exemplarele prezentului înscris, precum si 2 (două) anexe ale acestuia

În temeiul art. 8 lit. b din Legea nr. 36/1995
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput onorariul de 1250 RON +300 RON TVA cu chitanța nr. [illegible] 2011/Mentor.

NOTAR PUBLIC,

BIROUL NOTARIAL PUBLIC MENTOR
Tel/Fax: (021) 319.35.01; 319.35.02;
Cod fiscal 8017792
E-mail: mentor birounotarial@gmail.com

MV

COMPARABILE

romimo.ro

Anunturi imobiliare

Anunturi salvate | Mesaje primite | Intra in cont

Contul meu | Cautare detaliata | Agenti | + Adauga anunt

www.romimo.ro > Bucuresti > Sector-4 > Spatii comerciale > Spatiu comercial > De vanzare > Spatiu comercial

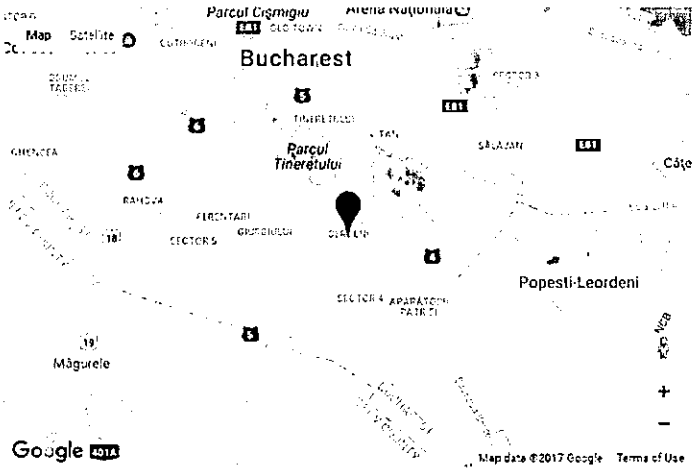
Spatiu comercial

Sector 4, Bucuresti

60.000 EUR

Actualizat in urma cu 24 zile

Imagini | Harta



Contacteaza utilizatorul

0763068301

0763068301

Contacteaza

Nume: Claudia

Vezi toate anunturile

Distribuite pe

★ Adauga la favorite

Listeaza la imprimanta

Export in pdf

Detalii

Judet	Bucuresti	Zona	Berceni
Localitatea	Sector 4	Adresa	Alexandru Obregia
Tip contract	De vanzare	Pret	60.000 EUR
Categoria	Spatii comerciale	Pret (RON)	271.128 RON
Subcategoria	Spatiu comercial	Suprafata construita	26 m²
Suprafata utila	26m²	Incalzire	Altele
Suprafata terenului	26m²		

Alte detalii

Cod anunt	4594926
Valabil de la	21.03.2017
Pana la	20.05.2017
Cod de identificare extern	classified_18399010

Raporteaza anunt fals

Descriere

Spatiu comercial teren proprietate stradal

romimo.ro

Anunturi imobiliare

Anunturi salvate | Mesaje primite | Contul meu

Contul meu Cautare detaliata Agenti + Adauga anunt

www.romimo.ro > Bucuresti > Sector-4 > Spatii comerciale > Spatiu comercial > De vanzare > Spatiu Comercial-Tineretului _Pta Norilor

Spatiu Comercial-Tineretului _Pta Norilor

Sector 4, Bucuresti

85.000 EUR

actualizat in urma cu 47 zile

Contacteaza utilizatorul

0724885996

0724885996

Contacteaza

Imagini

Distribuite pe

★ Adauga la favorite

Listeaza la imprimanta

Export in pdf

Alte detalii

Cod anunt	4620469
Valabil: de la	02.03.2017
Pana la	01.05.2017
Cod de identificare extern	classified_18563016

Raporteaza anunt fals

Detalii

Judet	Bucuresti		
Localitatea	Sector 4		
Tip contract	De vanzare	Pret (RON)	384.098 RON
Categoria	Spatii comerciale	Incalzire	Altele
Subcategoria	Spatiu comercial	Stadiu constructiei	Finalizat
Suprafata utila	54m²	Clasa birouri	B
Pret	85.000 EUR	Anul construirii	1990

Descriere

Tineretului Pta Norilor Spatiu comercial, la parter de bloc . suprafata 54mp



590 000 € 330 000 €

titirez.ro

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spații comerciale | Spații comerciale de vânzare | Spații comerciale de vânzare în București | zona Vitan Mall | Adaugă anunț

Spatiu comercial Piata Vitan - Mega Image

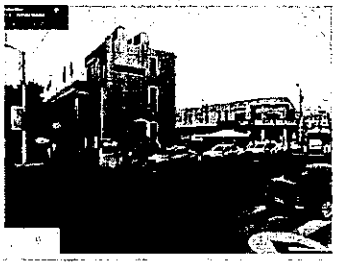
Bucuresti, zona Vitan Mall vezi harta

Anunț publicat de
IMOBILIAR EXPERT GRUP

De vânzare Spațiu comercial

170.000 EUR
Comision: standard

Suprafață totală	85 mp
Tip imobil	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	85 mp
Regim înălțime	P+1E
An construcție	2000
Suprafață teren	5 mp
Modificat la	19/04/2017





Cere detalii despre această proprietate

CRISTIAN DUMITRIU (Consultant Imobiliar)
0751.042.865
Alte telefoane:
0742.035.555

Pentru o identificare ușoară comercială id-ul anunțului X4KE1403A de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Trimite email

★ Salvează anunț

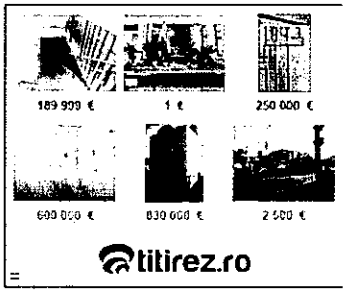
Alte detalii despre proprietate

Spatiu comercial in suprafata de 85 mp, situat in vecinatatea Pietei Vitan si a Mall Vitan, langa Mega Image, avand o deschidere a vitrinei de 6 ml. Pret de oferta 170 000 euro

Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 85 mp
Nr incaperi: 2
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz)

pretvanzare: 170000
monedavanzare: EUR
monedavanzaremp.
monedainchiriere: EUR

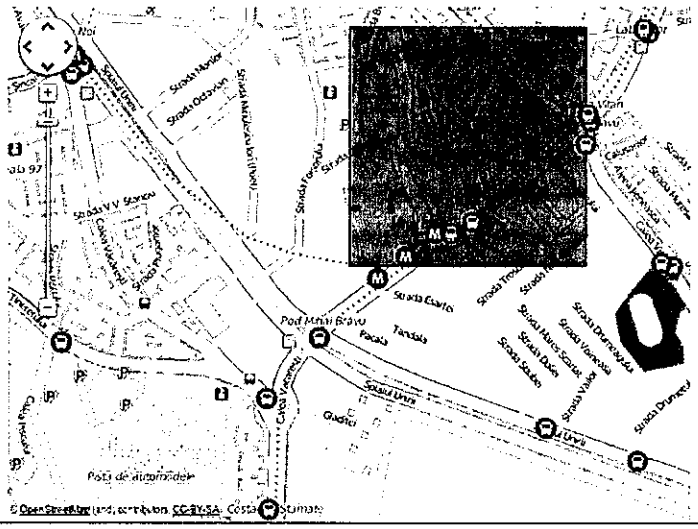
Disponibilitate proprietate: Imediat



Trimite unui prieten +
Raportează oferta incorectă +

Localizare și puncte de interes

Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investitii

Spatii comerciale | Spatii comerciale de vânzare | Spatii comerciale de vânzare în Bucuresti | zona Camil Ressu | Adaugă anunț

Spatiu comercial - Ramnicu Sarat

Bucuresti, zona Camil Ressu vezi harta

Anunț publicat de
ROUMAN ESTATE

De vânzare Spațiu comercial

277.200 EUR

Suprafață totală	100 mp
Vitrină	10 m
Tip imobil	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	100 mp
Stadiu construcție	exista
An construcție	1987
Modificat la	20/04/2017





Salvează anunț

Cere detalii despre această proprietate

Rouman Estate (Companie Imobiliara)
0727.899.929
Alte telefoane:
0727.899.929

Pentru o identificare ușoara comunică id al anunțului X6JU14311 de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Trimite email

titirez.ro
Vanzari Apartamente
Vanzari Apartamente 2 Camere
Vanzari Apartamente 3 Camere
Peste 85.000 de anunturi imobiliare...

Trimite unui prieten

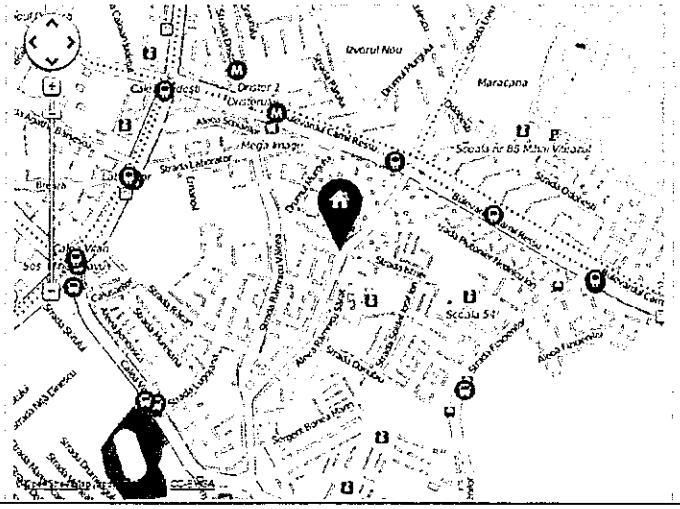
Raportează oferta incorectă

Alte detalii despre proprietate

Spatiu comercial stradal situat pe strada Ramnicu Sarat, cu vizibilitate foarte buna, trafic pietonal si auto
Suprafata 100 mp
Vitrina 10 ml
Pret vanzare. 277.200 EUR
Spatiul este inchiriat pana la data de 31 03 2020 pentru suma de 1,650 EUR/luna
Structura rezistenta. beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare. 1
Suprafata construita. 100 mp
Suprafata terase. 0 mp
Suprafata curte 0 mp
Nr garaje: 0
Vicii cunoscute:
Nr incaperi: 3
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate)
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa Canalizare,Gaz,CATV,Telefon)
Finisaje - Podele (Gresie,Parchet)
pretvanzare: 277200
monedavanzare EUR
pretvanzaremp: 2772
monedavanzaremp. EUR
Disponibilitate proprietate imediat

Localizare și puncte de interes

StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



romimo.ro

Anunțuri salvate | Mesaje primite | Intra în cont

Contul meu | Cautare detaliata | Agenții | + Adauga anunt

www.romimo.ro > Bucuresti > Sector-4 > Spatii comerciale > Spatiu comercial > De vanzare > Spatiu comercial stradal de vanzare, 105 mp, direct proprietar

Spatiu comercial stradal de vanzare, 105 mp, direct proprietar

Sector 4, Bucuresti

240.000 EUR

Imagini | Harta



1 din 3



Detalii

Judet	Bucuresti	Zona	Vacaresti
Localitatea	Sector 4	Adresa	Calea Vacaresti 302
Tip contract	De vanzare	Pret	240.000 EUR
Categoria	Spatii comerciale	Pret (RON)	1.084.512 RON
Subcategoria	Spatiu comercial	Incalzire	Altele
Suprafata utila	100m²	Stadiu constructiei	Finalizat
Suprafata terenului	105m²	Anul construirii	1987
Numar camere	2		

Descriere

Spatiu comercial stradal de vanzare, 105 mp. Spatiul este situat la intersectia a 2 bulevarde mari, la parterul unui bloc de locuinte si are destinatie comerciala. Este amenajat open space. Dotari: curent efectric, apa, canalizare, grup sanitar, gresie, aer conditionat, spoturi. Spatiul este dispus pe colt si are 4 vitrine. Pret vanzare 240000 euro. Exclus agentii/intermediari

Contacteaza utilizatorul

0723703272

0723703272

Contacteaza

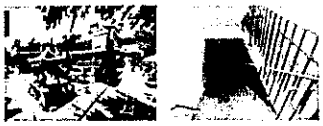
Distribuite pe

★ Adauga la favorite
Listeaza la imprimanta
Export in pdf

Alte detalii

Cod anunt	4623653
Valabil de la	22.03.2017
Pana la	21.05.2017
Cod de identificare extern	classified_18587358

Raporteaza anunt fals



590 000 € | 189 999 €

titirez.ro

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 4

Publi24.ro Anunturi Bucuresti Sector 4 Imobiliare De vanzare Spatii comerciale Spatiu comercial

Spatiu comercial 125 mp, zona c-tin brancoveanu, constructie 2016

160.000 EUR

[redacted]

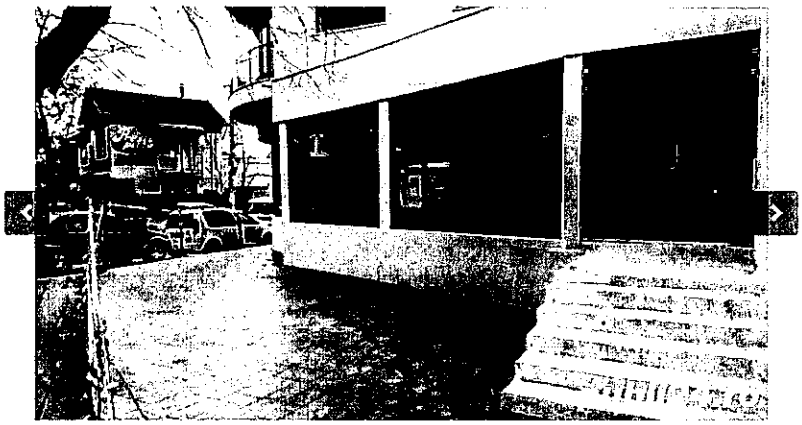
Bucuresti, Sector 4

Mesaj Fa oferta

Adauga la favorite
Repostează
Promovează
Listează la imprimanta
Sterge / Modifica
Raporteaza
Vizualizari: 62

Serghei Dumitrescu
Vezi toate anunturile
Urmareste

Distribuie anuntul pe



1 / 7






Descriere

Compania noastra va prezinta un spatiu comercial de vanzare situat in zona C-tin Brancoveanu – Drumul Gazarului intr-un imobil finalizat in anul 2016 Spatiul se regaseste la parterul unui imobil D+P+3 cu destinatie mixta

Compartimentarea este open space cu o suprafata totala de 139 mp iar suprafata utila este de 125 mp. Proprietarea este prevazuta cu spatii vitrate largi ce ofera o iluminare naturala buna, acces stradal cu intrare separata de restul imobilului si intrare secundara. Spatiul este bransat la apa curenta, canalizare, gaze naturale si curent electric 380V . Stadiul constructiei: Finalizat, numar etaj: 3, numar camere: 1, numar loc de parcare: 4, suprafata utila: 125, suprafata totala: 190, suprafata construita: 139, anul constructiei: 2016

Utilitati:

Utilitati Generale: Apa, Curent, Gaz, Canalizare

Alte caracteristici:
Parter: exista

Vezi detalii pe www.romimo.ro

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Intră în cont | Cont nou

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investitii

Spatii comerciale | Spatii comerciale de vânzare | Spatii comerciale de vânzare în Bucuresti | zona Brancoveanu | Adaugă anunț

Spatiu Comercial Brancoveanu-Investitie

Bucuresti, zona Brancoveanu vezi harta

Anunț publicat de
ESPACO INVESTMENT

De vânzare Spațiu comercial

375 000 EUR

Suprafata totala	134 mp
Inaltime spatiu	4 m
Tip imobil	Centru comercial
Suprafata totala proprietate	134 mp
Stadia construcție	e. ista
An construcție	1982
Modificatia	19-04-2017





Cere detalii despre această proprietate

Adrian
0726.119.988
Alte telefoane:
0311 022 209
0310 809 040 (fax)

Numele tău:
Telefon
Email
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Trimite email

Salvează anunț

Alte detalii despre proprietate

Vanzare spatiu comercial, in zona Constantin Brancoveanu, cu o suprafata utila de 134 mp
Compartimentare / Nivel:
Parter-134 mp
Zona vanzare: 134 mp-open-space;
Numar incaperi: 1, 1 grup sanitar
Vitrina stradala: 15 ml. din aluminiu;
Stare interior: renovat-este in exploatare de chinas
Dotari: termoficare, AC;
Alte detalii: acces secundar, vizibilitate si trafic pietonal intens, zona dens populata;
Vecinatati: Constantin Brancoveanu, Soc. Oltenitei, Str. Alunisului;
Pretabil pentru: Investitie;
Pret: 375 000 Euro, TVA 0
Chirie colectata lunar: 2600 Euro + TVA
Oferta apartine agentiei de consultanta imobiliara ESPACO Investment, Cod Oferta ESP01612CB
Telefon: 0726 vezi tot numărul 88
Link oferta: trimite email

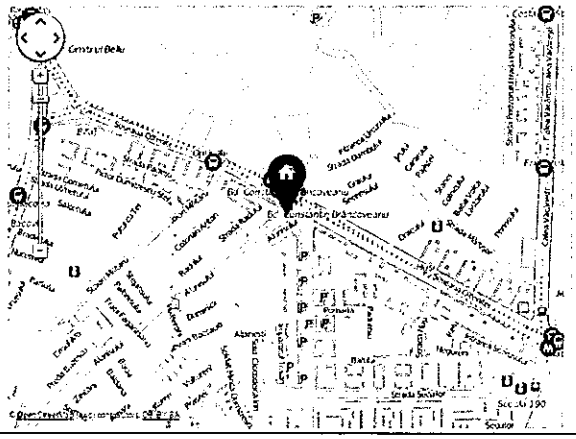
Structura rezistenta: beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 164 mp
Suprafata terase: 0 mp
Nr incaperi: 1
Utilitati - Sistem incalzire (Termoficare); Climatizare (Aer conditionat); Acces internet (Cablu); Utilitati generale (Curent,Apa,Gaz,Telefon)
Finisaje - Stare interior (Renovat); Ferestre cu geam termopan (Aluminiu)
Dotari - Contorizare (Apometre,Contor caldura,Contor gaz); Dotari imobil (Interfon)
Alte caracteristici - Alte spatii utile (Spatiu depozitare)
Servicii - Servicii imobil (Administrare)
pretvanzare: 375000
monedavanzare: EUR
monedavanzaremp: EUR
pretinchiriere: 0
monedainchiriere: EUR
monedainchiriereunitar: EUR
Disponibilitate proprietate: 0

titirez.ro

Trimite unui prieten +
Raportează oferta incorectă +

Localizare și puncte de interes

StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



ROMANIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Intră în cont | Cont nou

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investitii

Spatii comerciale | Spatii comerciale de vânzare | Spatii comerciale de vânzare în Bucuresti | zona Oltenitei | Adaugă anunț

Soseaua Oltenitei,oportunitate investie in spatiu inchiriat

Bucuresti, zona Oltenitei vezi harta

Anunț publicat de GALAXY IMOB

De vânzare Spațiu comercial

330 000 EUR

Suprafață totală	151 mp
Tip imobil	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	151 mp
Stadiu construcție	exista
Modificat la	17/04/2017



Cere detalii despre această proprietate

Adrian Ispas (Partener Galaxy Imob)
0771.072.062
0722.357.109

Pentru o identificare ușoară comunică id al anunțului: X171 1402G de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Trimite email

Trimite unui prieten +
Raportează oferta incorectă +

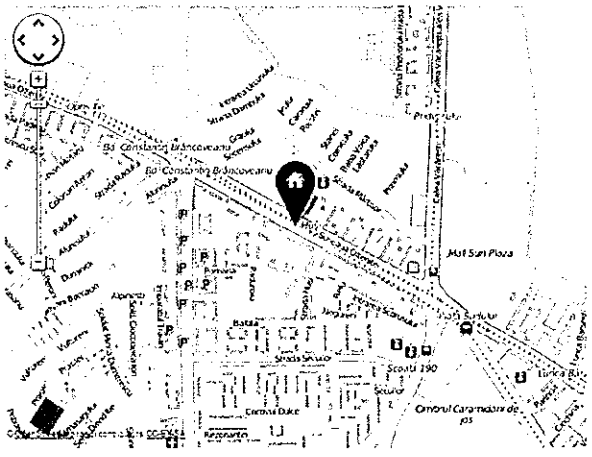
Salvează anunț

Alte detalii despre proprietate

GLX121B127 Soseaua Oltenitei,va propun o oportunitate de investitie in spatiu comercial inchiriat,parter de bloc in zona cu zeci de blocuri,sute de apartamente si mii de locuitori Suprafata locatiei este de 151mp cu o deschidere de 12mil.Chiriasii doi la numar, sunt foarte seriosi din domeniul medical si alimentar care au tant de magazine Chiria totala lunara este de 2305 euro/luna,iar pretul de vanzare este de 330000euro,TVA 0
Aceasta oferta apartine companiei GALAXY IMOB BUCURESTI CONTACT NON-STOP
Structura rezistenta: beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 2
Suprafata terase: 0 mp
Nr garaje: 0
Vicii cunoscute:
Nr incaperi: 4
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate); Mijloace de transport; Iluminat stradal
Utilitati - Climatizare (Aer conditionat); Utilitati generale (Curent,Apa Canalizare)
Finisaje - Stare interior (Renovat); Ferestre cu geam termopan (PVC)
pretvanzare: 330000
monedavanzare: EUR
pretvanzaremp: 2185.43
monedavanzaremp: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat

Localizare şi puncte de interes

StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mat | Recreere | Parcări



Se afișează doar primele 15 puncte de interes situate pe o rază de 2 km față de proprietate

Adrian Ispas (Partener Galaxy Imob)
0771.072.062
0722.357.109

Anunț publicat de GALAXY IMOB

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Intră în cont

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investitii

Spatii comerciale | Spatii comerciale de vânzare | Spatii comerciale de vânzare în Bucuresti | zona Vitan Mall | Adaugă anunț

Mall Vitan

Bucuresti, zona Vitan Mall vezi harta

Anunț publicat de
IMOBILIAR EXPERT GRUP

De vânzare Spațiu comercial

220.000 EUR + TVA
Comision: standard

Suprafață totală	157 mp
Tip imobil	Bloc de apartamente
Suprafață totală proprietate	157 mp
Regim înălțime	P+5E
An construcție	2015
Modificat la	19/04/2017





Cere detalii despre această proprietate

MADALIN DATU (Consultant Imobiliar)
0752.306.061
Alte telefoane:
0742 035 555

Pentru o identificare cât mai rapidă comunicați id-ul anunțului X4KE1402H de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Trimite email

Salvează anunț

Trimite unui prieten

Raportează oferta incorectă

Alte detalii despre proprietate

Imobiliar expert grup va propune spre vanzare un spatiu comercial amplasat la parterul unui bloc construit in anul 2015.
Amplasamentul si pozitionarea spatiului il recomanda pentru orice tip de activitate comerciala sau de birouri

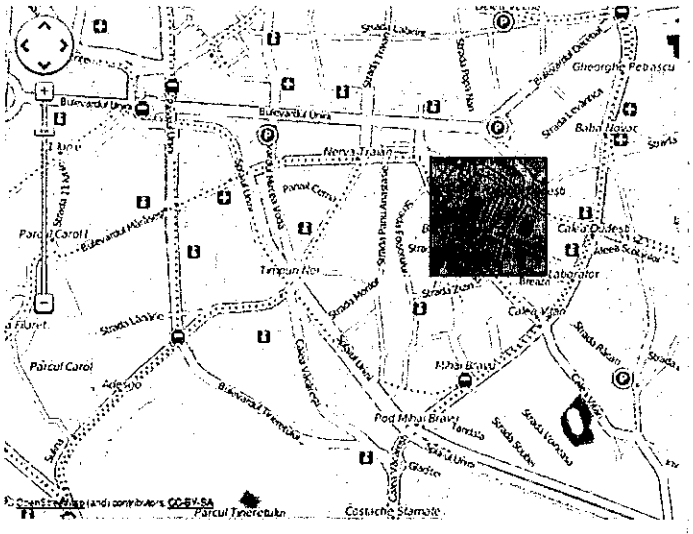
Nr grupuri sanitare: 2
Suprafata construita: 170 mp
Nr incaperi: 1
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz)
Dotari - Diverse (Sistem de alarma)

pretvanzare: 220000
monedavanzare: EUR
monedavanzaremp:
monedainchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat

Localizare și puncte de interes

Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spatii comerciale | Spații comerciale de vânzare | Spații comerciale de vânzare în București | zona Berceni | Adaugă anunțul

Spatiu comercial Piata Covasna

București, Sector 4, zona Berceni
Strada Covasna vezi harta

Anunț publicat de:
INOVATION ESTATES

De vânzare Spatiu comercial

200.000 EUR

Suprafață totală	173 mp
Vitrină	6 m
Tip imobil	Centru comercial (Spatiu comercial de vanzare Piata Covasna)
Modificat la	20/04/2017





Cere detalii despre această proprietate

Adrian
0722.698.555
Alte telefoane:
0720.722.440

Pentru o identificare usoara comunică-i următorul cod: X7DG040GM, dat pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon
Email
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate
Trimite email

★ Salvează anunț

Alte detalii despre proprietate

Recomandare: exista si produce venituri

Va propunem spre vanzare un spatiu comercial situat in Berceni, reper Piata Covasna, aflat intro zona cu o mare densitate de locuinte avand un vad comercial foarte bun!

Suprafata utila a spatiului este de cca 173 mp,avand o vitrina si o suprafata de expunere foarte mare ! In prezent este inchiriat si se incaseaza o chirie lunara de 1800 euro

Deschidere stradala :6 ml.
Facilitati si dotari:

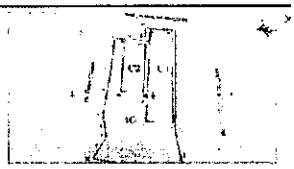
- amenajat modern

- grup sanitari

- apa+curent electric totul contorizat separat.

Spatiul este pretabil pentru : banca, farmacie, casa de pariuri,sala de jocuri, cafenea magazin mixt, magazin second-hand salon,etc

Vecinatati Case de pariuri, Magazin alimentar, Mega Image etc



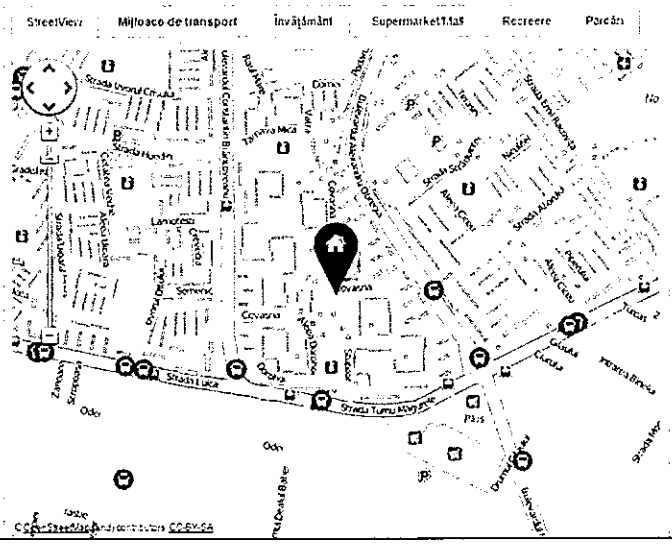
Teren Constru...
600 000 €
Verifică

titirez.ro

Trimite unui prieten +
Raportează oferta incorectă +

Localizare şi puncte de interes

Detalii localizare, vecinătăți, Brancoveanu, Piata Sudului, Oltenitei.



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LEGAL SECTOR

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investiții

Spatii comerciale | Spatii comerciale de vânzare | Spatii comerciale de vânzare în București | zona Vacaresti | Adaugă anunț

Spatiu comercial - Calea Vacaresti

București, zona Vacaresti vezi harta

De vânzare Spațiu comercial

450.000 EUR

Suprafață totală	200 mp
Tip imobil	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	200 mp
Stadiu construcție	exista
An construcție	1989
Modificat la	20/04/2017





Salvează anunț

ROUMAN ESTATE
Anunț publicat de:
ROUMAN ESTATE

Cere detalii despre această proprietate

Rouman Estate (Companie imobiliara)
0727.899.929
Alte telefoane:
0727.899.929

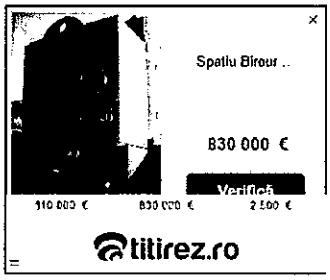
Pentru o calificare ușoară comercială id anunțului X0JII1466V de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:
Telefon:
Email:
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Trimite email

Alte detalii despre proprietate

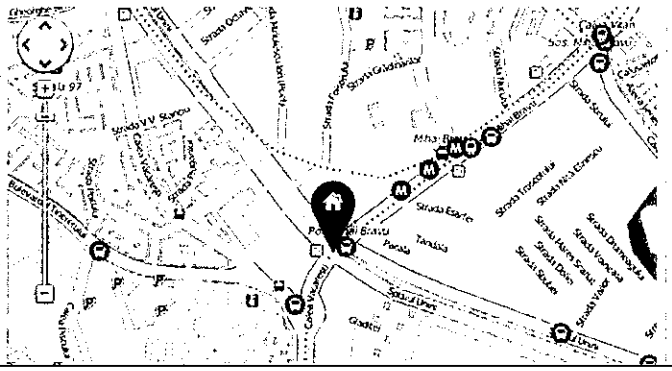
Spatiu comercial stradal situat pe Calea Vacaresti cu vizibilitate foarte buna, trafic pietonal si auto intens
Suprafata: 200 mp - open space majoritar.
Vitrina: 12.5 ml
Pret vanzare: 450.000 EUR Negociabil
Structura rezistenta: beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 200 mp
Suprafata terase: 0 mp
Suprafata curte: 0 mp
Nr garaje: 0
Vicii cunoscute:
Nr incaperi: 3
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate)
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz,CATV,Telefon)
Finisaje - Podele (Gresie,Parchet)
pretvanzare: 450000
monedavanzare: EUR
pretvanzaremp: 2250
monedavanzaremp: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat



Trimite unui prieten +
Raportează oferta incorectă +

Localizare și puncte de interes

StreetView | Mijloace de transport | Învățământ | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.
C.U.I. 16836925 Cont RO17RNCB0074029211670001 BCR Sector3
CONTACT: Tel: 021/3102628; Fax: 021/3102628; Mobil: 0723371288
LUCRĂRI de CADASTRU, TOPOGRAFIE, GEODEZIE,
CARTE FUNCIARĂ, EXPERTIZE şi EVĂLUĂRI

MEMORIU TEHNIC

1. **Adresa imobilului:**
   Str. Nitu Vasile, nr. 1, Sector 4, Bucureşti

2. **Beneficiarul lucrării:**
   Sectorul 4 al mun. Bucureşti

3. **Executantul lucrării:**
   S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.

4. **Obiectul lucrării:**
   Studiu topografic

5. **Operaţiuni topo – cadastrale efectuate:**
   Măsurătorile au fost efectuate folosind staţia totală Leica TC407 şi receptoare GNSS Stonex S9. În vederea întocmirii documentaţiei s-au efectuat următoarele operaţiuni topo-cadastrale: identificarea bunului imobil, identificarea punctelor caracteristice pe conturul bunului imobil. S-a realizat o ridicare topografică planimetrică şi altimetrică folosind tehnologia GPS, sistemul ROMPOS, metoda măsurătorilor în timp real – RTK. Coordonatele punctelor de detaliu au fost calculate în sistemul de proiecţie Stereografic 1970, cu ajutorul programului software al receptorului GPS, folosind parametrii oficiali puşi la dispoziţie de programul TransDat RO v4.04, releveele spaţiilor comerciale s-au făcut folosind ruleta electronica Leica Disto A2

6. **Concluzii:**
   În urma măsuratorilor efectuate au rezultat următoarele planşe:

   Planşa 1 – Releveu spaţiu comercial – Scara 1:100
   Planşa 2 – Plan încadrare în zonă – Ortofotoplan Scara 1:1000
   Planşa 3 – Plan încadrare în zonă –Scara 1:500
   Planşa 4 – Plan încadrare în zonă –Scara 1:2000
   Planşa 5 – Plan de situaţie suprapunere P.U.G Mun. Bucureşti – Scara 1:5000
   Planşa 6 – Plan de situaţie suprapunere P.U.Z. "Calea Văcăreşti-Sos. Olteniţei Piaţa Sudului Sector 4 (Modificare soluţiei de circulaţie în Piaţa Sudului)"– Scara 1:2000
   Planşa 7 – Plan de situaţie in sistem Stereografic 1970 – Scara 1:200

Aprilie 2017

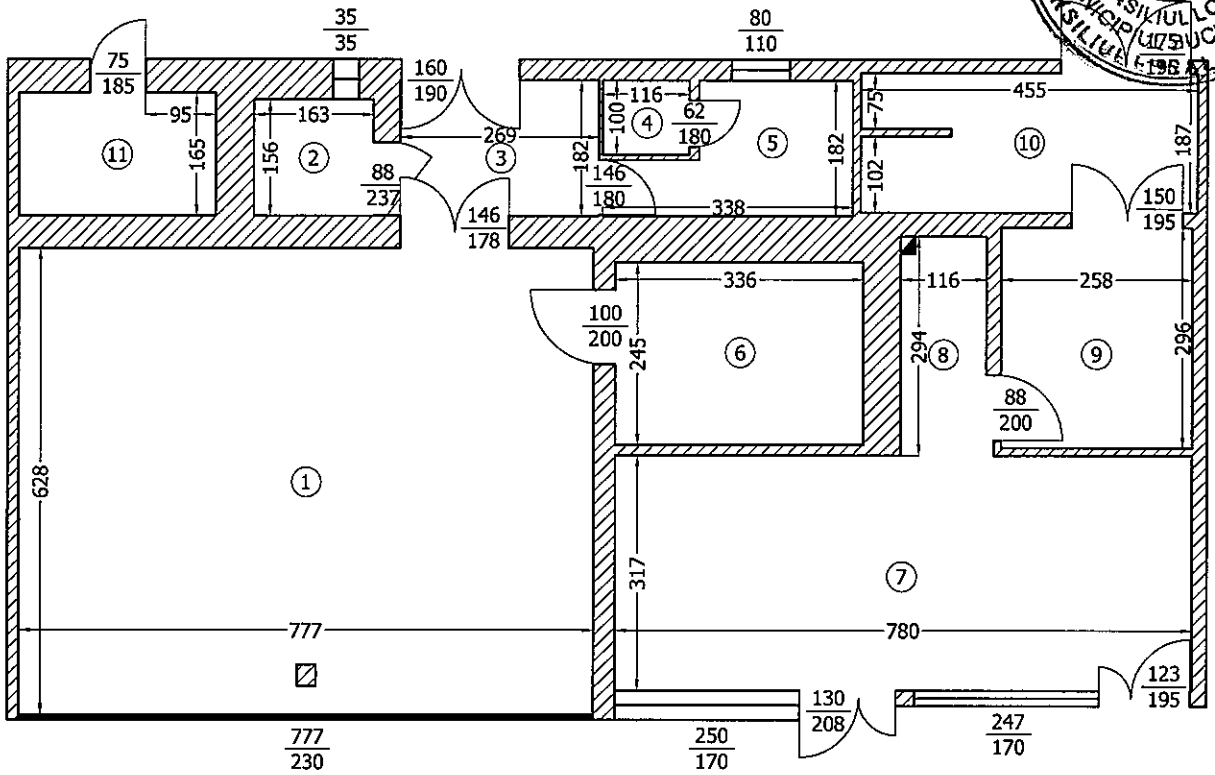
Întocmit,
S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.
ing. MATEI STEFAN-PAUL – RO-MB-F-nr. 0193

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

FIȘĂ TEHNICĂ CU DESCRIEREA STAȚIULUI COMERCIAL

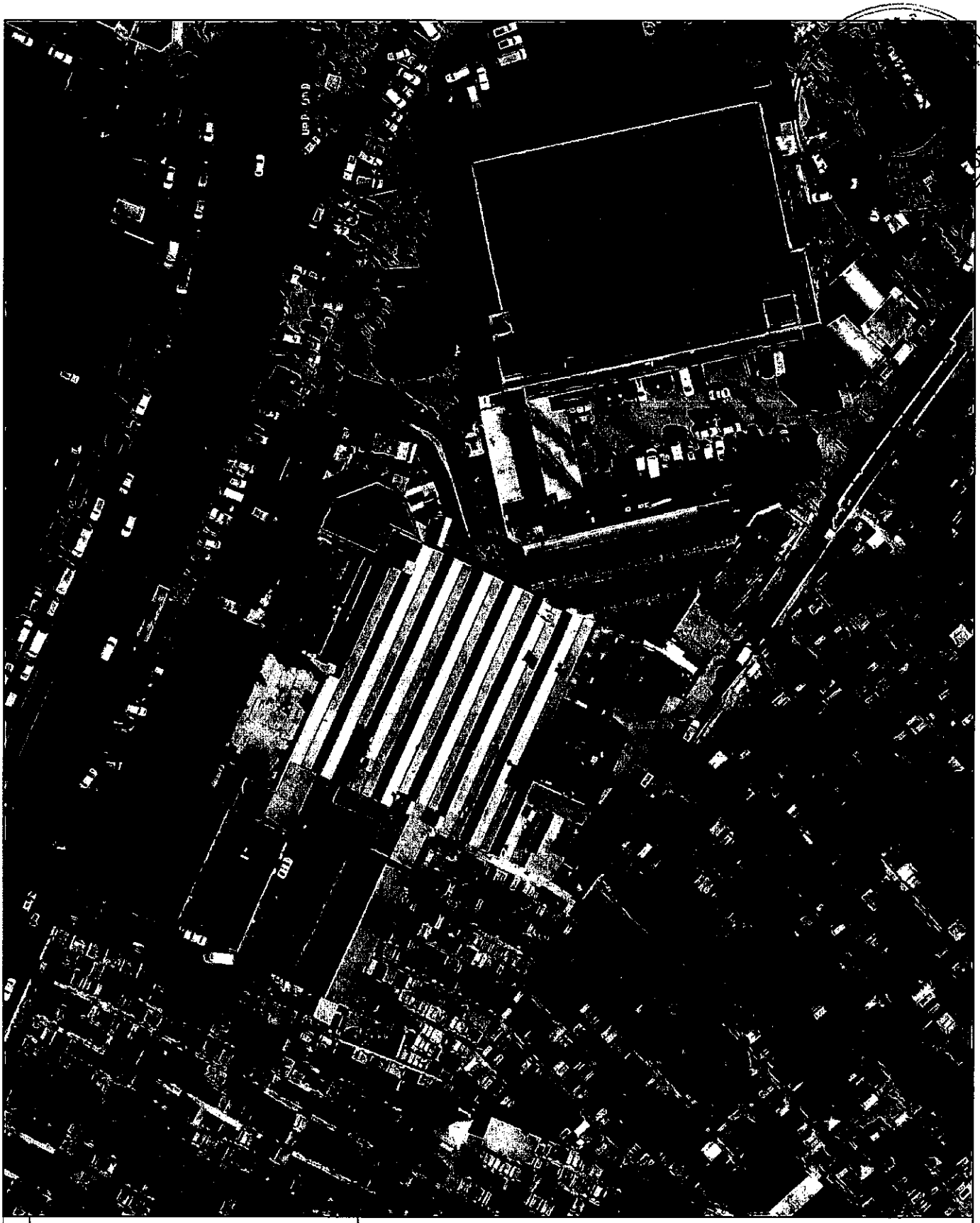
DESTINAȚIA	SPAȚIU COMERCIAL
ANVERGURA ÎNĂLȚIME MAXIMĂ (m)	2.50 m
STRUCTURĂ	MIXTĂ - METALICĂ / ZIDĂRIE PORTANTĂ
ANVELOPĂ	ZIDĂRIE / PANOURI PVC CU GEAMURI TERMOPAN
ACOPERIȘ	ȘARPANTĂ / TABLĂ
TAVAN	TAVAN FALS CU PANOURI GRILĂ LEMN / GIPS CARTON
PARDOSEALĂ	GRESIE
PEREȚI	FAIANȚĂ / ZUGRĂVELI LAVABILE
TÂMPLĂRIE	PVC CU GEAMURI TERMOPAN
ILUMINAT	FLUORESCENT
ÎNCĂLZIRE/CLIMATIZARE	INSTALAȚIE AC TIP SPIT
ENERGIE ELECTRICĂ	220 V
ALIMENTARE CU APĂ	DA
CANALIZARE	DA
AN CONSTRUCȚIE	ANTERIOR 1990

BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC	
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București	
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. FLOROCOM 94 S.R.L.	
Verificat: ing. Stamatescu Carmen	FIȘĂ TEHNICĂ	Data: Aprilie 2017

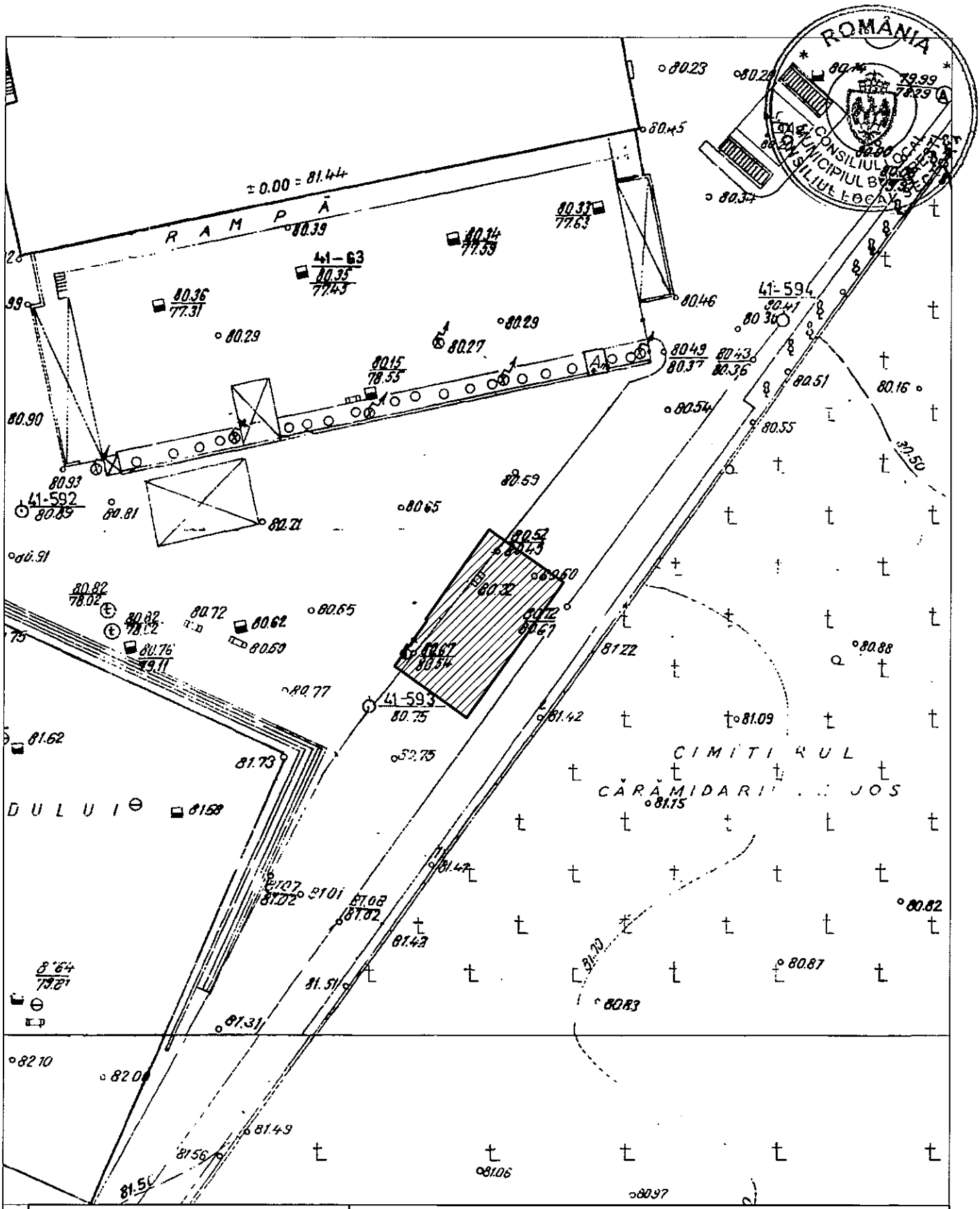


Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafață (mp)
1	Spațiu comercial	48.79
2	Birou	2.54
3	Hol	4.89
4	Grup sanitar	1.16
5	Grup sanitar	4.77
6	Cameră frigorifică	8.23
7	Spațiu comercial	24.72
8	Hol	3.47
9	Depozit	7.63
10	Depozit	8.38
11	Birou	4.37
Suprafată utilă = 118.95 mp		
Suprafată construită= 144.25 mp		

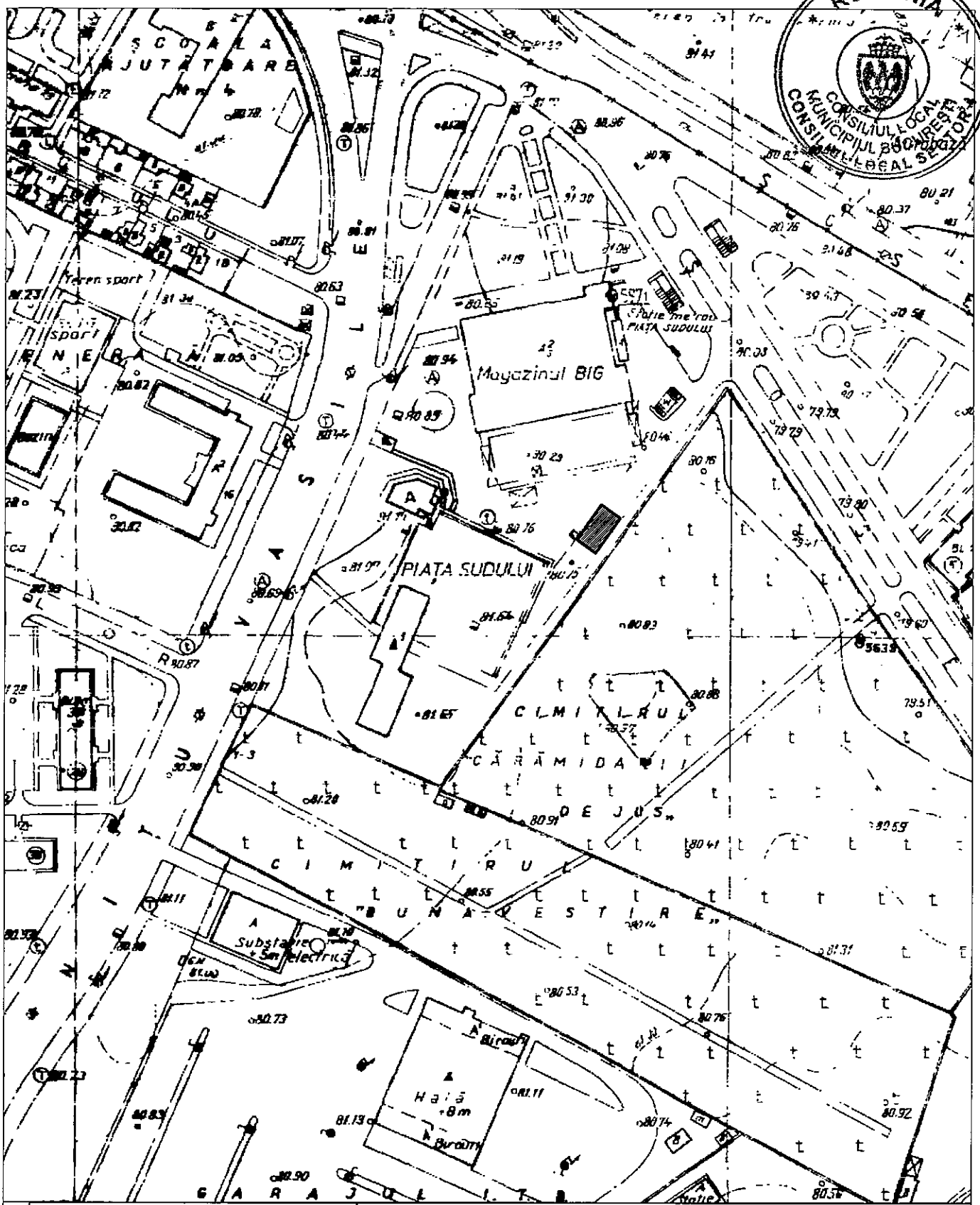
BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. FLOROCOM 94 S.R.L.	PLANȘA 1	Scara 1:100
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	RELEVEU SPAȚIU COMERCIAL	Data: Aprilie 2017	



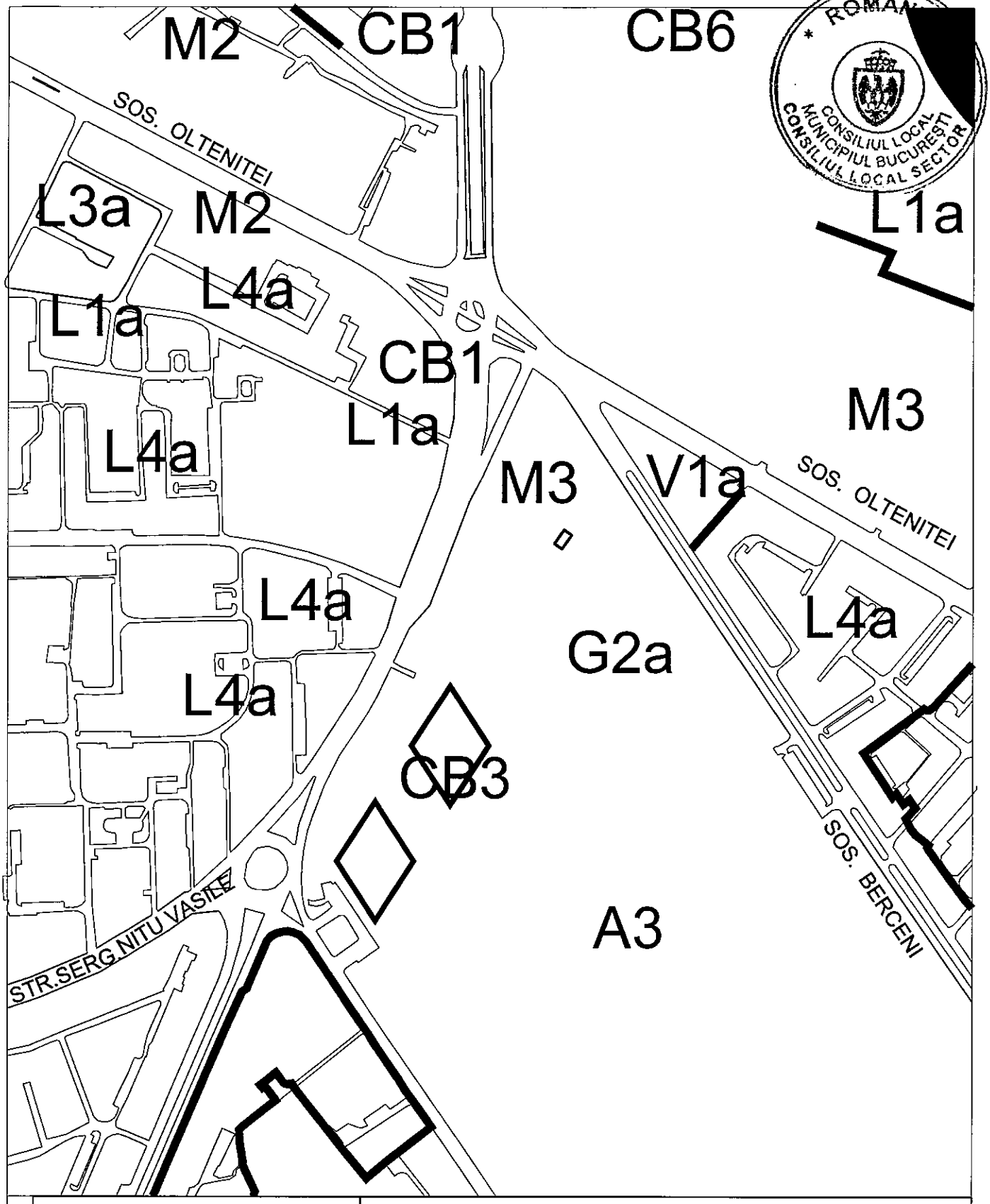
BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. FLOROCOM 94 S.R.L.	PLANȘA 2	Scara 1:1000
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ ORTOFOTOPLAN	Data: Aprilie 2017	



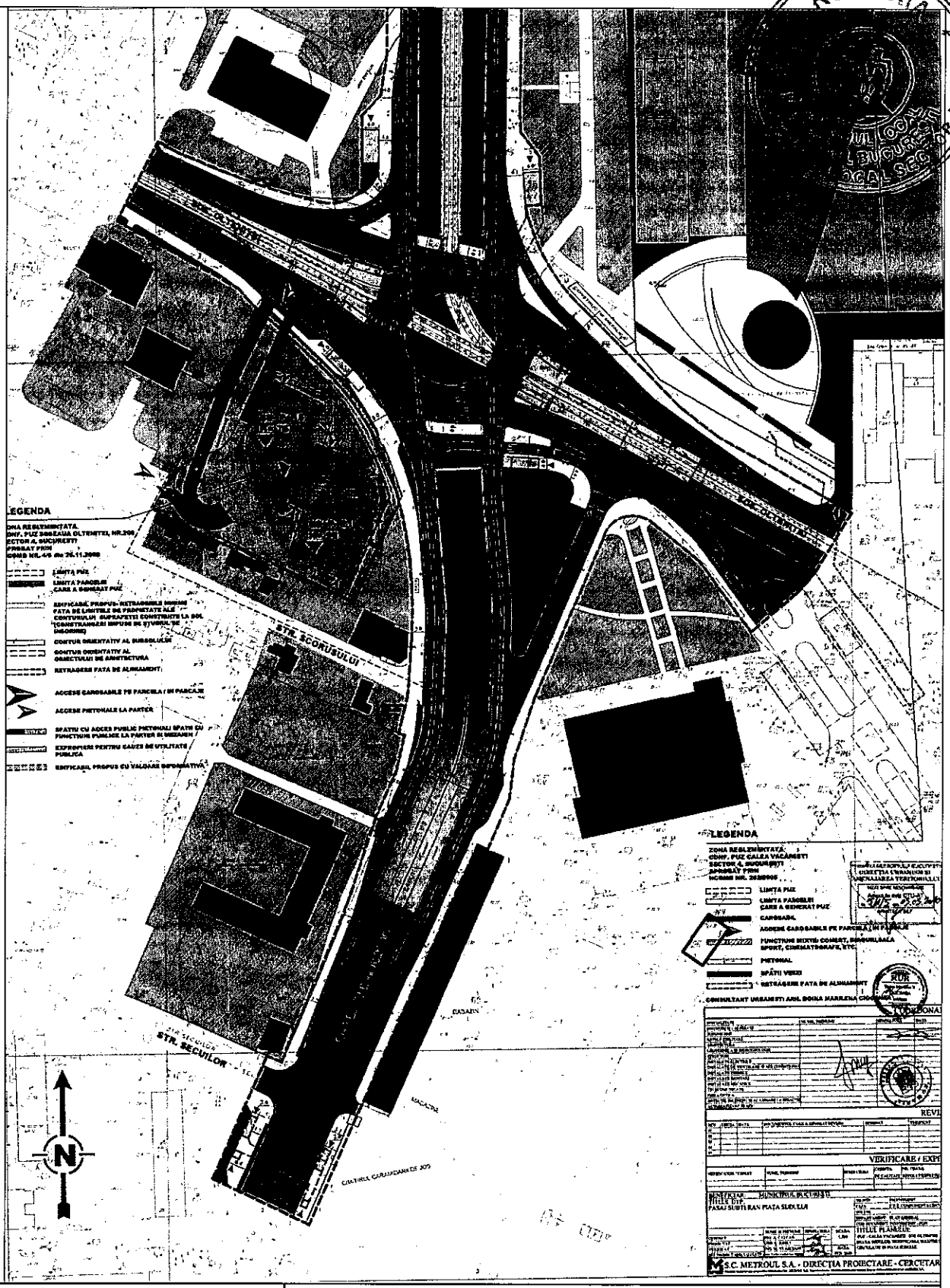
BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. FLOROCOM 94 S.R.L.	PLANȘA 3	Scara 1:500
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	Data: Aprilie 2017	



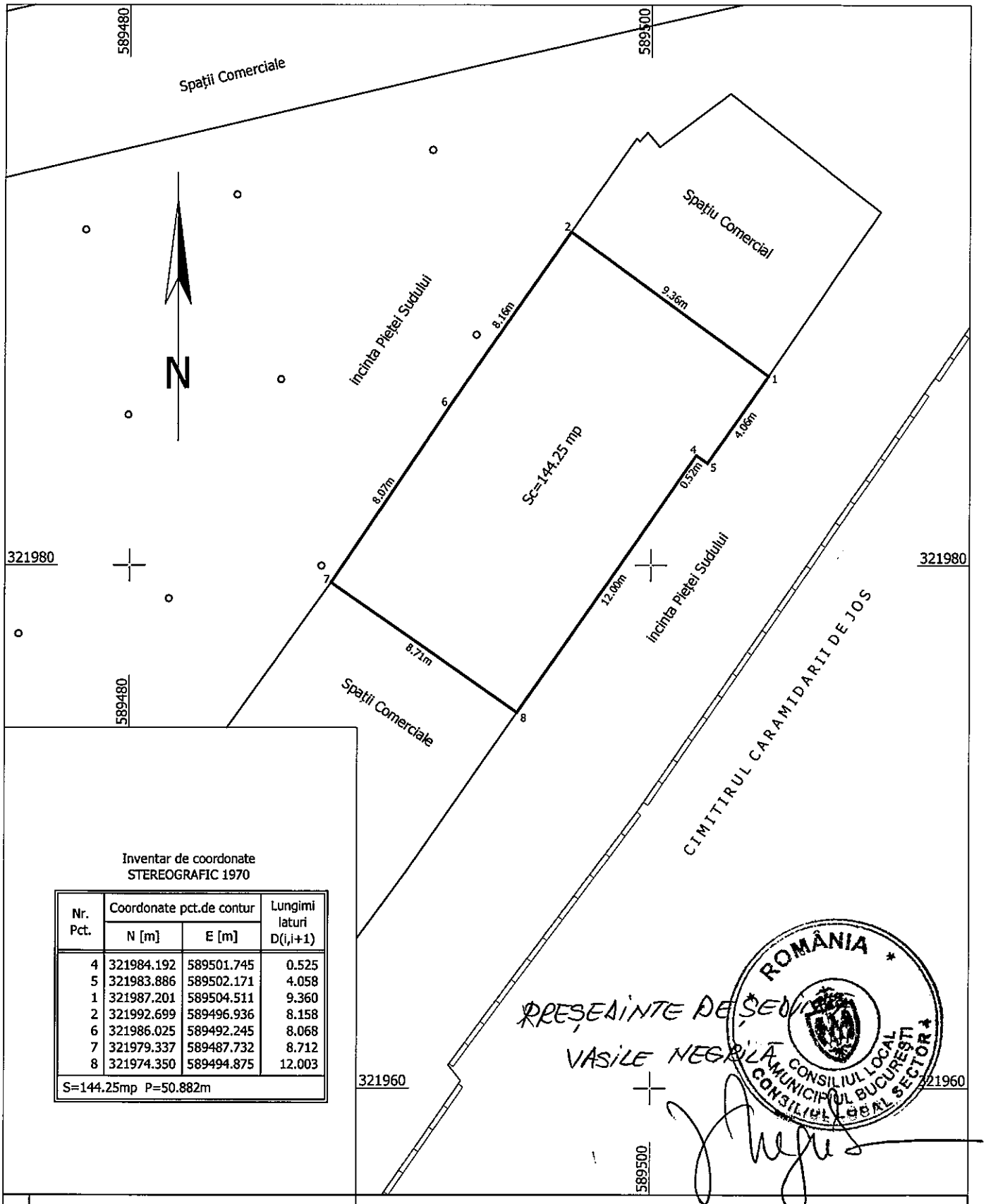
BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. FLOROCOM 94 S.R.L.	PLANȘA 4	Scara 1:2000
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	Data: Aprilie 2017	



BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. FLOROCOM 94 S.R.L.	PLANȘA 5	Scara 1:5000
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE SITUAȚIE - SUPRAPUNERE P.U.G. MUN. BUCUREȘTI	Data: Aprilie 2017	



BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	PROIECT: EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. FLOROCOM 94 S.R.L.	PLANȘA 6	Scara 1:2000
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE SITUAȚIE - SUPRAPUNERE P.U.Z. "Calea Văcărești-Sos. Olteniței Piața Sudului Sector 4 (Modificare soluției de circulație în Piața Sudului)"	Data: Aprilie 2017	



Inventar de coordonate
STEREOGRAFIC 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
4	321984.192	589501.745	0.525
5	321983.886	589502.171	4.058
1	321987.201	589504.511	9.360
2	321992.699	589496.936	8.158
6	321986.025	589492.245	8.068
7	321979.337	589487.732	8.712
8	321974.350	589494.875	12.003
S=144.25mp P=50.882m			

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
VASILE NEGRILĂ

SECTORUL 4 AL MUN. BUCUREȘTI	EVALUARE SPAȚII COMERCIALE ȘI STUDIU TOPOGRAFIC		
EXECUTANT: S.C. TOP EXPERT PROIECT S.R.L.	AMPLASAMENT: Str. Nițu Vasile, nr. 1, Sector 4, București		
Întocmit: ing. Cojocaru Denis-Ovidiu	PROPRIETAR: S.C. FLOROCOM 94 S.R.L.	PLANȘA 7	Scara 1:200
Verificat: ing. Matei Ștefan-Paul	PLAN DE SITUAȚIE	Data: Aprilie 2017	

Anexa nr. 11
la HCLS4 nr. 207/17.08.2017

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

CONTRACT DE SCHIMB

Intervenit între:

MUNICIPIUL BUCUREŞTI cu sediul în Bucureşti, Bulevardul Regina Maria, nr.47, sector 5, prin împuternicit Primarul Sectorului 4 dl **Daniel Băluță**, în baza Hotărârii Consiliului General al Municipiului Bucureşti nr. 322 din 19.07.2017, **pe de o parte, şi**

S.C. _____, cu sediul _____, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerţului sub nr._____, având CUI _____, atribut fiscal _____, cont _____, reprezentată prin _____ domiciliată în municipiul _____, conform _____, **pe de altă parte, în calitate de copermutanţi,**

Avand in vedere proiectul de modernizare a Pietei Agroalimentare si Complexului Comercial Sudului **justificată în primul rând de necesitatea aducerii într-o stare normală de funcționare în conformitate cu normativele în vigoare necesare pentru desfășurarea în condiții de maximă siguranță a comerțului, pentru cumpărător, cu alte cuvinte se urmărește crearea unui mediu propice desfășurării activităților comerciale urmarind satisfacerea cerințelor locuitorilor sectorului 4 ce implică siguranță, salubrizare, spații de parcare și nu în ultimul rând un comerț adecvat în coformitate cu noile realități sociale,** datorită unor vânzări de spaţii comerciale ce au avut loc în baza Legii 550 din 14 octombrie 2002 privind vânzarea spaţiilor comerciale proprietate privată a statului şi a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor judeţene sau a consiliilor locale, precum şi a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local, **tinand cont de prevederile Hotararii C.G.M.B. nr. 115/29.03.2017 respectiv Hotararii C.G.M.B. nr. 322/19.07.2017**

A INTERVENIT PREZENTUL CONTRACT DE SCHIMB ÎN URMĂTOARELE CONDIŢII:

Subscrisa, _____, **dau în schimb către MUNICIPIULUI BUCUREŞTI** ***imobilul/spatiul comercial în suprafaţă de_____ situat în Municipiul Bucuresti, strada Sergent Niţu Vasile, nr.1 sector 4, având număr cadastral _____, intabulat în CFIN _____, a localităţii Bucureşti, sector 4*** şi primesc în schimb de la **MUNICIPIUL BUCUREŞTI** ***spaţiul comercial în suprafaţă de _____ mp, identificat în anexă la prezentul înscris, pe care îl va edifica Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti pe cheltuiala sa,*** pe terenul intravilan în suprafaţă de _____, situat în Municipiul Bucureşti, strada Sergent Niţu Vasile, nr.1 sector 4, proprietate publică a Municipiului Bucureşti, ***individualizat cu numărul cadastal _____, şi înscris în CFIN _____ a localităţii Bucureşti, sector 4.***

Subscrisa, _____, prin împuternicit, declar că am dobândit spațiul comercial în suprafață de _____ mp prin cumpărarea acestuia în baza ***Legii nr. 550/2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local*** de la Consiliul General al Municipiului București prin împuternicit Viceprimarul Sectorului 4 d-ul SILAGHI RADU, în baza Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr.234/04.09.2003 şi a Dispoziției Primarului Sectorului 4 București nr.1210/11.10.2004 / (sau alte moduri de dobandire a proprietății).

Subscrisa, _____, declar şi garantez **MUNICIPIUL BUCUREŞTI** – sub sancțiunea legii penale - că sunt în exclusivitate titulara dreptului de proprietate asupra spațiului comercial care face obiectul prezentului contract de schimb, că acesta nu a făcut obiectul vreunei alte înstrăinări sau promisiuni de înstrăinare către terți prin orice fel de acte juridice (ex: promisiuni, antecontracte, vânzare, schimb, donație, etc.), nu a fost adus ca aport în natură la capitalul social al vreunei societăți comerciale, nu a fost scos din circuitul civil şi nu a fost naționalizat, expropriat sau rechiziționat şi nu este grevat de nici o sarcină sau servitute de nicio natură în momentul încheierii prezentului contract, conform Extrasului de Carte Funciară pentru autentificare eliberat conform cererii înregistrată sub nr. _____ de către ANCPI – OCPI București sectorul 4, de sub P.III. - Sarcini.

Subscrisa, _____, declar şi garantez **MUNICIPIUL BUCUREŞTI** – sub sancțiunea legii penale - că spațiul comercial menționat mai sus nu face obiectul nici unei creanțe şi/sau proceduri judiciare, nu a fost inițiată nici o acțiune civilă sau penală, procedură de executare – în mod direct sau indirect – sau orice alt tip de procedură directă, sau indirectă, referitoare la spațiul comercial care face obiectul prezentului contract, declar că nu am cunoştință de existența vreunei amenințări legate de vreo astfel de acțiune, reclamație sau pretenție formulată de vreun terț, de către stat, sau de vreo autoritate locală în ceea ce privește acest spațiu comercial sau părți ale acestuia, garantând pe aceştia, în mod expres, împotriva oricăror evicțiuni, de orice natură, totale sau parțiale, conform art.1695 Cod Civil.

Subscrisa, _____, declar şi garantez **MUNICIPIUL BUCUREŞTI** că impozitele şi taxele aferente spațiul comercial ce face obiectul prezentului contract sunt achitate la zi aşa cum rezultă din Certificatul fiscal nr._____ eliberat de Primăria Sectorului 4, București.

Spatiul comercial ce va fi edificat de către SECTORUL 4 AL **MUNICIPIULUI BUCUREŞTI,** va avea situarea compunerea şi caracteristicile tehnice individualizate în anexa nr. _____la prezentul înscris şi va fi finalizată în termen de 12 luni de la data emiterii ordinului de începere a execuției proiectului aprobat de către Consiliul Local al Sectorului 4.

Edificarea spațiului comercial se va face în baza unei autorizații de construire ce va fi obținută de către **SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI** în calitatea sa de administrator al terenului conform Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr.239/2001.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Costurile necesare obținerii autorizației de construcție cât și costurile aferente edificării spațiului comercial vor fi suportate în întregime de **SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI.**

Avand in vedere ca SC_____ este beneficiara unui contract de concesiune/locatiune pentru terenul aferent spatiului comercial care face obiectul prezentului contract de schimb, partile stabilesc urmatoarele:

SC_____ declara ca isi exprima acordul expres pentru efectuarea lucrarilor de modernizare inclusiv pe terenul ce face obiectul contractului de concesiune/locatiune.

Dupa finalizarea lucrarilor de modernizare si predarea noului spatiu comercial, Primarul Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti impreuna cu Consiliul Local al Sectorului 4 isi vor da acordul si vor sprijinii solicitand MUNICIPIULUI BUCUREȘTI pentru SC_____ inlocuirea/modificare contractului de concesiune (acolo unde este cazul) in ceea ce priveste noul amplasament.

SC_____ va respecta regulamentul de organizare și funcționare adoptat de Consiliul Local Sector 4 pentru Complexul Agroalimentar Piața Sudului, precum și regulamentele pentru obținerea autorizațiilor de funcționare.

Transmisiunea proprietății, a posesiei şi a folosinţei de la *SC*_____, asupra spațiul comercial situat în Municipiul Bucuresti, strada Sergent Nițu Vasile, nr.1 sector 4, la **MUNICIPIUL BUCUREȘTI** va opera în termen de 60 de zile de la data primirii notificării privind începerea excuției proiectului aprobat de către Consiliul Local al Sectorului 4.

Subscrisei, _____, îi este datorat, dupa 60 zile de la data primirii notificării privind începerea execuției proiectului aprobat de către Consiliul Local al Sectorului 4 și până la punerea în posesie prin procesul verbal de predare-primire a spațiului comercial ce va fi edificat, sub formă de rată lunară, echivalentul în bani a lipsei folosintei spatiului comercial cedat, pe toată durata realizării proiectului, în cuantum de _____lei fără TVA, conform Hotărârii Consiliului Local Sector 4 al Municipiului Bucureşti nr. _____, privind aprobarea si insusirea raportului de evaluare intocmit de catre un expert autorizat.

Subscrisul, **MUNICIPIUL BUCUREȘTI,** prin împuternicit Primarul Sectorului 4 dl **Daniel Băluță** dau în schimb către _____, ***spațiul comercial în suprafață de _____ mp, identificat în anexă la prezentul înscris, pe care îl voi edifica pe cheltuiala mea,*** pe terenul intravilan în suprafață de _____, situat în Municipiul Bucureşti, strada Sergent Nițu Vasile, nr.1 sector 4, proprietate publică a Municipiului Bucureşti, ***individualizat cu numărul cadastal _____, şi înscris în CFIN _____ a localității Bucureşti, sector 4,*** şi primesc în schimb de la aceasta ***imobilul/spatiul comercial în suprafață de_____ situat în Municipiul Bucuresti, strada Sergent Nițu Vasile, nr.1 sector 4, având număr cadastral _____, intabulat în CFIN _____, a localității Bucureşti, sector 4.***

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Totodata, subscrisul, **MUNICIPIUL BUCUREŞTI,** prin împuternicit Primarul Sectorului 4 dl **Daniel Băluță,** ***îmi exprim acordul de a face toate demersurile necesare in vederea modificarii/inlocuirii contractului de concesiune al subscrisei_____, dupa procesul de modernizare.***

Imputernicitul Primarul Sectorului 4 dl **Daniel Băluță**, dețin dreptul de a încheia prezentul contract, conform Hotărârii Consiliului General al Municipiului Bucureşti nr._____ si declar, cunoscând prevederile legii penale privind falsul in declarații, ca aceste Hotarari nu au fost modificate sau/şi nu si-au incetat efectele.

Subscrisul, **SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI**, mă oblig să plătesc lunar, catre SC_____, de la data eliberarii spatiului, in urma comunicarii notificării privind începerea execuției proiectului aprobat de către Consiliul Local al Sectorului 4 şi până la punerea în posesie prin procesul verbal de predare-primire a spațiului comercial ce va fi edificat, sumele de bani reprezentand echivalentul lipsei de folosinta a spatiului comecial cedat, pe toată durata realizării proiectului, în cuantum de _____lei/in rate lunare astfel cum a fost calculat prin expertiza evaluatoare.

Transmisiunea proprietății, a posesiei şi a folosinței, asupra construcției ce se va edifica pe pe terenul intravilan în suprafață de _____, situat în Municipiul Bucureşti, în patrimoniul SC_____, va avea loc la data încheierii procesului verbal de predare-primire a spațiului comercial.

Dupa finalizarea lucrarilor de modernizare, **MUNICIPIUL BUCUREŞTI,** prin împuternicit Primarul Sectorului 4 dl **Daniel Băluță,** va reface documentatia cadastrala conform noii configuratii a cladirii Pietei Agroalimentare si Complexului Comercial Sudului dupa care va intocmi documentatia pentru dezmembrarea spatiilor comerciale din interior, astfel incat, procesul verbal de predare-primire incheiat cu SC_____, sa aiba la baza documentatia cadastrala de dezmembrare.

Noi, părțile prezentului contract menționăm că la data încheierii procesului verbal de predare-primire a spațiului comercial vom încheia un act adițional prin care se va constata transmiterea proprietății, act ce se va intabula în CFIN a ANCPI-OCPI competent.

Având în vedere că operațiunea juridică de schimb ce face obiectul prezentului contract privește şi un bun ce urmeaza a fi edificat şi identificat cu indicatori cadastrali şi urbanistici unici, noi părțile convenim de comun acord ca, în cazul în care valabilitatea prezentului contract va fi afectată în orice mod, total sau parțial, copermutantul PRIMARUL **SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI** sa despăgubească copermutantul SC_____, cu suma de _____ lei, reprezentând daune preestimate.

Taxele privind autentificarea prezentului act au fost calculate la valoarea de _____, reprezentând echivalentul sumei de ____, calculat la cursul BNR de ___ lei/EURO si sunt suportate de SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI.

Noi, părțile contractante suntem de acord cu notarea prezentului înscris în CFIN şi am luat cunoştință de prevederile art.6 coroborat cu art.4 din Ordonanța Guvernului nr. 24/1998 privind

ROMÂNIA * CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

taxele de timbru pentru activitatea notarială, de dispoziţiile Legii nr. 241/2005 privind evaziunea fiscală, precum şi de prevederile Legii nr. 656/2002.

Redactat şi dactilografiat în _____ exemplare, azi data autentificării, la sediul Biroului Notarial Public.

COPERMUTANŢI,

PREŞEDINTE DE SEDINŢĂ,

*** Vasile NEGRILĂ**

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4