



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4

Consiliul Local al Sectorului 4, Piața Grand Arena, etaj 1. Tel. +(4)021.335.92.30 Fax. +(4)021.337.33.10

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL

INTRARE Nr. 520/22.09.2017
IEȘIRE

HOTĂRÂRE

PROIECT

privind aprobarea și însușirea raportului de evaluare a lipsei de folosință datorată pentru spațiile comerciale aflate în proprietate privată, din Complexul Agroalimentar Piața Sudului pe perioada modernizării,

Consiliul Local al Sectorului 4

În baza Raportului de specialitate întocmit de către Direcția Administrativă cu nr. P.13.1/1421/22.09.2017 și Expunerea de motive a Primarului Sectorului 4;

Ținând 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-și însușească rapoartele de evaluare și să aprobe contractele de schimb pentru spațiile din complexul agroalimentar Piața Sudului, împuternicirea expresă a Primarului Sectorului 4, ca în numele și pentru proprietar - Municipiul București, să semneze contractele de schimb în formă autentică cu proprietarii spațiilor 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 Pieței Sudului precum și pentru înscrierea în cartea funciara a acesteia;

În baza Hotărârii Consiliului Local Sector 4 nr. 57/31.03.2017 privind aprobarea indicatorilor tehnico – economici aferenți obiectivului de investiții „Modernizare, extindere, demolare parțială a construcțiilor din ansamblul Piața agroalimentară Berceni-Sudului”;

În baza Hotărârii Consiliului Local Sector 4 nr. 147/19.12.2016 privind trecerea Complexului Agroalimentar Piața Sudului, din administrarea Direcției Piete și Gestionare Activități Comerciale sector 4 în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București

În conformitate cu prevederile Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare și cu prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare și prevederile art. 1531-1537 din Codul Civil al României;

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

HOTĂRĂȘTE

Art.1 Se aprobă și se însușește raportul de evaluare a lipsei de folosință datorată pentru spațiile comerciale aflate în proprietate privată, din Complexul Agroalimentar

Piața Sudului situat în str. Sg. Nitu Vasile nr. 1, sector 4, București pe perioada modernizării complexului conform Anexei la prezenta.

Art.2 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, iar comunicarea se face prin grija Serviciului Tehnic al Consiliului Local Sector 4.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Avizat pentru legalitate
Conform Legii nr. 215/2001
Secretarul Sectorului 4

Otilia Iustiniana VILCEA



SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR



B-dul Metalurgiei nr. 12-18, Grand Arena, etaj 1,
sector 4, București
Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4	
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL	
INTRARE	Nr. 520/22.09.2018
IEȘIRE

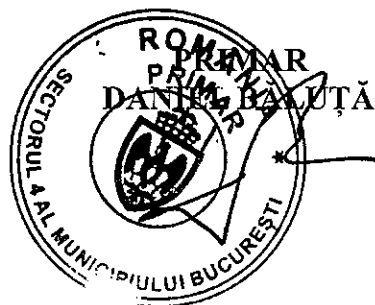
EXPUNERE DE MOTIVE

Avand in vedere: Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr.239/24.09.2001 privind unele măsuri de îmbunătățire a activității în piețele agroalimentare din București, piețele și complexele agroalimentare au trecut în administrarea Consiliilor Locale ale sectoarelor Municipiului București; Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr.115/29.03.2017 prin care s-a aprobat imputernicirea consiliului local sector 4 sa efectueze demersurile necesare pentru modernizarea Pietei Agroalimentare si Complexului Comercial Sudului si intabularea acesteia; Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr.322/19.07.2017; Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 4 nr. 57/31.03.2017 cu modificarile si completarile ulterioare, precum si Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 4 nr. 207/17.08.2017 privind aprobarea si insusirea rapoartelor de evaluare a spatiilor comerciale actuale proprietate private din Piata Sudului afectate de modernizarea pietei si complexului comercial.

Luand in considerare ca proprietarul imobilelelor din Piata Agroalimentara Sudului si Complexului Comercial este in speta Municipiul Bucuresti, acesta a imputernicit expres Primarul Sectorului 4 ca in numele si pentru proprietar sa semneze contractele de schimb in forma autentica cu proprietarii spatiilor afectate de modernizarea ce va avea loc. Imputerniceste Consiliul Local Sector 4 sa aprobe contractele de schimb si sa isi insuseasca rapoartele de evaluare, a spatiilor comerciale afectate, prin hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr.322/19.07.2017.

Tinand cont de proiectul de modernizare a Pietei Agroalimentare si Complexului Comercial Sudului care va dura aproximativ 12 luni, timp in care proprietarii privati afectati de modernizare nu pot desfasura activitati comerciale.

Avand in vedere prevederile art. 1531-1537 din Codul Civil al Romaniei, propunem spre aprobare raportul de expertiza cu privire la lipsa de folosinta pentru spatiile comerciale din cadrul Pietei Agroalimentare Sudului si Complexului Commercial afectate de modernizare, în conformitate cu prevederile art. 45 alin. (1) și art. 81 alin. (4) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, propun spre dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea si insusirea raportului de expertiza cu privire la lipsa de folosinta pentru spatiile comerciale aflate in proprietate private, din cadrul Pietei Agroalimentare Sudului si Complexului Commercial pe perioada modernizarii.





**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR**



B-dul Metalurgiei nr. 12-18, Grand Arena, etaj 1,
sector 4, București

Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL

INTRARE
IEȘIRE

Nr. 520/22.09.2017

RAPORT DE SPECIALITATE

P13.1/1421/22.09.2017

Avand in vedere: Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr.239/24.09.2001 privind unele măsuri de îmbunătățire a activității în piețele agroalimentare din București, piețele și complexele agroalimentare au trecut în administrarea Consiliilor Locale ale sectoarelor Municipiului București; Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr.115/29.03.2017 prin care s-a aprobat imputernicirea consiliului local sector 4 sa efectueze demersurile necesare pentru modernizarea Pieței Agroalimentare si Complexului Comercial Sudului si intabularea acesteia; Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr.322/19.07.2017; Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 4 nr. 57/31.03.2017 cu modificarile si completarile ulterioare, precum si Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 4 nr. 207/17.08.2017 privind aprobarea si insusirea rapoartelor de evaluare a spatiilor comerciale actuale proprietate private din Piata Sudului afectate de modernizarea pietei si complexului comercial.

Luand in considerare ca proprietarul imobilelor din Piata Agroalimentara Sudului si Complexului Commercial este in speta Municipiul Bucuresti, acesta a imputernicit expres Primarul Sectorului 4 ca in numele si pentru proprietar sa semneze contractele de schimb in forma autentica cu proprietarii spatiilor afectate de modernizarea ce va avea loc. Imputerniceste Consiliul Local Sector 4 sa aprobe contractele de schimb si sa isi insuseasca rapoartele de evaluare, a spatiilor comerciale afectate, prin hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr.322/19.07.2017.

Tinand cont de proiectul de modernizare a Pieței Agroalimentare si Complexului Comercial Sudului care va dura aproximativ 12 luni, timp in care proprietarii privati afectati de modernizare nu pot desfasura activitati comerciale.

Avand in vedere prevederile art. 1531-1537 din Codul Civil al Romaniei, propunem spre aprobare raportul de expertiza cu privire la lipsa de folosinta pentru spatiile comerciale aflate in proprietate private, din cadrul Pieței Agroalimentare Sudului si Complexului Commercial pe perioada modernizarii.

Directia Administrativa

Mihai Ionescu



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

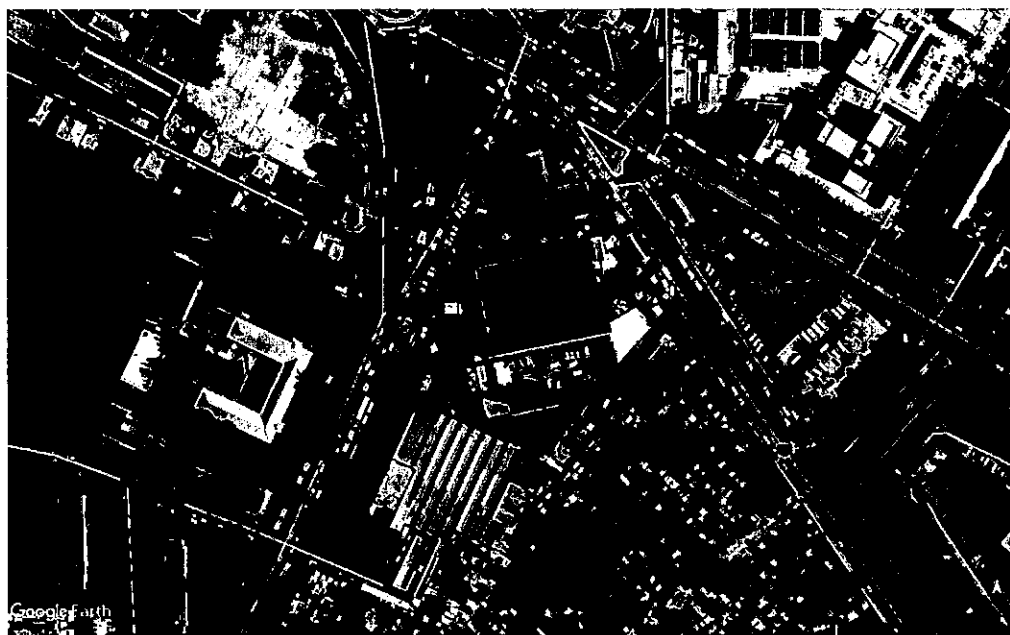
LUCRĂRI de CADASTRU, TOPOGRAFIE, GEODEZIE,
CARTE FUNCİARĂ, EXPERTIZE și EVALUĂRI



MEMBRU
CORPORATIV
ANEVAR

Nr. 1706 / 31.08.2017

Evaluare lipsă de folosință pentru spații comerciale din cadrul Pieței Agroalimentare Berceni-Sudului

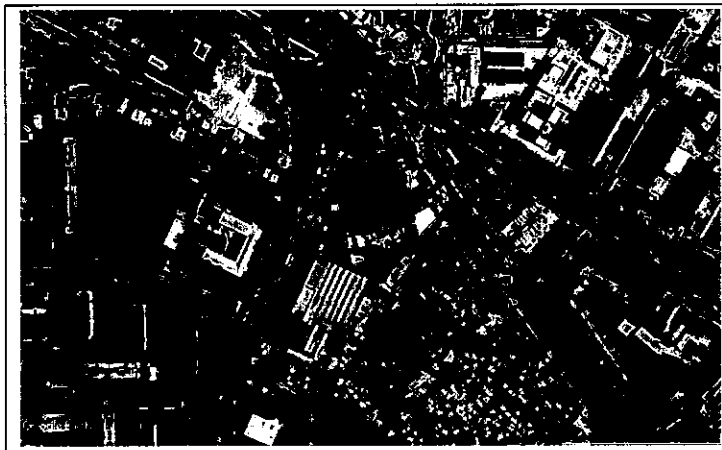


CLIENT: SECTOR 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

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

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: spații comerciale din cadrul Pieței Agroalimentare Berceni-Sudului, Sector 4, București.



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 lipsei de folosință a spațiilor comerciale;

Drept de proprietate evaluat: drept absolut asupra construcției și terenului;

Tipul valorii estimate: valoare de piață;

Client: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI;

Proprietari: conform listei puse la dispoziție de SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI;

Utilizator: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI;

Data inspecției: 01.08.2017

Data evaluare: 01.08.2017

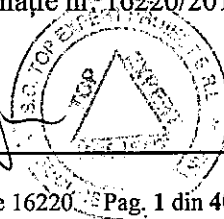
Data emiterii raportului: 31.08.2017

Rezultatele evaluării:

VALOAREA UNITARĂ A LIPSEI DE FOLOSINȚĂ LUNARĂ PENTRU PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE STUDIATE, LA DATA EVALUĂRII, ÎN OPINIA EVALUATORULUI ESTE DE:

Vlipsă de folosință lunară spațiu comercial = 20 EURO/mp ≈ 91 RON/mp

ing. Stamatescu Carmen
Expert evaluator pentru proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru Titular ANEVAR Legitimă 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 2017* – publicate de ANEVAR.

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 2017* – publicate de ANEVAR.

Evaluatorul a respectat codul de etică al profesiei sale.

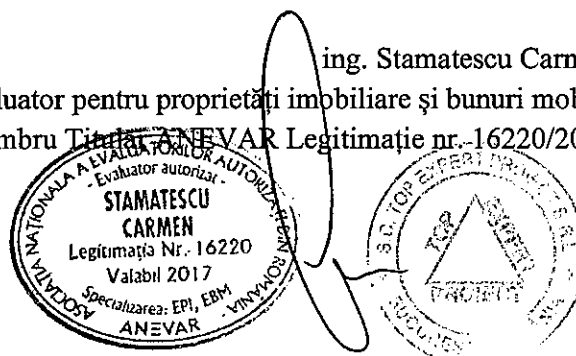
Bunurile imobile au fost inspectate personal de evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

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 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII	4
1.4 TIPUL VALORII	4
1.5 DATA EVALUĂRII.....	5
1.6 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII.....	5
1.7 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE	5
1.8 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....	6
1.9 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	8
2. PREZENTAREA DATELOR.....	8
2.1 IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII, DESCRIEREA JURIDICĂ.....	8
2.2 DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE	8
2.3 DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	11
3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	14
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

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 utilizatorul prezentului raport de evaluare este: Primăria Sectorului 4 București.

SCOPUL EVALUĂRII

Scopul și utilizarea evaluării sunt determinarea valorii lipsei de folosință pentru spațiile comerciale din cadrul Pieței Agroalimentare Berceni-Sudului

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 deplin asupra proprietăților imobiliare descrise mai sus, denumite în continuare Imobilul Subiect, situate în București, sector 4, în viitoarea Piață Agroalimentară Berceni-Sudului.

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 chiriei de piață*. Tipul valorii în prezentul raport de evaluare este în conformitate cu Standardele de Evaluare, SEV 104 Tipuri ale valorii.

< Valoarea chiriei de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât.

într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.>

Pentru determinarea chiriei de piață care nu este stipulată într-un contract de închiriere, termenii și clauzele presupuși(se) sunt cei/cele aferenți(te) unei închirieri ipotetice care ar fi de regulă convenită pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață.

Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Piața poate fi constituită dintr-un număr mai amplu de participanți sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață.

Valoarea de piață va reflecta cea mai bună utilizare imobilului studiat. 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

Inspekția Imobilului Subiect a fost realizată la data de 01.08.2017.

Data evaluării - 01.08.2017, curs de schimb anunțat de BNR, 1 EURO = 4,5577 RON.

Data emiterii raportului de evaluare: 31.08.2017.

1.6 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

Evaluatorul ing. Stamatescu Carmen a identificat și inspectat spațiile comerciale din zona Pieței Agroalimentare Berceni-Sudului. Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare a fost realizată la data inspekției. S-a efectuat o inspekție 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	
<i>Standardele De Evaluare A Bunurilor 2017</i>	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 104 Tipuri ale valorii
	SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
	SEV 400 Verificarea evaluării
	GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

- 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 client:

- Acte de proprietate;
- Planuri și relevee.

1.8 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

Evaluatorul ing. Stamatescu Carmen a identificat proprietățile din cadrul Pieței Agroalimentare Berceni-Sudului care urmează a fi modernizată.; locația și limitele proprietăților indicate se consideră a fi corecte.

Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății ce va fi construită vor corespunde cu documentele puse la dispoziție la data evaluării, investiția fiind în stadiu de proiect. Acest raport are menirea de a estima o valoare echitabilă 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;
- Previzunile, 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 și 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.

IPOTEZE SPECIALE:

- Opinia asupra valorii lipsei de folosință a spațiilor comerciale este realizată pentru ipoteza în care pe locul actualei Piețe a Sudului va fi materializat proiectul elaborat de S.C. Amenajarea Domeniului Public 4 S.A.: “Modernizare, extindere, demolare parțială a construcțiilor din ansamblul Piața Agroalimentară Berceni-Sudului”, pe perioada desfășurării lucrărilor de modernizare a Pieței.

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 PRIMĂRIA SECTORULUI 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.

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

Spațiile comerciale evaluate vor face parte dintr-un ansamblu de construcții și hale nefinalizate la data evaluării, ce va fi construit în cadrul ansamblului Piața Agroalimentară Berceni-Sudului. La data evaluării 01.08.2017 investiția este în stadiu de proiect, beneficiarul investiției fiind Primăria Sectorului 4 București.

Pe perioada desfășurării lucrărilor de modernizare, proprietarii spațiilor comerciale din lista pusă la dispoziție de Primăria Sectorului 4 al Municipiului București nu vor putea desfășura activități comerciale, ca urmare se impune determinarea valorii lipsei de folosință pentru această perioadă.

Zona Pieței Agroalimentare Sudului este construită pe un teren ce reprezintă domeniul public al Municipiului București și este în administrarea Consiliului Local sector 4, în baza prevederilor Art. 1 al H.C.G.M.B. nr. 186 din 20.05.2008, cu modificările ulterioare.

Dreptul de proprietate nu este afectat de sarcini.

2.2. DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI AMPLASARE

Proprietățile sunt situate în București, sector 4, în cadrul Pieței Agroalimentare Berceni Piața Sudului la intersecția arterelor rutiere principale: Strada Nițu Vasile, 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). În cartier se regăsesc șase grădinițe, șapte școli generale, mai multe licee și grupuri școlare (Mihai Eminescu, Ion Creanga, Traian Vuia, Vulcănescu, Onicescu, St.O.Iosif) și cinci spitale.

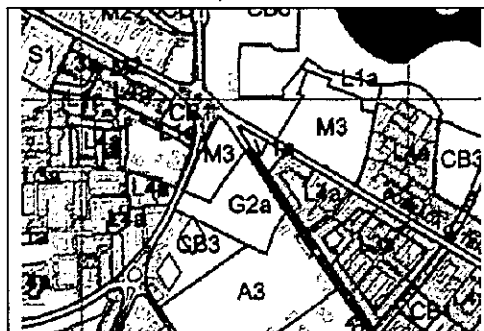
Începând din anul 1964, odată cu noua platformă industrială din partea sudică a Bucureștiului - IMGB, la vest de șoseaua Berceni a fost demarată construcția unui nou ansamblu de locuințe. Treptat, acesta s-a transformat în cartierul Berceni, denumire preluată de la artera de circulație din vecinătate, 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 dezvoltat, 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 perioadă de cca 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 Iricianu 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 și de mijloace de transport în comun de suprafață (autobuze, tramvaie și troleibuze).

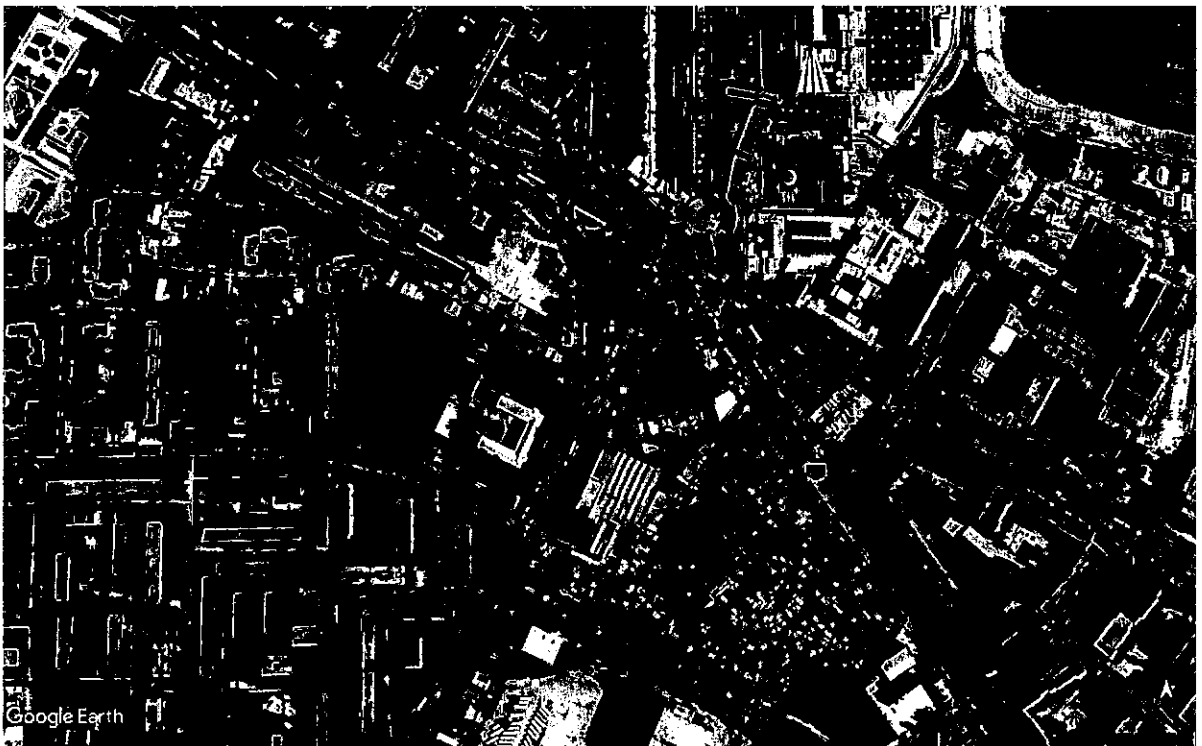
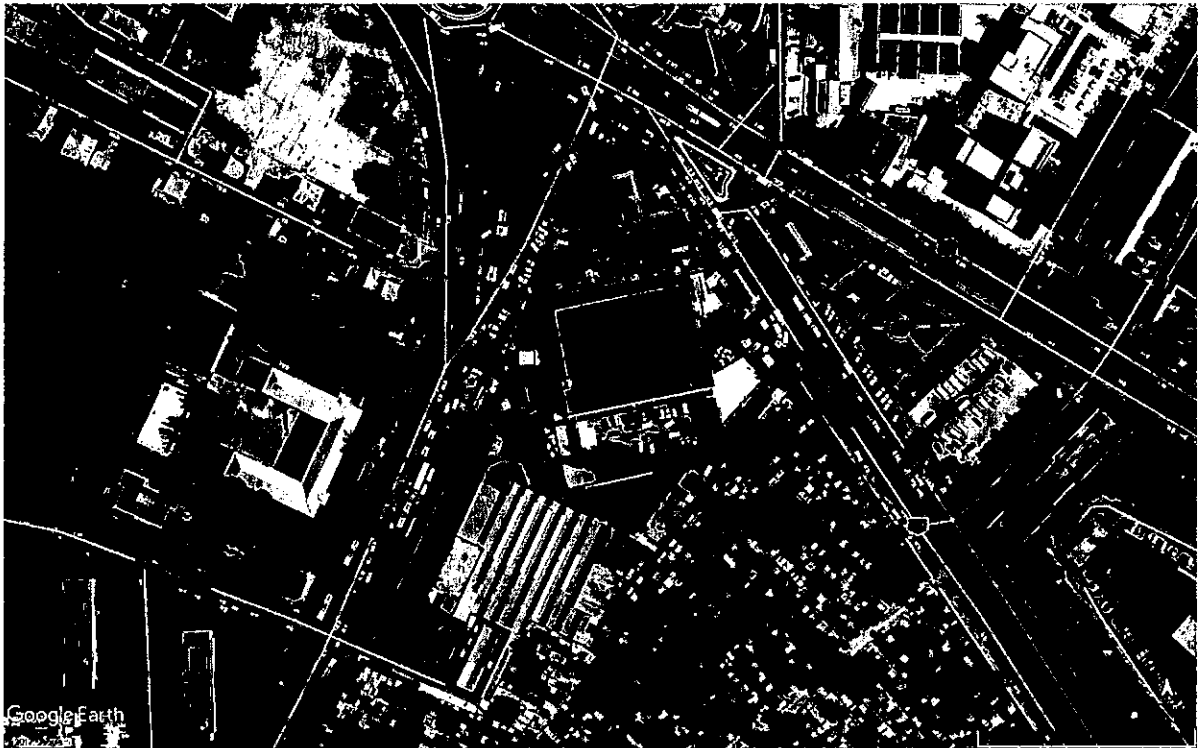
Din punct de vedere comercial cartierul a cunoscut o buna dezvoltare, printre cele mai importante centre numărându-se piețele agroalimentare Berceni, Covasna, Străduinței, Reșița și Sudului, dar și complexele comerciale B.I.G. Berceni, Aleea Castanelor, Metro, Selgros, City Mall, Real, Sun Plaza, Praktiker, Hornbach etc.¹

Zona se află într-un cartier rezidențial de construcții rezidențiale, blocuri, imobile comerciale și dotări edilitare specifice. Din punct de vedere urbanistic zona Pieței Agroalimentare Berceni-Sudului este situată în zonelor M3 (subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu și discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri).²



¹ <http://ghid.imopedia.ro/dex/berceni-245.htm>

² http://www.pmb.ro/servicii/urbanism/pug/docs/planul_UTR.pdf



Sursa: Google Earth

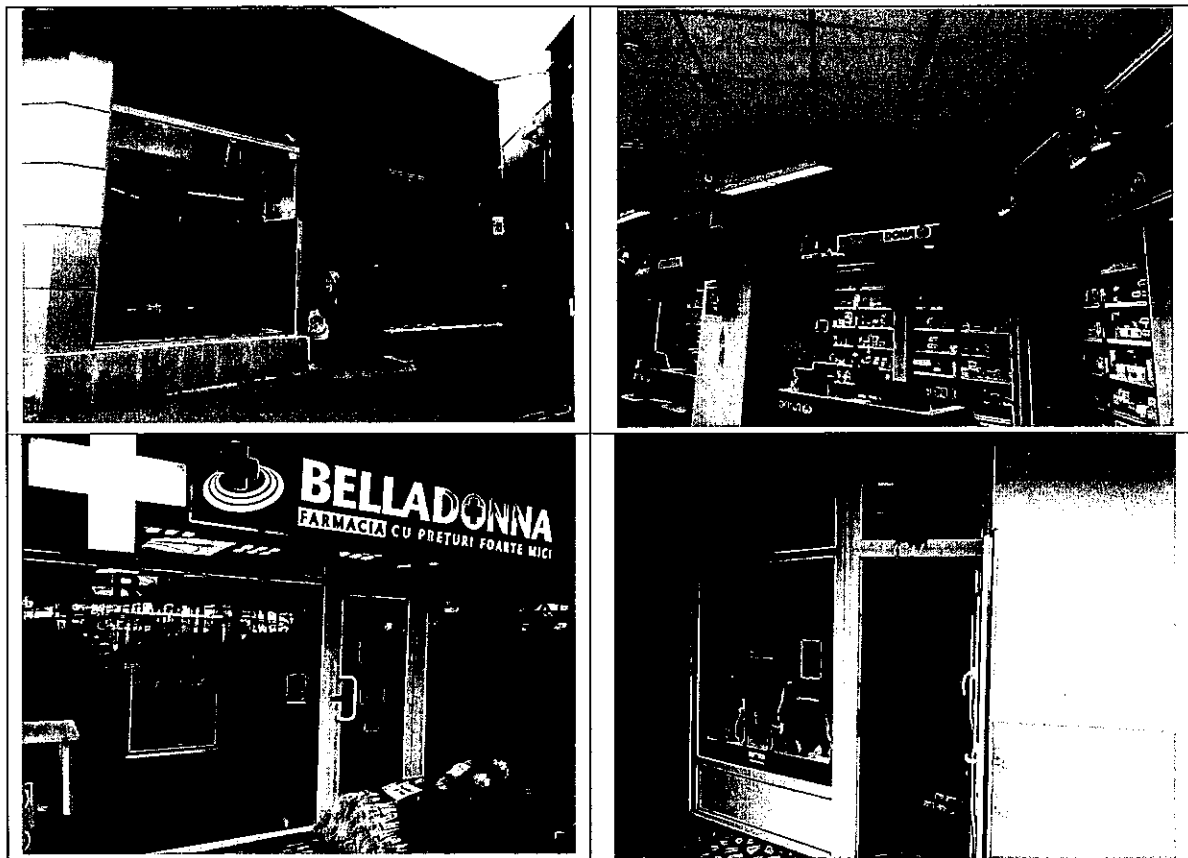
2.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Spațiile comerciale sunt situate în cadrul Pieței Agroalimentare Berceni-Sudului și vor fi cuprinse în proiectul „Modernizare, extindere, demolare parțială a construcțiilor din Piața Agroalimentară Berceni-Sudului”.

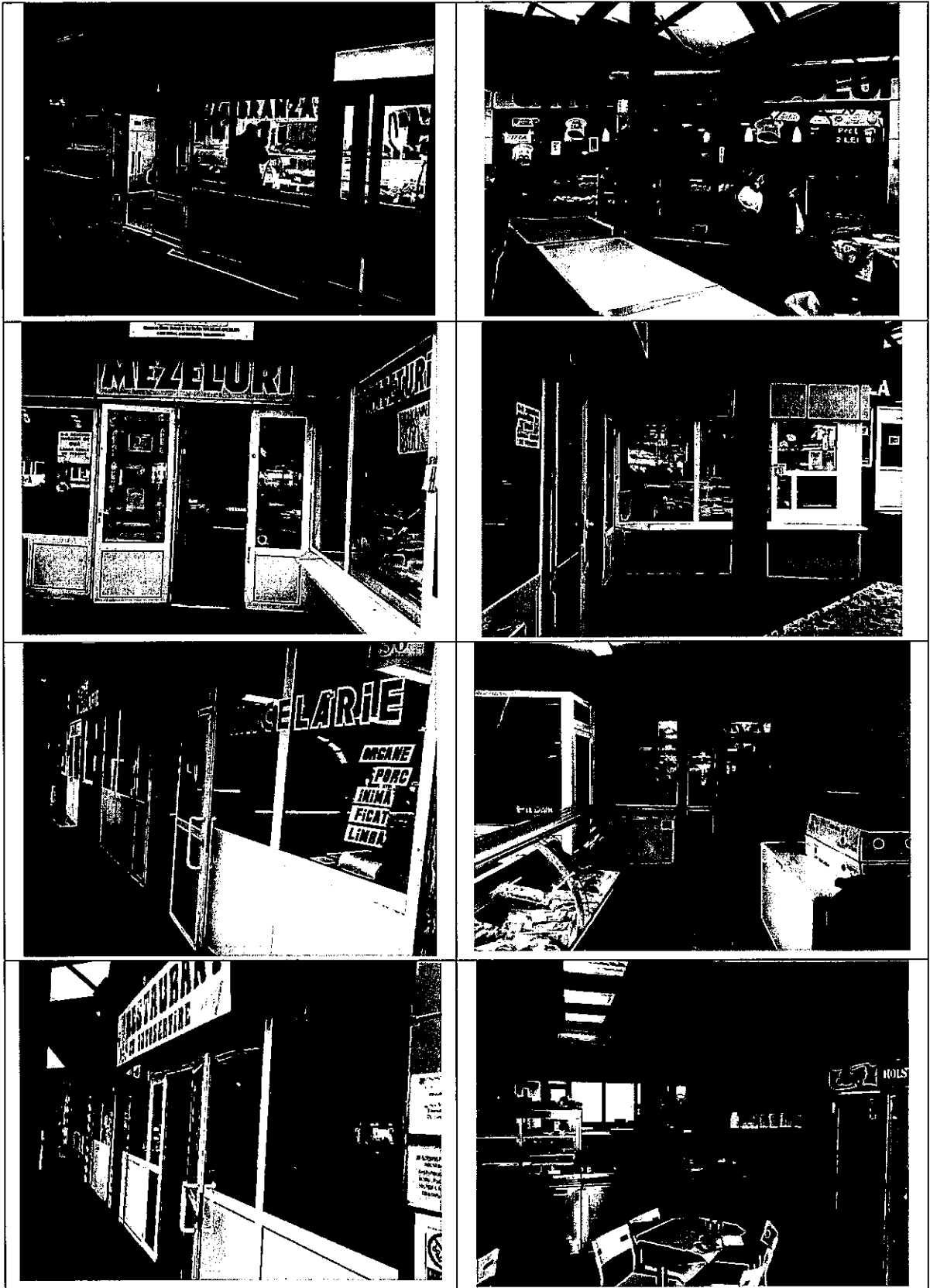
Conform Memoriului tehnic al proiectului pus la dispoziție de beneficiar, pe terenul propus spre reamenajare funcționează în prezent: Hala Piața Sudului, Complex comercial, Corp cu funcțiune de comerț, parcare. Pe o amprentă de 1.500 mp construcțiile se vor modifica prin demolări parțiale și reconstruire iar în locul parcării existente se va amenaja o nouă parcare supraterană P+1+terasă circulabilă parcare autoturisme. Vor fi prevăzute accese pietonale și carosabile precum și spații verzi.

Termenul de finalizare estimat este de 10 luni de la începerea lucrărilor, și este preconizat a fi decembrie 2018, conform datelor puse la dispoziție de beneficiarul lucrării.

Prezentăm în continuare studiul foto al proprietăților pentru care se realizează evaluarea lipsei de folosință pe perioada realizării proiectului de modernizare:







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.

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 spații moderne de retail în România se ridică la aproximativ 3,3 milioane mp din care peste 500 de mii de mp sunt în Capitală.

Pe piața spațiilor comerciale din România vor fi adăugați în acest an încă 180.000 de metri pătrați pe fondul creșterii consumului populației, potrivit datelor cheap windows 10 key companiei de consultanță în imobiliare Colliers International.

“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 malluri 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, și pentru a cărui închiriere Colliers a fost desemnat agent exclusiv”, a declarat Daniela Popescu, asociate director în cadrul departamentului de retail al Colliers International.

Agenția estimează că noul stoc de spații comerciale va fi absorbit rapid de piață.

La nivel european, așteptările indică o creștere a consumului privat de 2,2% pentru anul 2017, ceea ce înseamnă vești bune pentru retailerii, conform unui raport separat realizat de către Colliers International.

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”.³

OFERTA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE

Având în vedere ipotezele speciale enumerate la capitolul 1.8 referitoare la faptul că spațiile comerciale nu vor putea fi utilizate pentru activități comerciale pe perioada realizării proiectului pentru modernizarea Pieței Agroalimentare Berceni-Sudului, pentru determinarea valorii lipsei de folosință s-a considerat că spațiile ar fi închiriate. Pentru determinarea chiriei de piață a fost aleasă varianta selectării unor spații comerciale comparabile ce reflectă dimensiunile (aproximativ 90 mp) și caracteristicile asemănătoare ale spațiilor comerciale din listă.

³ <http://realestatemagazine.ro/2017/04/piata-spatiilor-comerciale-in-crestere-accelerata-circa-180-000-mp-livratei-anul-acesta/>

Analizând zona de studiu s-a constatat că nu se găsesc tranzacții sigure așa că s-a optat pentru ofertele prezentate în tabelul următor, valoarea chiriei fiind în funcție de caracteristicile acestora. Pentru calcule s-au folosit comparabilele cu cele mai multe asemănări față de elementele descrise, fiind excluse comparabilele cu cea mai mare și cea mai mică valoare unitară.

Au fost identificate următoarele comparabile în zona de studiu:

NR. CRT	LOCALIZARE	COMPARABILE SPAȚII DE ÎNCHIRIAT PIAȚA SUDULUI			OBS
		SUPRAȚATA - MP	PREȚ E MP	SURSA	
1	Piața Timpuri Noi/ Calea Văcărești	55	31	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc P+10, 1986
2	Oltenei	70	21	www.spatiicomerciale.ro	parter P+10, 1982
3	Berceni/ Piața Sudului	70	21	www.spatiicomerciale.ro	centru comercial, 1978
4	Berceni, Oltenei	70	24	www.imobiliare.net	1978-1986
5	Calea Văcărești	76	25	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc P+10, 1985
6	Berceni	80	25	www.spatiicomerciale.ro	-
7	Berceni Obregia	90	17	www.imobiliare.net	spațiu comercial
8	Brâncoveanu/ Izvorul Rece	90	20	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc
9	Calea Văcărești, Mihai Bravu	104	19	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc, vitrina 3 laturi
10	Berceni/ Reșița	110	23	www.imobiliare.net	clădire comercială, 1950
11	Berceni/ Huedin	120	21	www.imobiliare.net	parter clădire de birouri
12	Berceni	130	26	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc P+10, 1985
13	Oltenei	167	15	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc P+10, 1986

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.

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:

- utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- 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.

Pentru proprietatea evaluată CMBU a spațiilor comerciale într-o construcție cu destinație comercială care se încadrează în planul urbanistic, se face analiză pentru o singură ipoteză și anume:

- 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 proprietățile și zona de amplasare a acestora se poate stabili că CMBU este utilizarea actuală, respectiv spații comerciale.

4.2. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

ESTIMAREA VALORII CHIRIEI DE PIAȚĂ A SPAȚIILOR COMERCIALE

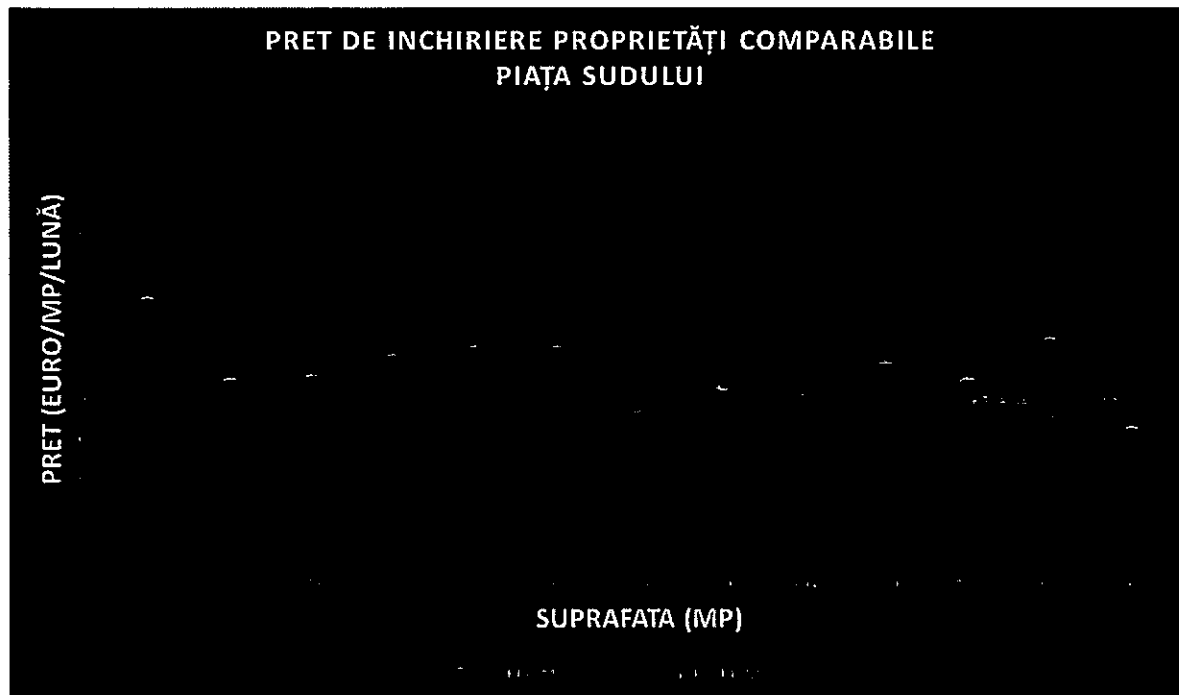
Abordarea prin piață cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de Comparație Directă, este o procedură prin care valoarea echitabilă a proprietății/dreptului evaluate se obține prin compararea proprietății cu proprietăți similare identificate pe piață în urma analizei pieței.

Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altor drepturi asupra proprietății imobiliare, care au fost recent tranzacționate sau care pot fi disponibile pe piață, vor fi selectate criterii de comparație adecvate. Un criteriu de comparație este util numai atunci când este selectat în mod judicios și este aplicat proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice criteriu de comparație utilizat ar trebui să fie cel care se utilizează în mod obișnuit de către participanții de pe piața relevantă.

Prin abordarea prin piață prețurile și informațiile referitoare la imobile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri. Efectuarea corecțiilor prețurilor tranzacționate se poate face procentual cu ajutorul indicilor și 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 și care se găsesc în prezent în faza de anunțuri publicitare.

NR. CRT	LOCALIZARE	COMPARABILE SPAȚII DE ÎNCHIRIAȚI PIAȚA SUDULUI			OBS
		SUPRAFAȚA - MP	PREȚ E MP	SURSA	
1	Piața Timpuri Noi/ Calea Văcărești	55	31	www.spaticomerciale.ro	parter bloc P+10, 1986
2	Oltenei	70	21	www.spaticomerciale.ro	parter P+10, 1982
3	Berceni/ Piața Sudului	70	21	www.spaticomerciale.ro	centru comercial, 1978
4	Berceni, Oltenei	70	24	www.imobiliare.net	1978-1986
5	Calea Văcărești	76	25	www.spaticomerciale.ro	parter bloc P+10, 1985
6	Berceni	80	25	www.spaticomerciale.ro	parter bloc
7	Berceni Obregia	90	17	www.imobiliare.net	n/a
8	Brâncoveanu/ Izvorul Rece	90	20	www.spaticomerciale.ro	parter bloc
9	Calea Văcărești, Mihai Bravu	104	19	www.spaticomerciale.ro	parter bloc, vitrina 3 laturi
10	Berceni/ Reșița	110	23	www.imobiliare.net	clădire comercială, 1950
11	Berceni/ Huedin	120	21	www.imobiliare.net	parter clădire de birouri
12	Berceni	130	26	www.spaticomerciale.ro	parter bloc P+10, 1985
13	Oltenei	167	15	www.spaticomerciale.ro	parter bloc P+10, 1986



Calculul și analiza elementelor comparabile sunt detaliate în tabelul următor:

TABEL COMPARAȚII CHIRIE LUNARĂ SPAȚII COMERCIALE						
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATE	COMPARABILA 3	COMPARABILA 5	COMPARABILA 6	COMPARABILA 8	COMPARABILA 11
Preț de vânzare EURO/mp		21	25	25	20	21
Tranzacție		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Corecție (%)		-7%	-7%	-7%	-7%	-7%
Corecție (EURO/mp)		-1,5	-1,8	-1,8	-1,4	-1,5
Preț corectat		19,5	23,3	23,3	18,6	19,5
Drepturi de proprietate	depline	depline	depline	depline	depline	depline
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Preț corectat		19,5	23,3	23,3	18,6	19,5
Restricții legale	fără	fără	fără	fără	fără	fără
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Preț corectat		19,5	23,3	23,3	18,6	19,5
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash	cash
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Preț corectat		19,5	23,3	23,3	18,6	19,5
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Preț corectat		19,5	23,3	23,3	18,6	19,5
Condiții de piață	actuale	similare	similare	similare	similare	similare
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Preț corectat		19,5	23,3	23,3	18,6	19,5
Localizare	Piața Sudului	Berceni/ Piața Sudului	Calea Văcărești	Berceni	Brâncoveanu/ Izvorul Rece	Berceni/ Huedin
Corecție (%)		0%	5%	0%	10%	10%
Corecție (EURO/mp)		0,0	1,2	0,0	1,9	2,0
Preț corectat		19,5	24,4	23,3	20,5	21,5
Vechime construcție	anterior 1990/renovat	1978/necesita renovare	similar	similar	similar	similar
Corecție (%)		10%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		2,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Preț corectat		21,5	24,4	23,3	20,5	21,5
Suprafață totală	90,00	70	76	80	90	120
Corecție (%)		-6%	-5%	-3%	0%	5%
Corecție (EURO/mp)		-1,3	-1,2	-0,7	0,0	1,1
Preț corectat		20,2	23,2	22,6	20,5	22,6
Acces	stradal	stradal	stradal	stradal	stradal	stradal
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Preț corectat		20,2	23,2	22,6	20,5	22,6
Tip construcție	structura beton/zidărie, panouri termopan	similar	similar	similar	similar	similar
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Preț corectat		20,2	23,2	22,6	20,5	22,6
Zonare - urbanism	zona rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Preț corectat (rotund)		20,2	23,2	22,6	20,5	22,6
Caracteristici economice	piața comercială	centru comercial	parter bloc	n/a	parter bloc	parter clădire birouri
Corecție (%)		0%	5%	0%	5%	5%
Corecție (EURO/mp)		0,0	1,2	0,0	1,0	1,1
Preț corectat		20,2	24,4	22,6	21,5	23,7
Utilizare	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Preț corectat		20,2	24,4	22,6	21,5	23,7
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)		20	24	23	21	24
CORECȚIE NETĂ		1	1	-1	3	4
CORECȚIE NETĂ (%)		3%	4%	-3%	14%	20%
CORECȚIE BRUTĂ		3	4	1	3	4
CORECȚIE BRUTĂ (%)		15%	14%	3%	14%	20%
NUMĂR CORECȚII		2	3	1	2	3
VALOARE CHIRIE LUNARĂ UNITARĂ (EURO/mp/lună)				23		

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 a fost considerată 7%; această corecție nu se ia în considerare la calculul corecțiilor nete și brute;
- Drepturi de proprietate – nu au fost efectuate corecții;
- Restricții legale – nu fost necesare corecții;
- Condiții de finanțare – s-au considerat similare și nu au fost efectuate corecții;
- Condiții de vânzare – au fost necesare corecții având în vedere că transferul de proprietate urmează a fi făcut către cumpărători preferențiali;
- 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 efectuate corecții în funcție de vechimea și starea imobilelor comparate acolo unde au existat suficiente date;
- Suprafața construită – au fost aplicate corecții pentru comparabile în funcție de mărimea suprafețelor față de cea a imobilului subiect;
- Acces – nu au fost necesare corecții;
- Tip construcție – din datele avute la dispoziție nu au fost necesare corecții pentru particularitățile constructive ale imobilelor comparate;
- Zonare – nu s-au efectuat corecții deoarece comparabilele se află în zone urbanistice similare;
- Caracteristici economice – nu au fost efectuate corecții în funcție caracteristicile comerciale;
- Utilizare – nu au fost efectuate corecții, spațiile având aceeași utilizare comercială;
- Componente non imobiliare – nu au fost necesare corecții.

Valoarea finală a chiriei de piață fost asimilată comparabilei 6 deoarece având numărul de corecții și corecția brută cele mai mici, este cea mai apropiată ca și caracteristici de proprietatea subiect, astfel:

VCHIRIE DE PIAȚĂ SPAȚIU COMERCIAL = 23 EURO/mp ≈ 105 RON/mp

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) obținabilă 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. Pentru a indica valoarea de piață, abordarea prin venit ar trebui să fie aplicată prin utilizarea datelor de intrare și a ipotezelor care ar fi adoptate de către participanții de pe piață. Ca urmare a fost considerat un nivel al chiriei de preconizate, valoarea chiriei de piață obținută anterior prin metoda comparației directe, și anume 23 E/mp/lună.
- b) 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;
- c) Se estimează un Grad de neocupare (Gno) rezultat din neocuparea în întregime sau în anumite perioade, a spațiilor închiriable și/sau neplata chiriei de către locatar. În cazul de față s-a estimat un grad de neocupare de 10% pentru spațiile comerciale conform datelor preluate din studiul de piață.⁴ Aprecierea este susținută și de piața imobiliară specifică proprietății analizate unde gradul de neocupare variază în funcție de amplasament, finisaje, facilități, condiții contractuale.
- d) Se calculează Venitul Brut Efectiv (VBE) care este venitul brut potențial ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare.
- e) Se estimează Cheltuielile (CH) din exploatarea proprietății. Aceste cheltuieli reprezintă cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, acestora fiind cheltuieli nerecuperabile. Din Venitul brut efectiv se scad cheltuielile care cad în sarcina proprietarului din totalul de costuri periodice aferente deținerii proprietății imobiliare (taxe, impozite, asigurări, menținerea capacității de exploatare) și pentru continuarea generării de venituri.

CHELTUIELI DE EXPLOATARE	
FIXE	impozit
	asigurare
VARIABLE	management și administrație - suportate de chiriaș
	electricitate, apă, canalizare, salubritate, gaze - chiriaș
	menținerea capacității de exploatare - chiriaș

⁴ Valorile au fost preluate din studiul efectuat de DARIAN DRS – Revista Valoarea – oriunde este ea

- f) 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;

Calculul efectiv al valorii lunare a lipsei de folosință pentru imobilele subiect este prezentat în tabelul de mai jos:

GRILĂ CALCUL ABORDARE PRIN VENIT		
	EURO	
SUPRAFAȚĂ UTILĂ (mp)	90,00	
CHIRIE LUNARĂ (EURO)	22 EURO/MP/LUNĂ	2.070
VBP - VENITURI BRUTE POTENȚIALE (EURO/AN)	24.840	
GRAD DE NEOCUPARE	10%	
VBE - VENIT BRUT EFECTIV	22.356	
CHELTUIELI EXPLOATARE	1.071	
VNE - VENIT NET EFECTIV (EURO/AN)	21.285	
VALOARE LIPSĂ DE FOLOSINȚĂ LUNARĂ	1.774 €	8.080 RON
VALOARE LIPSĂ DE FOLOSINȚĂ LUNARĂ/MP	20 €	91 RON

VLIPSĂ DE FOLOSINȚĂ LUNARĂ SPAȚIU COMERCIAL = 20 EURO/mp ≈ 91 RON/mp

5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Estimarea valorii lipsei de folosință pentru spațiile comerciale 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: $V_{\text{UNITARĂ CHIRIE DE PIAȚĂ}} = 23 \text{ EURO/MP} \approx 105 \text{ RON/MP}$;
- Abordarea prin venit: $V_{\text{UNITARĂ LIPSĂ DE FOLOSINȚĂ}} = 20 \text{ EURO/MP} \approx 91 \text{ RON/MP}$;

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	MEDIE (+-)	RIDICATĂ (+)
CANTITATEA DE INFORMAȚII	SUFICIENTĂ (+)	SUFICIENTĂ (+)

Valorile obținute prin cele 2 abordări reflectă nivelul și așteptările pieței imobiliare de tip comercial și sunt relevante pentru tipul de proprietate evaluat.

Pentru tipul de proprietăți studiate (spații comerciale din cadrul Pieței Agroalimentare Berceni-Sudului) s-a optat pentru valorile determinate conform abordării prin venit ce au la bază chiria de piață, care oferă o precizie ridicată și reflectă cel mai bine situația actuală a pieței specifice în zona de studiu.

VALOAREA UNITARĂ A LIPSEI DE FOLOSINȚĂ LUNARĂ PENTRU PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE STUDIATE, ÎN OPINIA EVALUATORULUI ESTE DE:

$V_{\text{LIPSĂ DE FOLOSINȚĂ LUNARĂ SPAȚIU COMERCIAL}} = 20 \text{ EURO/mp} \approx 91 \text{ RON/mp}$

**VALOAREA LIPSEI DE FOLOSINȚĂ LUNARĂ PENTRU SPAȚIILE COMERCIALE DIN
CADRUL PIETEI AGROALIMENTARE BERCENI-SUDULUI, ÎN OPINIA EVALUATORULUI:**

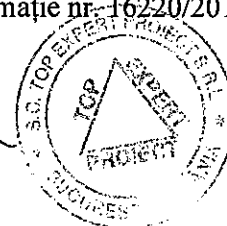
NR. CRT.	ADRESA	PROPRIETAR	NR. SPAȚIU CONFORM PLAN	SUPRAFATA	VALOARE EVALUATA LIPSĂ FOLOSINȚĂ EURO/LUNĂ	VALOARE EVALUATA LIPSĂ FOLOSINȚĂ RON/LUNĂ	VALOARE EVALUATA LIPSĂ FOLOSINȚĂ/MP EURO/MP/LUNĂ
1	Piața Agroalimentară Berceeni-Sudului	S.C. AGREXCOM 94 S.R.L.	P11a	44,60	892 €	4.070 RON	20 €
	Piața Agroalimentară Berceeni-Sudului	S.C. AGREXCOM 94 S.R.L.	P11	44,60	892 €	4.070 RON	20 €
2	Piața Agroalimentară Berceeni-Sudului	NISTOR NICUȘOR S.C. LOGOTEI IMOBILIARE S.R.L.	P1	113,87	2.277 €	10.380 RON	20 €
	Piața Agroalimentară Berceeni-Sudului	NISTOR NICUȘOR S.C. LOGOTEI IMOBILIARE S.R.L.	P1 a	80	1.600 €	7.290 RON	20 €
					Suprafață neintabulată în folosință rezultată din act - utilizabilă după intabulare		
3	Piața Agroalimentară Berceeni-Sudului	S.C. DANUBIUS COM SERV S.R.L.	P2	88,55	1.771 €	8.070 RON	20 €
4	Piața Agroalimentară Berceeni-Sudului	S.C. DORIS COM S.R.L.	P3	66,84	1.337 €	6.090 RON	20 €
	Piața Agroalimentară Berceeni-Sudului	S.C. DORIS COM S.R.L.	P10	72,16	1.443 €	6.580 RON	20 €
5	Piața Agroalimentară Berceeni-Sudului	PF ȘTEFAN ROXANA-MARIANA	P4	71,17	1.423 €	6.490 RON	20 €
6	Piața Agroalimentară Berceeni-Sudului	S.C. NEFF PROD S.R.L.	P5	72,02	1.440 €	6.560 RON	20 €
7	Piața Agroalimentară Berceeni-Sudului	S.C. INFINIT PLUS COM PROD S.R.L.	P6	43,80	876 €	3.990 RON	20 €
8	Piața Agroalimentară Berceeni-Sudului	S.C. ADYAN INVESTMENT S.R.L.	P7	72	1.440 €	6.560 RON	20 €
9	Piața Agroalimentară Berceeni-Sudului	S.C. COMPREST CRISTAL SUD S.R.L.	P8	61,69	1.234 €	5.620 RON	20 €
10	Piața Agroalimentară Berceeni-Sudului	S.C. FLOROCOM 94 S.R.L.	P13	115,47	2.309 €	10.520 RON	20 €
11	Piața Agroalimentară Berceeni-Sudului	S.C. FLOROCOM 94 S.R.L.	P14	28,51	570 €	2.600 RON	20 €
TOTAL					17.904 €	81.600 RON	

- Cursul BNR utilizat la calcule este de 4,5577 RON/EURO din data de 01.08.2017.
- Valorile nu conțin TVA.


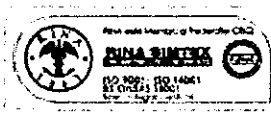
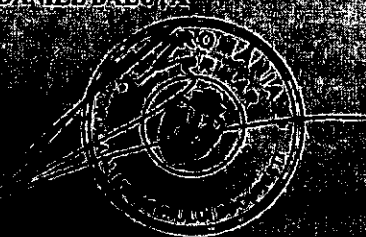
Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- 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


SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI PRIMAR	
	*APARATUL DE SPECIALITATE* B-dul Metalurgiei nr. 12-18, Grand Arena, etaj 1, sector 4, București Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90
	
Notă de comandă:	
Obiectul studiului:	
Studiu privind evaluarea unor spații comerciale din cadrul unei construcții nefinalizate, aflate în stadiul de proiectare, respectiv studiu de fezabilitate din cadrul pieței agroalimentare Berceni – Sudului și lipsa folosinței pe toată perioada execuției lucrării.	
Evaluarea se va face la preț de piață ținându-se cont de spații comerciale similare, cu suprafețe medii de aproximativ 90 mp.	
Destinația evaluării:	
Cunoașterea valorii de piață a spațiilor comerciale din viitoarea piață agroalimentară Berceni – Sudului.	
Data evaluării:	
01.08.2017	
Data finalizării construcției: decembrie 2018	
Conform memoriului de proiectare – minim 6 luni.	
Prognostic 2018:	
Stadiul actual al proiectului:	
- Studiu de fezabilitate	
- Memoriu tehnic privind documentațiile de avizare a lucrărilor de investiție.	
Nota de comandă va conține:	
- Tabel centralizator cu suprafețele spațiilor comerciale ce se vor realiza	
- Planul de situație al poziționării spațiilor comerciale în cadrul pieței agroalimentare Berceni – Sudului	
PRIMAR DANIEL BALUȚĂ	
	
Direcția Invenții și Achiziții ANITA GHEORGHE	

PROPRIETARI PIATA SUDULUI

NR. CRT.	SOCIETATEA COMERCIALA	NUMARUL SPATIULUI conform plan	SUPRAFATA UTILA/SUPRAFATA CONSTRUITA
1.	SC. AGREXCOM- 94 S.R.L.	P11a	S.Utilă - 44,60mp
	SC. AGRXCOM- 94 S.R.L.	P11	S.Utilă - 44,60mp
2.	PF NISTOR NICUSOR SI S.C LOGOTETI IMOBILIARE S.R.L.	P1	S.Construită - 113,87mp P1a - suprafata în folosinta rezultata din act și neintabulata - utilizabila după intabulare
3.	SC.DANUBIUS COM SERV S.R.L.	P2	S.Utilă - 88,55mp
4.	S.C DORIS COM S.R.L	P3	S.Construită - 66,84mp
	S.C DORIS COM S.R.L	P10	S. Construită - 72,16mp
5.	PF STEFAN ROXANA-MARIANA	P4	S.Utilă - 71,17mp
6.	S.C. NEFF PROD IMPEX S.R.L	P5	S.Utilă - 72,02mp
7.	S.C. INFINIT PLUS COM PROD S.R.L.	P6	S.Utilă - 43,80mp
8.	SC ADYAN INVESTMENT S.R.L.	P7	S.Utilă - 72mp
9.	S.C COMPREST CRISTAL SUD S.R.L	P8	S.Utilă - 61,69mp
10.	S.C FLOROCOM 94 S.R.L	P13	S.Construită - 113,47mp
11.	S.C FLOROCOM 94 S.R.L	P14	S.Construită - 28,51mp



COMPARABILE



Spații comerciale, birouri, retail, investiții

[Spații comerciale](#)
[Spații comerciale de închiriat](#)
[Spații comerciale de închiriat în București](#)
[Zona Timpuiri Noi](#)

Adaugă anunț



Spațiu comercial Timpuiri - Noi - Calea Vacaresti 130 mp

București, zona Timpuiri Noi [vezi harta](#)

De închiriat: Spațiu comercial

30,91 EUR / mp / lună
1 700 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă:	55 mp
Tip imobil:	Bloc de apartamente
Suprafață totală proprietate:	55 mp
Regim în știință:	P+10E
An construcție:	1986
Suprafață teren:	13 mp
Modificat la:	31/07/2017

★ [Salvează anunț](#)

Spații disponibile

Suprafață comercială:	55 mp
Chirie / mp / lună:	30,91 EUR/mp (total: 1.700 EUR/lună), Comision: standard
Disponibil:	Imediat
Etaaj:	Parter

Alte detalii despre proprietate

Spațiu comercial în suprafața de 130 mp construită, situat la Plaza Timpuiri Noi, intersecție cu Calea Vacaresti. Spațiul este comercial prin destinație, la parterul unui bloc de 10 etaje, vitrina generoasă de 15 m fiind pe colț. Vecinătăți: Penny Market, Mega Image, Banci comerciale, farmacia, casino, etc. Trafic pietonal și auto excelent în fața se afla stația Răb și stația taxului. Preț de oferta: 4000 euro/lună.

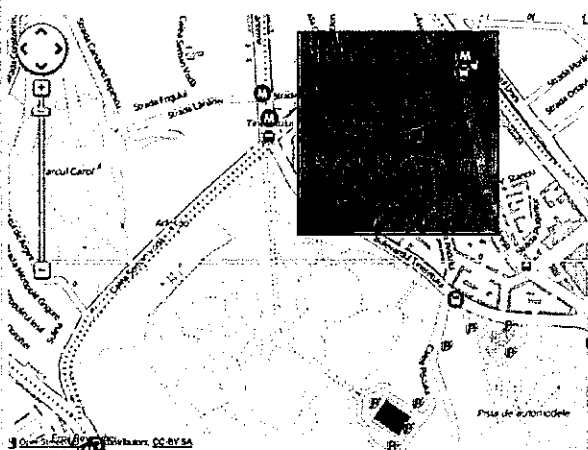
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafața construită: 70 mp
Nr încăperi: 2
Utilități - Utilități generale (Current, Apa, Canalizare, Gaz)

monedavanzare: EUR
monedavanzaremp: preînchiriere: 1700
monedaînchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat

Localizare și puncte de interes

Mijloace de transport
Încălzire
Supermarket/Stat
Recreere
Părcași



Cere detalii despre această proprietate

DORINA TON (Consilier Imobiliar)

0751.039.361

Alte telefoane:
0751.040.112

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X4KE14013, 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 +



Spații comerciale de închiriat în București zona Ottenitei



Inchiriere spatiu comercial 70 mp Ottenitei 1500 Euro

Bucuresti, zona Ottenitei [vezi harta](#)

De închiriat: Spațiu comercial


21,42 EUR / mp / lună
1.500 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă:	70 mp
Tip imobil:	Centru comercial
Suprafață totală proprietate:	70 mp
Nr. locuri parcare:	1
Stadiu construcție:	există
An construcție:	1982
Modificat la:	27/07/2017

Aranjat publicat de: SATURN IMOB

Cere detalii despre această proprietate

 **Dorin Aron (Director Vanzari)**
0736.068.810

Pentru o identificare ușoară comenziți id-ul anunțului X7NV1400AL de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Trimite email

Spații disponibile

1

Suprafață comercială:	70 mp
Chirie / mp / lună:	21,42 EUR/mp (total: 1.500 EUR/lună)
Disponibil:	imedial
Vitrină:	8 m

Alte detalii despre proprietate

Va propunem spre închiriere un spatiu comercial de 70 mp in Bucuresti, zona Ottenitei. Spatiul este comercial prin destinatie, situat la parter de imobil P+10 construit in 1982, are o deschidere a vitrinei de 8 metri lărgi, iar ca dotari alimentare cu apa, canalizare, toaleta, curent electric, încălzire prin termoficare etc. Afară în proximitatea unor stații RATB, spațiul dispune de un vad pietonal foarte bun, fiind recomandat pentru activități precum magazin confectii, magazin diverse nealimentare, farmacie, instituție bancară etc. Cost închiriere lunar 1500 Euro, TVA zero. Fotografiiile sunt din zonă!

Structura rezistență: bca

Nr etaje: 0

Nr grupuri sanitare: 1

Suprafața construită: 75 mp

Suprafața terase: 0 mp

Suprafața curte: 0 mp

Nr garaje: 0

Vicii cunoscute:

Nr încăperi: 2

Alte detalii zona - Amenajare străzi (Asfaltate), Iluminat stradal

Utilități - Utilități generale (Curent, Curent trifazic, Apa, Canalizare)

Finisaje - Podele (Grasie)

preînchiriere: 1500

monedinchiriere: EUR

preînchiriereunitar: 21.42857...[vezi lot numărul71](#)

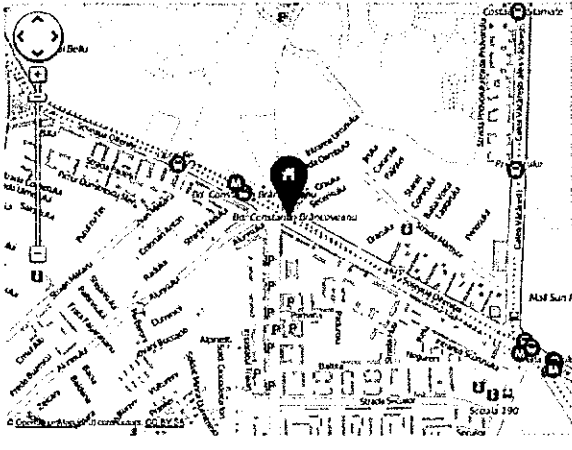
monedinchiriereunitar: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat


Alte detalii pret:

Localizare și puncte de interes

StreetView Mijloace de transport Învățământ Supermarket/Mali Recreere Parcuri



[Intră în cont](#) | [Cont nou](#)



SpatiiComerciale.ro
Spatii comerciale de inchiriat in Bucuresti

Spatii comerciale
Spatii comerciale de inchiriat
Spatii comerciale de inchiriat in Bucuresti
Zona Berceni

[Adresa noua](#)


Inchiriere spatiu comercial in zona Berceni-Plata Sudului

Bucuresti, zona Berceni [vezi harta](#)

De inchiriat: Spatiu comercial

21,43 EUR / mp / luna
1.500 EUR / luna

Suprafata totala disponibila:	70 mp
Tip imobil:	Centru comercial
Suprafata totala proprietate:	70 mp
Stadiu constructie:	există
An constructie:	1978
Modificat la:	3/05/2017



Spații disponibile

Suprafata comerciala:	70 mp
Chirie / mp / luna:	21,43 EUR/mp (total: 1.500 EUR/luna)
Disponibil:	Imediat
Etaaj:	Parter
Inaltime spatiu:	4 m


Alte detalii despre proprietate

Inchiriere spatiu comercial in zona Berceni-Plata Sudului.
Spatiu are o suprafata de 80 mp:
Parter: 70 mp;
Etaaj: 10 mp (bale + vestiar);
Zona vanzare: 40 mp;
Viteza stradala: 8 m/s;
Acces secundar: Da;
Stare interior: buna;
Dotari: curent electric trifazic, apa curenta, centrala termica;
Imobilul se prelasca pentru orice tip de activitate: Alimentatie publica, Patisserie, Cofetarie, Farmacie, Magazin, etc.
Alte detalii: vizibilitate, trafic pietonal inalta, parcare in zona;
Vecinatati: Berceni, Plata Sudului, Otletului, Calea Vasaresti;
Pret chirie lunar: 1500 Euro, Avans + Garantie, 1 = 1 luna;
Oferta apartine agentiei de consultanta imobiliara ESPACO, Cod Oferta ESP01656CB.
Telefon: 0726 - [101 000](tel:0726101000) / [101 080](tel:0726101080).
Link oferta: [trimite email](#)

Structura rezistenta: beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata constructia: 80 mp
Suprafata terasa: 0 mp
Nr incalzari: 2
Utilitat: Sistem incalzire (Centrala proprie), Climatizare (Aer conditionat), Acces internet (Cablu), Utilitati generale (Curent Apa Gaz, Telefon)
Finisaje - Stare interioara (necesita renovare); Ferestre cu geam termopan (PVC)
Dotari - Confortoare (Apomete,Contor caldura,Contor gaz)
Alte caracteristici - Alte spatii late (Spatiu depozitare)
Destinatia anterioara: 0
prelunzara: 0
monedatanzare: EUR
monedatanzaremp: EUR
prelunzara: 1500
monedatanzare: EUR
monedatanzare: EUR
Disponibilitatea proprietate: 0

Localizare și puncta de interes

Mijloace de transport
Imaginari
Suprastructural
Racnare
Panai



Cere detalii despre această proprietate

Lucia Neagoe
0726.119.988
Alte telefoane:
0318.022.209
0318.609.040 (fax)

Pentru o identificare usurata comertului si al anuntului
2310V1400M de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tau:

Telefon:

Email:

Va rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Trimite email

[Trimite unu ordine](#) +

[Raportea o oferta incerceti](#) +

IMOBILIARE
Cautare avansata Ansambluri rezidentiale Stiri Statistici Notariate Taxe notariale

Inchirieri Spatii comerciale Bucuresti, BERCENI, OLTENITEI (BERCENI)

An constr: 1978 - 1986 Supr: 70 mp
spatiu cu potential comercial urgent pretabil si pariuri sportive (ID anunt: 315474478)


Pret: 1.700 EURO
Bucuresti , OLTENITEI (BERCENI) Publicat la 31.08.2017

Alma Cepa Mimas Imob (A)
Telefon: 0724212006 , 0744685373.
Email: mimasiwa18@yahoo.com
Agent: Maria Sima
Email: mimasiwa18@yahoo.com

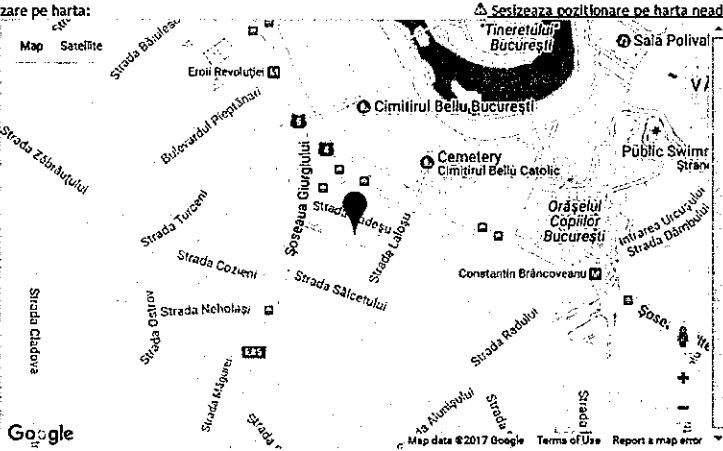
[Contacteaza agentia](#)
[Trimite unui prieten](#)
[Adauga in cos](#)
[Adauga la favorite](#)
[Sesizeaza neregula](#)

[Publica pe Facebook](#)

Click pe imaginii pentru a le mari:



Localizare pe harta:




Click to enable Adobe Flash

Adauga anunt gratuit »

[Login with Facebook](#)

- [Login](#)
- [Inregistrare](#)
- [Cauta ID/Cod anunt](#)


Alcor Beach Hotel



Book now
[Booking.com](#)

>

www.topografie-evaluari.ro | Evaluator autorizat STAMATESCU CARMEN – nr. legitimație 16220 Pag. 31 din 40



birouri, retail, investitii

[Spații comerciale](#)
[Spații comerciale de închiriat](#)
[Spații comerciale de închiriat în București](#)
[Zona Vacaresti](#)
[Adaugă anunț](#)

Spatiu comercial de inchiriat - Calea Vacaresti

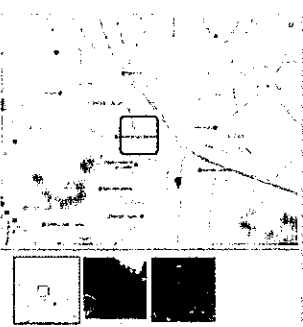
Bucuresti, zona Vacaresti [vezi harta](#)

De inchiriat: **Spațiu comercial**


25 EUR / mp / lună
1.900 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă:	76 mp
Tip imob.:	Bloc de apartamente
Suprafață totală proprietate:	76 mp
Regim înălțime:	P+10E
An construcție:	1985
Modificat la:	22/05/2017

★ [Salvează anunț](#)



Cere detalii despre această proprietate



SORINA DUMTRIU (Consultant Imobiliar)

0751.042.402

Alte telefoane:
0751.040.112

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X4KE1401C, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Trimite email

Spații disponibile

1

Suprafață comercială:	76 mp
Chirie / mp / lună:	25 EUR/mp (total: 1.900 EUR/lună), Comision: standard
Disponibilitate:	Imediat
Etaaj:	Parter

Alte detalii despre proprietate

Spațiu comercial 76 mp- Calea Vacaresti, la bulevard, pe colț, vizibilitate maximă, vitrina 10 mt, recent renovat, grup sanitar, ideal pentru orice tip de activitate. Pret de oferta: 1900 euro/luna (tva 0)

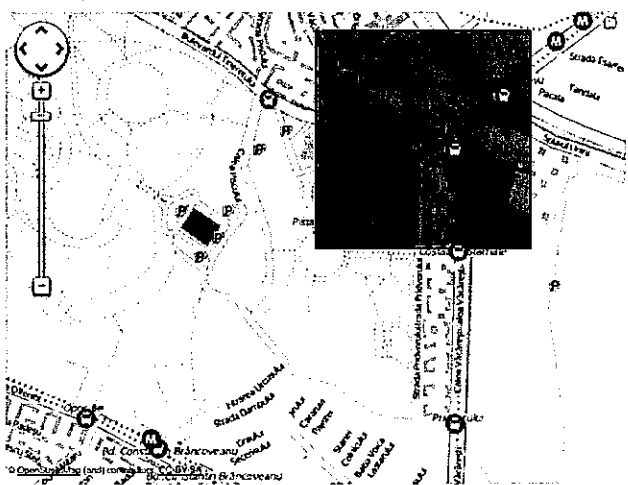
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 80 mp
Nr Incaperi: 2
Pret negociabil
Utilități - Utilități generale (Curenț,Apă,Canalizare)

monedavanzare: EUR
monedavanzaremp: prelinchieri: 1900
monedainchiriere: EUR


Disponibilitatea proprietate: Imediat

Localizare și puncte de interes

Mijloace de transport
Îmbrăcăminte
Supermarket/Mall
Recreere
Parcări



[Intră în cont](#) | [Cont nou](#)



SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investitii

Spatii comerciale
Spatii comerciale de inchiriat
Spatii comerciale de inchiriat in Bucuresti
zona Berceni

[Adaugă anunț](#)


Inchiriere spatiu comercial 80 mp Berceni 2000 Euro



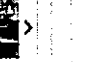
Bucuresti, zona Brancoveanu [vezi harta](#)

De inchiriat: **Spatiu comercial**


25 EUR / mp / lună
2.000 EUR / lună

Suprafata totala disponibila:	80 mp
Tip imobil:	Centru comercial
Suprafata totala proprietate:	80 mp
Nr. locuri parcare:	1
Stadiu constructie:	exista
An constructie:	1987
Modificata:	30/08/2017



Cere detalii despre această proprietate



Dorin Aron (Director Vanzan)
0736.068.810

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X7N14005 de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Trimite email

★ Salvează anunț

Spații disponibile

Suprafata comerciala:	80 mp
Chirie / mp / lună:	25 EUR/mp (total: 2.000 EUR/lună)
Disponibil:	imediat
Vitrină:	8 m

Alte detalii despre proprietate

Va propunem spre inchiriere un spatiu comercial de 80 mp in Bucuresti, zona Berceni. Spatiul are o deschidere a vitrinei de 8 metri anilari, iar ca utilitati alimentare cu apa, canalizare, curent electric trifazic, toaleta etc. Situat in zona cu vad pietonal intens, spatiul este pretabil ca sala de jocuri, casino, farmacie etc. Cost inchiriere lunar 2000 Euro, TVA zero. Fotografii sunt din zona!

Structura rezistenta: beton

Nr terase: 0

Nr grupuri sanitare: 1

Suprafata constructii: 85 mp

Suprafata terase: 0 mp

Suprafata curte: 0 mp

Nr garaje: 0

Vicii cunoscute:

Nr incaperi: 3

Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate); Iluminat stradal

Utilitati - Unitati generale (Curent, Apa, Canalizare)

Finisaje - Podetele (Gresie)

preinchiriere: 2000

monedanchiriere: EUR

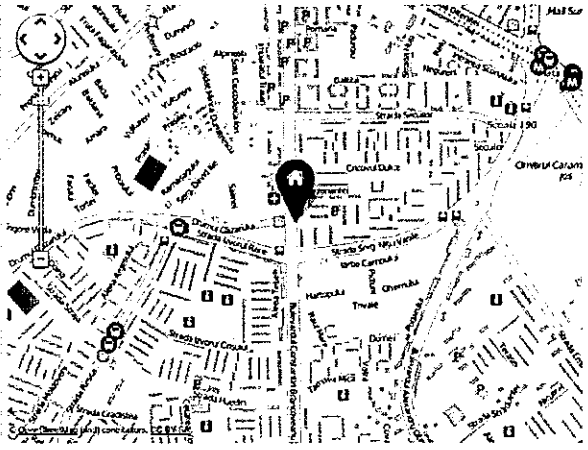
preinchiriereturatar: 25

monedanchiriereturatar: EUR

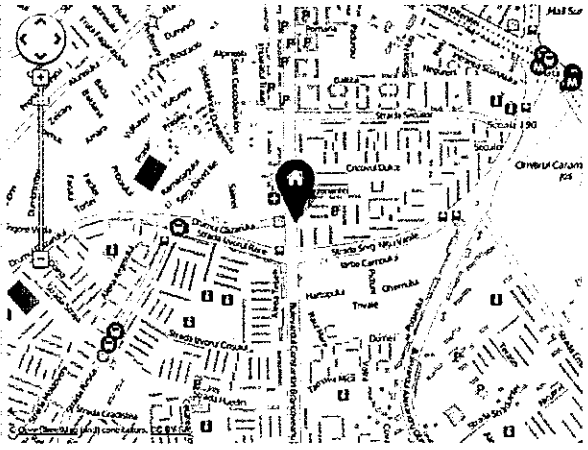
Disponibilitate proprietate: imediat

Alte detalii pret:

StreetView
Mijloace de transport
Învățământ
Supermarket/Mall
Recreere
Parks



StreetView
Mijloace de transport
Învățământ
Supermarket/Mall
Recreere
Parks



IMOBILIARE
Cautare avansata Ansambluri rezidentiale Stiri Statistici Notariale Taxe notariale

Inchirieri Spatii comerciale Bucuresti, BERCENI, ALEXANDRU OBREGIA

An constr: 1978 - 1986 Supr: 90 mp
 spatiu comercial Berceni Obregia , renovat gresie faianta termopan tavan fals intrare si pt
 aprovizionare grup sanitar (ID anunt: 315529087)

Pret: 1.500 EURO discutabil
 Bucuresti , ALEXANDRU OBREGIA

Publicat la 31.08.2017

Alma Gapa Mimas Imob (A)

Telefon: 0724212006 , 0744685373

Email: mimasi18@yahoo.com

Agent: Maria Sima

Email: mimasi18@yahoo.com

[Contacteaza agentia](#)

[Trimite unui prieten](#)

[Adauga in cos](#)

[Adauga la favorite](#)

[Sesizeaza neregula](#)

[Publica pe Facebook](#)

Click pe imagini pentru a le mari:

Localizare pe harta:

Map data ©2017 Google Terms of Use Report a map error

Adauga anunt gratuit »

Login with Facebook


- [Login](#)
- [Inregistrare](#)
- [Cauta ID/Cod anunt](#)

EXCLUSIVE CONCEPT

APARTAMENTE DE LUX
 COMPLET MOBILATE

Click to enable Adobe Flash Player

[Intră în cont](#) | [Cont nou](#)



SpatiiComerciale.ro
bucuri, idei, investitii

[Spații comerciale](#) | [Spații comerciale de închiriat](#) | [Spații comerciale de închiriat în București](#) | [zona Brancoveanu](#)

[Adaugă anunț](#)

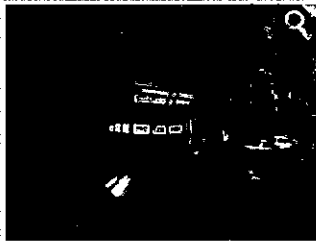
Constantin Brancoveanu, 90 mp, vad comercial foarte bun




București, Sector 4, zona Brancoveanu [vezi harta](#)

De închiriat: Spațiu comercial

20 EUR / mp / lună
1.800 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă:	90 mp
Tip imobil:	Spațiu stradal
Suprafață totală proprietate:	90 mp
Modificat la:	27/08/2017



★ [Salvează anunț](#)

Spații disponibile

Suprafață comercială:	90 mp
Chirie / mp / lună:	20 EUR/mp (total: 1.800 EUR/lună)
Disponibil:	imediat
Vitrină:	7 m

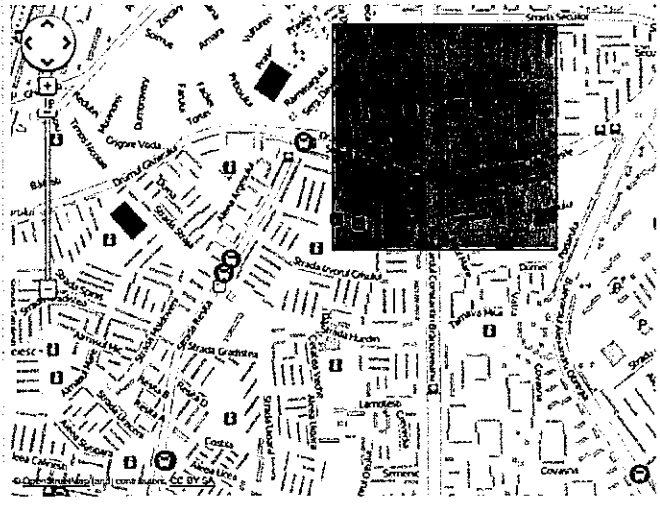
Alte detalii despre proprietate

Spațiu comercial situat stradal pe Bd-ul Constantin Brancoveanu în zona intersecției cu Izvorul Rece, spațiul este pozițional în rand de spațiu comercial, suprafața 90 mp, vitrina 7 m, toate utilitățile, trafic pietonal foarte bun.

Datorită vadului comercial foarte bun, spațiul este pretabil la orice activitate comercială.

Localizare și puncte de interes


Mijloace de transport
Învățământ
Supermarket/Mall
Recreere
Parcări



CAPITAL IMOBILIARE

Anunț publicat de:
CAPITAL IMOBILIARE

Cere detalii despre această proprietate



Ionut Barbutu

0726.595.865

Alte telefoane:
0720.881.481

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X5860402Q 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](#) +



Spații comerciale de închiriat Spații comerciale de închiriat în București zona Vacaresti



Spatiu comercial - Calea Vacaresti

Bucuresti, zona Vacaresti [vezi harta](#)

De inchiriat: Spatiu comercial

19,23 EUR / mp / luna
2 000 EUR / luna

Suprafata totala disponibila:	104 mp
Tip imobil:	Centru comercial
Suprafata totala proprietate:	104 mp
Stadiu constructie:	există
Modificat la:	27/08/2017

[Salvează anunț](#)

Spații disponibile

Suprafata comercială	104 mp
Chirie / mp / luna	19,23 EUR/mp (total: 2.000 EUR/luna)
Disponibil	imediat
Viteza:	15 m


Alte detalii despre proprietate

Spatiu comercial stradal situat pe Calea Vacaresti (Pasajul Mihai Bravu), vizibilitate foarte buna, trafic auto si pietonal

Suprafata: 104 mp
Viteza pe 3 taturi: 15 m
Pret inchiriere: 2.000 EUR
Structura rezistenta: beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 104 mp
Suprafata terase: 0 mp
Suprafata curte: 0 mp
Nr garaje: 0
Vici cunoscute:
Nr incaperi: 2
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate)
Utilitati - Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV, Telefon)
Finisaje - Podele (Gresie, Parchet)
preinchiriere: 2000
monedăinchiriere: EUR
preinchiriereunitar: 19.2307...[vezi tot numarul](#)09
monedăinchiriereunitar: EUR
Disponibilitate proprietate: Imediat
Alte detalii pret:


Localizare și puncte de interes

StreetView Mijloace de transport Încalziment Supermarket/Alte Recreere Parcuri



Anunț publicat de:
ROUMAN ESTATE

Cere detalii despre această proprietate

 Rouman Estate (Companie Imobiliară)
0727.899.929
Alte telefoane:
0727.899.929

Permu o identificare ușoară comunică și cu numărul XSJU1400L 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](#) +

IMOBILIARE
Cautare avansata Ansambluri rezidentiale Stiri Statistici Notariate Taxe notariale
0

Inchirieri Spatii comerciale Bucuresti, BERCENI, RESITA

An constr: < 1950 Supr: 110 mp
Spatiu comercial , Berceni , cladire comerciala , suprafata utila 110 mp , doua iesiri , centrala proprie , parter, chiria 2500 euro /luna.In spatiu a functionat cafenea , jocuri , pariuri. (Cod anunt: AP6601729 / ID anunt: 315557758)

Pret: 2.500 EURO
Bucuresti , RESITA


Publicat la 31.08.2017

Bavar As Group (A)
Telefon: 0772245588
Email: bavar.group@gmail.com
Agent: Luminita Bildaru
Email: bavar.group@gmail.com

[Contacteaza agentia](#)
[Trimite unui prieten](#)
[Adauga in cos](#)
[Adauga la favorite](#)
[Sesizeaza neregula](#)

 [Publica pe Facebook](#)

Click pe imagini pentru a le mari:




Adauga anunt gratuit »

 Login with Facebook

- [Login](#)
- [Inregistrare](#)
- [Cauta ID/Cod anunt](#)

Alcor
Beach
Hotel



Book now
[Booking.com](#)

IMOBILIARE
Cautare avansata Ansambluri rezidentiale Stiri Statistici Notariate Taxe notariale
0

Inchirieri Spatii comerciale Bucuresti, BERCENI, RESITA


Supr: 120 mp
Spatiu comercial , cladire de birouri , suprafata 120 mp , 2 intrari , gr sanitar , stradal , vizibilitate si trafic , ideal farmacie sau sedlu de banca , chiria 2500 euro , negociabil.Zona Berceni -Huedin (ID anunt: 315555807)

Pret: 2.500 EURO
Bucuresti , RESITA


Publicat la 30.08.2017

Bavar As Group (A)
Telefon: 0772245588
Email: bavar.group@gmail.com
Agent: Luminita Bildaru
Email: bavar.group@gmail.com


[Contacteaza agentia](#)
[Trimite unui prieten](#)
[Adauga in cos](#)
[Adauga la favorite](#)
[Sesizeaza neregula](#)

 [Publica pe Facebook](#)

Click pe imagini pentru a le mari:



Adauga anunt gratuit »

 Login with Facebook


- [Login](#)
- [Inregistrare](#)
- [Cauta ID/Cod anunt](#)


AliExpress

Special Deals of the Week

SALE:
UP TO
30% OFF

ELECTRONICS
& GADGETS





Spații comerciale de închiriat Spații comerciale de închiriat în București zona Branceanu


Inchiriere spatiu comercial 130 mp Berceni 3400 Euro

Bucuresti, zona Branceanu [vezi harta](#)

De închiriat Spatiu comercial


26,15 EUR / mp / lună
3 400 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă	130 mp
Tip imobil	Centru comercial
Suprafață totală proprietate	130 mp
Nr. locuri parcare	1
Stadiu construcție	există
An construcție	1985
Modificat la	30/08/2017



★ [Salvează anunț](#)

Cere detalii despre această proprietate



Dorin Aron (Director Vanzari)
0736.068.810

Pentru o identificare vizuala comunică id-ul anunțului XTNV1400Q, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Trimite email

Spații disponibile

Suprafață comercială:	130 mp
Chirie / mp / lună:	26,15 EUR/mp (total 3.400 EUR/lună)
Disponibil:	imediat
Vizină:	4 m

Trmite unu prieten +

Raportează oferta incorectă +

Alte detalii despre proprietate

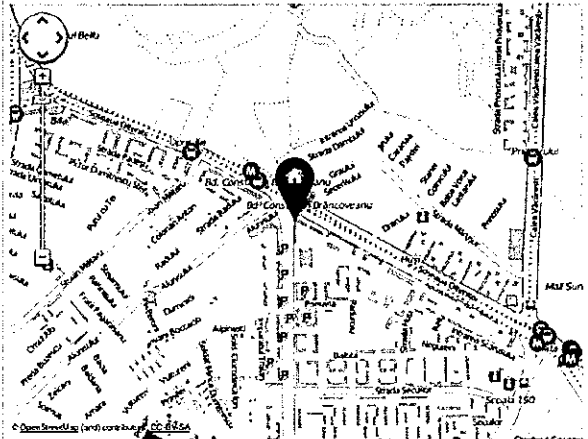
Va propunem spre inchiriere un spatiu comercial de 130 mp in Bucuresti, cartierul Berceni. Spatiul este comercial prin destinatie, situat la parter de imobil P+10 construit in 1965, are o deschidere a vitrinel de 4 metri linari, iar ca dotari alimentare cu apa, canalizare, loalela, curent electric, incalzire prin termoficare etc. Spatiul dispune de un vad pietonal bun, fiind recomandat pentru activități precum magazin diverse alimentare, farmacie, institutiile bancara, sala de jocuri etc. Cost inchiriere lunar 3400 Euro, TVA zero. Fotografiele sunt din zona!


Structura rezistență: bca
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata constructiilor: 140 mp
Suprafata terase: 0 mp
Suprafata curte: 0 mp
Nr garaje: 0
Vezi cunoscuta:
Nr incalzeit: 2

Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate); Iluminat stradal
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Curent trifazic, Apa, Canalizare)
Finisaje - Podele (Gresie)
preinchiriere: 3400
monedinchiriere: EUR
preinchiriereonline: 26.153846 [vezi lot numărul](#)6
monedinchiriereonline: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat
Alte detalii pret.

Localizare și puncte de interes

StreetView
Mijloace de transport
Învățământ
Supermarket/Mall
Recreere
Parcări





Spații comerciale
birouri, retail, investiții

[Spații comerciale](#) | [Spații comerciale de închiriat](#) | [Spații comerciale de închiriat în București](#) | [Zona Rerceni](#)

[Adăugă anunț](#)



Sos. Oltenitei

București, zona Berceni [vezi harta](#)

De închiriat Spațiu comercial

15 EUR + TVA / mp / lună
2 505 EUR + TVA / lună

Suprafață totală disponibilă:	167 mp
Tip imobil:	Bloc de apartamente
Suprafață totală proprietate:	167 mp
Regim înălțime:	P+10E
An construcție:	1986
Modificat la:	01/08/2017

[Salvează anunț](#)

Spații disponibile

1

Suprafață comercială:	167 mp
Chirie / mp / lună	15 EUR/mp (total: 2 505 EUR/lună) + TVA, Comision: standard
Disponibilitate:	imediat
Etaaj:	Parter

Alte detalii despre proprietate

Spațiu Comercial 167 mp Sos. Oltenitei, foaia cofetarie, toate utilitățile, disponibil imediat. Preț 15 euro/mp + TVA/lună.

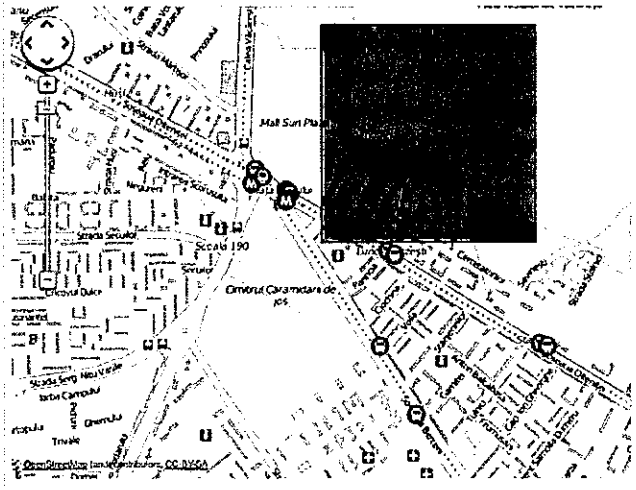
Nr grupuri sanitare: 2
Suprafata construita: 190 mp
Nr incaperi: 4
Utilități - Utilități generale (Curent,Apă,Canalizare,Gaz)

monedavanzare: EUR
monedavanzaremp:
prelinchierere: 2505
monedalinchierere: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat


Localizare și puncte de interes

Mijloace de transport
Învățământ
Supermarket/Mat
Recreere
Paroșii



Anunț publicat de:
**MANUFACTURA POPA
COSTEL SRL**

Cere detalii despre această proprietate



Costel POPA (General Manager)
0788.888.899
Alte telefoane:
0788.888.899

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului
X9841400H, 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](#) +

www.topografie-evaluari.ro | Evaluator autorizat STAMATESCU CARMEN – nr. legitimație 16220 Pag. 39 din 40

NIVELUL CHIRIILOR ÎN ORAȘELE REȘEDINȚĂ DE JUDEȚ

Chirie medie (eur/mp/luna)	Artete comerciale principale			Artete comerciale secundare		
	2015 Sem 1	2015 Sem 2	2016 Sem 1	2015 Sem 1	2015 Sem 2	2016 Sem 1
OLTEȚIA + 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
Mercurea 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
MOLODOVA + DOBROGEA						
Iasi	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

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