



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
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

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL

INTRARE
IEȘIRE

Nr. 513/22.09.2017

HOTĂRÂRE

PROIECT

privind aprobarea și însușirea rapoartului de evaluare al spațiilor comerciale ce urmează a fi edificate în Complexul Agroalimentar Piața Sudului în vederea încheierii contractelor de schimb

Consiliul Local al Sectorului 4

În baza Raportului de specialitate întocmit de către Direcția Administrativă cu nr. P.13.1/1420/22.09.2017 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 ;

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 al spațiilor comerciale ce urmează a fi edificate în Complexul Agroalimentar Piața Sudului în vederea încheierii contractelor de schimb 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 BUCURESTI
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
IESIRE

Nr. 513/22.09.2017

RAPORT DE SPECIALITATE

R13.1/1420/22.09.2017

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 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.

Tinand cont de proiectul de modernizare a Pietei Agroalimentare si Complexului Comercial Sudului subliniem faptul că acest proiect nu vizează în principal o modernizare estetică, ci una rezultată din nevoia concretă a cetățeanului constând în accesibilitate, siguranță, și nu în ultimul rând salubritate. Înfrumusețarea, în acest context, trebuie percepută ca un aspect secundar, accesoriu al proiectului de modernizare, scopul fiind acela de a satisface nevoile reale și esențiale ale locuitorilor sectorului 4.

Amintim faptul că, Piața Sudului deține număr cadastral și este considerată condominiu datorită unor vânzări de spații comerciale ce au avut loc în baza Legii 550 din 14 octombrie 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.

Avand in vedere solutiile cuprinse in studiul de fezabilitate care reflectata ca in imediata vecinatate a Pietii Agroalimentare respectiv complexului comercial Piata Sudului se va extinde artera de circulatie pe care se face aprovizionarea, respectiv se va configura o parcare de aproximativ 200 locuri, in consecinta configuratia proprietatilor private din complexul comercial va trebui modificata.

Luand in considerare ca proprietarul imobilelelor 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.



**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

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, salubritate, spații de parcare și nu în ultimul rând un comerț adecvat în conformitate cu noile realități sociale. Datorită unor vânzări de spații comerciale ce au avut loc în baza Legii 550 din 14 octombrie 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 si cunoscand faptul ca 10 astfel de spatii sunt afectate de modernizare in temeiul hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr.322/19.07.2017 precum si Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 4 nr. 207/17.08.2017.

Inaintam spre aprobare si insusire a Consiliului Local sector 4 rapoartul de evaluare al spațiilor comerciale ce urmeaza a fi edificate în Complexul Agroalimentar Piața Sudului in vederea incheierii contractelor de schimb

Directia Administrativa

Mihai Ionescu



**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
IESIRE

Nr. 513/22.10.2017 EXPUNERE DE MOTIVE

Prin 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. Terenurile aferente piețelor și complexelor agroalimentare rămânând în administrarea Consiliilor Locale. Prin hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr.115/29.03.2017 s-a imputernicit Consiliului Local sector 4 sa efectueze demersurile necesare pentru modernizarea Pietei agroalimentare si Complexului Comercial Sudului si intabularea acesteia.

Luand in considerare ca proprietarul imobilelelor din Piata Agroalimentara Sudului si Complexului Commercial in speta Municipiul Bucuresti 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, respectiv imputerniceste consiliul local sector 4 sa aprobe contractele de schimb si sa isi insuseasca rapoartele de evaluare prin hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr.322/19.07.2017 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.

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, salubritate, spații de parcare și nu în ultimul rând un comerț adecvat în coformitate cu noile realități sociale datorită unor vânzări de spații comerciale ce au avut loc în baza Legii 550 din 14 octombrie 2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a**

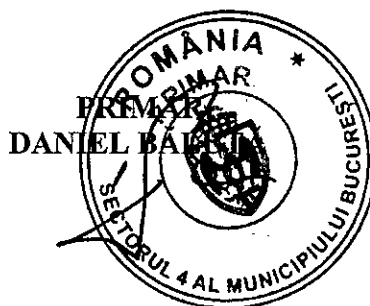


SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR



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

consiliilor locale, precum și a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local și cunoscând faptul ca 10 astfel de spații sunt afectate de modernizare. Cunoscând faptul ca se va proceda la încheierea unor contracte de schimb cu un bun viilor și analizând raportul de specialitate întocmit de către Direcția Administrativă, 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 dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea și însușirea raportului de evaluare al spațiilor comerciale ce urmează a fi edificate în Complexul Agroalimentar Piața Sudului în vederea încheierii contractelor de schimb.





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.

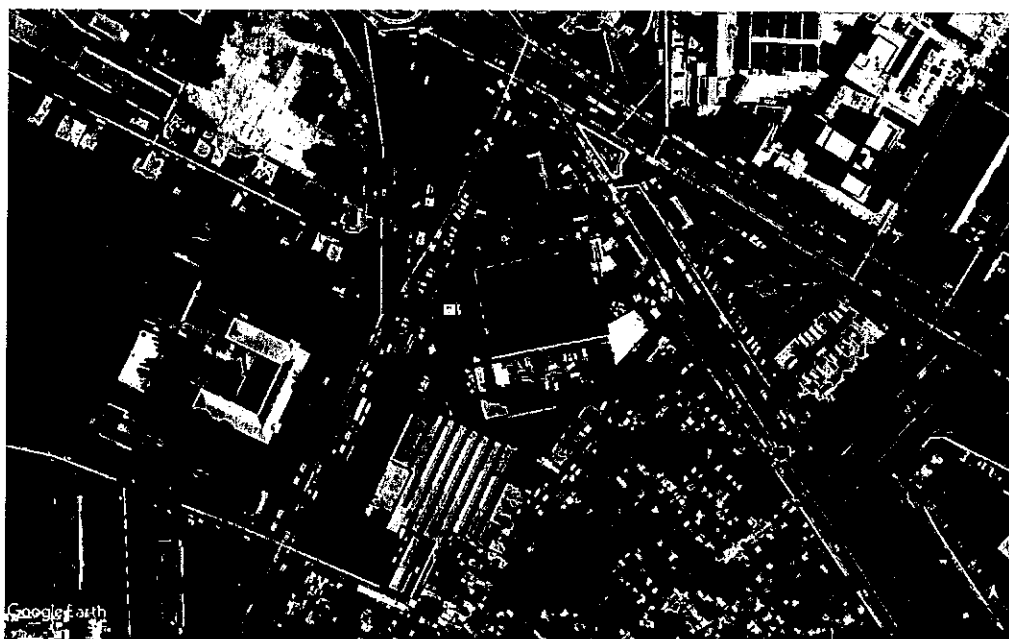
ANEXA
LA HCL nr. 1 / 2017
S.A.G.
ISO 9001



MEMBRU
CORPORATIV
ANEVAR

Nr. 1700 / 24.08.2017

Evaluare spații comerciale din cadrul viitoarei Piețe Agroalimentare Berceni-Sudului



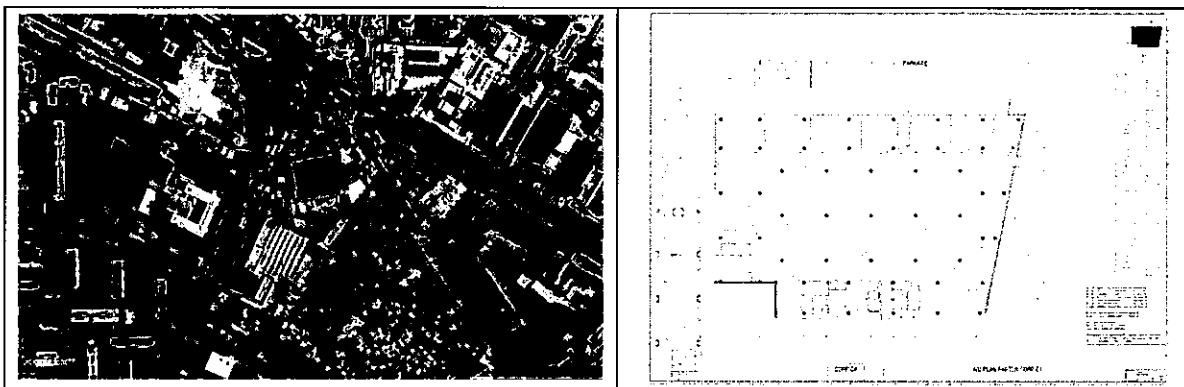
CLIENT: SECTOR 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

PROPRIETAR: 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 unei construcții nefinalizate, aflate în stadiul de proiectare din cadrul Pieței Agroalimentare Berceni-Sudului.



Localizare: București, intersecția Șoselei Berceni cu Str. Nițu Vasile și Șoseaua Olteniței, sector 4;

Zonă/ utilități: zona mixtă cu utilități – energie electrică, apă/canalizare, gaze naturale.

Scopul raportului de evaluare: determinarea valorii echitabile a spațiilor comerciale;

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

Tipul valorii estimate: valoare echitabilă;

Client: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI;

Proprietar: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI;

Utilizator: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI;

Data inspecție: 01.08.2017

Data evaluare: 01.08.2017

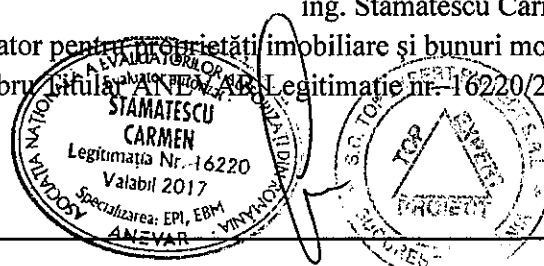
Data emiterii raportului: 24.08.2017

Rezultatele evaluării:

**VALOAREA UNITARĂ ECHITABILĂ PENTRU PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE STUDIAȚE,
VALABILĂ LA DATA EVALUĂRII, ÎN OPINIA EVALUATORULUI ESTE DE:**

ADRESA	PROPRIETAR	DENUMIRE	VALOARE UNITARĂ -EURO-	VALOARE UNITARĂ -RON-
Piața Agroalimentară Berceni-Sudului	PRIMĂRIA SECTOR 4 BUCUREȘTI	SPAȚIU COMERCIAL	1.440 €	6.563 RON

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 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.

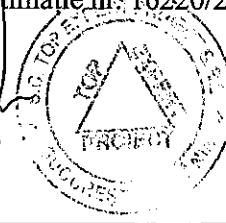
Bunurile imobile au fost inspectate personal de evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

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.....	6
1.6 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII.....	6
1.7 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE.....	6
1.8 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....	7
1.9 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	9
2. PREZENTAREA DATELOR	9
2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII, DESCRIEREA JURIDICĂ.....	9
2.2. DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE	9
2.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	12
3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	13
4. EVALUAREA.....	15
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE.....	15
4.2. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	16
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 utilizatorul prezentului raport de evaluare este: Primăria Sectorului 4 București.

SCOPUL EVALUĂRII

Scopul și utilizarea evaluării sunt determinarea valorii echitabile a unor spații comerciale din cadrul unei construcții nefinalizate, aflate în stadiul de proiectare 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 proprietății imobiliare descrise mai sus, denumită în continuare Imobilul Subiect, situat 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 echitabilă*. Tipul valorii în prezentul raport de evaluare este în conformitate cu Standardele de Evaluare.

Valoarea de piață și *valoarea echitabilă* sunt definite în SEV 104 – Tipuri ale valorii.

< 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 obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil 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.

În cazul concret al determinării valorii spațiilor comerciale din lista pusă la dispoziție de client, se impune definirea **valorii echitabile**, urmare a faptului că în acest caz transferul de proprietate va fi efectuat între părți identificate, pe baza unui acord anterior. Astfel, spațiile ce urmează a se construi prin proiectul "Modernizare, extindere, demolare parțială a construcțiilor din ansamblul Piața Agroalimentară Berceni-Sudului" urmează a fi tranzacționate către proprietarii unor spații comerciale aflate în incinta actuală a Pieței Sudului, a cărei modernizare va fi executată în viitor.

Ca urmare, în determinarea valorii spațiilor comerciale prin metoda comparațiilor de piață, a fost aleasă varianta selectării unor spații comerciale comparabile ce reflectă dimensiunile și caracteristicile asemănătoare stadiului spațiilor deținute inițial.

De asemenea menționăm că evaluatorul nu a avut la dispoziție termene și date complete tehnice, constructive, economice, administrative ale viitoarei construcții pe baza cărora să efectueze comparația de piață a viitoarelor spații comerciale în forma finală a acestora – cu toate caracteristicile tehnice, de calitate, modernitate și accesibilitate ale unei piețe moderne.

< Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.>

Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specificate, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Pe de altă parte, valoare de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu ar fi obținabil sau suportat de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare.

Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață, vor fi situații în care

estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea valorii de piață.

Deasemenea în cazul acestui tip de valori, nu este necesar ca activul sa fie expus pe piață, iar prețul convenit reflectă mai degrabă avantajele sau dezavantajele specifice ale proprietății pentru părțile implicate decât cele din piață, în ansamblul ei.

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: 24.08.2017.

1.6 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

Evaluatorul ing. Stamatescu Carmen a identificat și inspectat zona Pieței Agroalimentare Berceni-Sudului. În vederea documentării a fost pus la dispoziția evaluatorului Memoriul tehnic al Documentației pentru avizarea lucrărilor de investiții în vederea executării de lucrări pentru “Modernizare, extinderea, demolare parțială a construcțiilor din ansamblul Piața Agroalimentară Berceni-Sudului”, elaboratorul studiului fiind S.C: Amenajarea Domeniului Public 4 S.A.

Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare precum și studiul foto aferent au fost realizate la data inspekției. S-a efectuat o inspekție vizuală a stării de fapt a zonei, 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 proprietar:

- Memoriul tehnic din cadrul studiului elaborat de S.C. Amenajarea Domeniului Public 4 S.A.: “Modernizare, extindere, demolare parțială a construcțiilor din ansamblul Piața Agroalimentară Berceni-Sudului”;
- 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 zona din cadrul Pieței Berceni-Sudului în care urmează a fi modernizate/edificate construcțiile cu destinația spații și hale comerciale, pe baza documentației pentru avizarea lucrărilor de investiție (studiul elaborat de S.C. Amenajarea Domeniului Public 4 S.A. pus 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 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;

- 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 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 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", al cărui memoriu tehnic a fost pus la dispoziția evaluatorului.
- Valoarea este opinată în ipoteza că spațiile comerciale din lista pusă la dispoziție de beneficiarul lucrării urmează a fi tranzacționate către proprietarii menționați, care dețin în prezent spații comerciale în actuala Piața Sudului.

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, așa cum rezultă din studiul elaborat de S.C. Amenajarea Domeniului Public 4 S.A.

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

Proprietatea evaluată este situată în București, sector 4, în partea de sud-est a municipiului București, la intersecția arterelor rutiere principale, circulate intens: Strada Nițu vasele, 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 reprezintă 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.

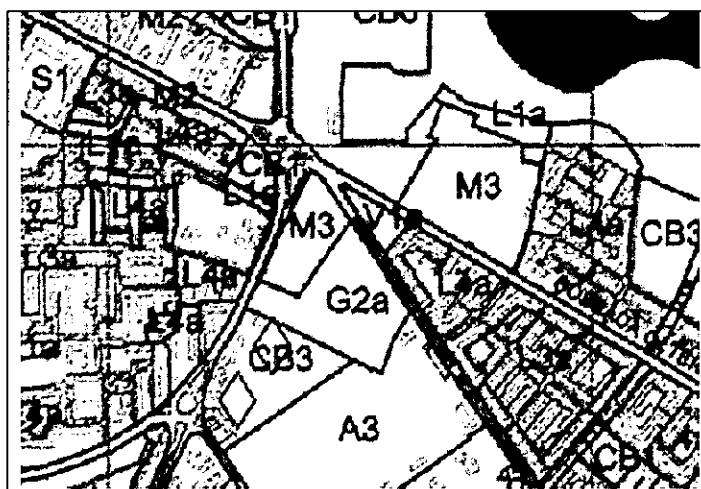
Realizarea primelor blocuri, situate între străzile Secuilor și Nițu Vasile, și cele din spatele spitalului Grigore Marinescu, a impus crearea de noi artere de circulație dimensionate la cerințele acelei perioade. Printre primele a fost strada Emil Racoviță, cuprinsă între străzile Nițu Vasile și Turnu 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

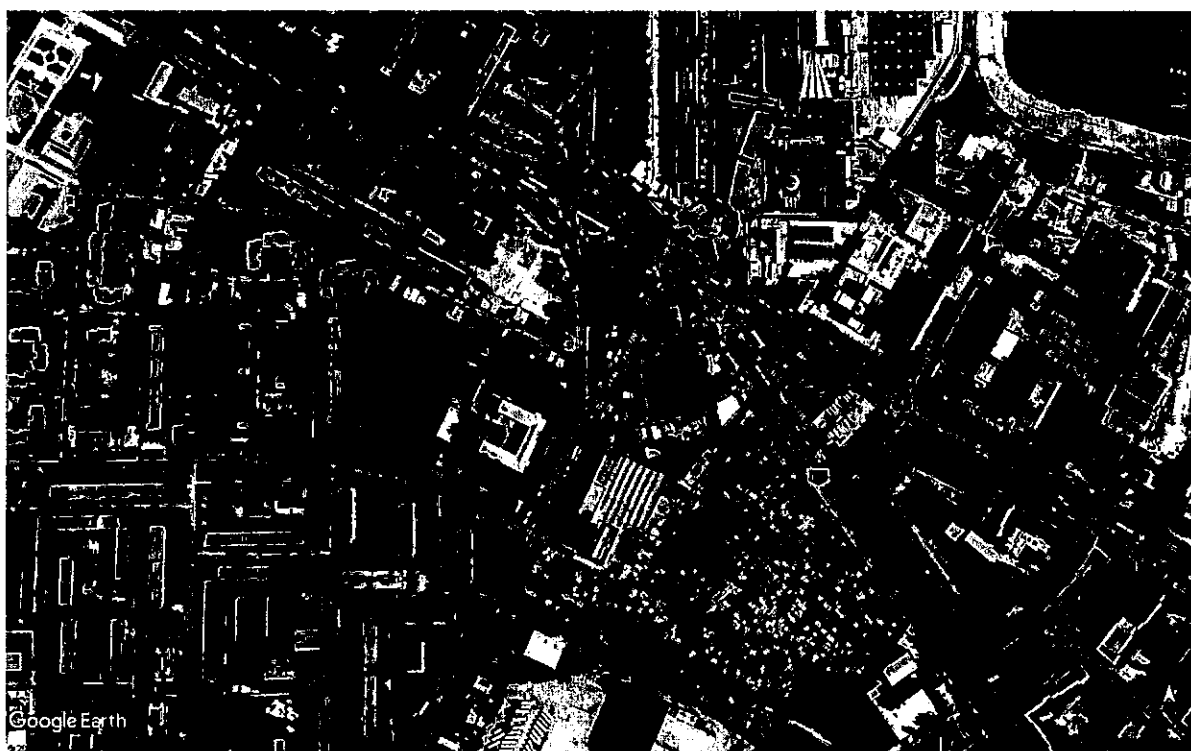
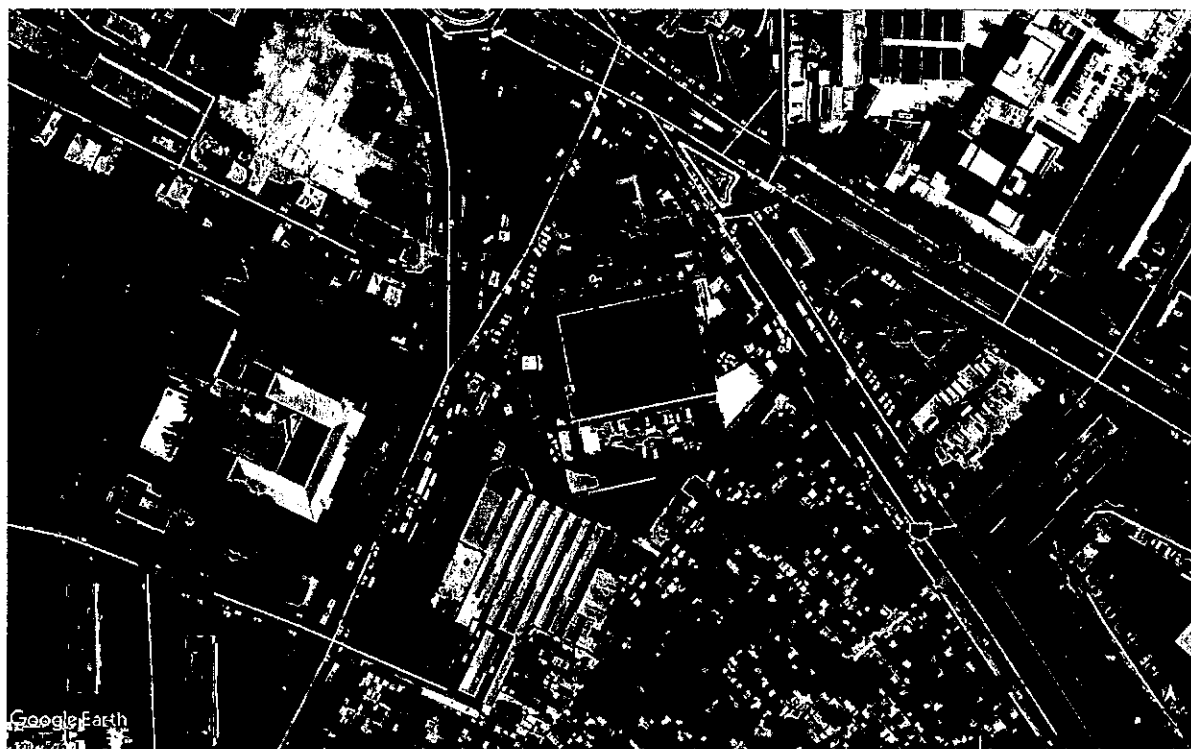
În prezent zona se află într-un cartier rezidențial de construcții rezidențiale, blocuri, imobile comerciale și dotări edilitare specifice.

Din punct de vedere urbanistic zona pe care va fi amplasat întregul ansamblu Piața Agroalimentară 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

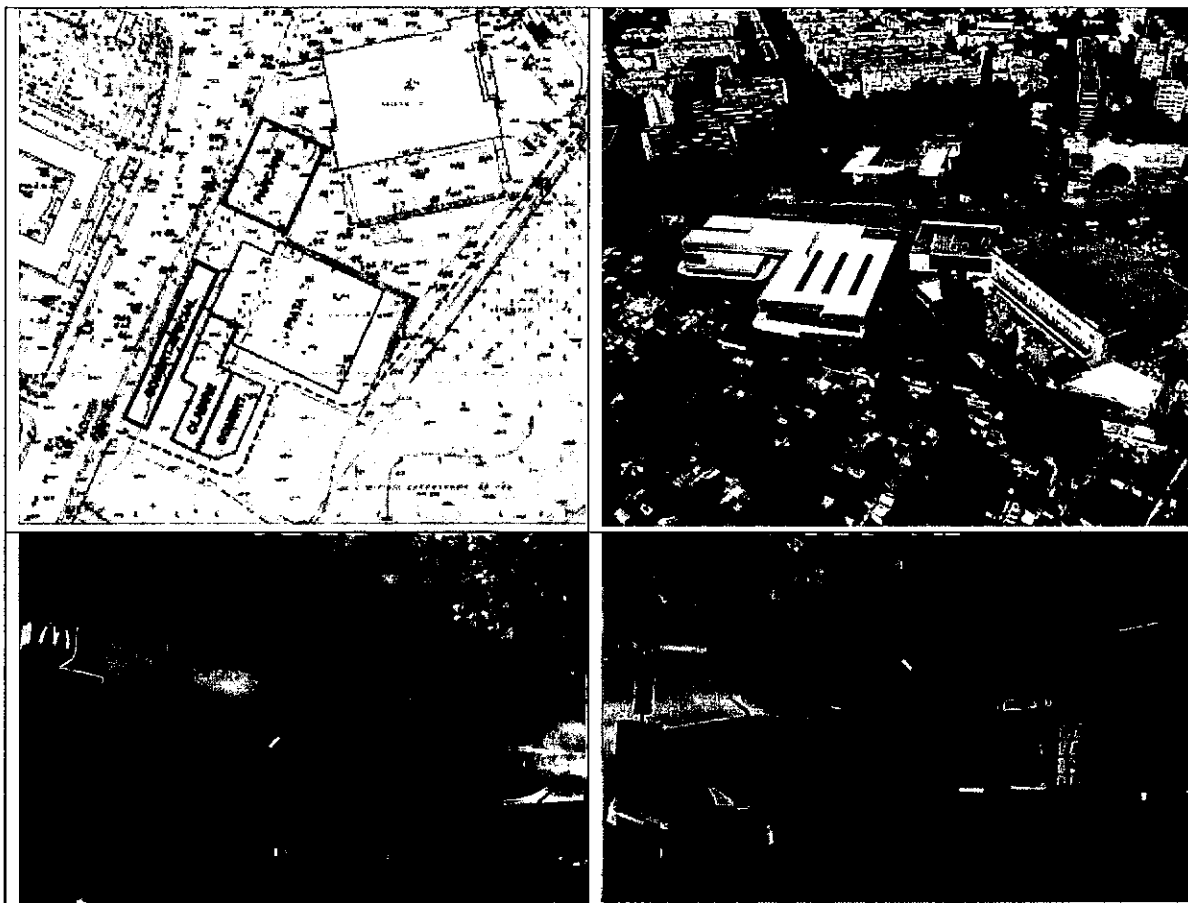
2.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Spațiile comerciale ce se evaluează sunt cuprinse în proiectul „Modernizare, extindere, demolare parțială a construcțiilor din Piața Agroalimentară Berceni-Sudului”, pe locul actualului amplasament al Pieței Sudului, situat la intersecția Străzii Nițu Vasile, Șoseaua Olteniței, Șoseaua Berceni.

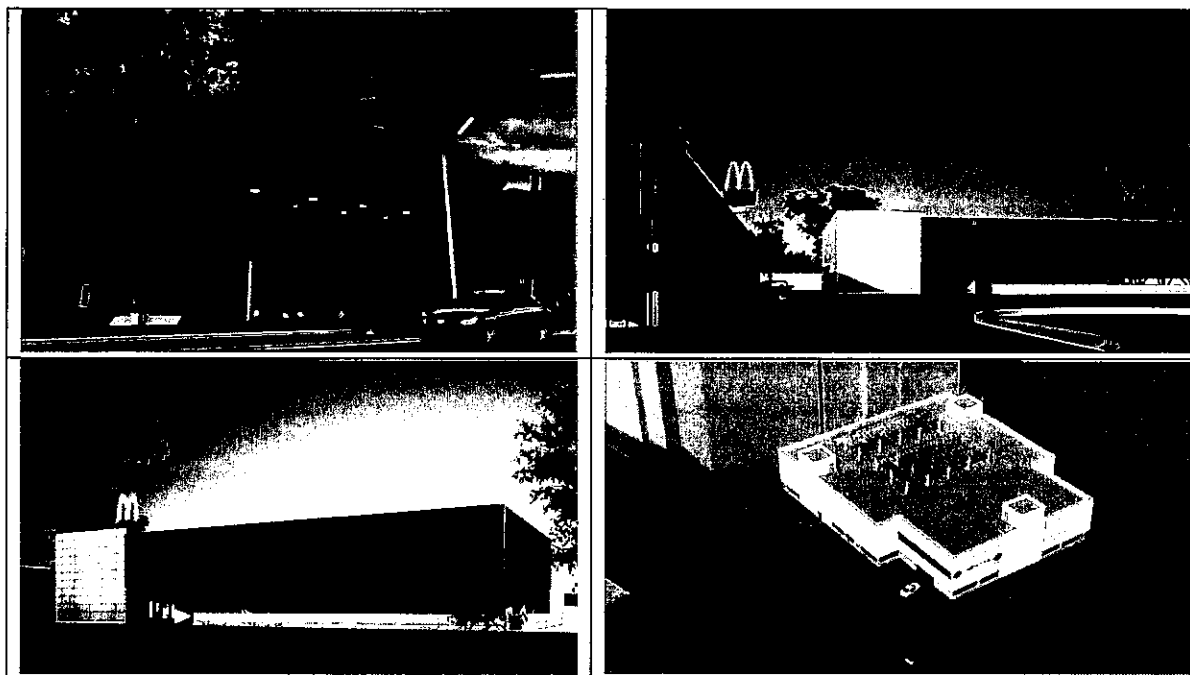
Conform Memoriului tehnic al proiectului pus la dispoziție de beneficiar, pe terenul propus spre reamenajare funcționează în prezent: Hala Piața Sudului, Complex comercial, Corp cu funcțiune de comerț, parcare. Pe o amprentă de 1.500 mp construcțiile se vor modifica prin demolări parțiale și reconstruire iar în locul parcării existente se va amenaja o nouă parcare supraterană P+I+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.

Din datele publice privind proiectul propus, prezentăm în continuare imaginile noii piețe ce urmează a fi construite³:



³<http://www.libertatea.ro/stiri/bucuresti/exclusiv-asa-va-arata-zona-piata-sudului-2017-1695822>



3. ANALIZA PIETEI 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”, explică Popescu.

În plus, rezultatele pozitive din ultimul an au atras atenția retailerilor din regiune și vedem din ce în ce mai multe nume interesate să se dezvolte în România.

„Deși piața locală beneficiază de o ofertă semnificativă atunci când vine vorba de branduri, nevoia de diversificare este tot mai mare și ne așteptăm ca acest windowskeys trend să continue pe măsură ce crește ponderea comerțului online în consumul total”, a mai spus aceasta.⁴

OFERTA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE

Având în vedere ipotezele speciale enumerate la capitolul 1.8 referitoare la faptul că spațiile comerciale evaluate se află în stadiu de proiect pentru modernizarea Pieței Sudului, și urmează a fi vândute către proprietarii unor spații comerciale aflate în prezent în incinta Pieței Sudului, pentru determinarea valorii prin metoda comparațiilor de piață, a fost aleasă varianta selectării unor spații comerciale comparabile ce reflectă dimensiunile (aproximativ 90 mp) și caracteristicile asemănătoare stării actuale a spațiilor comerciale.

Menționăm și că evaluatorul nu a avut la dispoziție date complete tehnice, constructive, economice, administrative ale construcției ce urmează a fi executate/modernizate, și nici un orizont de timp cert de realizare și dare în funcțiune pe baza cărora să efectueze comparația de piață a viitoarelor spații comerciale în forma finală a acestora având caracteristicile tehnice, de calitate, modernitate și accesibilitate ale unei piețe moderne.

Analizând zona de studiu s-a constatat că nu se găsesc tranzacții sigure așa că s-a optat pentru ofertele prezentate în tabelul următor, prețul 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. CRI	LOCALIZARE	COMPARABILE		SURSA	OBS
		SUPRAFAȚA - MP	PREȚ/L'MP		
1	Berceni - Alexandru Obregia	50	1.576	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc
2	Liviu Rebreanu	70	2.071	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc 1985
3	Șoseaua Oleniței	77	1.519	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc
4	Piața Vitan	85	2.000	www.storia.ro	incinta pietei, anul construcției 2000
5	Piața Matache	92	1.826	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc, spațiu renovat în 2014
6	Piața Orizont	100	2.000	www.olx.ro	incinta pietei
7	Berceni - B-dul Metalurgiei	110	1.591	www.olx.ro	parter bloc - construcție 2017
8	Ozana - B-dul 1 Decembrie 1918	150	1.666	www.storia.ro	n/a

⁴ <http://realestatemagazine.ro/2017/04/piata-spatiilor-comerciale-in-crestere-accelerata-circa-180-000-mp-livrati-anul-acesta/>

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:

- 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.

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 acesteia se poate stabili că CMBU este utilizarea actuală, respectiv spații comerciale.

4.2. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ**ESTIMAREA VALORII IMOBILULUI**

Abordarea prin piață cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de Comparaj Directă, este o procedură prin care valoarea echitabilă 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 echitabilă a proprietății imobiliare subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietății comparabile. Această metodă se utilizează atunci când există date suficiente și sigure privind tranzacții cu imobile similare din zonă.

Prin această metodă 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 CRI	LOCALIZARI	COMPARABIL		SURSA	OBS
		SUPRAFAȚA MP	PREȚ /MP		
1	Berceni - Alexandru Obregia	50	1.576	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc
2	Liviu Rebreanu	70	2.071	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc 1985
3	Șoseaua Otteniței	77	1.519	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc
4	Piața Vitan	85	2.000	www.storia.ro	incinta pietei, anul construcției 2000
5	Piața Malache	92	1.826	www.spatiicomerciale.ro	parter bloc, spațiu renovat în 2014
6	Piața Orizont	100	2.000	www.olx.ro	incinta pietei
7	Berceni - B-dul Metalurgiei	110	1.591	www.olx.ro	parter bloc - construcție 2017
8	Ozana - B-dul 1 Decembrie 1918	150	1.666	www.storia.ro	n/a

ATRACTIVITATE PROPRIETĂȚI COMPARABILE

Calculule și analiza elementelor comparabile sunt detaliate în tabelul următor:

TABEL COMPARAȚII IMOBIL SPAȚIU COMERCIAL					
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATE	COMPARABILA 4	COMPARABILA 5	COMPARABILA 6	COMPARABILA 8
Preț de vânzare EURO/mp		2.000	1.826	2.000	1.666
Tranzacție		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Corecție (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Corecție (EURO/mp)		-200	-183	-200	-167
Preț corectat		1.800	1.643	1.800	1.499
Drepturi de proprietate	depline	depline	depline	depline	depline
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț corectat		1.800	1.643	1.800	1.499
Restricții legale	fără	fără	fără	fără	fără
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț corectat		1.800	1.643	1.800	1.499
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț corectat		1.800	1.643	1.800	1.499
Condiții de vânzare	către cumpărător preferențial	normale	normale	normale	normale
Corecție (%)		-12%	-12%	-12%	-12%
Corecție (EURO/mp)		-216	-197	-216	-180
Preț corectat		1.584	1.446	1.584	1.319
Condiții de plată	actuale	similare	similare	similare	similare
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț corectat		1.584	1.446	1.584	1.319
Localizare	Piața Sudului	Piața Vitan	Piața Matache	Piața Orizont	Ozana - B-dul 1 Decembrie 1918
Corecție (%)		-8%	-10%	-9%	5%
Corecție (EURO/mp)		-127	-145	-144	66
Preț corectat		1.457	1.302	1.440	1.385
Vechime construcție/anul construcției	-	2000	n/a	n/a	n/a
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț corectat		1.457	1.302	1.440	1.385
Suprafață totală	90	85	92	100	150
Corecție (%)		0%	0%	0%	5%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	69
Preț corectat		1.457	1.302	1.440	1.455
Acces	stradal	stradal	stradal	stradal	stradal
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț corectat		1.457	1.302	1.440	1.455
Tip construcție	structura metalica/panouri	parter bloc locuinte	parter bloc locuinte	incinta piata	incinta piata
Corecție (%)		5%	5%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		73	65	0	0
Preț corectat		1.530	1.367	1.440	1.455
Zonare - urbanism	zona rezidențială	rezidențiala	rezidențiala	rezidențiala	rezidențiala
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț corectat (rotund)		1.530	1.367	1.440	1.455
Caracteristici economice	piața comercială	comert stradal	comert stradal	piața comercială	comert stradal
Corecție (%)		5%	5%	0%	5%
Corecție (EURO/mp)		77	68	0	73
Preț corectat		1.607	1.435	1.440	1.527
Utilizare	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț corectat		1.607	1.435	1.440	1.527
Componente non imobiliare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corecție (%)		0%	0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț corectat (rotund)		1.607	1.435	1.440	1.527
CORECȚIE NETĂ		-193	-208	-360	28
CORECȚIE NETĂ (%)		-10%	-11%	-18%	2%
CORECȚIE BRUTĂ		565	540	360	388
CORECȚIE BRUTĂ (%)		28%	30%	18%	23%
NUMĂR CORECȚII		4	4	2	4
VALOARE UNITARĂ (EURO/mp)			1.440		
VALOARE UNITARĂ (RON/mp)			6.563		
VALOARE SPAȚIU COMERCIAL (EURO)			129.600		
VALOARE SPAȚIU COMERCIAL (RON)			590.700		
* cea mai mica corecție totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:		COMPARABILA 6			

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 10%; 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 – nu au fost efectuate corecții în funcție de vechimea și starea imobilelor comparate deoarece nu au existat suficiente date pentru comparabile;
- Suprafața construită – au fost aplicate corecții pentru comparabila care nu are suprafață apropiată de cea a imobilului subiect;
- Acces – nu au fost necesare corecții;
- Tip construcție – 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 – au fost efectuate corecții în funcție de caracteristicile comerciale;
- Utilizare – nu au fost efectuate corecții, spațiile având aceeași utilizare comercială;
- Componente non imobiliare – nu au fost necesare corecții.

Valoarea finală a fost asimilată comparabilei 6 deoarece având corecția brută cea mai mică este cea mai apropiată ca și caracteristici de proprietatea subiect, astfel:

VUNITARĂ SPAȚIU COMERCIAL = 6.563 RON/mp ≈ 1.440 EURO/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 sau în cazul de față valorile necesare efectuării calculelor sunt preluate din revista Valoarea – oriunde este ea, revistă editată de ANEVAR.

Având în vedere principiul prudenței raportat la condițiile și ipotezele speciale privind spațiile comerciale supuse evaluării, precum și orizontul de timp relativ îndepărtat și mai puțin cunoscut la data evaluării, a fost considerat un nivel al chiriei preconizate situat la nivelul mediu existent pe piață în zone corespunzătoare, și anume 20 E/mp/lună.⁵

Menționăm că în anexa la evaluare se găsește și un fragment din studiul publicat de DARIAN ce cuprinde nivelul chiriilor medii pentru spații comerciale practicate pe piața din România. (<https://www.darian.ro/wp-content/uploads/2016/10/analiza-pietei-imobiliare-s1-2016.pdf>)

- 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 închiriabile 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.⁶ Această apreciere este susținută și de piața imobiliară specifică proprietății analizate, unde gradul de neocupare variază în funcție de amplasament, finisaje, facilități, condiții contractuale, etc.
- 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 și care intră în sarcina proprietarului și a chiriașului. Aceste cheltuieli reprezintă costurile periodice aferente deținerii proprietății

⁵ Valorile au fost preluate din studiul efectuat de DARIAN DRS – Revista Valoarea – oriunde este ea

⁶ Valorile au fost preluate din studiul efectuat de DARIAN DRS – Revista Valoarea – oriunde este ea

imobiliare (taxe, impozite, asigurări, menținerea capacității de exploatare) și pentru continuarea generării de venituri, s-a estimat un quantum de 20 % din venitul brut efectiv.

CHELTUIELI DE EXPLOATARE		SUME (EURO)
FIXE	impozit	945
	asigurare	126
VARIABLE	management și administrație	790
	electricitate, apă, canalizare, salubritate, gaze	1.580
	menținerea capacității de exploatare	527

- 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;
- g) 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, specific proprietății analizate și având în vedere orizontul de timp îndelungat prognozat pentru finalizarea lucrărilor (decembrie 2018), bazat pe principiul prudenței raportat la ipotezele speciale enumerate, rata de capitalizare pentru proprietăți similare se consideră la nivelul 10,50%.⁷

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

(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)	90,00	
CHIRIE LUNARĂ (EURO)	20 EURO/MP/LUNĂ	1.800
VBP - VENITURI BRUTE POTENȚIALE (EURO/AN)	21.600	
GRAD DE NEOCUPARE	10%	
VBE - VENIT BRUT EFECTIV	19.440	
CHELTUIELI EXPLOATARE	3.967	
VNE - VENIT NET EFECTIV (EURO/AN)	15.473	
RATA DE CAPITALIZARE	10,50%	
VALOARE CAPITALIZARE DIRECTĂ	147.360	
	147.360 €	671.600 RON
VALOARE UNITARĂ	1.637 €	7.462 RON

⁷ Valorile au fost preluate din studiul efectuat de DARIAN DRS – Revista Valoarea – oriunde este ea

5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Estimarea valorii echitabile 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: $V_{UNITARĂ} = 6.563 \text{ RON} \approx 1.440 \text{ EURO}$;
- Abordarea prin venit: $V_{UNITARĂ} = 7.462 \text{ RON} \approx 1.637 \text{ EURO}$;

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 tipul de proprietatea studiată (spațiu comercial din cadrul unei construcții nefinalizate din viitoarea Piață Agroalimentară Berceni-Sudului, cu suprafața medie de aproximativ 90 mp) s-a optat pentru valorile determinate conform abordării prin metoda comparațiilor directe care oferă o precizie ridicată față de abordarea prin venit și reflectă cel mai bine situația actuală a pieței specifice reprezentată de imobilele cu destinația spații comerciale situate în zona de studiu.

VALOAREA UNITARĂ ECHITABILĂ PENTRU PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE STUDIATE, ÎN OPINIA EVALUATORULUI ESTE DE:				
ADRESA	PROPRIETAR	DENUMIRE	VALOARE UNITARĂ -EURO-	VALOARE UNITARĂ -RON-
Piața Agroalimentară Berceni-Sudului	PRIMĂRIA SECTOR 4 BUCUREȘTI	SPAȚIU COMERCIAL	1.440 €	6.563 RON

**VALOAREA ECHITABILĂ A SPAȚIILOR COMERCIALE CE SE VOR REALIZA ÎN CADRUL
PIETEI AGROALIMENTARE BERCENI-SUDULUI, ÎN OPINIA EVALUATORULUI:**

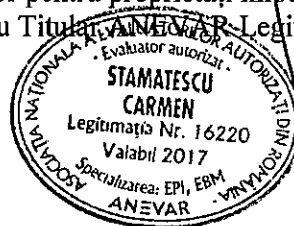
NR. CRT.	ADRESA	PROPRIETAR	NR. SPAȚIU CONFORM PLAN	SUPRAFAȚA UTILĂ/ CONSTRUITĂ	VALOARE EVALUATĂ -EURO-	VALOARE EVALUATĂ -RON-	VALOARE UNITARĂ -EURO-
1	Piața Agroalimentară Berceeni-Sudului	S.C. AGREXCOM 94 S.R.L.	P11 a	44,60	64.224 €	292.700 RON	1.440 €
	Piața Agroalimentară Berceeni-Sudului	S.C. AGREXCOM 94 S.R.L.	P11	44,60	64.224 €	292.700 RON	1.440 €
2	Piața Agroalimentară Berceeni-Sudului	NISTOR NICUȘOR S.C. LOGOTETI IMOBILIARE S.R.L.	P1	113,87	163.973 €	747.300 RON	1.440 €
	Piața Agroalimentară Berceeni-Sudului	NISTOR NICUȘOR S.C. LOGOTETI IMOBILIARE S.R.L.	P1 a	80,00	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	127.512 €	581.200 RON	1.440 €
4	Piața Agroalimentară Berceeni-Sudului	S.C. DORIS COM S.R.L.	P3	66,84	96.250 €	438.700 RON	1.440 €
	Piața Agroalimentară Berceeni-Sudului	S.C. DORIS COM S.R.L.	P10	72,16	103.910 €	473.600 RON	1.440 €
5	Piața Agroalimentară Berceeni-Sudului	PF ȘTEFAN ROXANA-MARIANA	P4	71,17	102.485 €	467.100 RON	1.440 €
6	Piața Agroalimentară Berceeni-Sudului	S.C. NEFF PROD S.R.L.	P5	72,02	103.709 €	472.700 RON	1.440 €
7	Piața Agroalimentară Berceeni-Sudului	S.C. INFINIT PLUS COM PROD S.R.L.	P6	43,80	63.072 €	287.500 RON	1.440 €
8	Piața Agroalimentară Berceeni-Sudului	S.C. ADYAN INVESTMENT S.R.L.	P7	72,00	103.680 €	472.500 RON	1.440 €
9	Piața Agroalimentară Berceeni-Sudului	S.C. COMPREST CRISTAL SUD S.R.L.	P8	61,69	88.834 €	404.900 RON	1.440 €
10	Piața Agroalimentară Berceeni-Sudului	S.C. FLOROCOM 94 S.R.L.	P13	115,47	166.277 €	757.800 RON	1.440 €
11	Piața Agroalimentară Berceeni-Sudului	S.C. FLOROCOM 94 S.R.L.	P14	28,51	41.054 €	187.100 RON	1.440 €
TOTAL					1.289.203 €	5.875.800 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

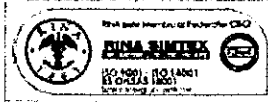


ANEXE

**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 BĂLUȚĂ**

Director în Încălzire și Achiziții
Monica GHITA




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 si neintabulata - utilizabila dupa 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 - 115,47mp
11.	S.C FLOROCOM 94 S.R.L	P14	S.Construită - 28,51mp



COMPARABILE

INVESTITIE Vanzare spatiu comercial Berceni Alexandru ObregiaBucuresti, zona Berceni [vezi harta](#) Proprietate reprezentată exclusiv de agenția GALAXY IMOB

De vânzare Spațiu comercial

78.800 EUR

Suprafață totală: 50 mp
 Vitrină: 8 m
 Tip imobil: Centru comercial
 Suprafață totală proprietate: 50 mp
 Stadiu construcție: există
 An construcție: 1976
 Modificat la: 09/08/2017

★ [Salvează anunț](#)**Alte detalii despre proprietate**

GLX7105...[vezi tot numărul](#) INVESTITIE .Vanzare spatiu comercial Berceni. Spatiul oferit catre vanzare este situat la parterul unui bloc amplasat stradal pe bulevardul Alexandru Obregia, in statia RATB Dragos Mladinovi.

Accesul se face din zona pietonala astfel vizibilitatea este maxima. Spatiul dispune de zona de prezentare, un hol spatios, birou si baie. Este racordat la termoficare, apa, canal , electrica si gaz.

Fatada este realizata din tamplarie PVC cu geam termopan, suprafata vitrata optima pentru a realiza orice activitate comerciala.

Accesul se face din strada.

Pretul devanzare este de 78 800 euro.
 Momentan este inchiriat pe 550 euro.

Pentru informatii suplimentare si vizionari va rog sa ma contactati. Aceasta oferta apartine companiei GALAXY IMOB BUCURESTI. CONTACT NON-STOP

Structura rezistenta: beton

Nr terase: 1

Nr grupuri sanitare: 1

Suprafata terase: 9 mp

Nr garaje: 0

Vicii cunoscute:

Nr incaperi: 2

Alte detalii zona - Mijloace de transport, iluminat stradal

Utilitati - Sistem incalzire (Termoficare, Calorifere); Climatizare (Aer conditionat); Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz)

Finsaje - Izolatii termice (Exterior); Podele (Gresie, Parchet); Stare interior (Renovat); Ferestre cu geam termopan (PVC)

Dotari - Dotari Imobil (Acoperis, Interfon, Lift)

pretvanzare: 78800

monedavanzare: EUR

pretvanzaremp: 1576

monedavanzaremp: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat

Anunț publicat de:
GALAXY IMOB

Cere detalii despre această proprietate



Catalin Ionescu (Partener Asociat)

0758.098.008

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X17L14056, de pe SpatiComerciale.ro

Numele tău: Telefon: Email:

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

Trimite email
 Trimite unui prieten +
 Raportează oferta incorectă +

<https://www.spaticiocomerciale.ro/vanzare/bucuresti/berceni/spatiu-comercial-de-vanzare-X17L14056?lista=18844574>

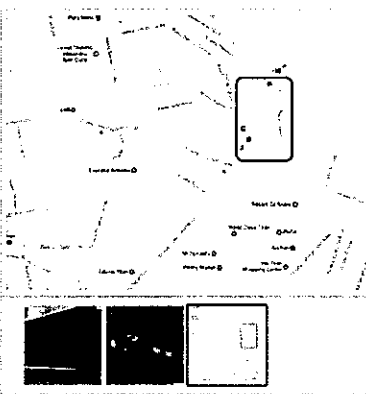
Spatiu comercial 1 Decembrie - Liviu Rebreanu

Bucuresti, zona 1 Decembrie 1918 [vezi harta](#)

De vânzare Spațiu comercial

145.000 EUR
Comision: standard

Suprafață totală:	70 mp
Tip imobil:	Bloc de apartamente
Suprafață totală proprietate:	70 mp
Regim înălțime:	P+10E
An construcție:	1985
Suprafață teren:	5 mp
Modificat la:	22/05/2017



★ [Salvează anunț](#)

Alte detalii despre proprietate

Spatiu comercial de vanzare in suprafata de 70 mp, situat la B-ful 1 Decembrie 1918 - intre intersectia cu Liviu rebreanu si Poarta 4 Faur. pret de vanzare 145.000 euro

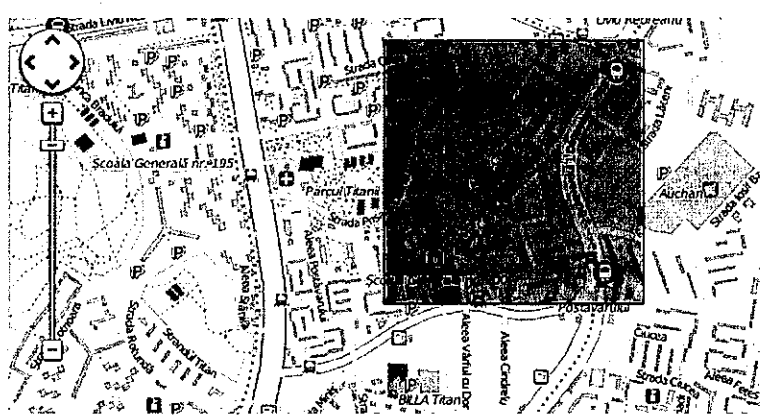
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 70 mp
Nr incaperi: 2
Utilitati - Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz)

pretvanzare: 145000
monedavanzare: EUR
monedavanzaremp:
monedainchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat

Localizare și puncte de interes


Mijloace de transport
Învățământ
Supermarket/Mall
Recreare
Parcări



<https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare/bucuresti/1-decembrie-1918/spatiu-comercial-de-vanzare-X4KE1403B?lista=18844574>

Anunț publicat de:
IMOBILIAR EXPERT GRUP

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 X4KE1403B, 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](#) +

Spatiu Comercial Inchiriat de vanzare Oltenitei

Bucuresti, Sector 4, zona Oltenitei
Oltenitei [vezi harta](#)

Anunț publicat de:
PARKER LEWIS

Cere detalii despre această proprietate

De vânzare Spațiu comercial

117.000 EUR

[alte detalii pret](#)

Suprafață totală: 77 mp
Tip imobil: Spațiu stradal (Spațiu
Comercial Inchiriat de
Vanzare Bd Oltenitei)

Modificat la: 05/07/2017



★ [Salvează anunț](#)

Sună la
0744.556.557

Alte telefoane:
021.2110908 (fax)

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului
X96L0400P, de pe SpatiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

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

Trimite email

Alte detalii despre proprietate

Stare Excelenta. Chirie - 700 Euro / luna, Chirias - servicii / comercial. Parter de bloc.

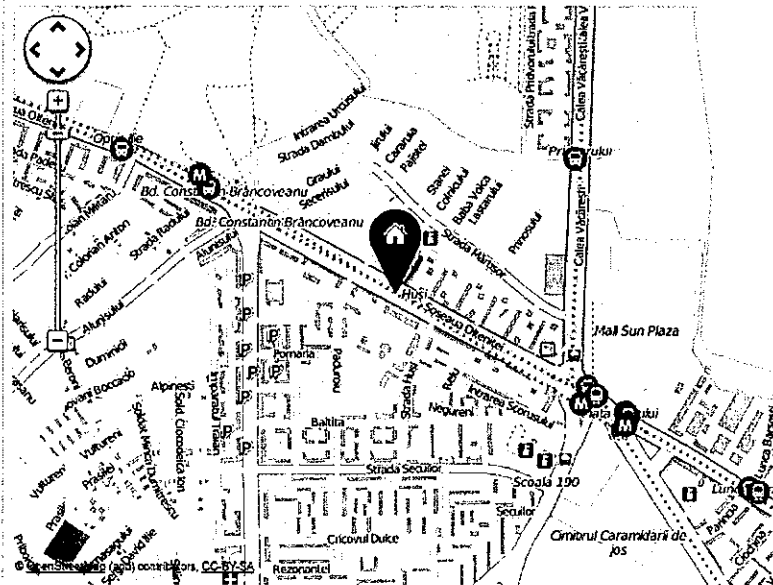
[Trimite unui prieten](#)

[Raportează oferta incorectă](#)

Localizare și puncte de interes

Detalii localizare, vecinătăți: Spații Comerciale, Blocuri Apartamente

StreetView Mijloace de transport Învățământ Supermarket/Mall Recreere Parcări



<https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare/bucuresti/oltenitei/spatiu-comercial-de-vanzare-X96L0400P?lista=12527445>

Spatiu comercial Piata Vitan - Mega Image
Spatiu Comercial de vanzare, Bucuresti, Sectorul 3, Vitan Mall - [vezi pe harta](#)

Fa-ti publicitate pe OLX! **170 000 €**







CRISTIAN DUMITRIU
0751.042.865

Contacteaza vanzatorul

Adresa ta de e-mail

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de spatiu comercial din acest anunt. As dori sa primesc mai multe informatii despre el inainte de a programa o vizionare. Multumesc

Administratoarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Slozia) [mai mult](#)

Vreau sa primesc oferta similara

Trimite mesajul

pret
170 000 €
2 000 €/m²

suprafata utila (m²): 85
tip proprietate: centru comercial

comoditati

- conducta de gaze naturale
- vitrina (magazin la parter)
- baie privata

Infrastructura

- canalizare
- apa curenta

suprafata construita (m²)
85 m²

suprafata teren (m²)
5 m²

anul constructiei: 2 000

Harta Tipareste Raporteaza

Vizua Spatii Comerciale



170 000 €

suprafata **85 m²**

 Spatiu Comercial de vanzare, Bucuresti, Sectorul 3, Vitan Mall

Contact 

Descriere anunt

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

storia

Agente imobiliara

Bd Dacia nr.99, demisol, sector 2, Bucuresti, judet Bucuresti - Ifov

[https://www.storia.ro/oferta/spatiu-comercial-piata-vitan-mega-image-ID314E.html#gallery\[1\]](https://www.storia.ro/oferta/spatiu-comercial-piata-vitan-mega-image-ID314E.html#gallery[1])

Proprietar - Piata Matache

Bucuresti, Sector 1, zona P-ta Victoriei
Popa Tatu 78 [vezi harta](#)

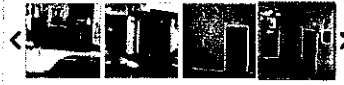
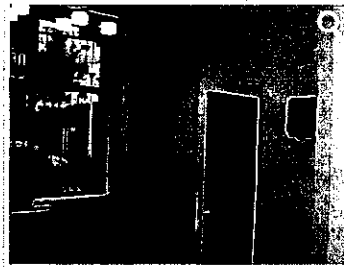
De vânzare Spațiu comercial

168.000 EUR

[află detalii preț](#)

Comision 0% cumpărător

Suprafață totală: 92 mp
 înălțime spațiu: 4 m
 Vitrină: 12 m
 Tip imobil: Spațiu strădal (Popa Tatu 78)
 Suprafață totală proprietate: 92 mp
 Regim înălțime: P+4E
 Stare imobil: modernizat (1981)
 Nr. locuri parcare: 3
 Stadiu construcție: exista
 An construcție: 1938
 Suprafață teren: 331 mp
 Grad ocupare clădire: 100 %
 Modificat la: 24/07/2017



★ [Salvează anunț](#)

Alte detalii despre proprietate

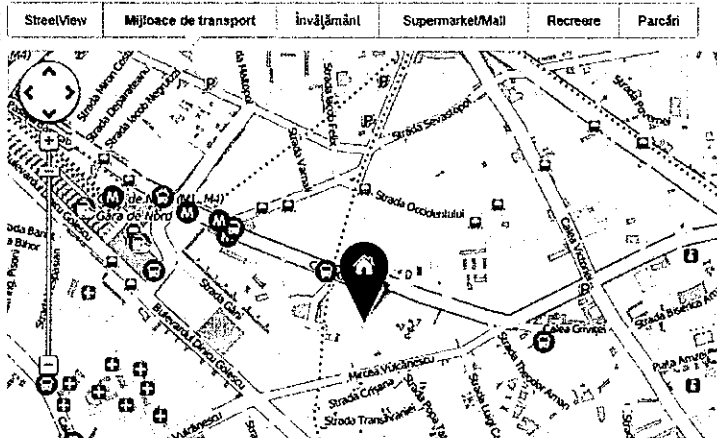
Recomandare: pentru investiție

Sp. comercial se afla la 30m de Piata Malache , la parterul bloc din 1938 consolidat in 1981, fara bulina rosie. Sp. comercial de 92 m2 construit / 76 m2 util si este format din 4 camere si una la demisol. O camera 10m, a 2 camera 17m, a 3 camera de 22 si a 4 camera de 10m+Wc la demisol una de 15m sub camerele din fata. Camerele au o inaltime de 4 m. Sp. comercial a fost renovat 2014 ,are toate utilitatile termopane ,centrala Ariston 34KW, parchet laminat , 3locuri de parcare in fata pe trotuar , Acces curte ineroara din strada. 2 Vitrine de 6m fiecare cu 2 intrari .
 Teren de 25m2 din total de 331m2.
 In sp comercial functioneaza acum un coafor cu vad.
 Spatiu se poate imparti in 2 spatii unul de 17m2 cu intrare separate din strada si unu de 59 m2 cu intrare separate din strada.

Utilitati: Apa, Canalizare, Curent, Gaz

Localizare și puncte de interes

Detalii localizare, vecinătăți: ,Proprietar. Sp. comercial se afla la 30m Piata Matche la 30m Cale Grivitei, la 500m Gara de nord , 300m de Piata Victoriei.



<https://www.spatiicomerciale.ro/vanzare/bucuresti/p-ta-victoriei/spatiu-comercial-de-vanzare-XV00040GI?lista=12527445>

Cere detalii despre această proprietate



VLAD PORTELLI (proprietar)

0723.993.235

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului XV00040GI de pe SpatiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

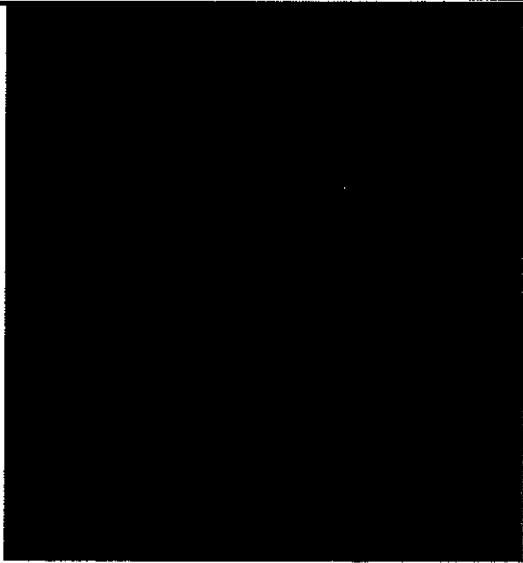
Email:

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

Trimite email

[Trimite unui prieten](#) +

[Raportează oferta incorectă](#) +



200 000 €

E momentul pentru noua ta casă!
Dobanda de la 4,20% la creditul imobiliar Casa Ta.

Contact prin Stora.ro

0740 114 152

Bucuresti, judet Bucuresti, Sectorul 6
Vezi pe harta

CLAUDIU JALBA
Pe site din apr 2016

Anunturile utilizatorului

Raporteaza Tipareste



O Coroana Dentara in 24h?
Neoclinique Unirii

Da este posibil acum la Neoclinique Coroane Fatale Dentare cu CEREC

va Traian... SITE INDICA

Spatiu comercial 100 mp - zona Drumul Taberei - Piata Orizont
Bucuresti, judet Bucuresti, Sectorul 6 Adaugat La 13:33, 28 iulie 2017, Numar anunt: 124559345


Imi place 0 Distribuie

 Promoveaza anuntul  Actualizeaza anuntul

Oferit de	Agentie	Vanzare/Inchiriere	Vanzare
Suprafata utila	100 m²		
Publicitate	Reclama ta pe OLX!		

Spatiu comercial 100 mp- zona Drumul Taberei - Piata Orizont, vitrina 8 ml, trafic pietonal intens. Pret de vanzare: 200. 000 euro.

<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-100-mp-zona-drumul-taberei-piata-orient-ID8qDzH.html#02f9ecd636>



Spatiu comercial,nou,110 mp,cu vad.
Bucuresti, judet Bucuresti, Sectorul 4 Adaugat La 13:11. 28 iulie 2017. Numar anunt: 103442366

imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Ofert de	Agentie	Vanzare/Inchiriere	Vanzare
Suprafata utila	110 m ²		
Publicitate	Reclama ta pe OLX!		

Proprietar
ofer spre vanzare spatiu comercial nou,in cartier Berceni, sector 4,pe bd.Metalurgiei.Are suprafata utila de 110 mp si dispune de 5 locuri de parcare proprii,delimitate, in fata. Are tamplarie din aluminiu, cu geam securizat, usi intrare cu maner anti panica, usi interioare antiincendiu, sistem de alarma cu monitorizare, sistem de alarma la incendiu cu senzori fum-caldura si alarmare exterioara,hidranti pentru incendiu interior,sistem supraveghere cu camera video full hd color interior/exterior.Toate utilitatile sunt bransate si contorizate separat. Spatiul este complet finisat clasa A, cu bai, toaleta, centrala termica cu calorifere, sistem de aer conditionat multi split, este izolat, insonorizat pentru restul locatarilor si are inaltimea de 3.50 m. Curent electric 380 kw, cablu, internet, telefonie. Pretul este de 175000 euro,usor negociabil .Vizionari se pot face zilnic,stablite cu cel putin 2 ore inainte.

175 000 €
Negociabil

E momentul pentru noua ta casă!
Dobanda de la 4,20% la creditul imobiliar Casa Ta.

✉ Contact prin Storia.ro







☎ 0722 338 342

📍 Bucuresti, judet Bucuresti, Sectorul 4
Vezi pe harta

Marius Lazarescu
● este online
Pe site din oct 2011

Anunturile utilizatorului

Raporteaza Tiparesti

 80 400 EUR	 15 990 E
 85 000 EUR	 10 000 E
 84 000 EUR	 7 990 EU

NIVELUL CHIRIILOR ÎN ORAȘELE REȘEDINȚĂ DE JUDEȚ

Chirie medie (eur/mp/luna)	Ardere comerciale principale			Ardere 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
Călimărași	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 + 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						
Iasi	7-12	7-12	7-12	7-10	7-10	7-10
Beciu	8-12	8-12	8-12	6-10	6-10	7.5-10
Botogani	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
Vaski	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>