MUNICIPIUL BUCUREŞTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
Bd. George Coşbuc nr. 6-16, sector 4, Bucureşti
Tel. +40-21-335.92.30 / Fax. +40-21-337.07.90

HOTĂRÂRE
privind aprobarea rapoartelor de evaluare a chiriilor de piață pentru spațiile comerciale din Piața Apărătorii Patriei, pentru închirierea modulelor tip pentru comercializarea presei/florilor și a altor produse și pentru utilizarea domeniului public/privat, inclusiv a parcurilor din Sectorul 4 al Municipiului București

Consiliul Local al Sectorului 4

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4, precum și Raportul de specialitate al Direcției Autorizări-Serviciul Patrimoniu nr.P.16.2/48/18.05.2022;

Văzând avizul Comisiei nr. 2 - *Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, realizarea lucrărilor publice, evaluare arhitecturală, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, administrarea domeniului public și privat,* avizul Comisiei nr. 3 - *Comisia pentru protecția mediului înconjurător, ecologie, salubrizare, economie circulară, mobilitate urbană, gospodărire comunală și administrarea piețelor,* avizul Comisiei nr. 5 - *Comisia pentru utilități publice, organizarea instituțiilor și serviciilor publice de interes local și turism* și avizul Comisiei nr. 6 - *Comisia juridică, de disciplină, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor cetățenești, resurse umane, administrarea patrimoniului, protecția consumatorului;*

În conformitate cu Raportul de evaluare întocmit de Tiberius Corneliu CONSTANTIN înregistrat sub nr.28221/16.05.2022, Raportul de evaluare întocmit de Tiberius Corneliu CONSTANTIN înregistrat sub nr.28220/16.05.2022; Raportul de evaluare întocmit de Andrei Lucian PAUNIȚA înregistrat sub nr.71637/11.11.2021;

În baza Hotărârilor Consiliului Local Sector 4 nr.148/15.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, privind modul de organizare și desfășurare al licitațiilor publice pentru închirierea spațiilor comerciale libere din piețe și complexele agroalimentare aflate în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București și nr.64/11.05.2020 pentru aprobarea închirierii domeniului public și privat, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local Sector 4;

În temeiul prevederilor art.139, alin. (1), art,166 alin (2) lit.g), art.196 alin.(1) lit.a) și art.197 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă Raportul de evaluare pentru estimarea chiriei la modulele tip pentru comercializarea presei/ florilor și al altor produse, respectiv amplasarea mijloacelor publicitare pe domeniul public în vederea închirierii, raport întocmit de Tiberius Corneliu CONSTANTIN, evaluator autorizat, membru Titular ANEVAR, înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București cu nr. 28220/16.05.2022, **Anexa nr. 1.**

Art.2 Se aprobă Raportul de evaluare pentru estimarea chiriei de piață la spațiile cu destinație comercială/ administrativă/ depozitare, situate în Piața Apărătorii Patriei în vederea închirierii, raport întocmit de Tiberius Corneliu CONSTANTIN, evaluator autorizat, membru Titular ANEVAR, înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București cu nr. 28221/16.05.2022, **Anexa nr. 2.**

Art.3 Se aprobă Raport de evaluare/Studiu de piață pentru evaluare teren în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului public/privat, inclusiv a parcurilor din Sectorul 4 al municipiului București în vederea închirierii, raport întocmit de PĂUNIȚA Andrei Lucian, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București cu nr.71637/11.11.2021, **Anexa nr. 3.**

Art.4 În cazul în care cuantumul chiriilor stabilite în rapoartele de evaluare este mai mic decât cuantumul chiriilor aprobate prin hotărâri ale Consiliului General al Municipiului București sau ale Consiliului Local Sector 4, se vor aplica acestea din urmă.

Art.5 **(1)** Primarul Sectorului 4 și Direcțiile din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Sectorului 4 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, conform competențelor legale.

(2) Direcția Administrație Publică prin Serviciul Tehnic Comunicare Acte Administrative va asigura comunicarea entităților menționate la alin (1), precum și Instituției Prefectului Municipiului București.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului Local al sectorului 4 din data de 31.05.2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Cosmin-Constantin BARBĂLĂU

Contrasemnează
Conform Codului administrativ
Secretarul General al Sectorului 4

Tudor DOBRESCU

Nr. 145/31.05.2022

ANEXA NR. 1
LA HCLS4 NR 145/31.05.2022

T.C.C. | TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

Appraisal Advisor

SECTORUL 4
AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
REGISTRATURA (9)
16 MAY 2022
INTRARE / IEŞIRE Nr. 28220

Catre,

PRIMARIA SECTORULUI 4
SERVICUL PATRIMONIU

Subsemnatul, Tiberius - Corneliu Constantin, Evaluator Autorizat Membru ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) din data de 25.06.2018, specializarea EPI | EBM (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare si Evaluarea Bunurilor Mobile), posesor al legitimatiei cu numarul 18873,

Prin prezenta adresa, va inaintez, in doua exemplare semnate si stampilate in original, urmatorul document:

- Raportul de evaluare intocmit pentru modulele tip pentru comercializarea presei / florilor si al altor produse, respectiv amplasarea mijloacelor publicitare pe domeniul public.

16.05.2022

Cu deosebita consideratie,
Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 18873

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
PRIMARIA SECTORULUI 4

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE:18873
Specializarea: EBM | EPI

TEL: 0727 947 941
E-MAIL:OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

Sediul ales pentru corespondenta:
Bucuresti, bd. Corneliu Coposu nr. 5, bl. 103, sc. B, et. 8, ap. 46, sector 3

T.C.C. | **TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN**

Appraisal Advisor

RAPORT DE EVALUARE
ÎNTOCMIT DE EVALUATORUL AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

BUNURILE IMOBILE SUBIECT:

Module tip pentru comercializarea presei / florilor si al altor produse, respectiv teren pentru amplasarea mijloacelor publicitare pe domeniul public.

PROPRIETAR:

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

UTILIZATOR:

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

DATA EVALUĂRII: 24.03.2022

SCOPUL EVALUĂRII:

STABILIAREA CUANTUMULUI CHIRIEI DE PIATĂ SPECIFICĂ BUNURILOR SUBIECT, PENTRU CELE 4 ZONE ALE SECTORULUI 4

CURS BNR 25.03.2022

1 EURO = 4.9489 LEI

BUCUREȘTI
MARTIE– 2022

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către,

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Referitor la solicitarea dumneavoastră cu privire la evaluarea proprietăților imobiliare compuse din module tip, pentru comercializarea presei / florilor si al altor produse, respectiv teren pentru amplasarea mijloacelor publicitare pe domeniul public, vă aduc la cunoștință următoarele:

- Potrivit Notei de Comanda nr. P.16.2/29 emisa în data de 21.03.2022 de către Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti – Directia Autorizari – Serviciul Patrimoniu și comunicat subsemnatului în data de 21.03.2022, am fost desemnat în vederea evaluării bunurilor mai sus mentionate si aflate în proprietatea institutiei dvs.
- Scopul evaluării este informarea utilizatorului cu privire cuantumul chiriilor de plata specifice bunurilor subiect, în vederea inchirierii acestora.
- A fost supus evaluării întregul drept de proprietate considerat valabil, transferabil și liber de orice sarcini.
- Data de referință a evaluării este data 25.03.2022.
- Prezenta adresa este însoțită de raportul de evaluare, întocmit în conformitate cu standardele, metodologia și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din Romania (ANEVAR).

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SPECIALIZAREA: EPI EBM

NR. LEGITIMATIE: 18873

ROMANIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCURESTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

[redacted]

CUPRINS

[redacted]

INTRODUCERE

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

1	CLIENT	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
2	UTILIZATOR DESEMNAT	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
3	PROPRIETAR	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
4	SCOPUL EVALUĂRII	STABILIREA CUANTUMULUI CHIRIEI DE PIATA IN VEDEREA INCHIRIERII BUNURILOR
5	TIPUL VALORII	CHIRIA DE PIATA
6	DATA EVALUĂRII	25.03.2022
7	EVALUATOR	EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRUL TITULAR ANEVAR, CONSTANTIN CORNELIU TIBERIUS
8	TIP PROPRIETATE	MODULE TIP PENTRU COMERCIALIZAREA PRESEI / FLORILOR SI AL ALTOR PRODUSE, RESPECTIV TEREN PENTRU AMPLASAREA MIJLOACELOR PUBLICITARE PE DOMENIUL PUBLIC.
9	AMPLASAREA IMOBILULUI	BUNURILE VOR FI AMPLASATE IN ZONELE A, B, C, D, A SECTORULUI 4
10	SUPRAFAȚA IMOBILELOR	MODULE TIP: Su cuprinsa intre 5 mp, 10 mp, respectiv 12 mp, ce se vor inchiria impreuna cu teren pe care acestea se vor amplasa. TEREN pentru amplasarea mijloacelor publicitare: Su incepand de la 1 mp.
11	CURS EURO CONFORM BNR DIN DATA DE 25.03.2022	1 EURO = 4.9489 RON

DENUMIRE SERVICIU	ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
Inchiriere teren pentru panou spatiu publicitar	Chirie estimata Lei/mp/zi	Chirie estimata Lei/mp/zi	Chirie estimata Lei/mp/zi	Chirie estimata Lei/mp/zi
	0.75	0,63	0,45	0,31
Inchiriere modul tip pentru comercializarea presei / florilor si al altor produse, inclusiv terenul aferent	Chirie estimata Lei/mp/zi	Chirie estimata Lei/mp/zi	Chirie estimata Lei/mp/zi	Chirie estimata Lei/mp/zi
	4	3,66	3,33	3

*Pentru estimarea chiriei modulelor tip pentru comercializarea presei / florilor si al altor produse, inclusiv terenul aferent, s-a avut in vedere o suprafata de inchiriere de aproximativ 10 mp, fiind estimate urmatorile valori (valoare rotunjita):

Pentru zona A, a fost estimata, o chirie in cuantum de 1.200 lei / lunar.

Pentru zona B, a fost estimata, o chirie in cuantum de 1.100 lei / lunar.

Pentru zona C, a fost estimata, o chirie in cuantum de 1.000 lei / lunar.

Pentru zona D, a fost estimata, o chirie in cuantum de 900 lei / lunar.

[redacted]

2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Referitor la evaluarea proprietăților imobiliare compuse din module module tip, pentru comercializarea presei / florilor si al altor produse respectiv teren pentru amplasarea mijloacelor publicitare pe domeniul public, subsemnatul TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN, membru titular ANEVAR, având numarul de legitimație 18873, îmi asum răspunderea privind conținutul prezentului raport de evaluare numai față de client și de utilizatorul desemnat și certific în cunoștință de cauză și cu bună credință, faptul că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile raportate în prezentul raport de evaluare se limitează numai la ipotezele generale și speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile subsemnatei, personale, imparțiale și nepărtinitoare și sunt în concordanță cu Standardele de Evalure și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Raportul de evaluare a fost întocmit conform informațiilor și documentelor primite din partea proprietarului și din informațiile obținute în urma inspecției, iar evaluatorul nu se face raspunzator în situația în care apar și alte informații care nu i-au fost comunicate în cadrul acestei proceduri.
- Menționez faptul că nu mi-a fost acordată asistență profesională de către alte persoane, cu privire la întocmirea prezentului raport de evaluare.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă referitor la bunrile ce fac obiectul evaluării și nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunurile evaluate în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Dețin cunoștintele necesare pentru întocmirea, în mod competent, a prezentului raport de evaluare.
- Pentru realizarea prezentului raport nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnatare ale certificării.
- La data prezentului raport, subsemnatul este membru titular ANEVAR, avand nr. de legitimatie 18873.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

NR. LEGITIMATIE: 18873

TERMENII DE REFERINTA AI EVALURII

1. IDENTIFICAREA ŞI COMPETENŢA EVALUATORULUI

Subsemnatul, Constantin Corneliu Tiberius, Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR având numărul de legitimaţie 18873, declar faptul că sunt membru titular ANEVAR din data de 25.06.2018 şi declar faptul că deţin cunoştinţele necesare pentru întocmirea, în mod competent, a prezentului raport de evaluare.

2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ŞI A ORICĂRORUTILIZATORI DESEMNAŢI

Clientul şi utilizatorul desemnat al prezentului raport de evaluare este Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti.

3. IDENTIFICAREA PROPRIETĂŢII IMOBILIARE SUBIECT, DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este compusă din module tip, pentru comercializarea presei / florilor si al altor produse, respectiv teren pentru amplasarea mijloacelor publicitare pe domeniul public.

4. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul prezentului raport de evaluare este reprezentat de informarea utilizatorului cu privire la valoarea chiriilor pentru imobilele subiect, in vederea inchirierii acestora.

Prezentul raport de evaluare nu va fi utilizat pentru alte scopuri sau în afara contextului prezentat.

5. TIPUL VALORII, MONEDA VALORII

Valoarea este un concept economic referitor la preţul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii şi vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă o sumă exactă, ci cel mai probabil preţ care va fi plătit pentru bunuri şi servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiţie a tipului valorii.

Chiria de piata este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere..

Tipul valorii estimate este chiria de piaţă aşa cum este definită în cadrul SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Potrivit solicitarii utilizatorului, moneda în care se va exprima valoarea din prezentul raport este in EURO.

6. DATA EVALUARII, DATA RAPORTULUI DE EVALUARE

Data evaluării este data la care sunt valabile opiniile şi concluziile privind valoarea estimată în prezentul raport şi este data de 25.03.2022.

7. NATURA ŞI AMPLOAREA ACTIVITĂŢII EVALUATORULUI ŞI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA

În vederea întocmirii analizelor, opiniilor şi a concluziilor din prezentul raport de evaluare, au fost utilizate informaţiile primite din partea utilizatorului avute, la data evaluării, neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care să nu se fi avut cunoştiinţă.

[redacted]

Nu au fost comunicate informatii cu privire la locatiile exacte in care se vor amplasa bunurile motiv pentru nu s-au putut obtine informatii cu privire la la existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate, respectiv informaţii despre existenţa unor rapoarte care să indice prezenţa contaminaţiilor sau materialelor periculoase şi nici nu au fost efectuate investigaţii special în acest sens. Dacă se va stabili ulterior faptul că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuare valorii de piaţă a imobilului subiect.

8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE DE CATRE EVALUATOR

Pentru elaborarea prezentului raport de evaluare am avut la dispoziţie următoarele documente comunicate de catre utilizator, respectiv:

- HCGMB 143/29.05.2003.
- HCGMB 426/26.07.2018.
- HGMB 105/27.04.2021 şi anexa nr 1.

Ca sursă suplimentară au fost analizate:

Rapoarte de piaţă publicate de companiile imobiliare.
Articole de presă cu privire la aspectele economice, piaţa imobiliară (www.zf.ro, www.money.ro, www.ziare.com, www.hotnews.ro, www.wall-street.ro, www.aibi.ro, www.statista.com/statistics, http://revistabiz.ro şi alte asemenea).
Site-uri de specialitate privind piaţa imobiliară (imobiliare.ro, lajumate.ro, olx.ro şi alte asemenea).

9. IPOTEZE SEMNIFICATIVE SI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

IPOTEZE SEMNIFICATIVE

- Prezentul raport de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întomirii sale.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Nici prezentul raport de evaluare şi nici părţi ale sale nu vor fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- În vederea întocmirii analizelor, opiniilor şi a concluziilor din prezentul raport de evaluare, au fost utilizate toate informaţiile avute la dispoziţie despre bunurile subiect, la data evaluării, neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care să nu se fi avut cunoştiinţă.
- Din informaţiile obţinute, nu există nici un indiciu cu privire la existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate. Nu există informaţii despre existenţa unor rapoarte care să indice prezenţa contaminaţiilor sau materialelor periculoase şi nici nu au fost efectuate investigaţii special în acest sens. Dacă se va stabili ulterior faptul că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuare valorii de piaţă a imobilului subiect.
- Se presupune faptul că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconformităţile sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport.

- Se presupune că nu exista condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii modulelor (părţilor ascunse) care să influenteze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi.

- Informaţiile furnizate de către terţi sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanţii pentru acurateţea lor.

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de personele menţionate mai sus şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) şi responsabilă.

IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

- Avand in vedere faptul ca, pana la data intocmirii prezentului raport de evaluare, modulele comerciale nu au fost finalizate, estimarea valorii pentru inchirierea acestuia se va estima tinand cont de faptul ca acestea sunt disponibile si vor avea caracteristicile comunicate de catre utilizator evaluatorului.

- De asemenea, avand in vedere Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 105/27.04.2021 si anexa nr 1, respectiv HCGMB 426/26.07.2018, prin care au fost stabilite valorile pentru inchirierea bunurilor similare, estimarea valorii chiriei de piata pentru bunurile subiect va tine cont de acest document.

10. TIPUL RAPORTULUI

Conform SEV 103 Raportare, forma prezentului raport de evaluare a fost convenită cu toate părţile implicate a fi una scrisă.

11. RESTRICŢII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către utilizator, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Prezentul raport de evaluare este destinat scopului şi destinatarului precizat. Raportul este confidenţial strict pentru client şi destinatar, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nici o circumstanţă.

Intrarea în posesia unei copii a prezentului raport de evaluare nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil.

Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice, de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica, concluziile raportului de evaluare îşi vor pierde valabilitatea.

Nici prezentul raport de evaluare şi nici părţi ale sale nu vor fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

12. DECLARAŢIA CONFORMITĂŢII CU SEV

Subsemnatul certifică în cunoştiinţă de cauză că la elaborarea prezentului raport au fost respectate Standardele de Evaluare a Bunurilor adoptate şi publicate de către ANEVAR, ediţia 2022 şi Codul de etică al profesiei de evaluator adoptat şi publicat de ANEVAR, în mod special cu respectarea următoarelor Standarde de Evaluare (SEV) şi Ghiduri de Evaluare (GEV):

SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general); SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101); SEV 102 – Documentare şi conformare (IVS 102); SEV 103 – Raportare (IVS 103); SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104); SEV 105 – Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400); GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

Etapele parcurse pentru elaboararea prezentului raport de evaluare au fost urmatoarele:

- Documentarea, pe baza informaţiilor şi a documentelor recepţionate.
- Stabilirea limitelor şi a ipotezelor care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare.
- Analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării.
- Analiza pieţei, a cererii şi ofertei, a pieţei specifice proprietăţii subiect.

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conţinând toate părţile specificate în SEV 103 – Raportarea evaluării.

PREZENTAREA DATELOR

1. DATE DESPRE ARIA DE PIAŢĂ, ORAŞ, VECINĂTĂŢI SI LOCALIZARI

În cadrul analizei pieţei imobiliare am considerat aria pieţei zona cuprinsă între limitele Sectorului 4 al Municipiului Bucureşti în conformitate cu Hotărârea Consiliului General al Municipiului Bucureşti nr. 143/2003 privind reglementările urbanistice de încadrare pe zone şi categorii de folosinţă a teritoriului Municipiului Bucureşti, pentru anul 2004 prin aplicarea prevederilor O.G. nr. 36/2022, a H.G. nr. 1278/2002, a H.G. nr. 149/2003, a O.U.G. nr. 12/2003 şi a H.C.G.M.B. nr. 301/2002, astfel:

ZONA A - reprezentată grafic în culoarea roşie (roz) în graficul ataşat

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulaţie:

O fâşie de 400 m lăţime de-a lungul malului drept al Raului Dâmboviţa, de la Şos. Mihai Bravu până la 100 m est de Şos.Vitan – Bârzeşti.

Fâşia cuprinsă între Calea Văcăreşti şi limita cuvei Lacului Văcăreşti, de la 400 m de malul drept al Râului Dâmboviţa până la prelungirea limitei de vest a cimitirului Cărămidarii de Jos.

Limita vestică a cimitirului Cărămidarii de Jos, de la cuva Lacului Văcăreşti până la limita sudică a cimitirului.

Prelungirea limitei sudice a cimitirului de la limita vestică a cimitirului Cărămidarii de Jos până la limita de 200 m de Str. Serg. Niţu Vasile.

Fâşie de 200 m la Str. Serg. Niţu Vasile, de la prelungirea limitei sudice a cimitirului la Şos. Olteniţei.

Şos. Olteniţei, numere pare şi impare, inclusiv proprietăţile care au o latură adiacentă arterei, de la 200 m de Str. Serg. Niţu Vasile până la Str. Şura Mare.

Str. Şura Mare, numere pare şi impare, inclusiv proprietăţile care au o latură adiacentă arterei, de la Şos. Olteniţei la limita administrativă a sectorului.

Limita administrativă a sectorului, de la Str. Şura Mare până la intersecţia cu Şos. Mihai Bravu.

ZONA B – reprezentată grafic în culoarea portocaliu

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Fâșie de 400 m lățime de-a lungul malului drept al Râului Dâmbovița, de la 100 m est de Șos. Vitan - Bârzești până în dreptul Str. Releului.

O fâșie de 100 m, pe partea estică a Șos. Vitan - Bârzești, de la limita sudică a zonei A (Splaiul Unirii) până la intersecția cu Șos. Olteniței.

Șos. Olteniței, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Șos. Vitan-Bârzești până la limita administrativă.

Str. Cpt. Eremia Popescu, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Șos. Olteniței până la Șos. Berceni.

Șos. Berceni, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Cpt. Eremia Popescu până la B-dul Metalurgiei; Șos Berceni, numere pare, de la B-dul Metalurgiei până la Drum Dealu Floreni; Drum Dealu Floreni, de la Șos. Berceni până la C F. Industrială.

De la intersecția Drum Dealu Floreni cu C F. industrială până la intersecția Drum Dealu Crucii cu Str. Dumitru Brumărescu.

Drum Dealu Crucii, Drum Dealu Bradului, Str. Dumitru Brumărescu până la Drum Dealu Bradului.

Drum Dealu Bradului, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Drum Dealu Crucii până la B-dul Metalurgiei.

B-dul Metalurgiei, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei de la Drum Dealu Bradului până la Șos. Berceni.

Str. Turnu Magurele, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Șos. Berceni până la Intr. Binelui.

Intr. Binelui, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Turnu Magurele până la Drum Binelui.

Drum Binelui, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Intr. Binelui până la B-dul Metalurgiei.

B-dul Metalurgiei, numere impare, de la Drum Binelui până la Drum Dealu Bradului; B-dul Metalurgiei, numere pare, de la Drum Dealu Bradului.

Str. Turnu Magurele, numere pare și impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la B-dul Metalurgiei până la Str. Luica.

Str. Luica, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei;

Șos. Giurgiului, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Luica până la limita sudică administrativă.

Şos. Giurgiului, numere pare şi impare, inclusiv proprietăţile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Luica până la Drum Găzarului.

Şos. Giurgiului, numere pare şi impare, inclusiv proprietăţile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Luica până la Str. Şura Mare.

Drum Găzarului, numere pare şi impare, inclusiv proprietăţile care au o latură adiacentă arterei, de la Şos. Giurgiului până la Str. Împăratul Traian.

Str. Împăratul Traian, numere pare şi impare, inclusiv proprietăţile care au o latură adiacentă arterei, de la Drum Găzarului până la Str. Pictor Ştefan Dumitrescu.

Str. Pictor Ştefan Dumitrescu, numere pare şi impare, inclusiv proprietăţile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Împăratul Traian până la Şos. Giurgiului.

Str. Şura Mare, exclusiv, de la Şos. Giurgiului până la Şos. Olteniţei, Şos. Olteniţei, exclusiv, de la Str. Şura Mare până la limita de 200 m faţă de Str. Serg. Niţu Vasile.

Fâşie de 200 m la Str. Niţu Vasile, de la Şos. Olteniţei până la prelungirea laturii sudice a cimitirului Cărămidarii de Jos.

Prelungirea laturii sudice a cimitirului Cărămidarii de Jos de la 200 m de Str. Serg. Niţu Vasile până la limita vestică a cimitirului.

Limita vestică a cimitirului Cărămidarii de Jos până la limita cuvei L.acului Văcăreşti.

Fâşie de 100 m măsurată de la limita cuvei lacului Văcăreşti, de la Şos. Olteniţei până la 500 m de malul drept al Râului Dâmboviţa.

Fâşie de 100 m măsurată de la limita sudică a zonei A (malul drept al Raului Dâmboviţa) din limita estice a zonei B de la Calea Văcăreşti până la 200 m de Şos. Vitan – Bârzeşti.

Fâşie de 200 m măsurată spre vest de Calea Vitan - Bârzeşti, de la 500 m de malul drept al Râului Dâmboviţa până la limita sudică a cuvei lacului Văcăreşti.

Limita sudică a cuvei lacului Văcăreşti (paralelă cu Şos.Olteniţei).

ZONA C – REPREZENTATĂ GRAFIC ÎN CULOAREA GALBEN

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulaţie:

Limita sudică a zonei B (la 500 m de Splaiul Unirii).

Limita estică a zonei B a Şos. Vitan – Bârzeşti.

Limita nordică a zonei B a Şos. Olteniţei.

Limita vestică a zonei B a Căii Văcăreşti.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Splaiul Unirii (limita sector) de la Str. Releului până la limita administrativă.

Limita administrativă până la Șos. Olteniței.

Șos. Olteniței, exclusiv, de la limita administrativă până la limita estică a zonei B de la Șos. Vitan Bârzești.

Limita estică a zonei B (Șos. Vitan- Bârzești), de la Șos. Olteniței până la limita sudică a zonei B de la Splaiul Unirii.

Limita sudică a zonei B a Splaiul Unirii de la limita zonei A până la prelungirea Str. Releului.

Prelungirea Str. Releului până în Splaiul Uniri (limita sector).

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Șos. Olteniței, exclusiv, de la Str. Cpt. Eremia Popescu până la limita administrativă.

Limita administrativă de la Șos. Oltenitei până la Șos. Berceni.

Șos. Berceni, exclusiv, de la B-dul Metalurgiei până la Str. Cpt. Eremia Popescu.

Str. Cpt. Eremia Popescu, exclusiv.

Delimitată prim teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Șos. Berceni, exclusiv, de la Str. Turnu Măgurele până la B-dul Metalurgiei (latura sudică).

B-dul Metalurgiei, exclusiv, de la Șos. Berceni până la Drum Binelui.

Drum Binelui, exclusiv, de la B-dul Metalurgiei până la Intr. Binelui.

Intr. Binelui, exclusiv, de la Intr. Binelui până la Str. Turnu Măgurele.

Str. Turnu Măgurele, exclusiv, de la Intr. Binelui până la Șos. Berceni.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

B-dul Metalurgiei, exclusiv, de la B-dul Metalurgiei până la Drum Binelui.

Drum Binelui, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la B-dul Metalurgiei până la Str. Aurel Persu.

Str. Aurel Persu, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Drum Binelui până la Str. Odei.

Str. Odei, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Aurel Persu până la Str. Tudor Gociu.

Str. Tudor Gociu, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Odei până la Str. Acțiunii.

Str. Acţiunii, numere pare şi impare, inclusiv proprietăţile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Tudor Gociu până la Intr. Acţiunii.

Intr. Acţiunii, numere pare şi impare, inclusiv proprietăţile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Acţiunii până la Drum Bercenarului.

Limita administrativă, de la Drum Bercenarului până la Şos. Giurgiului.

Şos. Giurgiului exclusiv, de la limita administrativă până la Str. Luica;

Str. Luica - Str. Turnu Magurele, exclusiv, de la Şos. Giurgiului până la B-dul Metalurgiei.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulaţie:

Str. Pictor Ştefan Dimitrescu, exclusiv, de la Şos. Giurgiului până la Str. Împăratul Traian.

Str. Împăratul Train, exclusiv, de la Str. Pictor Ştefan Dimitrescu până la Drum Găzarului.

Drum Găzarului, exclusiv, de la Str. Împăratul Traian până la Şos. Giurgiului.

Şos. Giurgiului, exclusiv, de la Drum Găzarului până la Str. Pictor Ştefan Dimitrescu.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulaţie:

Fâşie 100 m la Drum Deal Floreni, de la Şos. Berceni până la C.F. industrială.

Fâşie 100 m de la limita zonei B de la Drum Dealu Floreni până la Drum Dealu Crucii.

Fâşie 100 m de la zona B de la Drum Dealu Crucii până la Drum Binelui.

ZONA D - reprezentată grafic în culoarea verde

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulaţie:

Limita administrativă S-E de la 100 m de la Drumul Floreni până la Intr. Gării Progresul.

Intr. Acţiunii / exclusiv de la St. Bercenarului până la Str. Actiunii.

Str. Acţiunii / exclusiv de la Intr. Acţiunii până la Str T. Gociu.

Str. T. Gociu / exclusiv de la Str. Acţiunii până la Str. Odei.

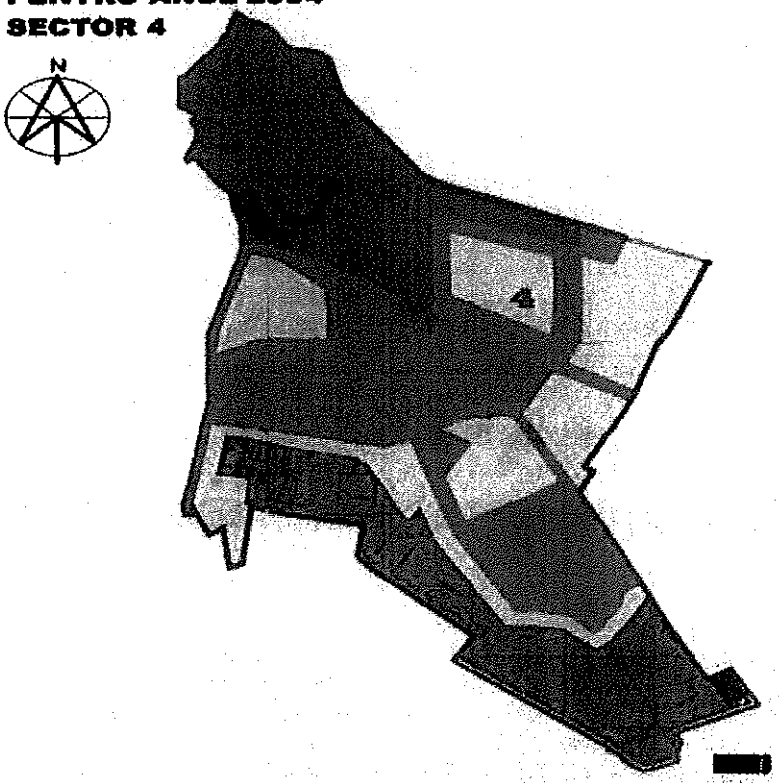
Str. Odei / exclusiv de la Str. T. Cociu până la Str. Aurel Persu.

Str Aurel Persu / exclusiv de la Str. Odei până la Drumul Binelui.

Drumul Binelui / exclusiv de la Str. Aurel Persu până la 100 m de B-dul Metalurgie.

REGLEMENTARI URBANISTICE DE ZONARE FISCALA A TERITORIULUI MUNICIPIULUI BUCURESTI PENTRU ANUL 2004
SECTOR 4

ANEXA F
La HCGMB nr. ..... / ... mai 2003



ZONA A
ZONA B
ZONA C
ZONA D
LIMITA DE SECTOR
LIMITA TERITORIULUI

NOTA:
[illegible]

[illegible]

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE:18873
SPECIALIZAREA: EP1 | EBM

TEL: 0727 947 941
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Conform informatiilor puse la dispoziția evaluatorului dreptul de proprietate asupra imobilelor subiect este detinut de catre Sectorul 4 al Primariei Bucuresti, institutie care a dispus constructia modulelor tip, pentru comercializarea presei / florilor si al altor produse, respectiv care detine in patrimoniu, terenurile pe care urmeaza sa fie amplasate modulele si mijloacele publicitare.

3. DESCRIEREA CONSTRUCTIEI SI A TERENULUI

Pentru terenurile pe care se vor amplasa modulele comerciale, respectiv mijloacele publicitare nu au fost puse la dispozitila evaluatorului informatii cu privire la forma acestora, respectiv zona in care acestea se afla, insa au fost comunicate informatii cu privire la faptul ca modulele tip, pentru comercializarea presei / florilor si al altor produse vor fi inchiriate impreuna cu o suprafata de teren tinand cont de dimensiunea fiecarui modul.

De asemenea, din informatiile comunicate, modulele tip, pentru comercializarea presei / florilor si al altor produse, vor avea o suprafata incepand cu 5 mp; 10 mp si pana la 12 mp.

4. COMPONENTE NON-IMOBILIARE, IDENTIFICARE SI CLASIFICARE

În cadrul prezentului raport de evaluare nu au fost identificate componente non-imobiliare.

5. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

Dreptul de proprietate asupra imobilelor subiect este detinut de catre Sectorul 4 al Primariei Bucuresti si nu exista proprietari anteriori.

ANALIZA PIEȚEI

1. ANALIZA CERERII

Piața imobiliară din România are suficiente resurse pentru o creștere puternică a activității în 2022, în funcție de evoluția pandemiei, dar și a altor factori, previzionează reprezentanții companiei de consultanță Colliers. Reevaluarea riscului și alte tendințe postpandemice vor influența în mare măsură apetitul și valoarea investițiilor imobiliare, atât în decursul acestui an, cât și pe termen mai lung. „O oportunitate majoră de care România ar trebui să profite din plin este legată de fondurile UE: pachetul de ajutor pentru coronavirus, plus alocarea normală pentru perioada 2021-2027 pentru România, ating aproximativ 80 miliarde de euro, adică o treime din PIB-ul țării. În consecință, 2022 ar putea fi un an record pentru investițiile imobiliare din perspectiva activității pieței, segmentul industrial fiind potențial pregătit să stabilească noi repere", notează oficialii companiei.

Cum România urmează să primească, până la sfârșitul acestui deceniu, aproape 80 de miliarde de euro din fonduri UE (fonduri structurale, fonduri de recuperare postpandemie, plus subvenții agricole), la care se adaugă și creșterea economică estimată între 3% și 4% în acest an, consultanții Colliers se așteaptă ca, pe măsură ce rezultatele investițiilor vor începe să se vadă, și creșterea pieței imobiliare să se accelereze și să rămână robustă în anii următori.

Conform "Buletinului statistic lunar al județelor nr.12/2021" emis de INSSE, în luna februarie a anului 2022 la nivelul Municipiului București, câștigul salariul mediu brut este de 8,480 lei/persoană total pe județ, câștigul salariul mediu net este de 5,175 lei/persoană total pe județ, s-au emis un număr de 632 de autorizații de construire eliberate pentru clădiri rezidențiale până în luna Decembrie inclusiv, iar numărul locuințelor terminate, din date provizorii pentru trimestrul III al anului 2021 este de 3745.

80% dintre companiile imobiliare din sectorul comercial estimează o creştere a veniturilor în 2022 comparativ cu 2021 şi 73% se aşteaptă la intensificarea tranzacţiilor în domeniu, conform unui studiu Deloitte.

Potrivit raportului, ţinând cont că activitatea globală de fuziuni şi achiziţii a crescut cu aproape 85% în prima jumătate a lui 2021 faţă de anul precedent, 40% dintre companiile care au participat la studiu spun că ar putea să se implice în astfel de tranzacţii în următoarele trimestre.

Percepţia privind evoluţia veniturilor diferă în funcţie de tipul de proprietate. Companiile care deţin clădiri utilizate în economia digitală (centre de date, turnuri de comunicaţii sau spaţii industriale) estimează o creştere mai accelerată a veniturilor în acest an, comparativ cu cele din alte domenii.

Însă şi respondenţii care deţin clădiri de birouri, *spaţii comerciale* sau activează în sectorul ospitalităţii sunt în oarecare măsură optimişti cu privire la perspectivele pe termen scurt.

Astfel, multe companii se concentrează pe reamenajarea proprietăţilor pentru a le putea folosi alternativ, în mai multe domenii, maximizându-le valoarea. Cu toate acestea, doar un sfert dintre ele îşi majorează substanţial investiţiile în tehnologie pentru a-şi consolida portofoliul şi capacitatea de gestionare a activelor.

Piaţa imobiliară, în general, este influenţată de evoluţiile din economie, iar sectorul comercial cu atât mai mult. În plus, într-un mediu puternic inflaţionist, precum cel pe care îl traversăm acum, proprietăţile imobiliare atrag fonduri în căutare de plasamente care să asigure menţinerea valorii banilor în timp. Prin urmare, chiar dacă piaţa chiriilor nu va avea o evoluţie favorabilă în termeni de randamente, investitorii vor căuta active a căror valoare să nu fie erodată de inflaţie, iar proprietăţile imobiliare comerciale se pot încadra în această categorie.

Modulele comerciale de tip chioşc – pentru prestarea serviciilor comerciale de tip florărie, patiserie sau chioşcul de cafea mobil sunt considerate ca fiind cea mai uşoară cale de dezvoltare a propriei afaceri, o reţea comercială sau chiar o franciză.

Analizând piaţa, la momentul actual, profilul cumpărătorului este susţinut de *dorinţă* şi de *puterea efectivă de cumpărare* – conform studiilor efectuate la nivelul ţării noastre de către o instituţie bancară, pe perioada pandemiei populaţia a economisit mult mai mult decât în mod uzual, cheltuielile zilnice reducându-se de la 35% la 24%, lucru ce permite unui cumpărător hotărât să acţioneze în consecinţă.

Cu privire la mijloacele publicitare amplasate pe terenul domeniul public, conform celui mai recent Studiu de Audienţă OOH realizat de Biroului Român de Audit Transmedia – BRAT cele mai vizibile panouri publicitare sunt în următoarele zone:

Zona Unirii.
Zona Piaţa Victoriei.
Intersecţia Dristor cu Mihai Bravu.
Zona Obor.
Intersecţie AFI.
Piaţa Romană.
Piaţa Sudului.
Bulevarul Unirii - Intersecţie cu Mircea Vodă.

Aici, peste 200.000 de oameni văd panourile în fiecare săptămână.

„Panourile cu dimensiuni mari asezate in zonele cele mai accesate ale oraselor ating cele mai mari volume de audienta, dar printre cele mai vizibile panouri se regasesc si panouri de dimensiuni standard (backlit sau billboard) asezate in zonele de interes din orase.

Marile intersectii, caile de acces catre centrele mari comerciale, pietele centrale, marile bulevarde – toate aceste locatii ofera sansa panourilor amplasate in zona sa atraga un volum mare de audienta", spune Arina Ureche, director executiv BRAT, pentru Paginademedia.ro.
Ce a mai constatat studiul:

Câteva dintre cele mai bune zone pentru panouri din Bucureşti sunt: Zona Unirii, Zona Victoriei, Intersecţia Dristor cu Mihai Bravu, Zona Obor, Intersecţie AFI, Piaţa Romană, Piaţa Sudului, Bulevarul Unirii - Intersecţie cu Mircea Vodă.

Cele mai bune panouri ating peste 200.000 de oameni în fiecare săptămână, înregistrând în general 2-3 vizualizări per persoană, pe parcursul unei săptămâni, adică peste 500.000 de contacte săptămânal.

Dacă luăm în calcul numai cele mai bune panouri din Bucureşti, acestea ating 15% din populaţia oraşului.

În cazul celorlalte oraşe, cele mai bune panouri pot atinge într-o săptămână şi 30-35% din populaţie. Exemple: Bacău, Constanţa, Sibiu. Procentajul de 20-30% ar fi în cazul celor mai bune panouri din Braşov, Oradea, Craiova, Timişoara, Cluj Napoca, Iaşi şi Ploieşti.

Analizând piaţa, la momentul actual, profilul cumpărătorului este susţinut de *dorinţă* – publicitatea, mai ales în contextul post-pandemic este atuul oricărui cumpărător tipic şi de *puterea efectivă de cumpărare* – conform studiilor efectuate la nivelul ţării noastre de către o instituţie bancară, pe perioada pandemiei populaţia a economisit mult mai mult decât în mod uzual, cheltuielile zilnice reducându-se de la 35% la 24%, lucru ce permite unui cumpărător hotărât să acţioneze în consecinţă.

2. ANALIZA OFERTEI

Piaţa tranzacţiilor cu terenuri destinate exclusiv proiectelor rezidenţiale şi comerciale (birouri, retail, hotel) a înregistrat anul trecut cea mai ridicată valoare din 2007 până în prezent, relevă datele Colliers. Astfel, volumul total al achiziţiilor s-a cifrat la peste 800 de milioane de euro, cifră de peste 2,5 ori mai mare decât cea estimată pentru 2020, respectiv 310 milioane de euro. Potrivit reprezentanţilor companiei de consultanţă imobiliară, această sumă reprezintă un record al ultimilor 15 ani, ea fiind depăşită doar de rezultatele consemnate în 2007. Spre comparaţie, la vremea acces erau consemnate tranzacţii de peste 800 de milioane euro doar la nivelul Bucureştiului, în vreme ce la nivel naţional s-a depăşit pragul de un miliard de euro, potrivit estimărilor din acea perioadă.

În urma analizei de piaţă preţul pentru închirierea spaţiilor comerciale de tip modul/chioşc poate varia mult, în funcţie de zona în care acesta este amplasat (aproximativ între 20 - 65 EUR/mp).

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp.

Oferta la un anumit bun, la un anumit preţ, la un anumit moment şi anume loc, indică raritatea relativă a acelui bun, care este factor de bază a valorii.

În urma analizei de piaţă a spaţiilor comerciale de tip modul comercial – chioşcul de cafea deţine de mult timp poziţia de lider printre cele mai populare puncte de vânzare. Dimensiunea redusă a pavilionului comercial pentru vânzarea cafelei permite instalarea acestuia în majoritatea locurilor de circulaţe intensă. Acestea includ: un nod important de transport, staţii de transport public, o gară, o staţie de metrou, căminele studenţeşti, parcuri, precum şi lângă birouri mari şi centre comerciale. Alte categorii la mare căutare sunt chioşcurile pentru comerţ stradal de presă, chioşcurile pentru comerţ de îngheţată, chioşcurile pentru comerţ de ţigări, chioşcurile pentru comerţ de fast-food. Majoriatea acestor amplasamente au dimeniunile cuprinse intre 5 mp – 10 mp.

În urma analizei de piață prețul pentru închirierea spațiilor publicitare outdoor poate varia mult, în funcție de fiecare format (aproximativ între 9 - 25 EUR/mp).
Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Oferta la un anumit bun, la un anumit preț, la un anumit moment și anume loc, indică raritatea relativă a acelui bun, care este factor de bază a valorii.

În materia analizei ofertelor expuse pe piața publicitară majoritatea firmelor de publicitate propun persoanelor interesate, în speță cumpărătorului tipic, următoarele tipuri de panouri publicitare:

Panouri publicitare Backlist – acestea sunt panouri publicitare situate în interiorul orașelor. Sunt iluminate pentru a asigura o vizibilitate bună și pe timp pe seară. Caracteristici:

Amplasate în zonele centrale sau aglomerate ale orașelor, beneficiază de o expunere maximă.

Dimensiunile de 4,00 x 3,00 sau 3,20 x 2,40 m.
Ideale pentru creșterea notorietății unui brand sau promovare produse.
Impact deosebit noaptea, datorită iluminării.

Panouri publicitare Unisign și Bilboard – acestea sunt panouri de dimensiuni mari cu vizibilitate foarte bună pentru traficul auto, situate în zona periferică a orașelor, la intrări, sau pe drumurile naționale. Caracteristici:

Amplasate la intrările în orașe, pe drumurile naționale.

Dimensiuni de 6,00×3,00 m sau 8,00×3,00 m.
Potrivite pentru afaceri locale și puncte de interes.
Ideale pentru creșterea notorietății unui brand sau activarea acestuia.
Expunere la trafic auto mare, cu un cost redus.

Panourile publicitare unipol – acestea sunt panouri de dimensiuni foarte mari, amplasate pe autostrăzi și drumuri europene, care oferă un mijloc de comunicare cu un impact puternic. Caracteristici:

Amplasate pe drumuri europene și autostrăzi.

Dimensiunile foarte mari: 8,00×3,00 m, 8,00×4,00 m, 14,00×4,00 m, 8,00×9,00 m.
Ideale pentru creșterea notorietății unui brand sau activarea acestuia.
Potrivite pentru campanii naționale și campanii de produs.
Expunere la trafic auto foarte mare, cu un cost redus.

Mesh-uri publicitare outdoor – acestea sunt locații publicitare outdoor pe fațadele clădirilor, situate în zone cu trafic auto și pietonal intens. Caracteristici:

Se remarcă în aglomerația urbană, prin dimensiunile și locațiile ultracentrale care nu sunt accesibile pentru amplasarea altor tipuri de suporturi publicitare.

Dimensiuni foarte mari, suprafața între 20 – 100 mp.
Posibilitatea de a fi expuse și pe schelele fațadelor aflate în renovare pe durata executării lucrărilor.
Potrivite pentru campanii naționale și campanii de produs.

Prisme publicitare outdoor – acestea sunt suporturi de dimensiuni exponabile mari, care pot fi amplasate în zone centrale, parcări, bulevarde și intersecții aglomerate. Caracteristici:

Pot fi amplasate în zone ultracentrale unde, în mod normal, nu s-ar putea expune pe alt tip de suport.
Atrag foarte tare atenţia datorita dimensinilor mari 3,00×4,00m, 3,00×6,00 m.
Pot avea baza triunghiulară sau patrulateră, poligonală sau tip paravan.
Ideale pentru campanii scurte, evenimente sau promoţii.

Panouri direcţionale outdoor – acestea sunt panouri de mici dimensiuni ideale pentru direcţionare şi informare. Sunt amplasate pe stâlpii de electricitate sau cei de iluminat public.Caracteristici:

Amplasate în interiorul oraşelor.
Dimensiuni de 0,80×1,00 m.
Ghidează către locaţiile firmelor pentru care sunt expuse.

Caracterul repetitiv asigură memorarea mesajului publicitar, astfel pentru a avea efectul scontat, acestea trebuie amplasate în număr cât mai mare.

Reclame staţii autobuz – staţiile de autobuz sunt răspândite în toată ţara şi sunt tranzitate zilnic de sute de mii de oameni care aşteaptă în staţie sau doar trec pe lângă ele. Caracteristici:

Sunt foarte eficiente pentru promoţii la produse şi servicii.
Grafica poate să conţină mai mult text deoarece călătorii care aşteptă în staţie au timp să parcurgă informaţia.
Ideale pentru direcţionare spre un punct de interes.
Pot fi utilizate pentru campanii de recrutare.
Potrivite pentru prezentarea caracteristicilor unui produs.

În ceea ce priveşte costul unei campanii outdoor acesta este compus din:

Creaţie grafică.
Producţie publicitară.
Costuri de montaj/demontaj.
Costuri media (închirierea spaţiilor publicitare).
Servicii publicitare adiţionale (iluminare, monitorizare).

Taxa locală de publicitate – Conform Hotărârii Consiliului General al Municipiului Bucureşti privind stabilirea nivelurilor impozitelor şi taxelor locale începând cu anul 2022, taxa pentru folosirea mijloacelor de reclamă şi publicitate este de 3% aplicată la valoarea serviciilor de reclamă şi publicitate.

În ceea ce priveşte însă taxa pentru afişaj în scop de reclamă şi publicitate, regăsim 2 categorii:
În cazul unui afişaj în locul unde persoana derulează o activitate economică – taxa este în lei/m² sau fracţiune de m².
În cazul oricărui alt panou, afişaj sau oricărei structuri de afişaj pentru reclamă sau publicitate – taxa este de 23 lei.

3. RELAŢIA DINTRE CERERE ŞI OFERTA

La data evaluării piaţa specifica bunurilor subiect se află în echilibru, oferta fiind la acelasi nivel cu cererea.

4. CONCLUZII PRIVIND ANALIZA PIEŢEI SPECIFICE

Analizând piaţa specifică am ajuns la concluzia că există oferte active pentru tipul de proprietate evaluat, intervalul de preţuri pentru spaţiile comerciale de tip modul comercial este situat între 9 €/mp-65 €/mp.

De asemenea, analizând piaţa specifică am ajuns la concluzia că există oferte active pentru tipul de proprietate evaluat, intervalul de preţuri pentru panourile publicitare este situat între 3 €/mp-30 €/mp.

ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind: "*Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.*"

GEV 60 Evaluarea bunurilor imobile

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele urmatoare ale prezentului raport de evaluare.

Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- PERMISĂ LEGAL – pentru a determina utilizările legal premise se realizează o analiza a reglementărilor privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de Construcții, restricțiile privind Construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietăți, din cauza unor clauze prevăzute în contractul de închiriere. Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare.

- POSIBILĂ FIZIC – dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (inundații, cutremure) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi pot atinge cea mai bună utilizare doar făcând parte dintr-un anumit ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza și fezabilitatea terenului. Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc). Structura geologică a terenului poate împiedica sau poate face foarte scumpă anumite utilizări ale proprietății, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălțime, subsoluri multiple.

- FEZABILĂ FINANCIAR – utilizările care au îndeplinit criteriile permisă legal și posibilă fizic se analizează pentru a se determina dacă ele ar genera un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sau fezabile financiar. Pentru aceasta se determină veniturile viitoare generate de proprietate din care se scad cheltuielile de exploatare și va rezulta profitul net. Amplasarea imobilului în zona de elita a orașului impune o utilizare diferită de utilizările agricole sau industriale. În acest context fezabilitatea financiară va determina doar realizarea de Construcții care să asigure fructificarea maximă a capitalului fie prin vânzare, fie prin închirierea cu construcția edificată, nu ca teren liber.

- MAXIM PRODUCTIVĂ – dintre utilizările fezabile financiar se selectează utilizarea care conduce la cea mai mare valoare reziduala.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza celor patru criterii ale celei mai bune utilizări a imobilului.

Concluzionând, fiecare bun în ansamblul lui, se află deja în cea mai bună utilizare a sa, utilizarea Comerciala ce conduce către valoarea maximă a proprietății imobiliare. Cel mai probabil utilizator final este persoana fizică sau juridică.

Utilizarea Comerciala pentru ambele bunuri subiect îndeplinește criteriile care definesc CMBU și anume: Este fizic posibilă; Este permisă legal; Este fazabilă financiar; Este maxim productivă.

EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE

Proprietatile ce fac obiectul raportului de evaluare sunt compuse din module tip pentru activitati comerciale (flori; presa-carte si alte activitati), respectiv teren pentru amplasarea mijloacelor publicitare pe domeniul public al Sectorului 4 din Municipiul Bucuresti.

Potrivit Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 SEV 104 – Tipuri ale Valorii, la calculul chiriei de piață, evaluatorul trebuie să ia în considerare următoarele:

In ceea ce privește chiria de piață aferentă unui contract de închiriere, termenii și clauzele de închiriere stipulați(te) în acel contract sunt considerați(te) a fi adecvați(te), cu condiția să nu fie ilegali(le) sau contrari(re) cadrului general de reglementare, și

In ceea ce privește chiria 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.

Asadar, in aplicarea acestei metode au fost colectate, analizate, comparate și ajustate oferte de inchiriere privind bunuri similare disponibile pe piata specifică în vederea estimării valorii chirieri de piata inclusiv taxele stabilite prin HCGMB 105 si 426, respectiv:

DENUMIRE SERVICIU	ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
Inchiriere teren pentru panou spatiu publicitar	Chirie estimata Lei/mp/zi	Chirie estimata Lei/mp/zi	Chirie estimata Lei/mp/zi	Chirie estimata Lei/mp/zi
	0,75	0,63	0,45	0,31
Inchiriere modul tip pentru comercializarea presei / florilor si al altor produse, inclusiv terenul aferent	Chirie estimata Lei/mp/zi	Chirie estimata Lei/mp/zi	Chirie estimata Lei/mp/zi	Chirie estimata Lei/mp/zi
	4	3,66	3,33	3

Pentru estimarea chiriei s-a avut in vedere o suprafata de inchiriere de aproximativ 10 mp (modul tip pentru comercializarea presei / florilor si al altor produse, inclusiv terenul aferent), fiind estimate urmatorile valori (valoare rotunjita):

Pentru zona A, a fost estimata, o chirie in cuantum de 1.200 lei / lunar.

Pentru zona B, a fost estimata, o chirie in cuantum de 1.100 lei / lunar.

Pentru zona C, a fost estimata, o chirie in cuantum de 1.000 lei / lunar.

Pentru zona D, a fost estimata, o chirie in cuantum de 900 lei / lunar.

Cursul de referintă EURO/RON afișat de BNR la data evaluării, respectiv la data de 25.03.2022 este de 1 EUR= 4, 9489 RON.

ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1. ANALIZA REZULTATELOR

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii fundamentată şi semnificativă, sunt: adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii.

Adecvarea: prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metoda scopului şi utilizării evaluării. Adecvare unei metode se referă, de regulă, la tipul proprietăii imobiliare şi viabilitatea pieţei.

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectidutinea datelor, de calculele efectuate şi de ajustările aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.

Pentru estimarea chiriei s-a avut in vedere o suprafata de inchiriere de aproximativ 10 mp (modul tip pentru comercializarea presei / florilor si al altor produse, inclusiv terenul aferent), fiind estimate urmatorile valori (valoare rotunjita):

Pentru zona A, a fost estimata, o chirie in cuantum de 1.200 lei / lunar.

Pentru zona B, a fost estimata, o chirie in cuantum de 1.100 lei / lunar.

Pentru zona C, a fost estimata, o chirie in cuantum de 1.000 lei / lunar.

Pentru zona D, a fost estimata, o chirie in cuantum de 900 lei / lunar.

In tabelul de mai jos, au fost estimate valorile in lei / mp / zi,

DENUMIRE SERVICIU	ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
Inchiriere teren pentru panou spatiu publicitar	Chirie estimata Lei/mp/zi	Chirie estimata Lei/mp/zi	Chirie estimata Lei/mp/zi	Chirie estimata Lei/mp/zi
	0,75	0,63	0,45	0,31
Inchiriere modul tip pentru comercializarea presei / florilor si al altor produse, inclusiv terenul aferent	Chirie estimata Lei/mp/zi	Chirie estimata Lei/mp/zi	Chirie estimata Lei/mp/zi	Chirie estimata Lei/mp/zi
	4	3,66	3,33	3

Cursul de referinţă EURO/RON afişat de BNR la data evaluării, respectiv la data de 25.03.2022 este de 1 EUR= 4, 9489 RON.

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Concluzia asupra valorii este exprimată conform GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*. Au fost analizate astfel, atât cantitatea, calitatea informațiilor deținute și adecvarea abordărilor prezentate, cât și principiul prudenței adecvat scopului evaluării, în opinia evaluatorului, valoarea chiriei de piață a dreptului de proprietate al imobilului ce face obiectului prezentului a fost estimata astfel:

DENUMIRE SERVICIU	ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
Inchiriere teren pentru panou spatiu publicitar	Chirie estimata Lei/mp/zi	Chirie estimata Lei/mp/zi	Chirie estimata Lei/mp/zi	Chirie estimata Lei/mp/zi
	0,75	0,63	0,45	0,31
Inchiriere modul tip pentru comercializarea presei / florilor si al altor produse, inclusiv terenul aferent	Chirie estimata Lei/mp/zi	Chirie estimata Lei/mp/zi	Chirie estimata Lei/mp/zi	Chirie estimata Lei/mp/zi
	4	3,66	3,33	3

Asadar, Pentru estimarea chiriei s-a avut in vedere o suprafata de inchiriere de aproximativ 10 mp (modul tip pentru comercializarea presei / florilor si al altor produse, inclusiv terenul aferent), fiind estimate urmatorile valori (valoare rotunjita):

Pentru zona A, a fost estimata, o chirie in cuantum de 1.200 lei / lunar.

Pentru zona B, a fost estimata, o chirie in cuantum de 1.100 lei / lunar.

Pentru zona C, a fost estimata, o chirie in cuantum de 1.000 lei / lunar.

Pentru zona D, a fost estimata, o chirie in cuantum de 900 lei / lunar.

Cursul de referință EURO/RON afișat de BNR la data evaluării, respectiv la data de 25.03.2022 este de 1 EUR= 4. 9489 RON.

Cu privire la valoarea aleasă precizez următoarele aspecte:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă în condițiile și prevederile prezentului raport de evaluare explicativ.
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformare la cerințele legale.
- Valoarea este o predicție.
- Valoarea este subiectivă.
- Evaluare este o opinie asupra unei valori.

ANEXE

DOCUMENTE:

Consiliul General al Municipiului Bucureşti

HOTĂRÂRE
privind stabilirea nivelurilor impozitelor şi taxelor locale în municipiul Bucureşti
începând cu anul 2022

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului General al Municipiului Bucureşti nr. 1414/03.03.2021, raportul de specialitate al Direcţiei Generale Economice – Direcţia Venituri nr. DV 714/01.03.2021 şi amendamentul înregistrat la Cabinet Secretar General cu nr. 1646/27.04.2021,

Văzând avizul Comisiei economice, buget, finanţe şi credite externe nr. 46/23.04.2021 şi avizul Comisiei juridice şi de disciplină nr. 144/28.04.2021 din cadrul Consiliului General al Municipiului Bucureşti,

În conformitate cu prevederile art. 482 alin. (2), art. 457 alin. (2), art. 473 alin. (2) şi art. 488 alin. (1) şi (2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările şi completările ulterioare,

Cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, republicată,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. b), alin. (4) lit. d) şi art. 139 alin. (3) lit. g) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI
HOTĂRĂŞTE

Art. 1. Începând cu anul 2022, se aprobă nivelurile impozitelor şi taxelor locale şi sunt cele prevăzute în anexa nr. 1.

Art. 2. Începând cu anul 2022, se aprobă nivelurile impozitelor şi taxelor locale stabilite prin hotărâri ale Consiliului General al Municipiului Bucureşti şi sunt cele prevăzute în anexa nr. 2.

Art. 3. Numărul mijloacelor de aplicare a prevederilor art. 2 sunt prevăzute în anexa nr. 2a.

Art. 4. Începând cu anul 2022, în cazul mijloacelor de transport hibride, impozitul se reduce cu 85%.

Art. 5. Începând cu anul 2022, bonificaţia pentru plata cu anticipaţie până la data de 31 martie a impozitului/taxei de clădiri, impozitului/taxei pe teren şi impozitului pe mijloacele de transport datorate de contribuabili pentru întregul an este de 10%.

Art. 6. Pentru plata cu întârziere a impozitelor şi taxelor locale, procedurile în absenţa solicitării de persoane majoritari din adunarea asociaţilor, prevăzute în legislaţia referitoare la creanţele bugetare.

[illegible]

Art 7 Sumele încasate de către Direcţia de Impozite şi Taxe locale de sector pentru bugetul Municipiului Bucureşti vor fi virate lunar, respectiv până la data de 10 a lunii următoare pentru veniturile încasate în luna anterioară

Art 8 Anexele nr 1, nr 2 şi nr. 2a fac parte integrantă din prezenta hotărâre

Art 9 Prezenta hotărâre se comunică Primarilor Sectoarelor 1 - 6 şi instituţiilor publice de interes local ale Municipiului Bucureşti

Art 10 Direcţiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului Bucureşti şi instituţiile din subordinea Consiliului General al Municipiului Bucureşti vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri

Această hotărâre a fost adoptată în şedinţa ordinară a Consiliului General al Municipiului Bucureşti din data de 27.04.2021

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢA
Sorin Purcărea

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI
Georgiana Zamfir

Bucureşti 27.04.2021
Nr. 105

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
COSMIN CONSTANTIN BĂRBĂLĂU

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE:18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

ANEXA NR. 2
LA HCLS4 NR 145/31.05.2022

T.C.C. | TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

Appraisal Advisor

SECTORUL 4
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
REGISTRATURĂ (9)
16 MAY 2022
INTRARE / IEȘIRE Nr. 28221

Catre,

PRIMARIA SECTORULUI 4
SERVICUL PATRIMONIU

Subsemnatul, Tiberius - Corneliu Constantin, Evaluator Autorizat Membru ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) din data de 25.06.2018, specializarea EPI | EBM (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare si Evaluarea Bunurilor Mobile), posesor al legitimatiei cu numarul 18873,

Prin prezenta adresa, va inaintez, in doua exemplare semnate si stampilate in original, urmatorul document:

- Raportul de evaluare intocmit pentru spatiile cu destinatie comerciala / administrative / depozitare, situate in Piata Aparatorii Patriei.

16.05.2022

Cu deosebita consideratie,
Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 18873

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE:18873
Specializarea: EBM | EPI

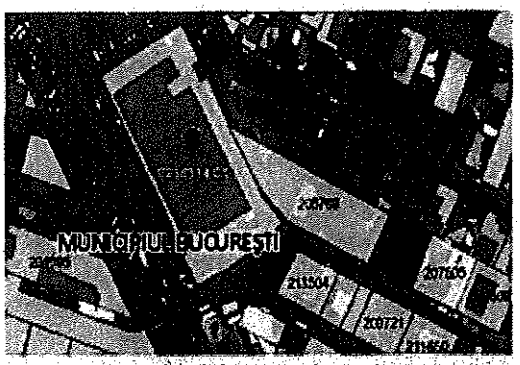
TEL: 0727 947 941
E-MAIL:OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

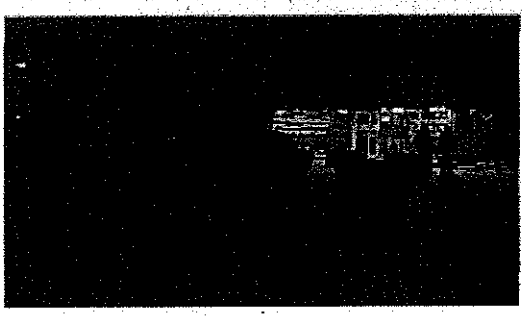
Sediul ales pentru corespondenta:
Bucuresti, bd. Corneliu Coposu nr. 5, bl. 103, sc. B, et. 8, ap. 46, sector 3

T.C.C. | **TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN**

Appraisal Advisor

RAPORT DE EVALUARE
ÎNTOCMIT DE EVALUATORUL AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN





BUNURILE IMOBILE SUBIECT:

SPATII CU DESTINATIE COMERCIALA / ADMINISTRATIVA / DEPOZITARE, SITUATE IN PIATA APARATORII PATRIEI

PROPRIETAR:

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

UTILIZATOR:

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

DATA EVALUĂRII: 01.04.2022

SCOPUL EVALUĂRII:

ESTIMAREA CHIRIEI DE PIATĂ PENTRU PROPRIETATILE COMERCIALE DIN INCINTA PIETEI APARATORII PATRIEI

CURS BNR 01.04.2022

1 EURO = 4.9454 LEI

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport de evaluare fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului.

BUCUREȘTI
APRILIE– 2022

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către,

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Referitor la solicitarea dumneavoastră cu privire la evaluarea spatiilor cu destinatie comerciala / administrativa / depozitare situate in „Piata Aparatorii Patriei" astfel cum au fost descrise in cuprinsul prezentului raport de evaluare, vă aduc la cunoştinţă următoarele:

- Potrivit solicitarii comunicate de către Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti – Directia Autorizari – Serviciul Patrimoniu, am fost desemnat în vederea evaluării spatiilor cu destinatie comerciala / administrativa / depozitare situate in „Piata Aparatorii Patriei".
- Scopul evaluării este informarea utilizatorului cu privire chiria de piata a spatiilor comerciale aflate in incinta Pietei Aparatorii Patriei, in vederea inchirierii acestora.
- A fost supus evaluării întregul drept de proprietate considerat valabil, transferabil şi liber de orice sarcini.
- Data de referinţă a evaluării este data 01.04.2022.
- Prezenta adresa este însoţită de raportul de evaluare, întocmit în conformitate cu standardele, metodologia şi recomandările Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din Romania (ANEVAR).

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

NR. LEGITIMATIE: 18873

CUPRINS

INTRODUCERE

I. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

1	CLIENT	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI	
2	UTILIZATOR DESEMNAT	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI	
3	PROPRIETAR	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI	
4	SCOPUL EVALUĂRII	ESTIMAREA CHIRIEI DE PIATA IN VEDEREA INCHIRIERII SPATIILOR COMERCIALE DIN INCINTA PIETEI APARATORII PATRIEI	
5	TIPUL VALORII	CHIRIA DE PIATA	
6	DATA EVALUĂRII	01.04.2022	
7	EVALUATOR	EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRUL TITULAR ANEVAR, CONSTANTIN CORNELIU TIBERIUS	
8	TIP PROPRIETATE	SPATII CU DESTINATIE COMERCIALA / ADMINISTRATIVA / DEPOZITARE	
9	AMPLASAREA IMOBILULUI	PIATA APARATORII PATRIEI DIN CARTIERUL BERCENI	
10	SUPRAFATA IMOBILULUI	TEREN	CONSTRUCTIE
		3.809 MP	C1 – Scd 2.075 mp / Su - aprox 1500 mp
			C2 – Scd 55 mp
			C3 – 19 mp
11	CURS EURO CONFORM BNR DIN DATA DE 01.04.2022	1 EURO = 4.9454 RON	

Valorile chiriei de piata estimate pentru unitatile de comercializare produse alimentare si nealimentare, farmacii, cofetarii, patiserii, internet cafe, vanzare cu amanuntul de alte produse alimentare n.c.a. – sandwich, supe, ciorbe, pizza, fast food, show room-uri, sunt urmatoarele:

SPATII CU DESTINATIE COMERCIALA / ADMINISTRATIVA / DEPOZITARE				
Suprafata	Suprafata	Suprafata	Suprafata	Suprafata
1-25 mp	26-50 mp	51-75 mp	75-100 mp	> 100 mp
15 euro / mp / luna	14 euro / mp / luna	13 euro / mp / luna	12 euro / mp / luna	10 euro / mp / luna

2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Referitor la evaluarea spatiilor cu destinatie comerciala / administrativa / depozitare situate in „Piata Aparatorii Patriei", subsemnatul TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN, membru titular ANEVAR, având numarul de legitimaţie 18873, îmi asum răspunderea privind conţinutul prezentului raport de evaluare numai faţă de client şi de utilizatorul desemnat şi certific în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă, faptul că:

- Afirmaţiile susţinute în prezentul raport de evaluare sunt reale şi corecte.
- Analizele, opiniile şi concluziile raportate în prezentul raport de evaluare se limitează numai la ipotezele generale şi speciale menţionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile subsemnatei, personale, imparţiale şi nepărtinitoare şi sunt în concordanţă cu Standardele de Evalure şi cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Raportul de evaluare a fost întocmit conform informaţiilor şi documentelor primite din partea proprietarului şi din informaţiile obţinute în urma inspecţiei, iar evaluatorul nu se face raspunzator în situaţia în care apar şi alte informaţii care nu i-au fost comunicate în cadrul acestei proceduri.
- Menţionez faptul că nu mi-a fost acordată asistenţă profesională de către alte persoane, cu privire la întocmirea prezentului raport de evaluare.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă referitor la bunrile ce fac obiectul evaluării şi nu am nici un interes personal faţă de vreuna din părţile implicate.
- Nu sunt influenţat de nicio constrângere legată de bunurile evaluate în raportul de evaluare sau de părţile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obţinere a unor rezultate predeterminate.
- Deţin cunoştintele necesare pentru întocmirea, în mod competent, a prezentului raport de evaluare.
- Pentru realizarea prezentului raport nu am primit asistenţă din partea altor persoane nesemnatare ale certificării.
- La data prezentului raport, subsemnatul sunt membru titular ANEVAR, avand nr. de legitimatie 18873 si asigurare profesionala in cuantum de 250.000 euro.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

NR. LEGITIMATIE: 18873

TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII

1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Subsemnatul, Constantin Corneliu Tiberius, Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR având numărul de legitimație 18873, declar faptul că sunt membru titular ANEVAR din data de 25.06.2018 și declar faptul că dețin cunoștințele necesare pentru întocmirea, în mod competent, a prezentului raport de evaluare.

2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR UTILIZATORI DESEMNAȚI

Clientul și utilizatorul desemnat al prezentului raport de evaluare este Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti.

3. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT, DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este compusă din spatii cu destinatie comerciala / administrativa / depozitare situate în „Piata Aparatorii Patriei".

4. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul prezentului raport de evaluare este reprezentat de informarea utilizatorului cu privire la valoarea chiriilor de piata pentru imobilele subiect, in vederea inchirierii acestora.

Prezentul raport de evaluare nu va fi utilizat pentru alte scopuri sau în afara contextului prezentat.

5. TIPUL VALORII, MONEDA VALORII

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă o sumă exactă, ci cel mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a tipului valorii.

Chiria de piata este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Tipul valorii estimate este chiria de piață așa cum este definită în cadrul SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Potrivit solicitarii utilizatorului, moneda în care se va exprima valoarea din prezentul raport este în EURO.

6. DATA EVALUĂRII, DATA RAPORTULUI DE EVALUARE

Data evaluării este data la care sunt valabile opiniile și concluziile privind valoarea estimată în prezentul raport și este data de 01.04.2022.

7. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚII EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA

În vederea întocmirii analizelor, opiniilor și a concluziilor din prezentul raport de evaluare, au fost utilizate informațiile primite din partea utilizatorului avute, la data evaluării, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care să nu se fi avut cunoștiință.

8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE DE CATRE EVALUATOR

Pentru elaborarea prezentului raport de evaluare am avut la dispoziţie următoarele documente comunicate de catre utilizator, respectiv:

- HCGMB 426/26.07.2018.
- HGMB 105/27.04.2021 si anexa nr 1.
- Extras CF pentru terenul si constructiile ce reprezinta „Piata Aparatorii Patriei".
- Planul de amplasament si delimitare pentru terenul si constructiile ce reprezinta „Piata Aparatorii Patriei".

Ca sursă suplimentară au fost analizate:

Rapoarte de piaţă publicate de companiile imobiliare.
Articole de presă cu privire la aspectele economice, piaţa imobiliară (www.zf.ro, www.money.ro, www.ziare.com, www.hotnews.ro, www.wall-street.ro, www.aibi.ro, www.statista.com/statistics, http://revistabiz.ro şi alte asemenea).
Site-uri de specialitate privind piaţa imobiliară (imobiliare.ro, lajumate.ro, olx.ro şi alte asemenea).

9. IPOTEZE SEMNIFICATIVE SI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

IPOTEZE SEMNIFICATIVE

- Prezentul raport de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întomirii sale.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Nici prezentul raport de evaluare şi nici părţi ale sale nu vor fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- În vederea întocmirii analizelor, opiniilor şi a concluziilor din prezentul raport de evaluare, au fost utilizate toate informaţiile avute la dispoziţie despre bunurile subiect, la data evaluării, neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care să nu se fi avut cunoştiinţă.
- Din informaţiile obţinute, nu există nici un indiciu cu privire la existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate. Nu există informaţii despre existenţa unor rapoarte care să indice prezenţa contaminaţiilor sau materialelor periculoase şi nici nu au fost efectuate investigaţii special în acest sens. Dacă se va stabili ulterior faptul că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuare valorii de piaţă a imobilului subiect.
- Se presupune faptul că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport.
- Se presupune că nu exista condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii modulelor (părţilor ascunse) care să influenteze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi.
- Informaţiile furnizate de către terţi sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanţii pentru acurateţea lor.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de personele menţionate mai sus şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) şi responsabilă.

IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

De asemenea, avand in vedere Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 105/27.04.2021 si anexa nr 1, respectiv HCGMB 426/26.07.2018 anexa 5 prin care au fost stabilite valorile pentru inchirierea bunurilor similare, estimarea valorii chiriei de piata pentru bunurile subiect va tine con

10. TIPUL RAPORTULUI

Conform SEV 103 Raportare, forma prezentului raport de evaluare a fost convenită cu toate părțile implicate a fi una scrisă.

11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către utilizator, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Prezentul raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat. Raportul este confidențial strict pentru client și destinatar, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Intrarea în posesia unei copii a prezentului raport de evaluare nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice, de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile raportului de evaluare își vor pierde valabilitatea.

Nici prezentul raport de evaluare și nici părți ale sale nu vor fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

12. DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII CU SEV

Subsemnatul certifică în cunoștiință de cauză că la elaborarea prezentului raport au fost respectate Standardele de Evaluare a Bunurilor adoptate și publicate de către ANEVAR, ediția 2022 și Codul de etică al profesiei de evaluator adoptat și publicat de ANEVAR, în mod special cu respectarea următoarelor Standarde de Evaluare (SEV) și Ghiduri de Evaluare (GEV):

SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general); SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102); SEV 103 – Raportare (IVS 103); SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104); SEV 105 – Abordări și metode de evaluare; SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400); GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

Prezentul Raport de Evaluare este unul de tip narativ, detaliat si cuprinde descrierea datelor, faptelor și analizelor pe care evaluatorul le detine la data intocmirii acestuia, respectiv la data de 01.04.2022.

Etapele parcurse pentru elaboararea prezentului raport de evaluare au fost urmatoarele:

- Documentarea, pe baza informațiilor și a documentelor recepționate.
- Stabilirea limitelor și a ipotezelor care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare.
- Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării.
- Analiza pieței, a cererii și ofertei, a pieței specifice proprietății subiect.

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în SEV 103 – Raportarea evaluării.

PREZENTAREA DATELOR

1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI LOCALIZARE

În cadrul analizei pieței imobiliare, precum si a faptul ca Piata Aparatorii Patriei se afla situata pe sos. Berceni nr. 183 B, sector 4, am considerat aria pieței zona cuprinsă între limitele Sectorului 4 al Municipiului București în conformitate cu Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 143/2003 privind reglementările urbanistice de încadrare pe zone și categorii de folosință a teritoriului Municipiului București, pentru anul 2004 prin aplicarea prevederilor O.G. nr. 36/2022, a H.G. nr. 1278/2002, a H.G. nr. 149/2003, a O.U.G. nr. 12/2003 și a H.C.G.M.B. nr. 301/2002, astfel:

ZONA B - REPREZENTATĂ GRAFIC ÎN CULOAREA PORTOCALIU

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Fâșie de 400 m lățime de-a lungul malului drept al Râului Dâmboviță, de la 100 m est de Șos. Vitan - Bârzești până în dreptul Str. Releului.

O fâșie de 100 m, pe partea estică a Șos. Vitan - Bârzești, de la limita sudică a zonei A (Splaiul Unirii) până la intersecția cu Șos. Olteniței.

Șos. Olteniței, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Șos. Vitan-Bârzești până la limita administrativă.

Str. Cpt. Eremia Popescu, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Șos. Olteniței până la Șos. Berceni.

Șos. Berceni, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Cpt. Eremia Popescu până la B-dul Metalurgiei; Șos Berceni, numere pare, de la B-dul Metalurgiei până la Drum Dealu Floreni; Drum Dealu Floreni, de la Șos. Berceni până la C F. Industrială.

De la intersecția Drum Dealu Floreni cu C F. industrială până la intersecția Drum Dealu Crucii cu Str. Dumitru Brumărescu.

Drum Dealu Crucii, Drum Dealu Bradului, Str. Dumitru Brumărescu până la Drum Dealu Bradului.

Drum Dealu Bradului, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Drum Dealu Crucii până la B-dul Metalurgiei.

B-dul Metalurgiei, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei de la Drum Dealu Bradului până la Șos. Berceni.

Str. Turnu Magurele, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Șos. Berceni până la Intr. Binelui.

Intr. Binelui, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Turnu Magurele până la Drum Binelui.

Drum Binelui, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Intr. Binelui până la B-dul Metalurgiei.

B-dul Metalurgiei, numere impare, de la Drum Binelui până la Drum Dealu Bradului; B-dul Metalurgiei numere pare, de la Drum Dealu Bradului.

Str. Turnu Magurele, numere pare şi impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la B-dul Metalurgiei până la Str. Luica.

Str. Luica, numere pare şi impare, inclusiv proprietăţile care au o latură adiacentă arterei;

Şos. Giurgiului, numere pare şi impare, inclusiv proprietăţile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Luica până la limita sudică administrativă.

Şos. Giurgiului, numere pare şi impare, inclusiv proprietăţile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Luica până la Drum Găzarului.

Şos. Giurgiului, numere pare şi impare, inclusiv proprietăţile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Luica până la Str. Şura Mare.

Drum Găzarului, numere pare şi impare, inclusiv proprietăţile care au o latură adiacentă arterei, de la Şos. Giurgiului până la Str. Împăratul Traian.

Str. Împăratul Traian, numere pare şi impare, inclusiv proprietăţile care au o latură adiacentă arterei, de la Drum Găzarului până la Str. Pictor Ştefan Dumitrescu.

Str. Pictor Ştefan Dumitrescu, numere pare şi impare, inclusiv proprietăţile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Împăratul Traian până la Şos. Giurgiului.

Str. Şura Mare, exclusiv, de la Şos. Giurgiului până la Şos. Olteniţei, Şos. Olteniţei, exclusiv, de la Str. Şura Mare până la limita de 200 m faţă de Str. Serg. Niţu Vasile.

Fâşie de 200 m la Str. Niţu Vasile, de la Şos. Olteniţei până la prelungirea laturii sudice a cimitirului Cărămidarii de Jos.

Prelungirea laturii sudice a cimitirului Cărămidarii de Jos de la 200 m de Str. Serg. Niţu Vasile până la limita vestică a cimitirului.

Limita vestică a cimitirului Cărămidarii de Jos până la limita cuvei L.acului Văcăreşti.

Fâşie de 100 m măsurată de la limita cuvei lacului Văcăreşti, de la Şos. Olteniţei până la 500 m de malul drept al Râului Dâmboviţa.

Fâşie de 100 m măsurată de la limita sudică a zonei A (malul drept al Raului Dâmboviţa) din limita estice a zonei B de la Calea Văcăreşti până la 200 m de Şos. Vitan – Bârzeşti.

Fâşie de 200 m măsurată spre vest de Calea Vitan - Bârzeşti, de la 500 m de malul drept al Râului Dâmboviţa, până la limita sudică a cuvei lacului Văcăreşti.

Limita sudică a cuvei lacului Văcăreşti (paralelă cu Şos.Olteniţei).

ZONA C - REPREZENTATĂ GRAFIC ÎN CULOAREA GALBEN

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulaţie:

Limita sudică a zonei B (la 500 m de Splaiul Unirii).

Limita estică a zonei B a Şos. Vitan – Bârzeşti.

Limita nordică a zonei B a Şos. Olteniţei.

Limita vestică a zonei B a Căii Văcăreşti.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulaţie:

Splaiul Unirii (limita sector) de la Str. Releului până la limita administrativă.

Limita administrativă până la Şos. Olteniţei.

Şos. Olteniţei, exclusiv, de la limita administrativă până la limita estică a zonei B de la Şos. Vitan Bârzeşti.

Limita estică a zonei B (Şos. Vitan- Bârzeşti), de la Şos. Olteniţei până la limita sudică a zonei B de la Splaiul Unirii.

Limita sudică a zonei B a Splaiul Unirii de la limita zonei A până la prelungirea Str. Releului.

Prelungirea Str. Releului până în Splaiul Uniri (limita sector).

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulaţie:

Şos. Olteniţei, exclusiv, de la Str. Cpt. Eremia Popescu până la limita administrativă.

Limita administrativă de la Şos. Oltenitei până la Şos. Berceni.

Şos. Berceni, exclusiv, de la B-dul Metalurgiei până la Str. Cpt. Eremia Popescu.

Str. Cpt. Eremia Popescu, exclusiv.

Delimitată prim teritoriul cuprins între arterele de circulaţie:

Şos. Berceni, exclusiv, de la Str. Turnu Măgurele până la B-dul Metalurgiei (latura sudică).

B-dul Metalurgiei, exclusiv, de la Şos. Berceni până la Drum Binelui.

Drum Binelui, exclusiv, de la B-dul Metalurgiei până la Intr. Binelui.

Intr. Binelui, exclusiv, de la Intr. Binelui până la Str. Turnu Măgurele.

Str. Turnu Măgurele, exclusiv, de la Intr. Binelui până la Şos. Berceni.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulaţie:

B-dul Metalurgiei, exclusiv, de la B-dul Metalurgiei până la Drum Binelui.

Drum Binelui, numere pare şi impare, inclusiv proprietăţile care au o latură adiacentă arterei, de la B-dul Metalurgiei până la Str. Aurel Persu.

Str. Aurel Persu, numere pare şi impare, inclusiv proprietăţile care au o latură adiacentă arterei, de la Drum Binelui până la Str. Odei.

Str. Odei, numere pare şi impare, inclusiv proprietăţile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Aurel Persu, până la Str. Tudor Gociu.

Str. Tudor Gociu, numere pare şi impare, inclusiv proprietăţile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Odei până la Str. Acţiunii.

Str. Acţiunii, numere pare şi impare, inclusiv proprietăţile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Tudor Gociu până la Intr. Acţiunii.

Intr. Acţiunii, numere pare şi impare, inclusiv proprietăţile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Acţiunii până la Drum Bercenarului.

Limita administrativă, de la Drum Bercenarului până la Şos. Giurgiului.

Şos. Giurgiului exclusiv, de la limita administrativă până la Str. Luica;

Str. Luica - Str. Turnu Magurele, exclusiv, de la Şos. Giurgiului până la B-dul Metalurgiei.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulaţie:

Str. Pictor Ştefan Dimitrescu, exclusiv, de la Şos. Giurgiului până la Str. Împăratul Traian.

Str. Împăratul Train, exclusiv, de la Str. Pictor Ştefan Dimitrescu până la Drum Găzarului.

Drum Găzarului, exclusiv, de la Str. Împăratul Traian până la Şos. Giurgiului.

Şos. Giurgiului, exclusiv, de la Drum Găzarului până la Str. Pictor Ştefan Dimitrescu.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulaţie:

Fâşie 100 m la Drum Deal Floreni, de la Şos. Berceni până la C.F. industrială.

Fâşie 100 m de la limita zonei B de la Drum Dealu Floreni până la Drum Dealu Crucii.

Fâşie 100 m de la zona B de la Drum Dealu Crucii până la Drum Binelui.

De asemenea, in aproprierea Complexului Comercial „Piata Aparatorii Patriei", se afla Statia de metrou a Magistralei de Metrou M2 Aparatorii Patriei si linii de autobuz STB.

Zona in care este amplasat Complexul Comercial, este o zina rezidentiala, cu blocuri de locuinte si constructii rezindetiale unifamiliale aflate in curs de dezvoltare.

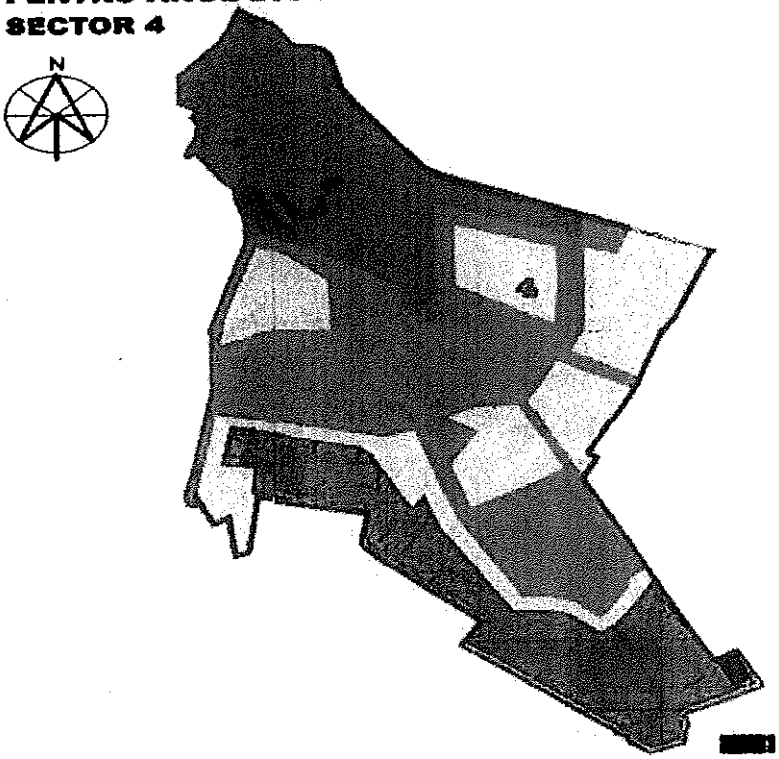
In zona se mai afla si institutii de invatamant precum gradinite, scoli, licee, Universitatea Spiru Haret, dar si institutii de cult, cabinete medicale si institutii bancare.

La efectuarea inspectiei s-a constatat faptul ca in zona exista, retele de curent, apa, canalizare, gaze, internet + TV si termoficare.

Traficul auto si pietonal este intens in zona, ceea ce face imobilul subiect sa fie atractiv din punct de vedere comercial.

REGLEMENTARI URBANISTICE DE ZONARE FISCALA A TERITORIULUI MUNICIPIULUI BUCURESTI PENTRU ANUL 2004
SECTOR 4

ANEXA F
La HCGMB nr. ..... / ... mai 2003



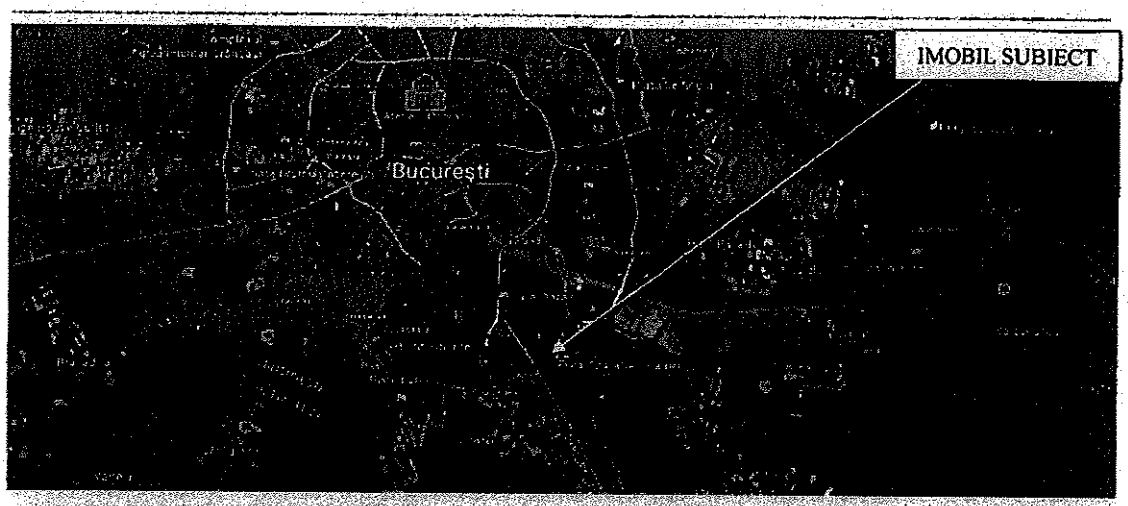
ZONA A
ZONA B
ZONA C
ZONA D
LIMITA DE SECTOR
LIMITA TERITORIULUI

NOTA:
Prezentele planuri au efectele impuse de Anexa A la Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. ..... / ....04.2003 cu privire la "Reglementarile urbanistice de bazaforma pe zone si subzone de folosinta a teritoriului Municipiului Bucuresti, pentru anul 2004", pentru aplicarea prevederilor OG nr. 36/2002, a HG nr. 1275/2002 si a HGMB nr. 201/2002.

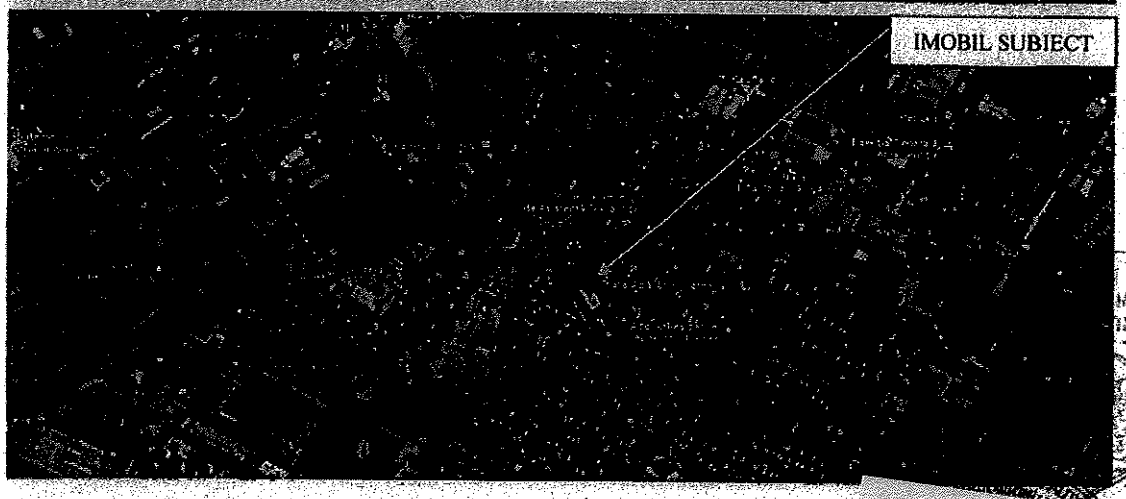
Stabilirea tranzitiei terenurilor din categoriile extravilan si intravilan, conform PUG aprobat, nu permite stabilirea unei limite definitive a teritoriului intravilan situatiile de categoriile extravilan "C", "D" si "E" se bazeaza pe datele din Anexa A.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIU S CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE:18873
SPECIALIZAREA: EPI ; EBM

TEL: 0727 947 941
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO


IMOBIL SUBIECT
Bucuresti


IMOBIL SUBIECT

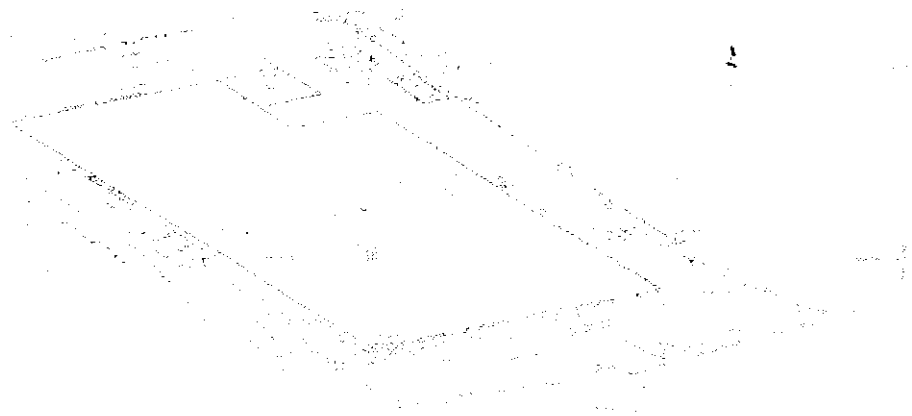

IMOBIL SUBIECT

2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Conform informatiilor puse la dispoziția evaluatorului dreptul de proprietate asupra imobilului subiect reprezentat de „Piata Aparatorii Patriei" este detinut de catre Sectorul 4 al Primiariei Bucuresti.

3. DESCRIEREA CONSTRUCTIEI SI A TERENULUI

Potrivit extrasului de carte funciara, respectiv a planului de amplasament si delimitare puse la dispozitia evalutorului, terenul are o suprafata de 3.809 mp fiind identificat cu numarul cadastral 230314, avand o forma aproximativ dreptunghiulara iar la inspectia proprietatii s-a putut observa faptul ca suprafata acestui teren este plana.



Cu privire la imobilele amplasate pe acest teren, potrivit extrasului de carte funciara, aceastea sunt identificate astfel:

- Nr cad: 230314 – C1, Spatiu Comercial in suprafata construita la sol de 1.990 mp, o Scd de 2075 mp, un regim de inaltime P+1E, construit pe structura metalica in anul 2012, avand destinatie de constructii administrative si social culturale.
- Nr cad: 230314 – C2, Spatiu Comercial in suprafata construita la sol de 55 mp, o Scd de 55 mp, un regim de inaltime P, construit pe structura metalica, avand destinatie de constructii anexa.
- Nr cad: 230314 – C3, Post transformare, in suprafata construita la sol de 19 mp, o Scd de 19 mp, un regim de inaltime P, avand destinatie de constructie industriala si edilitara.

4. COMPONENTE NON-IMOBILIARE, IDENTIFICARE SI CLASIFICARE

În cadrul prezentului raport de evaluare nu au fost identificate componente non-imobiliare.

5. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

Dreptul de proprietate asupra imobilelor subiect este detinut de catre Sectorul 4 al Primiariei Bucuresti si nu exista informatii despre proprietarii anteriori.

ANALIZA PIEȚEI

1. ANALIZA CERERII

Piața imobiliară din România are suficiente resurse pentru o creștere puternică a activității în 2022, în funcție de evoluția pandemiei, dar și a altor factori, previzionează reprezentanții companiei de consultanță Colliers. Reevaluarea riscului și alte tendințe postpandemice vor influența în mare măsură apetitul și valoarea investițiilor imobiliare, atât în decursul acestui an, cât și pe termen mai lung. „O oportunitate majoră de care România ar trebui să profite din plin este legată de fondurile UE: pachetul de ajutor pentru coronavirus, plus alocarea normală pentru perioada 2021-2027 pentru România, ating aproximativ 80 miliarde de euro, adică o treime din PIB-ul țării. În consecință, 2022 ar putea fi un an record pentru investițiile imobiliare din perspectiva activității pieței, segmentul industrial fiind potențial pregătit să stabilească noi repere", notează oficialii companiei.

Cum România urmează să primească, până la sfârșitul acestui deceniu, aproape 80 de miliarde de euro din fonduri UE (fonduri structurale, fonduri de recuperare postpandemie, plus subvenții agricole), la care se adaugă și creșterea economică estimată între 3% și 4% în acest an, consultanții Colliers se așteaptă ca, pe măsură ce rezultatele investițiilor vor începe să se vadă, și creșterea pieței imobiliare să se accelereze și să rămână robustă în anii următori.

Conform "Buletinului statistic lunar al județelor nr.12/2021" emis de INSSE, în luna februarie a anului 2022 –la nivelul Municipiului București, câștigul salariul mediu brut este de 8,480 lei/persoană total pe județ, câștigul salariul mediu net este de 5,175 lei/persoană total pe județ, s-au emis un număr de 632 de autorizații de construire eliberate pentru clădiri rezidențiale până în luna Decembrie inclusiv, iar numărul locuințelor terminate, din date provizorii pentru trimestrul III al anului 2021 este de 3745.

80% dintre companiile imobiliare din sectorul comercial estimează o creștere a veniturilor în 2022 comparativ cu 2021 și 73% se așteaptă la intensificarea tranzacțiilor în domeniu, conform unui studiu Deloitte.

Potrivit raportului, ținând cont că activitatea globală de fuziuni și achiziții a crescut cu aproape 85% în prima jumătate a lui 2021 față de anul precedent, 40% dintre companiile care au participat la studiu spun că ar putea să se implice în astfel de tranzacții în următoarele trimestre.

Percepția privind evoluția veniturilor diferă în funcție de tipul de proprietate. Companiile care dețin clădiri utilizate în economia digitală (centre de date, turnuri de comunicații sau spații industriale) estimează o creștere mai accelerată a veniturilor în acest an, comparativ cu cele din alte domenii.

Însă și respondenții care dețin clădiri de birouri, *spații comerciale* sau activează în sectorul ospitalității sunt în oarecare măsură optimiști cu privire la perspectivele pe termen scurt.

Astfel, multe companii se concentrează pe reamenajarea proprietăților pentru a le putea folosi alternativ, în mai multe domenii, maximizându-le valoarea. Cu toate acestea, doar un sfert dintre ele își majorează substanțial investițiile în tehnologie pentru a-și consolida portofoliul și capacitatea de gestionare a activelor.

Piața imobiliară, în general, este influențată de evoluțiile din economie, iar sectorul comercial cu atât mai mult. În plus, într-un mediu puternic inflaționist, precum cel pe care îl traversăm acum, proprietățile imobiliare atrag fonduri în căutare de plasamente care să asigure menținerea valorii banilor în timp. Prin urmare, chiar dacă piața chiriilor nu va avea o evoluție favorabilă în termeni de randamente, investitorii vor căuta active a căror valoare să nu fie erodată de inflație, iar proprietățile imobiliare comerciale se pot încadra în această categorie.

Analizând piața, la momentul actual, profilul cumpărătorului este susținut de *dorință* și de *puterea efectivă de cumpărare* – conform studiilor efectuate la nivelul țării noastre de către o instituție bancară, pe perioada pandemiei populația a economisit mult mai mult decât în mod uzual, cheltuielile zilnice reducându-se de la 35% la 24%, lucru ce permite unui cumpărător hotărât să acționeze în consecință.

2. ANALIZA OFERTEI

Piața tranzacțiilor cu terenuri destinate exclusiv proiectelor rezidențiale și comerciale (birouri, retail, hotel) a înregistrat anul trecut cea mai ridicată valoare din 2007 până în prezent, relevă datele Colliers. Astfel, volumul total al achizițiilor s-a cifrat la peste 800 de milioane de euro, cifră de peste 2,5 ori mai mare decât cea estimată pentru 2020, respectiv 310 milioane de euro. Potrivit reprezentanților companiei de consultanță imobiliară, această sumă reprezintă un record al ultimilor 15 ani, ea fiind depășită doar de rezultatele consemnate în 2007. Spre comparație, la vremea acces erau consemnate tranzacții de peste 800 de milioane euro doar la nivelul Bucureștiului, în vreme ce la nivel național s-a depășit pragul de un miliard de euro, potrivit estimărilor din acea perioadă.

În urma analizei de piață prețul pentru închirierea spațiilor comerciale poate varia mult, în funcție de zona în care acesta este amplasat (aproximativ între 4 EUR - 12 EUR/mp).

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Oferta la un anumit bun, la un anumit preț, la un anumit moment și anume loc, indică raritatea relativă a acelui bun, care este factor de bază a valorii.

3. RELAȚIA DINTRE CERERE ȘI OFERTĂ

La data evaluării piața specifica bunurilor subiect se află în echilibru, oferta fiind la acelasi nivel cu cererea, motiv pentru care exista o marja de negociere mare pentru inchirierea spatiilor comerciale.

4. CONCLUZII PRIVIND ANALIZA PIEȚEI SPECIFICE

Analizând piața specifică am ajuns la concluzia că există oferte active pentru tipul de proprietate evaluat, intervalul de prețuri pentru spațiile comerciale de tip modul comercial este situat între 4 €/mp-12 €/mp, in functie de suprafata, dotari, finisaje, amplsare, costuri de intretinere si conditii de inchiriere.

ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind: "*Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.*"

GEV 60 Evaluarea bunurilor imobile

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele urmatoare ale prezentului raport de evaluare.

Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- PERMISĂ LEGAL – pentru a determina utilizările legal premise se realizează o analiza a reglementărilor privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de Construcții, restricțiile privind Construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietăți, din cauza unor clauze prevăzute în contractul de închiriere. Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare.

- POSIBILĂ FIZIC – dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (inundații, cutremure) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi pot atinge cea mai bună utilizare doar făcând parte dintr-un anumit ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza și fezabilitatea terenului. Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc). Structura geologică a terenului poate împiedica sau poate face foarte scumpă anumite utilizări ale proprietății, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălțime, subsoluri multiple.

- FEZABILĂ FINANCIAR – utilizările care au îndeplinit criteriile permisă legal și posibilă fizic se analizează pentru a se determina dacă ele ar genera un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sau fezabile financiar. Pentru aceasta se determină veniturile viitoare generate de proprietate din care se scad cheltuielile de exploatare și va rezulta profitul net. Amplasarea imobilului în zona de elita a orașului impune o utilizare diferită de utilizările agricole sau industriale. În acest context fezabilitatea financiară va determina doar realizarea de Construcții care să asigure fructificarea maximă a capitalului fie prin vânzare, fie prin închirierea cu construcția edificată, nu ca teren liber.

- MAXIM PRODUCTIVĂ – dintre utilizările fezabile financiar se selectează utilizarea care conduce la cea mai mare valoare reziduala.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza celor patru criterii ale celei mai bune utilizări a imobilului.

Concluzionând, fiecare bun în ansamblul lui, se află deja în cea mai bună utilizare a sa, utilizarea Comerciala ce conduce către valoarea maximă a proprietății imobiliare. Cel mai probabil utilizator final este persoana fizică sau juridică.

In cazul imobilul analizat, piata se defineste ca piata proprietatilor de tip spatiu comercial / prestari servicii / birouri / spatiu depozitare, amplasate in Complexul Comercial Piata Aparatorii Patriei care îndeplinește criteriile care definesc CMBU și anume: Este fizic posibilă; Este permisă legal; Este fazabilă financiar; Este maxim productivă.

EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE

Proprietatile ce fac obiectul raportului de evaluare sunt compuse din spatii cu destinatie comerciala / administrativa / depozitare situate in „Piata Aparatorii Patriei".

Potrivit Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 SEV 104 – Tipuri ale Valorii, la calculul chiriei de piață, evaluatorul trebuie să ia în considerare următoarele:

In ceea ce privește chiria de piață aferentă unui contract de închiriere, termenii și clauzele de închiriere stipulați(te) în acel contract sunt considerați(te) a fi adecvați(te), cu condiția să nu fie ilegali(le) sau contrari(re) cadrului general de reglementare, și

In ceea ce privește chiria 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.

Asadar, in aplicarea acestei metode au fost colectate, analizate, comparate și ajustate oferte de inchiriere privind bunuri similare disponibile pe piața specifică în vederea estimării valorii chirieri de piata inclusiv taxele stabilite prin cele doua HCGMB mai sus mentionate.

Valorile chiriei de piata estimate pentru unitatile de comercializare produse alimentare si nealimentare, farmacii, cofetarii, patiserii, internet cafe, vanzare cu amanuntul de alte produse alimentare n.c.a. – sandwich, supe, ciorbe, pizza, fast food, show room-uri, sunt urmatoarele:

SPATII CU DESTINATIE COMERCIALA / ADMINISTRATIVA / DEPOZITARE				
Suprafata	Suprafata	Suprafata	Suprafata	Suprafata
1-25 mp	26-50 mp	51-75 mp	75-100 mp	> 100 mp
15 euro / mp / luna	14 euro / mp / luna	13 euro / mp / luna	12 euro / mp / luna	10 euro / mp / luna

Cursul de referință EURO/RON afișat de BNR la data evaluării, respectiv la data de 01.04.2022 este de 1 EUR= 4,9454 RON.

ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1. ANALIZA REZULTATELOR

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii fundamentată şi semnificativă, sunt: adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii.

Adecvarea: prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metoda scopului şi utilizării evaluării. Adecvare unei metode se referă, de regulă, la tipul proprietăii imobiliare şi viabilitatea pieţei.

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectidutinea datelor, de calculele efectuate şi de ajustările aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.

Asadar, valoarea chiriei de piata a fost estimata astfel:

SPATII CU DESTINATIE COMERCIALA / ADMINISTRATIVA / DEPOZITARE				
Suprafata	Suprafata	Suprafata	Suprafata	Suprafata
1-25 mp	26-50 mp	51-75 mp	75-100 mp	> 100 mp
15 euro / mp / luna	14 euro / mp / luna	13 euro / mp / luna	12 euro / mp / luna	10 euro / mp / luna

Cursul de referinţă EURO/RON afişat de BNR la data evaluării, respectiv la data de 01.04.2022 este de 1 EUR= 4. 9454 RON.

2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Concluzia asupra valorii este exprimată conform GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*. Au fost analizate astfel, atât cantitatea, calitatea informaţiilor deţinute şi adecvarea abordărilor prezentate, cât şi principiul prudenţei adecvat scopului evaluării, în opinia evaluatorului, valoarea chiriei de piaţă a dreptului de proprietate al imobilului ce face obiectului prezentului a fost estimata astfel:

SPATII CU DESTINATIE COMERCIALA / ADMINISTRATIVA / DEPOZITARE				
Suprafata	Suprafata	Suprafata	Suprafata	Suprafata
1-25 mp	26-50 mp	51-75 mp	75-100 mp	> 100 mp
15 euro / mp / luna	14 euro / mp / luna	13 euro / mp / luna	12 euro / mp / luna	10 euro / mp / luna

Cursul de referinţă EURO/RON afişat de BNR la data evaluării, respectiv la data de 01.04.2022 este de 1 EUR= 4. 9454 RON.

Cu privire la valoarea aleasă precizez următoarele aspecte:

- Valoarea a fost exprimată şi este valabilă în condiţiile şi prevederile prezentului raport de evaluare explicativ.
- Valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu şi de costurile implicate de conformare la cerinţele legale.
- Valoarea este o predicţie.
- Valoarea este subiectivă.
- Evaluare este o opinie asupra unei valori.

ANEXE

1. DOCUMENTE HCGMB.
2. COMPARABILE.
3. DOCUMENTE CADASTRALE.

Consiliul General al Municipiului Bucureşti

ROMÂNIA

HOTĂRÂRE

privind reglementarea raporturilor contractuale privind spaţiile cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă aflate în administrarea Municipiului Bucureşti, precum şi pentru abrogarea Hotărârii C.G.M.B. nr. 32/2007 şi a Hotărârii C.G.M.B. nr. 268/2010

Având în vedere expunerea de motive a Primarului General al Municipiului Bucureşti şi raportul de specialitate comun al Direcţiei Juridic, Direcţiei Patrimoniu şi Administraţiei Fondului Imobiliar nr. 16890/19.07.2018,

Văzând raportul Comisiei patrimoniu nr. 127/25.07.2018 şi raportul Comisiei juridice şi de disciplină nr. 485/26.07.2018 din cadrul Consiliului General al Municipiului Bucureşti,

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. c), alin. (5) lit. a) şi art. 45 alin. (2) din Legea nr. 215/2001 privind administraţia publică locală, republicată, cu modificările şi completările ulterioare

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI
HOTĂRĂŞTE

Art. 1 (1) Se aprobă derularea raporturilor între chiriaşi/utilizatori şi instituţiile/serviciile publice/operatorii serviciilor publice de administrare a fondului imobiliar aflat în administrarea Municipiului Bucureşti pentru spaţiile comerciale şi de prestări servicii, până la finalizarea procedurilor de vânzare derulate în temeiul Legii nr. 550/2002 privind vânzarea spaţiilor comerciale proprietate privată a statului şi a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor judeţene sau a consiliilor locale, precum şi a celor din patrimoniul regiilor autonome de interes local, conform prezentei hotărâri.

(2) Se aprobă contractul cadru de închiriere pentru spaţiile cu altă destinaţie, ce constituie anexa nr. 1 a prezentei hotărâri, procesul - verbal de predare - primire ce constituie anexa 1a, fişa de calcul privind calculul contravalorii chiriei ce constituie anexa 1b. La încheierea contractelor se va alătura şi schiţa spaţiului, ce se va constitui în anexa 1c. Declaraţia – tip se constituie anexa nr. 4 a prezentei hotărâri, iar tarifele practicate sunt detaliate în anexa nr. 5 a prezentei hotărâri.

Art.2 Contractele de închiriere încheiate cu persoane fizice sau juridice pentru spaţiile cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă, se consideră prelungite, în măsura în care au expirat şi sub condiţie respectării obligaţiilor avute, se reînnoiesc pe o perioadă de 5 ani începând cu data adoptării prezentei hotărâri. De aceleaşi prevederi beneficiază şi utilizatorii/ titularii "Fişei de calcul" încheiate conform prevederilor Hotărârii C.G.M.B. nr. 32/2007, modificată şi completată, în măsura în care au dispărut cauzele enumerate în cuprinsul hotărârii şi titularii nu înregistrează debite restante.

Art.3 (1) Prin excepţie de la prevederile prezentei hotărâri, pentru următoarele categorii de spaţii se vor încheia Fişa de calcul, ce constituie anexa nr. 2 a prezentei hotărâri:

a) fac obiectul unor revendicări în baza Legii 10/2001 ori a dreptului comun;

[redacted]

b) sunt situate în imobile ce fac obiectul unor contracte de consolidare,

c) se află în zone pentru care există PUZ-uri aprobate având ca obiect schimbarea destinației spațiilor respective (demolări, restaurări, restructurări, expropriări pentru cauză de utilitate publică, etc).

(2) Fișele de calcul încheiate în conformitate cu alineatul 1 sunt valabile până la încetarea cauzei ce a condus la încheierea acestela

Art 4 (1) Până la finalizarea procedurilor de evacuare și/sau aducerea la starea inițială a spațiilor și recuperarea prejudiciului cauzat (prin grija administratorului), persoanele fizice sau juridice ce ocupă fără niciun titlu spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință vor lua la cunoștință de obligația plății lipsei de folosință cauzată conform "Calcul contravaloare lipsa de folosință", ce constituie anexa nr. 3 a prezentei hotărâri.

(2) Cuantumul lipsei de folosință se va raporta la nivelul tarifelor practicate de municipalitate în cazul închirierilor spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, la care se va adăuga dobânda legală cuvenită în cazurile răspunderii civile delictuale

Art.5 (1) Spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință prevăzute la art. 4, după evacuarea utilizatorilor fără titlu, precum și spațiile libere (exceptând spațiile arătate la art. 3) vor face obiectul atribuirii către solicitanții care s-au adresat în acest sens municipalității, pe baza criteriilor și verificărilor întreprinse de o comisie ce se va constitui în temeiul prezentei hotărâri

(2) Comisia va fi formată din 5 membri, 4 din cadrul structurilor Primăriei Municipiului București numiți prin Dispoziție a Primarului General emisă în 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri și 1 de la entitatea juridică ce administrează spațiul. Unul din viceprimari asigură președinția comisiei, care are și calitatea de membru

(3) În vederea atribuirii spațiului, solicitanții trebuie să îndeplinească cumulativ procedurile prevăzute în anexele 6a, 6b și 6c.

(4) În urma analizării criteriilor de selecție anexate Comisia va atribui spațiul solicitantului desemnat câștigător, prin Nota de atribuire sau Ordin de repartiție

Art 6 Instituțiile publice care urmează să reînnoiască contractele de închiriere sunt exceptate de la constituirea garanției de bună execuție

Art.7 Sumele încasate ca rezultat al aplicării prezentei hotărâri, chiriașilor/utilizatorilor/ocupanților spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință și a terenurilor aferente se fac venit la bugetul local. Acestea se calculează conform anexei nr. 5

Art.8 Predarea spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință ce face obiectul contractului de închiriere/fișei de calcul se va face de administratorul spațiului

Art 9 Dacă în termen de 30 de zile de la primirea înștiințării/notificării făcuta de entitatea juridică ce administrează spațiul, utilizatorul spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință nu se prezintă la sediul acesteia pentru încheierea contractului de închiriere prevăzut în anexa nr. 1 ori a fișei de calcul prevăzută în anexa nr. 2 a acestei hotărâri, pierde dreptul de ocupațiune, fiind obligat să predea spațiul liber de orice sarcini pe baza unui proces - verbal de predare - primire.

Art 10 Prevederile prezentei hotărâri sunt aplicabile și instituțiilor/serviciilor publice și operatorilor serviciilor publice care au în administrare spații cu altă destinație decât aceea de locuință, aflate în administrarea Consiliului General al Municipiului București.

Art 11 Au dreptul să funcționeze în spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință persoanele fizice, cu brevet și Legii 341/2004 actul cum ar fi modificată și completată, ca persoane fizice autorizate, precum și societățile comerciale în care acestia sunt unici asociați sau în

[redacted]

baza unor contracte de asociere încheiate cu societăţile comerciale în care aceştia sunt acţionari, după verificarea îndeplinirii condiţiilor enumerate mai sus, de către comisia constituită.

Art.12 Asociaţiile, fundaţiile constituite în temeiul legii, beneficiază de prevederile prezentei hotărâri şi pot desfăşura în spaţiile închiriate orice alte activităţi economice directe, dacă acestea au caracter accesoriu şi sunt în strânsă legătură cu scopul principal al persoanei juridice. Calculul chiriei se face corespunzător suprafeţei şi activităţii desfăşurate. De asemenea şi partidele politice beneficiază de aceste prevederi, iar comisia constituită în baza Dispoziţiei Primarului General 1626/2016, cu modificările ulterioare, îşi continuă activitatea în ceea ce priveşte entităţile juridice nominalizate mai sus.

Art.13 Anexele 1 – 8, 1a, 1b, 6a , 6b şi 6c fac parte integrantă din prezenta hotărâre

Art.14 La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, Hotărârea C.G.M.B. nr. 32/2007 şi Hotărârea C.G.M.B. nr. 266/2016, precum şi orice alte dispoziţii contrare se abrogă

Art.15 Direcţiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului Bucureşti, precum şi toate persoanele juridice care administrează spaţiile cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă aflate în administrarea Consiliului General al Municipiului Bucureşti vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri

Această hotărâre a fost adoptată în şedinţa ordinară a Consiliului General al Municipiului Bucureşti din data de 26.07.2018.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Marian Orlando Cutea

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI,
Georgiana Zamfir

Bucureşti, 26.07.2018
Nr. 428

ANEXA nr. 5

la H.C.G.M.B. 461/2018

TARIFE INCHIRIERE STABILITE PENTRU EXPLOATARE [redacted] ALTA DESTINATIE DECAT ACEEA DE LOCUINTA SI A TERENURILOR AFERENTE

Nr. crt.	Profilul activității	EURO (fără TVA)/mp/lună			
		Zona 0	Zona I	Zona II	Zona III
1	Unități bancare, hoteliere, loto-pronos, locuri de muncă (dependințe aferente existente la aceeași adresă - 50% din tariful de bază)	35,00	30,00	25,00	18,00
2	Case de schimb valutar, case de amanet	23,00	20,00	18,00	16,50
3	Consignații, agenții comerciale, imobiliare și de turism, notariale, birouri avocatură, birouri consultanță (spațiile utilizate pentru depozitare, arhivare documente și dependințele aferente existente la aceeași adresă - 50% din tariful de bază)	18,00	12,00	8,00	5,00
4	a) Unități de alimentație publică - restaurante, bar, club, cafenele (sălile de mese, depozitele și dependințele anexe existente la aceeași adresă 50% din tariful de bază)	25,00	23,00	18,00	13,00
	b) Cantină, autoservire, - (bucătăria, depozitele și dependințele anexe existente la aceeași adresă 50% din tariful de bază).	10,00	7,50	5,50	5,00
5	Unități de comercializare produse alimentare și nealimentare, farmacii, cofetării, patiserii, brutării cafe, vânzare cu amănuntul de alte produse alimentare n.c.a. - sandwich, supe, ciorbe, pizza, fast food, show room-uri (birourile, dependințele și depozitele aferente - 50% din tariful de bază), mai puțin subsolul/etajul aferente care se vor tarifa cond. pct.10	12,00	10,00	9,00	6,00
	a) Spații pentru producție și prestări de servicii și pentru activități medicale-cabinete medicale (medicină de familie,stomatologie,recuperare, cabinete de specialitate, laboratoare etc.), inclusiv birourile, dependințele și depozitele aferente, mai puțin subsolul /etajul aferente care se vor tarifa cond. pct.10	8,00	7,50	5,00	3,50
	b) Spațiu utilizat pentru activitate de producție și prestări servicii de către persoane fizice autorizate inclusiv foștii mici meseriași, asociații familiale	2,00	1,50	1,00	1,00

7	cele finanțate de la bugetul central sau local (holuri, casa scării, grupuri sanitare, depozite, dependințe, spațiu pentru arhivă existente la aceeași adresa 50% din tariful de bază				
8	Sediil administrative ale societăților comerciale, companiilor private, etc. altele decât cele ale Administrației Publice Centrale sau locale, organizații profesionale, altele decât cele de la pct. 3 (cu excepția spațiilor folosite pentru comerț, cărora li se aplică tarifele corespunzătoare activității desfășurate)	8,00	7,00	6,50	4,50
9	Activități social culturale , prestate de persoane fizice și juridice private	[redacted]	[redacted]	3,00	3,00
10	a)Depozite independente	4,00	3,00	2,00	1,50
	b) subsoluri/pivnițe, demisol, mansardă/pod aferente spațiilor cu altă destinație (activităților comerciale, de producție și de prestări servicii, etc.) prevăzute la pct. 1 – 9), exclusiv subsolurile tehnice	2,00	1,50	1,00	0,75
11	Activități de învățământ de toate gradele (primar și liceal, grădinițe, centre de [redacted] și formare [redacted] persoane private [redacted] administrației centrală sau [redacted]	3,00	2,00	1,00	1,00
12	Terenuri/Curți a) ocupate cu terase acoperite sau neacoperite	Sezon	aprilie-octombrie		La tariful stabilit pentru activitatea de bază
		Extrasezon	noiembrie-martie		50% din tariful stabilit pentru activitatea de bază
	b) ocupate pentru depozitarea mărfurilor, ambalajelor, pubele de gunoi, ocupate de construcții ușoare și construcții metalice (stoilere, magazii, etc.) în care se desfășoară activitate de producție și de prestări servicii	1,50	1,00	0,75	0,50
	c) ocupate de construcții aflate în proprietate privată	1,50	1,00	0,75	0,50
	d) ocupate pentru activitățile de la pct.9	3,00	2,00	2,00	2,00
13	Curți aferente spațiilor cu alta destinație : curte acces (cota indiviza)	2,00	1,00	1,00	0,50

14	Sediile pentru activitatea de cercetare și proiectare în care își desfășoară activitatea instituții ale Administrației Centrale sau Locale. Pentru căile de access (holuri, casa scării), grupuri sanitare, depozite, arhivă existente la aceeași adresa 50% din tariful de baza.	2,00	1,50	1,00	1,00
15	Sediile administrației, organizații profesionale ([redacted] organizații pentru apă[redacted] ale revoluționarilor, cooperat[redacted] bucureștenești, etc.) unități de trezorerie [redacted]	1,50	1,00	0,75	0,50
16	Activități social culturale, sportive, sediile ONG, birouri parlamentare, unități de învățământ de toate gradele, case de cultură, școli populare de artă, centre de creație populară, biblioteci, activități de cult, sindicate, federații, teatre, librării, edituri, tipografii etc., finanțate de la bugetul Administrației Centrale sau Locale	0,75	0,50	0,50	0,50
17	Atelierele de creație ale Uniunii Artiștilor Plastici, membrilor acesteia, artiști plastici, spații pentru muzee, expoziții, cu excepția spațiilor în care se comercializează produse specifice care se vor tarifa ca la pct. 5	0,75	0,50	0,50	0,50

[redacted]

DELIMITAREA ZONELOR

Zona ultracentrală (zona 0): Bd. I. C. Brătianu, Bd. Nicolae Bălcescu, Bd. Magheru, Bd. Regina Maria, Piața Romană, str. M. Eminescu, Calea Dorobanți, Piața Lahovari, Piața Amzei, Calea Victoriei, Piața Palatului, str. Ion Brezoianu, str. Academiei, str. Ion Câmpineanu, str. Ulmului, str. Doamnei, str. Șelari, str. Covaci, Str. Smârdan, str. Gabroveni, str. Hristo Botev, str. Colței, Piața Rosetti, Bd. M. Kogălniceanu, bd. Regina Elisabeta, Piața Operei, Bd. Unirii, str. Șirbei Vodă, Bd. Carol I, Calea Moșilor, Calea Călărașilor până la Hala Traian, Piața Victoriei, Bd. Lascăr Catargiu, Calea 13 Septembrie până la intersecția cu șos. Panduri.

Zona I (zona centrală) delimitată de Piața Victoriei, str. Ianciu de Hunedoara, Calea Griviței, Bd. Ion Mihalache, Șos. Ștefan cel Mare, Șos. Mihai Bravu, Calea Dudești, Șos. Timpuri Noi, Bd. Tineretului, Calea Șerban Vodă, Bd. George Coșbuc, Bd. Tudor Vladimirescu, Șos. Panduri până la intersecția cu Bd. Ghencea, Șos. Ului până la intersecția cu Calea Văcărești.

Zona II (ansamblurile de locuințe și arterele importante): Titan – Baba Novac, Berceni, Drumul Taberei, Militari, Rahova-Măgureanul, Sălăi, Ferentari, Vitan, Crângași-Giulești, Pajura-Bucureștii Noi, Aviației-Electronică și arterele Colentina până la Șos. Fundeni, Șoseaua Pantelimon, Ialomița, Bd. Basarabia.

Zona III – Platformele industriale: Platforma Industrială, Progresul, IMGB, 23 August, Pipera, Jilava.

- Zone de agrement: Pădurea Băneasa, zona lacurilor râurilor Colentina, zona lacului Dâmbovița și Pădurea Roșu, Pădurea Andronache;
- Zone periferice: Cartierele Pantelimon, Colentina, Dobroești, Fundeni, Gara Câțelu, Ferentari, Prelungirea Ghencea, Roșu, Giulești Sârbi, Gruiița CFR, Chitila, Dămăroaia, Băneasa, Pipera.

La valorile prevăzute în prezenta anexă se aplică următoarele corecții:

[redacted]

[redacted] ZAT MEMBRU ANEVAR
TIB[redacted] CONSTANTIN
NUMA[redacted] E:18873
SPECIALIZAREA: EPI : EBM

TEL: 0727 947 941
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

[redacted]

a) O reducere de 30% a tarifului de bază pentru spațiile care nu sunt dotate cu încălzire centrală/electricitate/apă/canal/gaze la sobă
b) O reducere de 30% a tarifului de bază pentru spațiile cu altă destinație decât cea de locuință situate în zonele cuprinse între străzile nominalizate în Dispoziția Primarului General nr. 766/25.02.2005
c) O reducere de 30% a tarifului de bază pentru spațiile cu altă destinație decât cea de locuință situate în imobilele ce fac obiectul Legii 10/2001 cu modificările și completările ulterioare.
d) O reducere de 50% a tarifului de bază pentru beneficiari: Legii nr. 341/2004, cooperativele de invalizi, veteranii de război, urmașii eroilor martiri și răniții din timpul revoluției din dec. 1989, asociațiile cu scop caritabil (adăposturi de noapte, azile de bătrâni, case de copii, cantine sociale, etc.) precum și persoanele posesoare a unui certificat de handicap.
e) Beneficiază de reducerea tarifului de bază și alte categorii nominalizate în acte normative în vigoare
f) Dacă spațiul precum și titularul contractului de închiriere se încadrează la două sau mai multe corecții se va aplica o singură reducere, respectiv reducerea cea mai mare.

*** Valorile tarifelor de mai sus sunt calculate la un curs de 4,6605 lei/euro, comunicat de Banca Națională a României

La stabilirea tarifelor mai sus prezentate s-au avut în vedere următoarele

- Evoluția cursului de schimb valutar care la data de 10 aprilie 2018 este de 4,6805 lei/euro comparativ cu cel din 2007 la adoptarea H.C.G.M.B nr.32/20.02.2007 care era de 3,5305 lei/euro, curs luat în considerare și la data adoptării H.C.G.M.B nr.268 din 29.10.2010 prin care s-a modificat și s-a completat H.C.G.M.B nr.32/2007
- Evoluția economică precum și criza economică din anul 2009 a influențat negativ încasarea de către Administrația Fondului Imobiliar a chiriilor stabilite prin tarifele adoptate prin hotărârile menționate și astfel acumularea de datorii de către agenții economici a condus și la creșterea numărului proceselor de pe rolul instanțelor de judecată. Mai mult durata proceselor a condus la imposibilitatea recuperării creanțelor de către A.F.I. cauzat de intrarea în faliment a agenților economici și implicit în incapacitate de plată.
- Situația economică a condus la scăderea prețului de închiriere a spațiilor din patrimoniu privat și astfel au fost cazuri când agenții economici au renunțat la utilizarea spațiilor municipalității și au închiriat de pe piața privată la tarife care sunt și la jumătate față de cele practicate de Primăria Municipiului București – vezi cazul spațiilor utilizate de bănci sau cele care erau folosite de către CEC BANK.
- Spațiile oferite spre închiriere de mediul privat, spații care sunt în stare de funcționare cu dotări (grup sanitar, apă curentă, energie electrică, încălzire, etc.), iar spațiile care sunt închiriate de municipalitate sunt în marea lor majoritate nefunctionale, respectiv trebuiesc reparate, igienizate, modernizate, racordate la utilități, etc.,
- Din informațiile care se regăsesc în mediul online, valoarea chiriei solicitate de mediul privat este sub valoarea tarifelor stabilite prin hotărârile C.G.M.B. mai sus amintite

Exemplificare:

- zona Dorobanți este oferat a închiriere la prețul de 18Euro/mp./lună
- zona Pipera – Business Center spațiu cu suprafață între 60 – 100 mp este oferat între 13,35 și 22 Euro/mp /lună
- zona Bd. Ferdinand – 61 mp oferat la 21,31 Euro/mp
- zona Pache Protopopescu 62 mp – 8,5 Euro/mp./lună
- zona Crângași – 150 mp – 7 Euro/mp./lună

NR CRT	ELEMENT DE COMPARATIE	SUBIECT	COMPARABILA	COMPARABILA	COMPARABILA
			A	B	C
1	OFERTE DE INCHIRIERE		6	5	7
2	LOCALIZARE	Berceni	Brancoveanu	Giurgiului	Luica
3	STARE FIZICA	buna	buna	renovat	renovat
4	FINISAJE	medii	medii	medii	medii
5	SUPRAFATA MP	aprox 1500 mp	260	210	160
6	NIVEL	P+1	P	P	P+E
7	TIP IMOBIL	complex comercial	constructie independenta	constructie independenta	centru comercial
8	DESTINATIE	comercial	mixt	mixt	comercial

Comparabile preluate de pe site-ul storia.ro

Prezentare generala

Suprafata utila	160 m²	Suprafata construita	180 m²
Tip proprietate	centru comercial	Suprafata teren (m²)	1.088 m²
Stare	renovat	Tip vanzator	agentie
Numar locuri de parcare	10	Anul constructiei	2010
Vizionare la distanta	vere informatii	Orientare	est

Descriere anunt

Spatiu comercial D+P+E situat pe un teren de 1047mp, curte interioara, strada la doar 2 minute de intersectia sos.Giurgiului cu Str. Luica, vizavi de Petrom.

Constructia are o suprafata totala de 480mp impartita egal pe 3 nivele D+P+E

Pe fiecare nivel dispune de centrala proprie, contoar de apa,enel, gaze, baie, si un lift pentru aprovizionarea cu marfa

Mai mult

Bd. Brancoveanu stradal, et.1+M — **1 700 €**

Bucuresti (judet), Strada Bard Mara — 6 €/m²

Prezentare generala

Suprafata utila	260 m²	Suprafata construita	307 m²
Tip proprietate	showroom	Suprafata teren (m²)	180 m²
Stare	utilizat	Tip vanzator	agentie
Numar locuri de parcare	4	Anul construcției	2011
Vizionare la distanta	nu este informat	Orientare	nu este informat

Descriere anunt

Bd. Brancoveanu stradal, aproape de intersectia cu Nitu Vasile, construcție în dependente, etajul 1+M / P+1+M, an constr. 2011, suprafata utila totala 260mp. Intrare proprie pt etaj si mansarda, separata de parter. Foarte potrivit pentru restaurant, pizzerie, patiserie, servicii diverse, avem vad ridicat pietonal cat si auto.

Inchirieri spatiu Giurgiului -Luica — **1 000 €**

Bucuresti (judet), Giurgiului — 5 €/m²

Prezentare generala

Suprafata utila	210 m²	Suprafata construire	210 m²
Tip proprietate	nu este informat	Suprafata teren (m²)	nu este informat
Stare	renovat	Tip vanzator	agentie
Numar locuri de parcare	2	Anul construcției	2010
Vizionare la distanta	nu este informat	Orientare	nu este informat

Descriere anunt

Giurgiului Luica spatiu situat la parter 210mp compartimentat astfel: la intrare spatiu pt receptie, un birou cu grup sanitar propriu, open space aprox mativ 120mp, 2 cabine de dus plus gr sanitar pentru angajati, vestiar, oficiu (bucatarie) plus inca o camera cu pardoseala gresie si in care pereti sunt placati cu faianta. Spatiul are toate utilitatile. H=3,50m, curent 380v, iluminat exterior, sistem alarma, geamuri termopan, gresie, centrala proprie, 2 intrari, locuri parcare, imobil stradal, pretabil depozit, mica productie, laborator, catering, productie alimentara. Contorizarea acestui spatiu este completa separata (gaze, energie electrica, apa). Imobil [illegible] e adauga TVA 5 [illegible] hirierea [illegible]

Incheiere Nr. 58548 / 24-08-2018

ANCPI

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

Dosarul nr. 58548 / 24-08-2018

INCHEIERE Nr. 58548

Registrator: EUGEN BRATICEVICI **Asistent:** LILIANA GAVA

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL BUCURESTI domiciliat in Loc. Bucuresti Sectorul 5, Bdul Elisabeta, Nr. 47, Jud. Bucuresti privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.58548/28-08-2018 emis de OCPI
-Act Administrativ nr.50/23-03-2018 emis de CONSILIUL LOCAL SECTOR 4
-Act Administrativ nr.133049/27-07-2018 emis de DGITL SECTOR 4
-Act Administrativ nr.186/08-05-2008 emis de C.G.M.B.
-Act Administrativ nr.142/15-06-2017 emis de Consiliul Local Sector 4
-Act Administrativ nr.72/30-10-2008 emis de Consiliul Local Sector 4
-Act Normativ nr.213/17-11-1998 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI
-Act Administrativ nr.239/24-09-2001 emis de C.G.M.B.

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la
imobilul cu nr. cadastral 230314
se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A1, A1.1, A1.2, A1.3 in favoarea MUNICIPIUL BUCURESTI sub B.1 din cartea funciara 230314 UAT Bucuresti Sectorul 4.
se intabuleaza dreptul de ADMINISTRARE asupra A1, A1.1, A1.2, A1.3 in favoarea CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4 - PRIN DIRECTIA PIETE SI GESTIONARE ACTIVITATI COMERCIALE SECTOR 4, sub B.2 din cartea funciara 230314 UAT Bucuresti Sectorul 4

Prezenta se va comunica părților:
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4 - PRIN DIRECTIA PIETE SI GESTIONARE ACTIVITATI COMERCIALE SECTOR 4
COJOCEA GEORGIANA-IONELA
MUNICIPIUL BUCURESTI

(1) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Sectorul 4, se inscrie in cartea funciara ori se solutioneaza de catre registratorul-sef.

Data solutionarii

24-09-2018

Registrator

Asistent Registrator

(1) Cu excepia a tuturor prevazute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara, aprobat prin OCPI Nr. 700/2014

[illegible] Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4

[illegible]

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. [illegible] București Sectorul 4

Nr. cerere 58545
Data 24
Luna 08
Anul 2018

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN [illegible]

Adresa: loc. București, Sectorul 4, Șos. Berceni, Nr. 1038 [illegible] București

Nr. Crt	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	233314	1309	Teren intravilan [illegible]

Construcții

Crt	Nr cadastral / Nr.	Adresa	Observații / Referințe
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
58545 / 24/08/2018	
[illegible]	
B1. [illegible]	
1) [illegible]	
II. MUNICIPIUL BUCUREȘTI [illegible]	
B2. [illegible]	
1) CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4 - PRIN DIRECȚIA PENTRU ȘI GESTIONARE ACTIVITĂȚI COMERCIALE SECTOR 4	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
[illegible]	

Lungime segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	1.065	2	3	39.715
3	4	4.617	4	5	0.875
5	6	0.876	6	7	39.668
7	8	23.415	8	9	19.446
9	10	0.232	10	11	6.44
[illegible]	12	0.215	12	13	16.583
[illegible]	14	4.764	14	15	5.608
[illegible]	16	2.548	16	17	5.416
[illegible]	18	0.29	18	19	2.731
[illegible]	[illegible]	1.604	20	21	2.772
[illegible]	2	1.391	22	23	5.416
[illegible]	4	2.067	24	2	11.338
[illegible]	[illegible]	3.412	26	27	6.42
[illegible]	8	4.87	28	29	11.935
[illegible]	0	0.58	30	31	19.424
[illegible]	2	14.024	32	[illegible]	9.549
[illegible]	[illegible]	0.41	34	[illegible]	22.839

[illegible] Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 mil (metru).

[illegible] Distanțele între punctele care formează din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Carte Funciară Nr. 230314 Comuna/Oraș/Municipiul, București Sectorul 4

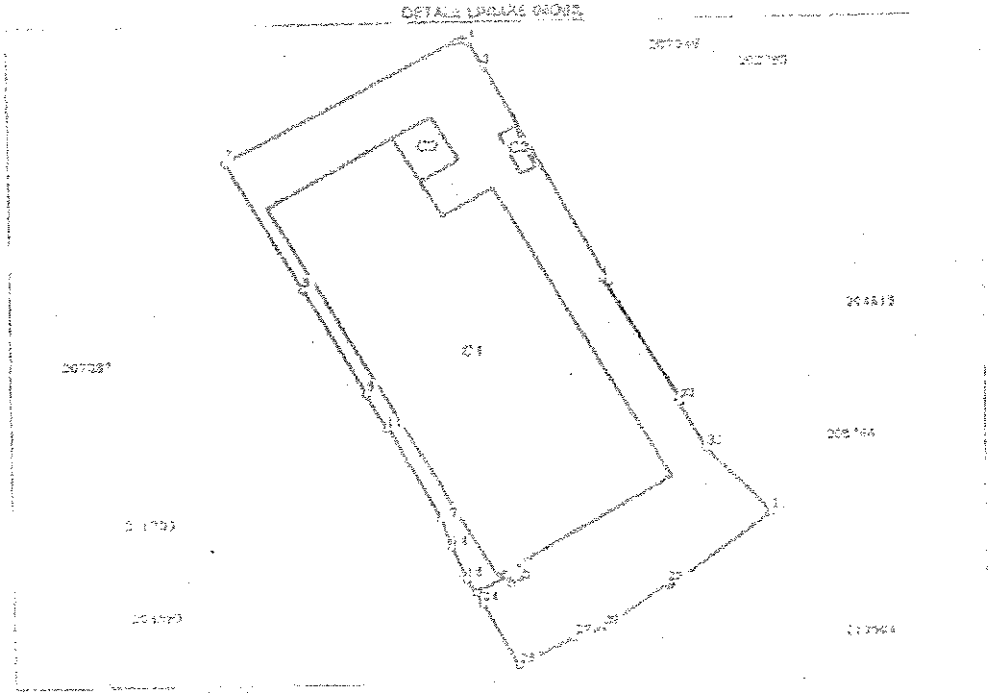
Anexa Nr. 3 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
230314	3 809	Teren cu limita materializată prin garduri de metal între punctele 4-5, 28-34 și limita convențională între punctele 34-1-2-3-28

* Suprafața este determinată în planul de proprietate Sistem 70

DETALIU LIMITE OBOR



Date referitoare la teren

Nr crt	Categoria folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcela	Nr topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	3 809				

Date referitoare la construcții

Crt	Numărul	Destinația construcției	Suprafața mp	Situația juridică	Observații / Referințe
A1.1	230314-C1	construcții administrative și social culturale	1 990	Cu acte	S - construită la sol 1990 mp, S - construită desfășurată 7019 mp. Centru comercial P+3E. Construit din structură metalică, anul construirii 2012, regim de înălțime parter
A1.2	230314-C2	construcții anexe	55	Cu acte	S - construită la sol 55 mp, S - construită desfășurată 55 mp. Spațiu comercial construit din structură metalică, regim de înălțime parter
A1.3	230314-C3	construcții industriale și edilitare	19	Cu acte	S - construită la sol 19 mp, S - construită desfășurată 19 mp. Post transformator

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
COSMIN ~~CONSTANTIN~~ BĂRBĂLĂU

ANEXA NR. 3
LA HCLS4 Nr 145/31.05.2022

Păuniță L Andrei Lucian II
Sediu:Str. AS Pușkin,nr 49, Botoșani,jud. Botoșani
Nr înmatriculare: F07/85/2018, CUI:38785164
Cont:RO04 BACX 0000 0016 2483 9000 , UNICREDIT

SECTORUL 4
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
REGISTRATURĂ (3)
11 NOV 2021
~~INTRARE~~ ~~IEȘIRE~~ Nr. 71637

Către,

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
DIRECȚIA AUTORIZĂRI BIROUL PATRIMONIU

Prin prezenta adresă de înaintare se depune studiul de piață realizat conform Notei de comandă NR. P.16.2/179/15.10.2021 prin care se solicita prestarea de servicii de evaluare teren din domeniul public din Sectorul 4 al Municipiului București pentru determinarea valorii de închiriere în vederea desfășurării de activități comerciale, conform ofertei Dvs. Din data de 07.10.2021.

Va depunem alaturat următoarele:

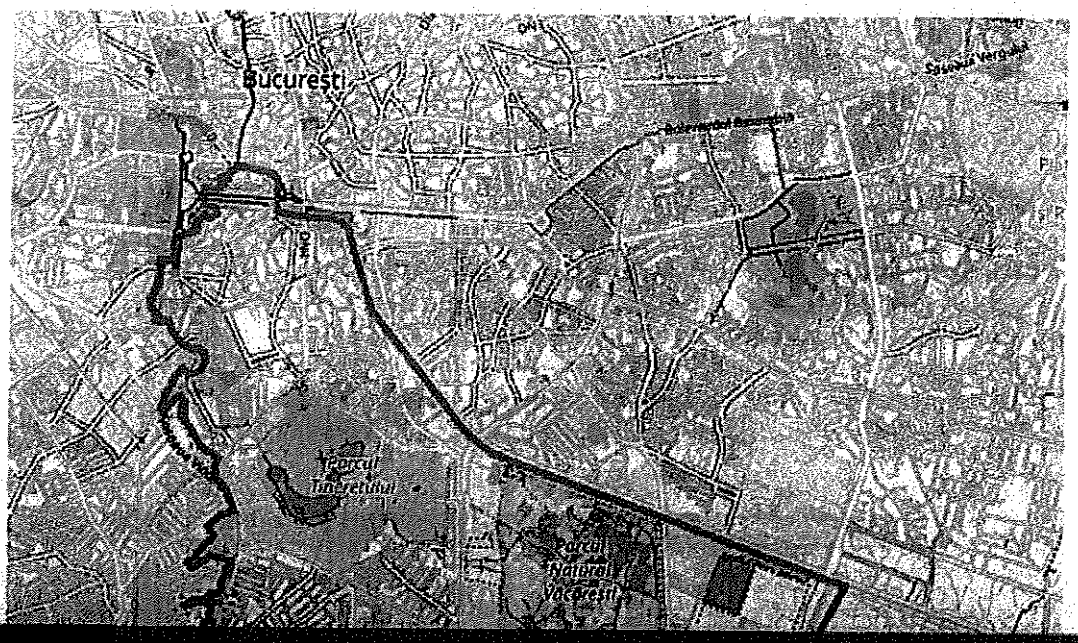
1. Studiul de piață x 2 exemplare
~~2. Factura aferentă serviciilor de consultanță~~

Va mulțumim anticipat.

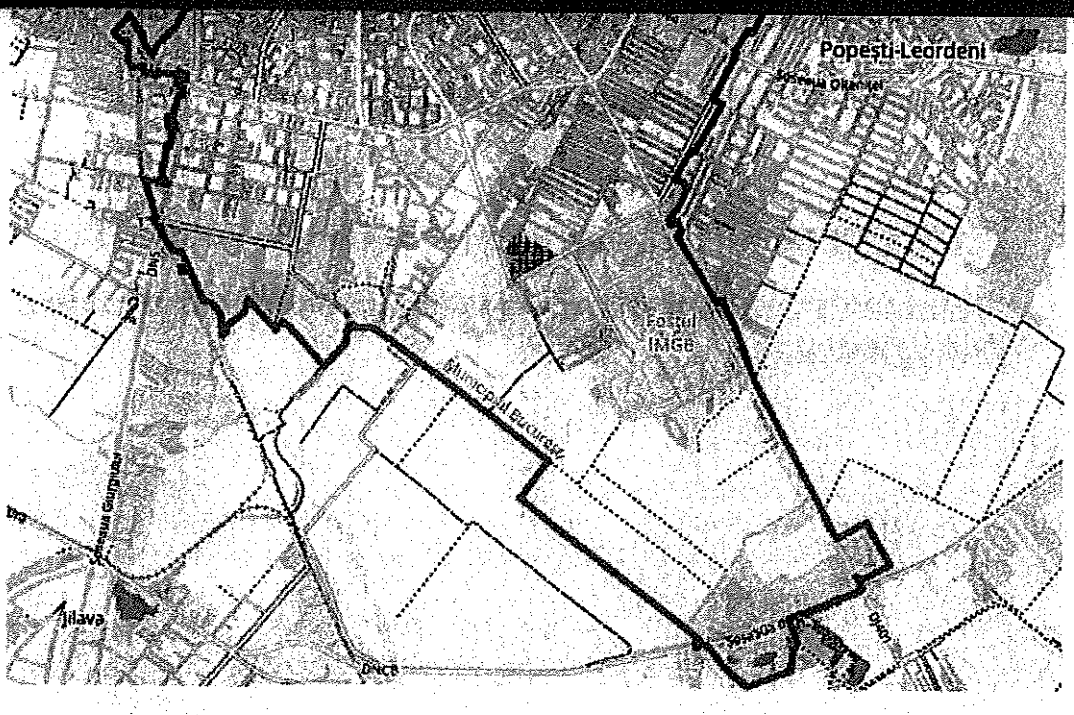
ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
CONSILIUL GENERAL AL SECTORULUI 4

Titular Întrep. Individuală,

DECEMBRIE 2021



SECTOR 4 STUDIU DE PIAȚĂ



în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului pubic/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4 | Păuniță Andrei Lucian, evaluator membru titular ANEVAR

STUDIU DE PIAȚĂ

în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului pubic/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

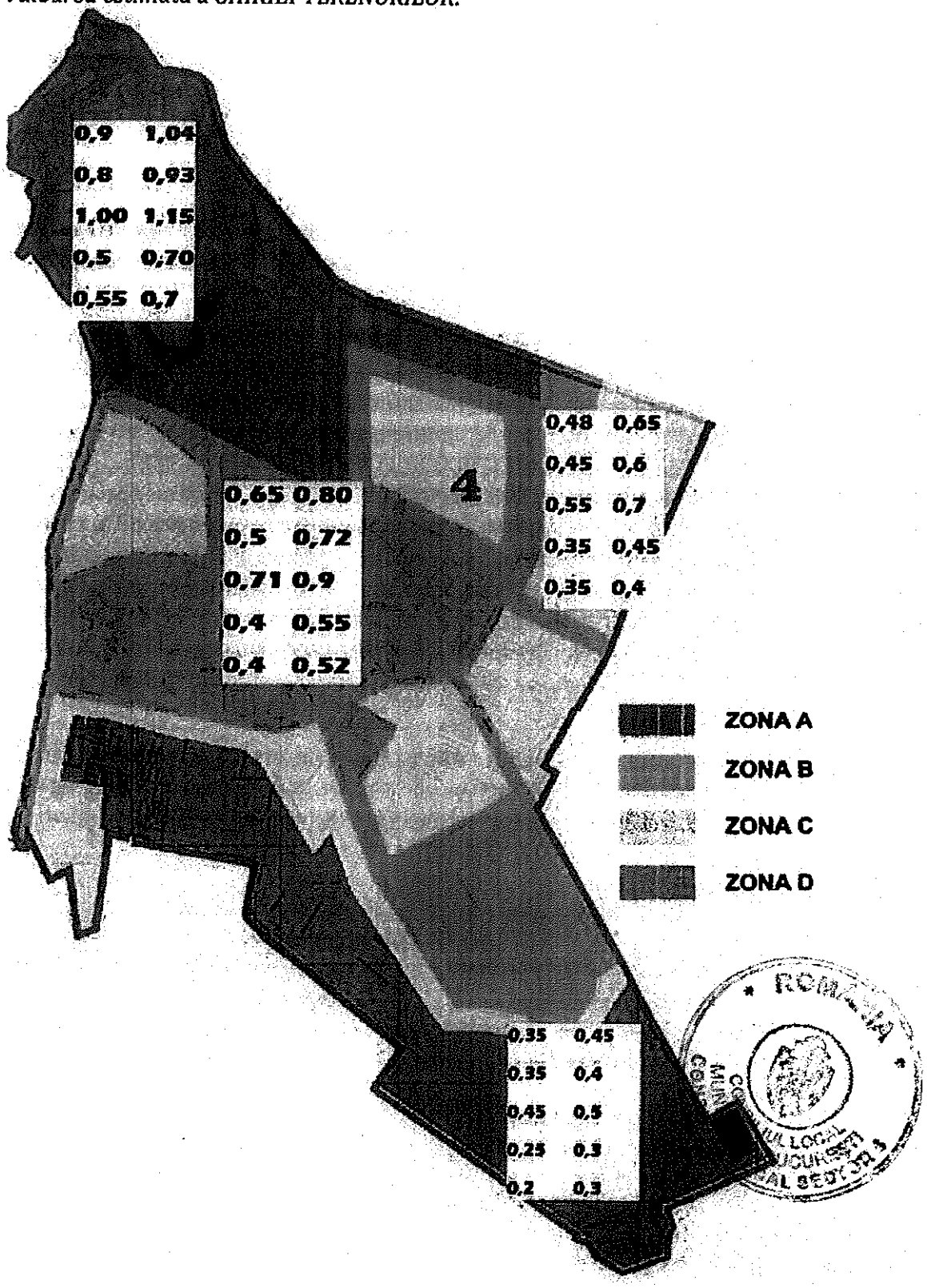
VALABIL DIN.: **DECEMBRIE 2021**

CLIENT: PRIMĂRIA SECTOR 4, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

REALIZAT DE: Păuniță Andrei Lucian, evaluator membru titular ANEVAR

în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului pubic/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

Valoarea estimată a CHIRIEI TERENURILOR:



Păunică Andrei Lucian, membru titular ANEVAR, nr. leg. 18609, email evaluator18609@gmail.com

Scrisoarea de transmitere

26 octombrie 2021

Stimați domni,

La solicitarea dumneavoastră am întocmit prezentul STUDIU DE PIAȚĂ pentru terenurile situtate pe teritoriul SECTORULUI 4 al Municipiului București și prin prezenta îl trimit către dumneavoastră.

În urma definirii misiunii de studiu, împreună cu dumneavoastră, s-a stabilit că scopul studiului de piață este informarea și că cea mai bună modalitate de a îndeplini acest scop este estimarea chiriei pe zone de impozitare ținând cont de **Hotărârea Consiliului Gen. Al Municipiului București nr 105 din 2021** - PRIVIND STABILIREA NIVELURILOR IMPOZITELOR SI TAXELOR LOCALE IN MUNICIPIUL BUCURESTI, INCEPAND CU ANUL 2022. Conform Legii nr. 50/1991 actualizată 2020, limita minimă a prețului închiriere se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, în acest caz limita a fost stabilită prin Hotărârea CGMB 105/2021. Drepturile de proprietate pentru care s-a realizat prezentul studiu sunt drepturile de proprietate depline neafectate de dezmembrăminte. Inspecția proprietății imobiliare și toate analizele și investigațiile au fost realizate de către elaborator

În urma studiului de piață au fost recomandate următoarele valori ale chiriei pentru terenurile libere și terenurile ocupate de construcții private situate în parcurile din sector, precum și terenuri libere situate pe străzile din sector

Valoarea de referință a CHIRIEI a terenurilor pe **ZONA DE IMPOZITARE A**		
Valoarea pentru pentru utilizarea locurilor publice pentru	*Valoare minimă (lei/mp/zi)*	*Valoare maxima (lei/mp/zi)*
a) desfășurarea unor activități de comercializare cu caracter sezonier (ocazional)	**0,9**	**1,04**
b) activități de comercialzare a produselor alimentare și nealimentare – flori	**0,8**	**0,93**
c) unități de alimentație publică și terase de vară	***1,00***	***1,15***
d) activități de comercializare	**0,5**	**0,70**

exclusivă de presă şi carte		
e) activităţi de prestări servicii – activităţi de agrement[1]	**0,55**	**0,7**
Valoare minimă a chiriei	*Valoare maxima a chiriei*	
valoare recomandată pentru terenurile: - situate mai departe de zona centrală - ce nu au în apropriere staţii de transport în comun şi intrări în zone de agrement - situate pe stăzi din planul 2 - zone cu trafic pietonal şi rutier redus	valoare recomandată pentru terenurile: - situate în apropierea zonei centrale - ce au în apropriere staţii de transport în comun şi intrări în zone de agrement (distanţa<50m) - situate pe principalele bulevarde şi străzi - zone cu trafic pietonal şi rutier intens - terenuri cu destinaţie de retail, terase, restaurante	
Valoarea de referinţă a CHIRIEI a terenurilor pe **ZONA DE IMPOZITARE B**		
Valoarea pentru pentru utilizarea locurilor publice pentru	*Valoare minimă (lei/mp/zi)*	*Valoare maxima (lei/mp/zi)*
a) desfăşurarea unor activităţi de comercializare cu caracter sezonier (ocazional)	***0,65***	***0,80***
b) activităţi de comercialzare a produselor alimentare şi nealimentare – flori	***0,5***	***0,72***
c) unităţi de alimentaţie publică şi terase de vară	***0,71***	***0,9***
d)activităţi de comercializare exclusivă de presă şi carte	***0,4***	***0,55***
e) activităţi de prestări servicii – activităţi de agrement[1]	**0,4**	**0,52**
Valoare minimă a chiriei	*Valoare maxima a chiriei*	
valoare recomandată pentru terenurile: - situate mai departe de zona centrală - ce nu au în apropriere staţii de transport în comun şi intrări în zone de agrement - situate pe stăzi din planul 2 - zone cu trafic pietonal şi rutier redus	valoare recomandată pentru terenurile: - situate în apropierea zonei centrale - ce au în apropriere staţii de transport în comun şi intrări în zone de agrement (distanţa<50m) - situate pe principalele bulevarde şi străzi - zone cu trafic pietonal şi rutier intens	
Valoarea de referinţă a CHIRIEI a terenurilor pe **ZONA DE IMPOZITARE C**		
Valoarea pentru pentru utilizarea	*Valoare minimă*	*Valoare maxima*

Studiu de piață

în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului pubic/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

locurilor publice pentru	*(lei/mp/zi)*	*(lei/mp/zi)*
a) desfășurarea unor activități de comercializare cu caracter sezonier (ocazional)	***0,48***	***0,65***
b) activități de comercialzare a produselor alimentare și nealimentare – flori	***0,45***	***0,6***
c) unități de alimentație publică și terase de vară	***0,55***	***0,7***
d)activități de comercializare exclusivă de presă și carte	***0,35***	***0,45***
e) activități de prestări servicii – activități de agrement[i]	**0,35**	**0,4**

Valoare minimă a chiriei	*Valoare maxima a chiriei*
valoare recomandată pentru terenurile: - situate mai departe de zona centrală - ce nu au în apropriere stații de transport în comun și intrări în zone de agrement - situate pe stăzi din planul 2 - zone cu trafic pietonal și rutier redus	valoare recomandată pentru terenurile: - situate în apropierea zonei centrale - ce au în apropriere stații de transport în comun și intrări în zone de agrement (distanța<50m) - situate pe principalele bulevarde și străzi - zone cu trafic pietonal și rutier intens

Valoarea de referință a CHIRIEI a terenurilor pe
ZONA DE IMPOZITARE D

Valoarea pentru pentru utilizarea locurilor publice pentru	*Valoare minimă (lei/mp/zi)*	*Valoare maxima (lei/mp/zi)*
a) desfășurarea unor activități de comercializare cu caracter sezonier (ocazional)	***0,35***	***0,45***
b) activități de comercialzare a produselor alimentare și nealimentare – flori	***0,35***	***0,4***
c) unități de alimentație publică și terase de vară	***0,45***	***0,5***
d)activități de comercializare exclusivă de presă și carte	***0,25***	***0,3***
e) activități de prestări servicii – activități de agrement[i]	**0,2**	**0,3**

Valoare minimă a chiriei	*Valoare maxima a chiriei*
valoare recomandată pentru terenurile: - situate mai departe de zona construită - ce nu au în apropriere (mai mult de 50m) stații de transport în comun și	valoare recomandată pentru terenurile: - situate în apropierea zonei construite - ce au în apropriere (mai puțin de

intrări în zone de agrement - situate pe stăzi din planul 2 - zone cu trafic pietonal şi rutier redus	50m) staţii de transport în comun şi intrări în zone de agrement - situate pe principalele bulevarde şi străzi - zone cu trafic pietonal şi rutier intens

[1]- se recomandă pentru perioada în care nu se desfaşoara activitate sa se colecteze o taxa de conservare de 0,05 lei//mp/zi.

Valoarea obţinută are ca scop stabilirea unor valori de referinţă pentru utilizarea domeniului public şi privat inclusiv pentru parcurile aflate în administrarea Primărie Sector 4 pe zonele de impozitare (aşa cum au fost definite prin Hotărârea CGMB nr. 143 din mai 2003) din Sector în vederea utilizării de Primăria Sector 4 ca punct de plecare în licitaţii efectuate pentru ocuparea de terenuri pe teritoriul administrativ al UAT-ului.

Client,

PRIMĂRIA SECTOR 4

Evaluator,

Păuniţă Andrei Lucian

Membru titular ANEVAR

Legitimaţie nr. 18809

Studiu de piață

în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului pubic/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

Cuprins

I. SINTEZA STUDIULUI DE PIAŢĂ

CLIENT	PRIMĂRIA SECTOR 4
DESTINATAR STUDIU	PRIMĂRIA SECTOR 4
SCOPUL STUDIULUI DE PIAŢĂ	Estimarea unor valori de referinţă pentru utilizarea domeniului public şi privat inclusiv pentru parcurile aflate în administrarea Primărie Sector 4 pe zonele de impozitare (aşa cum au fost definite prin Hotărârea CGMB nr. 143 din mai 2003) din Sector în vederea utilizării de Primăria Sector 4 ca punct de plecare în licitaţii efectuate pentru ocuparea de terenuri pe teritoriul administrativ al UAT-ului.
PROPRIETATEA STUDIATĂ	Terenuri de pe teritoriul administrativ al SECTOR 4
PROPRIETAR	Domeniu public /privat inclusiv parcuri al PRIMĂRIEI Municipiului Bucureşti administrate de PRIMĂRIA SECTOR 4
ZONA PIEŢEI STUDIATE	Piaţa închirieriilor şi vânzărilor de terenuri şi spaţii comerciale din SECTORUL 4, BUCUREŞTI
DESCRIERE PROPRIETATE	1. Terenuri şi construcţii situate în parcurile din sector cu perioada de închiriere de 1 an sau 5 ani în care vor fi utilizate locurile publice pentru a) activităţi de comercializare a produselor alimentare şi nealimentare – flori b) unităţi de alimentaţie publică şi terase de vară 2. Terenuri libere situate în parcurile din sector în care vor fi utilizate locurile publice pentru a) desfăşurarea unor activităţi de comercializare cu caracter sezonier (ocazional) b) activităţi de comercializare a produselor alimentare şi nealimentare – flori c) unităţi de alimentaţie publică şi terase de vară 3. Terenuri libere situate pe străzile din sector cu perioada de închiriere de 1 an (străzi principale) sau 5 ani (străzi secundare) în care vor fi utilizate locurile publice pentru a) desfăşurarea unor activităţi de comercializare cu caracter sezonier (ocazional) b) activităţi de comercializare a produselor alimentare şi nealimentare – flori c) unităţi de alimentaţie publică şi terase de vară

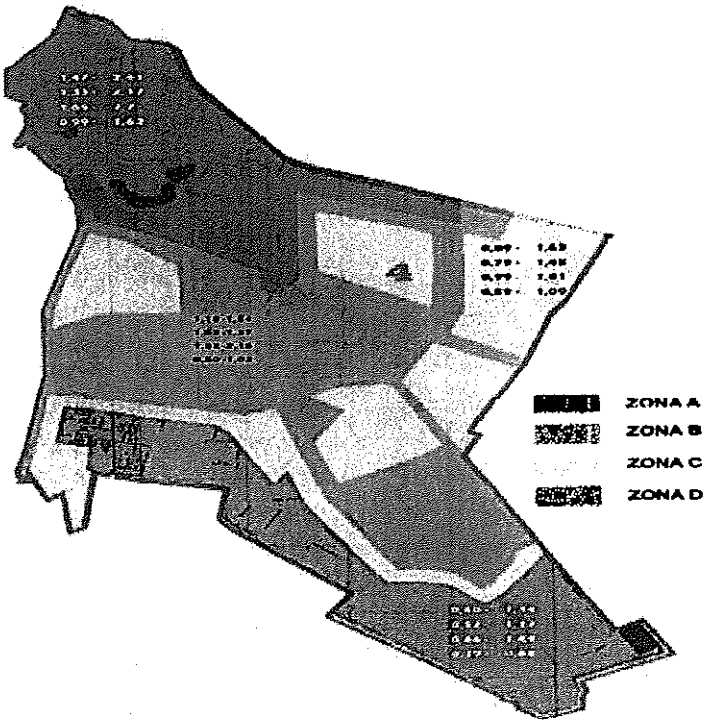
	d) activități de comercializare exclusivă de presă și carte
VALABIL DIN	DECEMBRIE 2021
PERIOADA DE COLECTARE A DATELOR	OCTOMBRIE -NOIEMBRIE 2021
CONSIDERENTE PRIVIND MODUL DE REALIZARE A STUDIUL DE PIAȚĂ	**STUDIUL DE PIAȚĂ** a fost întocmit prin (funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice): › **culegerea și sintetizarea prețurilor minime** de tranzacționare consemnate în anul 2021 (au fost eliminate/excluse din studiul de piață valorile determinate / induse de situații particulare, datele atipice și cele care nu se încadrau în trendul și/sau conceptul de piață imobiliară specifică); › **culegerea și sintetizarea ofertelor** (ajustate) de piață (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice), valabile la data întocmirii studiului de piață; › **estimarea unor valori de piață** (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice), prin tehnici de extrapolare-interpolare – pentru zonele și/sau tipurile de proprietate imobiliară pentru care nu s-au identificat tranzacții / oferte în anul 2021; › **estimarea unor valori de piață** (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice), prin tehnici / abordări specifice evaluării proprietăților imobiliare – abordarea prin piață,abordarea prin venit și abordarea prin cost.
PUNCTE DE INTERES	Parcul Carol Parcul Tineretului Zona Unirii Parcul Natural Văcărești Parcul Lumea Copiilor Parcul Orășelul Copiilor
CONSIDERENTE PRIVIND TIPUL DE VALOARE VIZAT DE STUDIUL DE PIAȚĂ	Hotărârea Consiliului Gen. Al Municipiului București nr 105 din 2021 - PRIVIND STABILIREA NIVELURILOR IMPOZITELOR SI TAXELOR LOCALE IN MUNICIPIUL BUCURESTI, INCEPAND CU ANUL 2022

Valoarea de piaţă - *este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere. (Standarde de evaluare a bunurilor, ediţia 2020)*

Chiria de piaţă - *este suma estimată pentru care un drept asupra proprietăţii imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât şi un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.*

Chiria minimă - *Limita minimă a preţului închirierii se stabileşte, după caz, prin hotărârea consiliului judeţean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a preţului de vânzare al terenului, în condiţii de piaţă, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente."*

Mihaela Andei Luchian membru cuza ANEVAR, nr leg. 15809, email: evaluatori8804@gmail.com

VALOARE	
CONCLUZIE ASUPRA VALORII	Valorile estimate pentru chirie se consideră a fi relevante din pricina cantității, relevanței și calității informațiilor avute la baza obținute prin îmbinarea informațiilor din piața de închirere de terenuri care este mai puțin activă cu datele obținute cea de închirieri de spații comerciale care prezintă un grad mai mare de activitate.

II. Termenii de referință ai studiului de piață

II.1 Identificarea și competența elaboratorului

Prezentul STUDIU DE PIAȚĂ este întocmit de Păuniță Andrei Lucian, evaluator titular ANEVAR în specializarea EPI – Evaluarea Proprietății Imobiliare, având legitimația Nr: 18809, cu domiciliul în Calafat, Strada Teilor.

Elaboratorul a parcurs cursul EPI și are competența necesară pentru a realiza prezentul STUDIU DE PIAȚĂ.

Prezentarile faptelor din studiu sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștinte ale elaboratorului. Analizele, opiniile și concluziile din prezentul studiu sunt limitate numai la ipotezele și conditiile limitative prezentate în acest studiu. Nu am nici un interes actual sau de perspectiva în proprietatea asupra

activelor ce fac obiectul acestui STUDIU DE PIAŢĂ şi nu avem nici un interes personal şi nu sunt părtinitor faţă de vreuna din părţile implicate. Nici elaboratorul şi nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acţionar, asociat sau persoană afiliata sau implicata cu beneficiarul. Remunerarea elaboratorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau înţelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare. Analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile şi metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Elaboratorul a respectat Codul Deontologic al profesiei sale. Nicio persoană cu excepţia celor menţionate în studiu nu mi-a acordat asistenţă în realizarea studiului .

II.2 Identificarea clientului şi a utilizatorilor desemnaţi

Clientul şi utilizatorul desemnat pentru acest STUDIU DE PIAŢĂ este PRIMĂRIA SECTOR 4 cu sediul în Bd. George Coşbuc, nr. 6-16, Sector 4. Nu există alte persoane care să poată avea acces la prezentul STUDIU DE PIAŢĂ şi nici nu pot folosi concluziile prezentate în acesta în alte scopuri.

II.3 Scopul studiului de piaţă

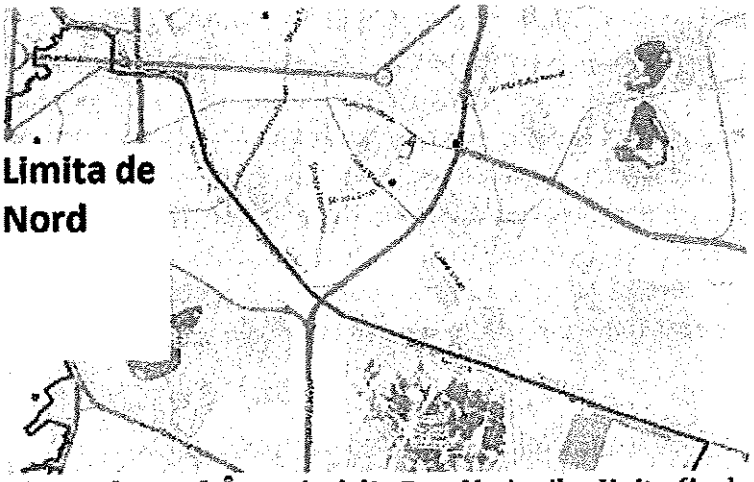
Clientul a contractat prezentul STUDIU DE PIAŢĂ cu scopul de a se folosi la estimarea valorii chiriei terenurilor pe zone de impozitare (aşa cum au fost definite prin Hotărârea CGMB nr. 143 din mai 2003) în Sector 4 în vederea utilizării de Primăria Sector 4 ca punct de plecare în negocieri şi licitaţii efectuate pentru a închiria terenuri pe teritoriul administrativ al UAT-ului, iar informaţiile din acest studiu sunt valabile doar în contextul şi cu scopul prezentat nu se pot folosi în alte finalităţi şi contexte.

Valoarea obţinută are ca scop stabilirea unor valori de referinţă pentru utilizarea domeniului public şi privat inclusiv pentru parcurile aflate în administrarea Primărie Sector 4 pe zonele de impozitare (aşa cum au fost definite prin Hotărârea CGMB nr. 143 din mai 2003) din Sector în vederea utilizării de Primăria Sector 4 ca punct de plecare în licitaţii efectuate pentru ocuparea de terenuri pe teritoriul administrativ al UAT-ului.

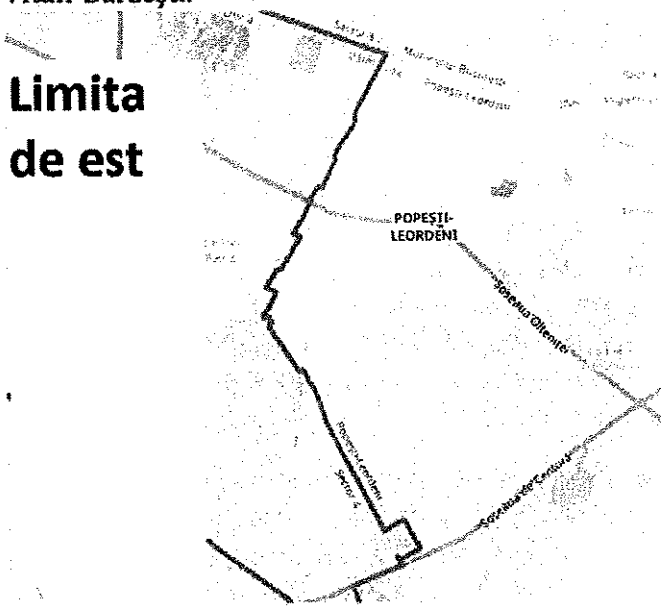
II.4 Identificarea proprietăţii.

Proprietăţile imobiliare analizate sunt situtate pe teritoriul a administrativ al Sectorului 4 din partea de sud a Bucureştiului situat între Secorul 3 la nord (Splaiul Unirii, fiind mare parte din limita administrativă), Popeşti-Leordeni la

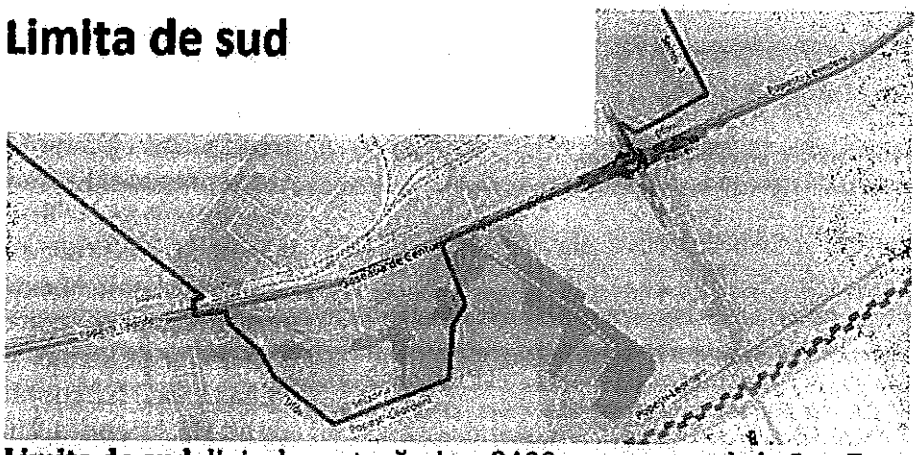
est, comuna Jilava la sud și Sectorul 5 la vest. Acesta este delimitat după cum urmează:



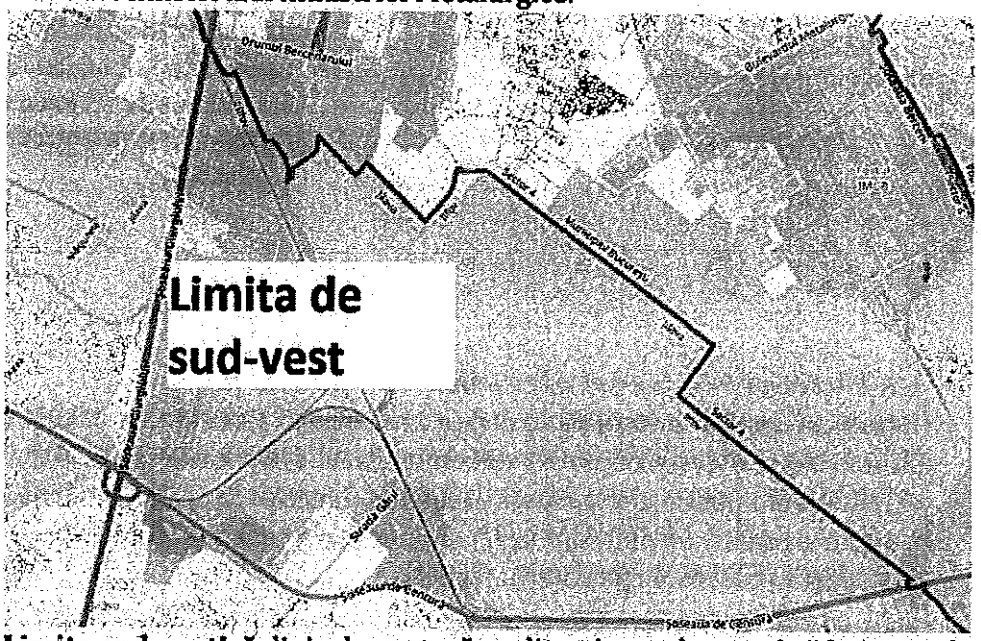
- **Limita de nord**: Începând din P-ța Națiunilor Unite (inclusiv) râului Dâmboviița până la circa 1800 m est de podul de pe Dâmboviița de pe Șos. Vitan-Bârzești.



- **Limita de est**: linia convențională cu direcția sud-vest până la Drumul Cheile Turzii, se continuă pe Drumul Cheile Turzii, pe Str. Pechiu Ion până la Șos. Berceni, pe Șos. Berceni până la linia de centură (toate inclusiv) cuprinzând și cimitirul Berceni.

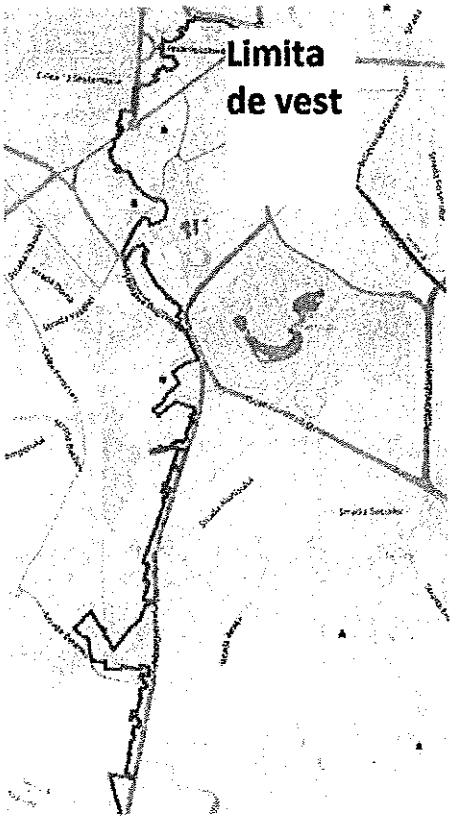


- **Limita de sud:** linia de centură, circa 2400 m spre vest de la Şos. Berceni, cuprinzând şi unitatea şi depozitul de colectare a metalelor din cadrul fostului Ministerului Industriei Metalurgice.



- **Limita sud-vestică:** linia de centură cu direcţia nord-vest până la Drumul Bercenarului, continuă pe Drumul Bercenarului (inclusiv) până la Şosea Giurgiului.

Dr. Ing. Andrei Lucian, membru titular ANEVAR, nr. leg. 15869, e-mail: andreilucian1589@gmail.com



- **Limita de vest:** Şos. Giurgiului, Calea Şerban Vodă până la intersecţia cu Str. Mitropolitul Iosif, pe Str. Mitropolitul Iosif, Str. Mitropolitul Veniamin Costache până la Str. Cuţitul de Argint, Str. Cuţitul de Argint, Str. Serg. major Ancuţa Ilie (toate inclusiv), până la Str. Fabrica de Chibrituri (exclusiv) până la Str. Mitropolitul Filaret, pe Str. Mitropolitul Filaret până la Str. Gazelei, Str.Gazelei până la Calea Rahovei, Calea Rahovei (toate inclusiv) până la Str. Antim,Str. Antim, Str. Sfinţii Apostoli până la Str. Apolodor, Str. Apolodor (toate exclusiv) până la P-ţa Naţiunilor Unite (inclusiv).

II.5 Drepturi de proprietare analizate

Dreptul de proprietate pentru care se realizează estimarea valorii de piaţă este deplin. Acest drept deplin este definit a fi acel drept real care conferă titularului atributele de posesie, folosinţă şi dispoziţie asupra unui bun, atribute pe care le poate exercita în plenitudinea lor, în putere proprie şi în interes propriu, cu respectarea normelor juridice în vigoare.

Contract de locaţiune/închiriere este contractul în temeiul căruia o persoană numită locator se obligă să asigure altei persoane numită locatar, folosinţa integrală sau parţială a unui lucru sau prestarea unui serviciu pe o durată de timp determinată în schimbul unui preţ corespunzător.

Contractul de locaţiune este consensual, sinalagmatic, oneros, comutativ şi cu execuţie succesivă în timp; are caracter vremelnic, locaţiunea facându-se pe o durată de timp determinată şi nu perpetuu. în principiu este un act de administrare (părţile trebuie să aibă capacitatea juridică necesară încheierii unor asemenea acte; minorii cu capacitate de exerciţiu restrânsă pot încheia contracte de loeaţiune, în condiţiile legii).

Bunurile închiriate pot fi mobile, imobile, corporale şi incorporale. în toate cazurile, bunurile trebuie să fie nefungibile (nu pot fi înlocuite unele cu altele) şi individual determinate.

În executarea contractului, locatorul are următoarele obligaţii:

a) să predea bunul închiriat;
b) să efectueze reparaţiile necesare menţinerii lucrului închiriat în stare de funcţionare;
c) să garanteze pentru liniştita şi utila folosinţă a bunului închiriat, răspunzând pentru evicţiune şi pentru viciile lui.

Locatarul, la rândul său se obligă să:

a) folosească lucrul cu bună-credinţă, ca un bun proprietar şi potrivit destinaţiei lui;
b) să plătească chiria;
c) să restituie la termen locatorului bunul închiriat;
d) să răspundă pentru incendiu;
e) să apere lucrul împotriva uzurpărilor.

Chiria trebuie să fie prevăzută în contract (dacă lipseşte, contractul este calificat contract de comodat), să fie determinată şi determinabilă, să constea într-o sumă de bani (fixă sau cotă procentuală) ori altă prestaţie, să fie sinceră şi serioasă, să fie stabilită în raport de durata contractului şi să fie stabilită succesiv, total sau parţial.

Contractul de închiriere încetează prin:

a) acordul de voinţă al părţilor;
b) prin denunţarea unilaterală (când nu prevede termenul de închiriere);
c) reziliere pentru neexecutare;
d) la expirarea termenului;
e) la pieirea bunului închiriat;
f) la desfiinţarea titlului locatorului;
g) la înstrăinarea bunului închiriat.

Documentele puse la dispoziţia elaboratorului au fost atasate la anexe.

II.5 Considerente asupra valorii studiate

Pentru prezentul studiu de piaţă realizat cu scopul de a estima valorii chiriei terenurilor pe zone de impozitare (aşa cum au fost definite prin Hotărârea CGMB nr. 143 din mai 2003) în Sector 4 în vederea utilizării de Primăria Sector 4 ca punct de plecare în negocieri şi licitaţii efectuate pentru a închiria terenuri pe teritoriul administrativ al UAT-ului, s-au avut în vedere următoarele tipuri de valori:

Studiu de piață

în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului pubic/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

Valoarea de piață - este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. (Standarde de evaluare a bunurilor, ediția 2020)

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

Chiria minimă estimată – pentru zonele unde nu exista o piață activă și coerentă a închirierii de terenuri, este greu de estimat o rată de capitalizare specifică terenurilor. Din acest motiv, in mod uzual, aceasta estimare se face in conditii similare determinarii pretului daca terenul este închiriat conform legi. La baza contractelor de închiriere de bunuri de utilitate publică stă ORDONANTA DE URGENTA nr. 57 din 3 iunie 2019. Aceasta prevede la art. 333 alin. 1 „(1) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local."

De asemenea Hotărârea Consiliului Gen. Al Municipiului București nr 105 din 2021 - PRIVIND STABILIREA NIVELURILOR IMPOZITELOR SI TAXELOR LOCALE IN MUNICIPIUL BUCURESTI, INCEPAND CU ANUL 2022 și legea care stabilește că limita minimă a prețului închirierii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente.

Valoarea obținută are ca scop stabilirea unor valori de referință pentru utilizarea domeniului public și privat inclusiv pentru parcurile aflate în administrarea Primărie Sector 4 pe zonele de impozitare (așa cum au fost definite prin Hotărârea CGMB nr. 143 din mai 2003) din Sector în vederea utilizării de Primăria Sector 4 ca punct de plecare în licitații efectuate pentru ocuparea de terenuri pe teritoriul administrativ al UAT-ului.

Monedele folosite pentru a exprima valoarea de piață la data de 20 octombrie sunt euro și leu. Cursul BNR la data de 20 octombrie 2020 : **1 euro= 4.9488 lei.**

II.6 Perioada întocmire a studiului

Studiul de piaţă a fost întocmit pe parcursul lunilor OCTOMBRIE ŞI NOIEMBRIE 2021. Inspecţia zonei studiate precum şi prelucrarea datelor a avut loc în acestă perioadă.

Datele cu privire la închirierile de terenuri includ informaţii din piaţă începând cu 24 de luni anterioare realizării studiului prezent.

Datele cu privire la tranzacţii de terenuri, oferte, precum şi cumpărări-vânzări includ informaţii din piaţă începând cu 6 de luni anterioare realizării studiului prezent.

La baza estimării valorii au stat informaţiile şi datele procurate de la client până la data de predării studiului, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare de evaluator precum şi valorile estimate de acesta.

II.7 Documentarea efectuată

Pentru documentare elaboratorul a avut acces, cu ocazia inspecţiei, la proprietatea evaluată şi au fost vizualizate toate părţile/componentele, cu excepţia celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau nevizibile. În vederea documentării şi colectării datelor despre bunurile evaluate, precum şi a celorlalte date necesare identificării, elaboratorul a avut acces la toate informaţiile relevante. În realizarea analizelor, judecăţilor şi calculelor din prezentul raport, elaboratorul a avut acces la toate informaţiile relevante necesare.

II.8 Natura şi sursa informaţiilor

Informaţiile care au stat la baza prezentului STUDIU DE PIAŢĂ au avut următoarele surse:

- Documente referitoare la proprietatea imobiliară puse la dispoziţie de către client.
- Informaţii privind situaţia juridică a proprietăţii imobiliare, istoric, stare fizică au fost obţinute de la client.
- date de la agenţiile imobiliare (şi publicaţiile acestora), societăţile de construcţii (şi publicaţiile acestora), publicaţiile de profil locale şi naţionale;
- date din mass-media locale şi naţionale;
- date de la Direcţia Judeţeană de Statistică;
- date din interviuri de piaţă locală (cu participanţii pe piaţa imobiliară specifică – proprietari, vânzători, cumpărători, dezvoltatori imobiliari, antreprenori imobiliari etc.);
- Datele cu privire la piaţa analizată au fost culese de pe site-uri de profil : imobiliare.ro, olx.ro, multecase.ro, lajumate.ro, anunţuri.ro

- Deasemenea au fost folosite informații din baza de date analizeimobiliare.ro cu privire la tranzacțiile și ofertele din piața analizată
- Alte informații și date culese din piață.

II.9 Ipoteze și ipoteze speciale

Principalele ipoteze de care s-a ținut cont în realizarea prezentului studiu sunt:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Elaboratorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul studiului s-a făcut ținând seama detipul valorii exprimate și de informatiile disponibile;
- Elaboratorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Dată fiind marea diversitate și caracteristicile de unicitate ale unor bunuri imobile tranzacționate se acceptă și varianta, în care prețurile minimale propuse în lucrarea de față pot suporta unele reduceri datorită unor situații speciale
- Elaboratorul prezentului studiu, prin natura muncii sale nu este obligat să ofere consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietăți tranzacționate pe baza datelor din prezenta lucrare.
- Elaboratorul nu are interes prezent sau viitor legat de estimările valorilor înscrise în prezenta lucrare.

- Elaboratorul a utilizat în elaborarea prezentei lucrări numai datele şi informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea unor date şi informaţii pe care acestea să nu le fi cunoscut sau investigat.
- Studiul prezintă succint premisele estimării, datele privind bunurile imobile si analiza acestora, procesul în urma caruia au fost fundamentate opiniile elaboratorului.
- Avand in vedere tipul demersului pe care m-am angajat sa-l realizez potrivit cererii clientului, potrivit numarului mare de proprietati si caracterului statistic al lucrarii, forma studiului nu este in concordanta cu prevederile standardelor de evaluare adoptate de ANEVAR

Ipoteze speciale:

- Valoarea obţinută are ca scop stabilirea unor valori de referinţă pentru utilizarea domeniului public şi privat inclusiv pentru parcurile aflate în administrarea Primărie Sector 4 pe zonele de impozitare (aşa cum au fost definite prin Hotărârea CGMB nr. 143 din mai 2003) din Sector în vederea utilizării de Primăria Sector 4 ca punct de plecare în licitaţii efectuate pentru ocuparea de terenuri pe teritoriul administrativ al UAT-ului.

II.10 Restricţii de utilizare, difuzare şi publicare

Acest STUDIU DE PIAŢĂ este confidenţial, destinat numai scopului precizat şi numai pentru utilizatorii desemnaţi menţionaţi în studiu. Studiul de piaţă nu poate fi publicat sau înclus în documente destinate publicării/publicităţii fără acordul elaboratorului.

Intrarea în posesia unei copii a acestui studiu nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Elaboratorul , prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil.

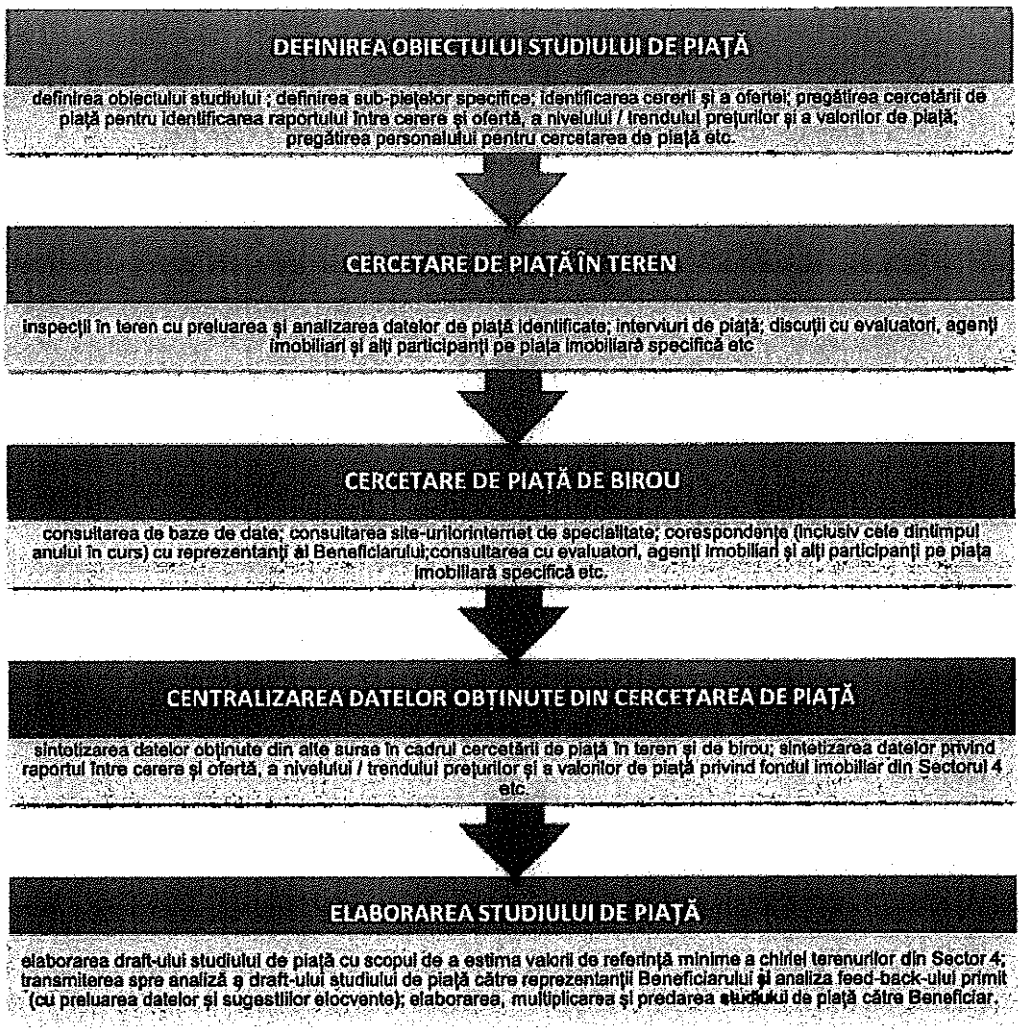
Orice valori estimate în studiu se aplică imobilului evaluat, luat ca intreg şi oricedivizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Studiul de piaţă este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui studiu îşi pot pierde valabilitatea.

Păunuţ Andrei Laurian, membru titular ANEVAR, nr. leg. 15809, email evaluatori15809@gmail.com

III. Modul de realizare a studiului de piață

Fluxul de elaborare a studiului de piață a fost următorul:



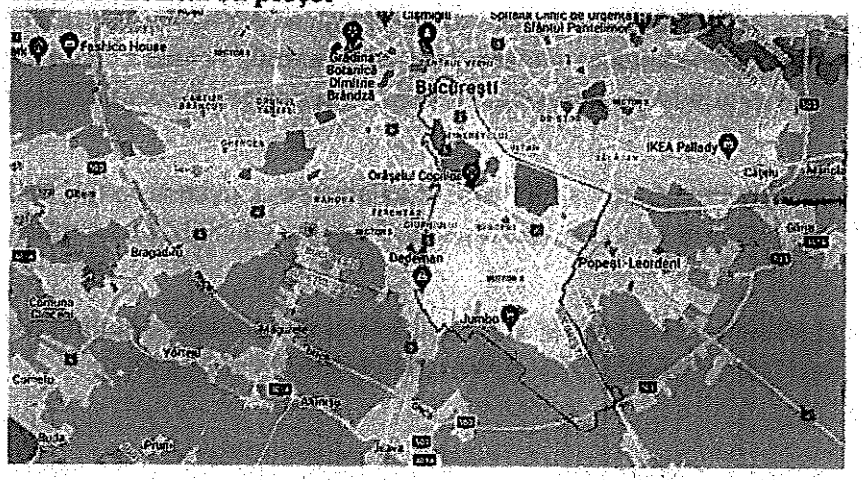
În calitate de elaborator al prezentului **studiu de piață** acesta a fost întocmit prin (funcție de nivelul de activitate şi de gradul de transparență a pieţei imobiliare specifice):

- **culegerea şi sintetizarea preţurilor** de tranzacționare consemnate în anul 2021 (au fost eliminate/excluse din studiul de piață valorile determinate / induse de situații particulare, datele atipice şi cele care nu se încadrau în trendul şi/sau conceptul de piață imobiliară specifică);

- **culegerea şi sintetizarea ofertelor** (ajustate) de piaţă (de la pragul minim al pieţei imobiliare specifice), valabile la data întocmirii studiului de piaţă;
- **estimarea unor valori de piaţă** (de la pragul minim al pieţei imobiliare specifice), prin tehnici de extrapolare-interpolare – pentru zonele şi/sau tipurile de proprietate imobiliară pentru care nu s-au identificat tranzacţii / oferte în anul 2021;
- **estimarea unor valori de piaţă** (de la pragul minim al pieţei imobiliare specifice), prin tehnici / abordări specifice evaluării proprietăţilor imobiliare – abordarea prin piaţă,abordarea prin venit şi abordarea prin cost. S-a considerat necesară conformitatea cuaceste standarde pentru a putea realiza o apreciere relevantă asupra valorii de piaţă a proprietăţii subiect

IV. Prezentarea datelor

III.1 Prezentarea pieţei



1 Zona de sud a Capitalei

Piaţa studiată este piaţa de închiriere şi de vânzări de terenuri şi spaţii comerciale din aria de sud a Municipiului Bucureşti şi în principal cea din Sectorul 4, bineînţeles această analiză a avut loc în cadrul analizării evoluţiei locale în contextului naţional şi al pandemiei de COVID cu care se confruntă România începând cu începutul anului 2020.

Sectorul comercial, deşi a fost considerat o Cenuşăreasă a pieţei imobiliare în trimestrele I şi II ale anului 2020, odată cu izbucnirea pandemiei, a început să îşi revină mai rapid decât se anticipase, manifestând o tendinţă de evoluţie în formă de „V". Numărul de vizitatori ai marilor centre comerciale a revenit până la 80%

70% din nivelurile anterioare crizei, iar cifra de afaceri a chiriașilor a urmat mai lent aceeași tendință.

Cu toate acestea, atenția marilor dezvoltatori de spații comerciale s-a mutat de la mall-uri la parcurile comerciale, acestea din urmă fiind în general percepute ca mai puțin afectate de criză.

Supermarketurile și magazinele de proximitate s-au dovedit a fi cele mai rezistente la șocuri și chiar au înregistrat creștere în 2021. Acestea și-au valorificat acoperirea geografică și proximitatea față de consumatori, în același timp dezvoltându-și propriile platforme complementare dedicate vânzărilor online.

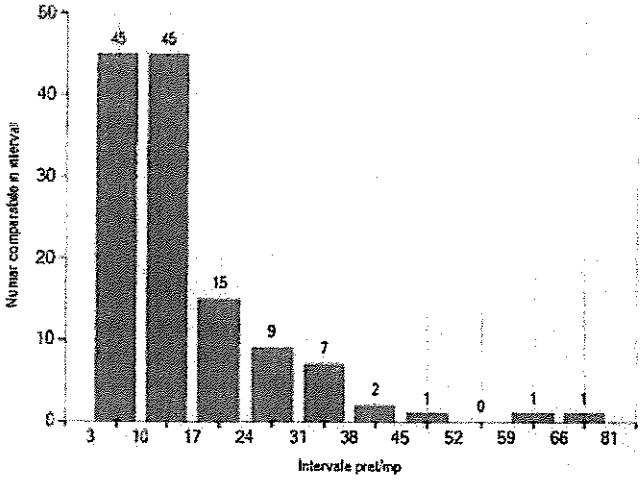
Toți marii operatori de supermarketuri și-au reconfirmat planurile de extindere pentru 2021 – 2022 și ulterior. Cu toate acestea, se observă absența unei abordări instituționale în ceea ce privește dezvoltarea unor astfel de proiecte de centre comerciale de dimensiuni mici (spații comerciale între 1.000 – 2.000 mp destinate închirierii) pentru a conferi consecvență și predictibilitate acestui sub-segment al pieței.

Comerțul online a înregistrat o creștere exponențială de-a lungul anului 2020, dar nu considerăm că aceasta este o amenințare existențială la adresa comerțului tradițional, ci mai degrabă un catalizator pentru a tranziție către soluții „omni-channel".

Se anticipează că randamentele comerțului cu amănuntul vor crește cu 0,25% - 0,5% în 2021, dar este de așteptat ca acestea să revină în 2022 la nivelul din 2019.

Studiind piața spațiilor comerciale din Sectorul 4 s-au identificat la momentul de față 126 de spații la închiriere principale date statistice observate fiind:

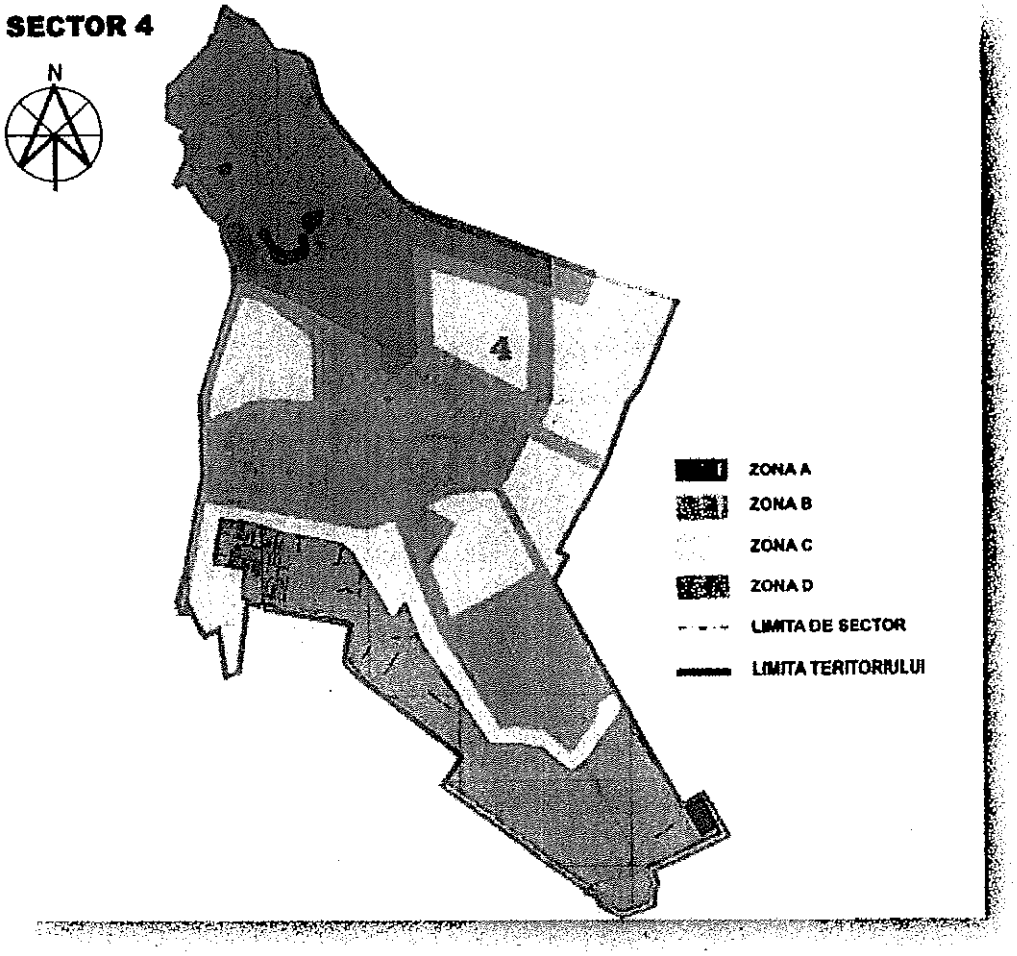
Informatii	Proprietatea evaluata	Aria de piata analizata (126 proprietati)		
		medie	minim	maxim
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	--	14.00	3.00	81
[illegible]	--	64	2	2.509
Suprafata inchiriabila	--	118	10	1.550



Distribuţia ofertelor

Păunoiţă Andrei Lucian, membru titular ANEVAR, nr. leg. 18809, email evaluator18809@gmail.com

III.2 Definirea sub-pieţelor



Zonarea fiscală a teritoriului Sectorului 4 conform Anexei F la Hotărârea Consiliului General al Municipiului Bucureşti nr. 143 din mai 2003

Pentru acest studiu au fost definite sub-pieţele imobiliare în funcţie de zonarea pentru impozitare şi Hotărârea CGMB cu nr.105/27.04.2021 care stabileşte prin Anexa 2 la această hotărâre la punctul 3.13, 3.14 şi 3.17 taxe:

a) 3.13 - pentru utilizarea locurilor publice cu unităţi de alimentaţie publică şi terase de vară
b) 3.14 - pentru utilizarea locurilor publice pentru prestări servicii
c) 3.17 - pentru utilizarea locurilor publice pentru activităţi de comercializare exclusivă de presă şi carte

în vederea estimării valorii de referinţă pentru utilizarea domeniului pubic/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

Conform Anexei A la la Hotărârea Consiliului General al Municipiului Bucureşti nr. 143 din mai 2003 pentru terenurile din Sectorul 4 a fost stabilită următoarea încadrare pe zone de şi categorii de folosinţă:

Intravilan

4 - A: ZONA "A" - reprezentată grafic în culoare ROŞIE. Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulaţie:

- fasie de 400 m latime de-a lungul malului drept al Raului Dambovita, de la Sos. Mihai Bravu pana la 100 m est de Sos. Vitan - Barzesti;
- fasia cuprinsa intre Calea Vacaresti şi limita cuvei Lacului Vacaresti, de la 400 m de malul drept al Raului Dambovita pana la prelungirea limitei de vest a cimitirului Caramidarii de Jos;
- limita vestica a cimitirului Caramidarii de Jos, de la cuva Lacului Vacaresti pana la limita sudica a cimitirului;
- prelungirea limitei sudice a cimitirului de la limita vestica a cimitirului Caramidarii de Jos pana la limita de de 200 m de Str. Serg. Nitu Vasile;
- fasie de 200 m la Str. Serg. Nitu Vasile, de la prelungirea limitei sudice a cimitirului la Sos. Oltenitei;
- Sos. Oltenitei, numere pare şi ·impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la 200 m de Str. Serg. Nitu Vasile pana la Str. Sura Mare;
- Str. Sura Mare, numere pare şi impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Sos. Oltenitei la limita administrativa a sectorului;
- limita administrativa a sectorului, de la Str. Sura Mare pana la intersectia cu Sos. Mihai Bravu

4 - B ; ZONA "B" - reprezentată grafic în culoare PORTOCALIE Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulaţie:

- fasie de 400 m latime de-a lungul malului drept al Raului Dambovita, ele la 100 m est de Sos. Vitan - Barzesti pana in dreptul Str. Releului;
- o fasie de 100 rn, pe partea estica a Sos. Vitan -· Barzesti, ele la limita sudica a zonei A (Splaiul Unirii) pana la intersectia cu Sos. Oltenitei;
- Sos Oltenitei, numere pare şi impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Sos. Vitan - Barzesti pana la limita administrativa; Str. Cpt. Eremia Popescu, numere pare şi impare, inclusiv proprietatîle care au o latura adiacenta arterei, ele la sos. Oltenitei pana la Sos. Berceni;
- Sos. Berceni, numere pare şi impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Str. Cpt .Eremia Popescu pana la B-dul Metalurgiei;
- Sos. Berceni, numere pare, de la B-clul Metalurgiei pana la Drum Dealu Floreni;

- Drum Dealu Floreni, de la Sos. Berceni pana la C.F. industriala;
- De la intersectia Drum Dealu Floreni cu C.F. industriala pana la intersectia Drum Dealu Crucii cu Str. Dumitru Brumarescu;
- Drum Dealu Crucii, Dmm Dealu Bradului Str. Dumitru Brumarcscu pana la Drum Dealu Bradului;
- Drum Dealu Bradului, numere pare și impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Drum Dealu Crucii pana la B-clul Metalurgiei;
- B-dul Metalurgiei, numere pare și impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Drum Dealu Bradului pana la Sos. Berceni;
- Str. Turnu Magmele, numere pare și impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Sos. Berceni pana la Intr. Binelui;
- Intr. Binelui, numere pare și impare, inclusiv proprictatile care au o latura adiacenta arterei, de la Str. Turnu Magmele pana la Drum Binelui;
- Drum Binelui, numere pare și impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Intr. Binelui pana la B-dul Metalurgiei;
- B-dul Metalurgiei, numere impare, de la Drum Binelui pana la Drum Dealu Bradului;
- B-dul Metalurgiei, numere pare, de la Drum Dealu Bradului;
- Str. Turnu Magmele, numere pare și impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la B-dul Metalurgiei pana la Str. Luica;
- Str. Luica, numere pare și impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei;
- Sos. Giurgiului, numere pare și impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Str. Luica pana la limita sudica administrativa;
- Sos. Giurgiului, numere pare și impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Str. Luica pana la Drum Gazarului;
- Sos. Giurgiului, numere pare și impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Str. Luica pana la Str. Sura Mare;
- Drum. Gazarului, numere pare și impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Sos. Giurgiului pana la Str Împăratul Traian;
- Str Împăratul Traian, numere pare și impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Drum Gazarului pana la Strada Pictor Ștefan Dumitrescu;
- Strada Pictor Ștefan Dumitrescu, numere pare și impar inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Str. Imparatul Traian pana la Soseaua Giurgiului;
- Str. Sura Mare, exclusiv, de la Sos. Giurgiului pana la Sos. Oltenitei;
- Sos. Oltenitei, exclusiv, de la Str. Sura Mare pana la limita de 200 m fata de Str. Serg. Nitu Vasile;

- fasie 200 m la Str. Nitu Vasile, de la Sos. Oltenitei pana la prelungirea laturii sudice a cimitirului Caramidarii de Jos;
- prelungirea laturii sudice a cimitirului Caramidarii de Jos de la 200 m ele Str. Serg. Nitu Vaslle pana la limita vestica a cimitirului;
- limita vestica a cimitirului Caramidarii de Jos pana la limita cuvei Lacului Vacaresti;
- fasie de 100 m masurata de la limita cuvei lacului Vacaresti, de la Sos. Oltenitei pana la 500 m de malul drept al Raului Dambovita;
- fasie de l00 m masurata de la limita sudica a zonei A (malul drept al Raului Dambovita) din limita estica a zonei B de la Calea Vacaresti pana la 200 m de Sos Vitan - Barzesti;
- fasie ele 200 rn masurata spre vest de Calea Vitan -- Barzesti, de la 500 m de malul drept al Raului Dambovița pana la limita sudica a cuvei lacului Vacaresti;
- limita sudica a cuvei lacului Vacaresti (paralela cu Sos. Oltenitei).

4 - C: ZONA "C" - reprezentată grafic în culoare GALBENĂ.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulaţie:

- limita sudica a zonei B (la 500 m de Splaiul Unirii);
- limita estica a zonei B a Sos. Vitan - Barzesti;
- limita nordica a zonei B a Sos. Oltenitei;
- limita vestica a zonei B a Caii Vacaresti.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulaţie:

- Splaiul Unirii (limita sector) de la Str. Releului pana la limita administrativa;
- limita administrativa pana la Sos. Oltenitei;
- Sos. Oltenitei, exclusiv, de la limita administrativa pana la limita estica a zonei B de la Sos. Vitan Barzesti;
- limita estica a zonei B (Sos. Vitan - Barzesti), de la Sos. Oltenitei pana la limita sudica a zonei B de de Splaiul Unirii;
- limita sudica a zonei B a Splaiul Unirii de la limita zonei A pana la prelungirea Str. Releului;
- prelungirea Str. Releului pana in Splaiul Unirii (limita sector);

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulaţie:

- Sos. Oltenitei, exclusiv, de la Str. Cpt. Eremia Popescu pana la limita administrativa;
- limita administrativa de la Sos. Oltenitei pana la Sos Berceni;
- Sos Berceni, exclusiv, de la B-dul Metalurgiei pana la Str. Cpt. Eremia Popescu;

Păunică Andrei Lucian, membru titular ANEVAR, nr. leg. 13809, email evaluare138000@gmail.com

- Str. Cpt. Eremia Popescu, exclusiv.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulaţie:

- Sos Berceni, exclusiv, de la Str. Turnu Magurele pana la B-dul Metalurgiei (latura sudica);
- B-dul Metalurgiei, exclusiv, de la Sos Berceni pana la Drum Binelui;
- Drum Binelui, exclusiv, de la B-dul Metalurgiei pana la Intr. Binelui;
- Intr. Binelui, exclusiv, de la Intr. Binelui pana la Str. Turnu Magurele;
- Str. Turnu Magurele, exclusiv, de la Intr. Binelui pana la Sos Berceni.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulaţie:

- B-dul Metalurgiei, exclusiv, de la B-dul Metalurgiei pana la Drum Binelui;
- Drum Binelui, numere pare şi impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la B-dul Metalurgiei pana la Str. Aurel Persu;
- Str. Aurel Persu, numere pare şi impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Drum Binelui pana la Str. Odei;
- Str. Odei, numere pare şi impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Str. Aurel Persu pana la Str. Tudor Gociu;
- Str. Tudor Gociu, numere pare şi impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Str. Odei pana la Str. Actiunii;
- Str. Actiunii, numere pare şi impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Str. Tudor Gociu pana la Intr. Actiunii;
- Intr. Actiunii, , numere pare şi impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Str. Actiunii pana la Drum Bercenarului;
- limita administrativa, de la Drum Bercenarului pana la Sos. Giurgiului;
- Sos. Giurgiului exclusiv, de la limita administrativa pana la Str. Luica;
- Str. Luica - Str. Turnu Magurele, exclusiv, de la Sos. Giurgiului pana la B-dul Metalurgiei.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulaţie:

- Str. Pictor Stefan Dimitrescu, exclusiv, de la Sos. Giurgiului pana la Str. Imparatul Traian;
- Str. Imparatul Traian, exclusiv, de la Str. Pictor Stefan Dimitrescu pana la Drum Gazarului;
- Drum Gazarului, exclusiv, de la Str. Imparatul Traian pana la Sos. Giurgiului;
- Sos. Giurgiului, exclusiv, de la Drum Gazarului pana la Str. Pictor Stefan Dimitrescu.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulaţie:

- faşie 100 m la Drum Deal Floreni de la Sos. Berceni pana la C.F. industriala;

- fasie 100 m de la limita zonei B de la Drum Dealu Floreni pana la Drum Dealu Crucii;
- fasie 100 m de la zona B de la Drum Dealu Crucii pana la Drum Binelui.

4 - D: ZONA "D "-reprezentată grafic în culoare VERDE.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulaţie:

- Limita administrativa S-E de la 100 m de la Drumul Floreni pana la Intr. Garii Progresul;
- Intr. Actiunii/exclusiv de la Str. Bercenarului pana la Str. Actiunii;
- Str. Actiunii/exclusiv de la Intr. Actiunii pana la Str. T. Gociu;
- Str. T. Gociu/exclusiv de la Str. Actiunii pana la Str. Odei;
- Str. Odei/exclusiv de la Str. T. Gociu pana la Str. Aurel Persu;
- Str. Aurel Persu/exclusiv de la Str. Odei pana la Drumul Binelui;
- Drumul Binelui/exclusiv de la Str. Aurel Persu pana la 100 m de B-dul Metalurgiei.

III.3 Situaţia jurdică

Bunurile imobile sunt în domeniul public şi în administrarea UAT-ului SECTOR 4, Bucureşti conform declaraţiilor clientului şi se urmăreşte închirierea acestor pentru a se desfăşura activităţi comerciale.

Documentele relevante pentru situaţia juridică au fost puse la dipoziţie de client şi au fost ataşate la anexe. Elaboratorul nu garantează autenticitatea nici integritatea actelor puse la dipoziţie de proprietari/client.

III.3 Descriere teren

Terenurile în funcţie de destinaţie, idiferent de proprietar şi de modul de deţinere se împart pe destinaţii conform criteriilor definite de lege Criterii de clasificare a terenurilor dupa destinatii

Terenurile cu destinatie agricola (TDA)

Din categoria terenurilor cu destinatie agricola fac parte: terenurile arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantatiile de hamei şi duzi, pasunile, fânetele, serele, solariile, rasadnite, terenurile cu vegetatie forestiera daca nu fac parte din amenajarile silvice, pasunile împadurite, cele ocupate de constructii agrozootehnice şi îmbunatatiri funciare, amenajarile piscicole, drumurile tehnologice şi de depozite.

Terenurile cu destinatie forestiera (TDF)

Din categoria terenurilor forestiera fac parte: terenurile împadurite sau cele ce servesc nevoilor de cultura, productie ori administratie silvica, terenurile

destinate împaduririlor şi cele neproductive -stâncarii, abrupturi, bolovanisuri, râpe, revene, torenti.

Terenurile aflate permanent sub ape (TDH)

Din aceasta categorie fac parte albiile minore ale cursurilor de apa, cuvetele lacurilor naturale şi artificiale la nivelul maxim de retinere, bratele şi canalele din Delta Dunarii, fundul apelor maritime interioare şi al marii teritoriale şi contigue.

Terenurile din intravilan (TDI)

În aceasta categorie se includ toate terenurile indiferent de categoria de folosinta, situate in perimetrul localitatilor urbane şi rurale ca urmare a stabilirii limitei de hotar a intravilanului, conform legislatiei în vigoare.

Terenurile cu destinatie speciala (TDS)

Din categoria terenurilor cu destinatie speciala fac parte cele folosite pentru transporturile rutiere, feroviare, aeriene şi navale, cele pe care se afla obiective şi instalatii hidrotehnice, termice de transport al energiei electrice şi gazelor naturale, terenurile cu exploatari miniere, petroliere, cele pentru nevoile de aparare a tarii, precum şi rezervatiile şi monumentele naturii, monumentele, ansamblurile şi siturile arheologice şi istorice şi altele asemenea.

Clasificarea categoriilor de folosinta a terenurilor

Terenuri arabile (A). În aceasta categorie se încadreazăacele terenuri care se ara în fiecare an sau la mai multi ani (2-6 ani) şi sun tcultivate cu plante anuale sau perene cum ar fi: cereale, leguminoase, plantetehnice şi industriale, plante medicinale şi aromate, plante furajere, legumeetc. în categoria de folosinta arabil se includ: arabil propriu-zis, pajisticultivate, grădini de legume, orezarii, sere, solarii şi rasadnite, capsunarii,alte culturi perene. Se inregistreaza ca terenuri arabile:

- terenurile destinate culturilor furajere perene (trifoi şi, sparcetiere,lucerniere sau alte terenuri însămânţate cu diferite amestecuri de planteleguminoase), care se ara o data la cel mult 6 ani;

- terenurile rămase temporarneinsamântate datorită inundaţiilor, colmatărilor, degradărilor sau altorcauze;

- terenurile cu sere şi rasadnitesistematizate, cu menţiunea "sere" sau "rasadnite".

Pasuni (P). Pasunile sunt terenuriînierbate sau înţelenite în mod natural sau artificial prin însămânţăriartificiale la maximum 15-20 ani şi care se folosesc

pentru păşunatul animalelor. În cadrul acestei categorii de folosinta se inregistreaza:

- pasuni curate suntpasunile acoperite numai cu vegetatie ierboasa;

- pasuni cu pomi suntpasunile plantate cu pomi fructiferi, în scopul combaterii eroziunii sau aalunecărilor de teren, precum şi păşunile care provin din livezi paraginite. La încadrarea acestora se va tine seama de faptul ca productia principala estemasa verde care se pasuneaza, iar fructele pomilor reprezinta un produssecundar;

- pasuni impadurite suntacele pasuni care, in afara de vegetatie ierboasa, sunt acoperite şi cuvegetatie forestiera, cu diferite grade de consistenţă;

- pasuni cu tufarisuri şi maracinisuri.

Fanete (F). La categoria fâneţe se încadreazăterenurile înierbate sau înţelenite în mod natural sau artificial prinreînsamânţări la 15-20 ani, iar iarba se coseşte pentru fân. Se înregistrezăla fâneţe: fânete curate, fânete cu pomi, fâneţe împădurite, fâneţe cutufarisuri şi maracinisuri.

Vii (V). În aceasta categorie se încadreazăterenurile plantate cu viţa de vie:

- vii altoite şi indigene;

- vii hibride – sunt aceleacare poartă şi denumirea de "producatori directi";

- hamei – deoarece au oagrotehnica asemănătoare cu a vitei de vie, plantatiile de hamei se includ inaceasta categorie de folosinta;

- pepiniere viticole

– sunt terenuri pentru producerea materialului saditor viticol: plantatiile portaltoişi pepinierele propriu-zise sau şcolile de viţe.

Livezi (L). Livezile sunt terenuri plantate cu pomi şi arbuşti fructiferi. Se inregistreaza ca livezi:

- livezi clasice –terenurile plantate cu pomi fructiferi în diferite sisteme de culturatradiţionale, şi anume: livezi cu culturi intercalate, livezi înierbate, liveziîn sistem agropomicol, livezi pure, etc;

- plantatii de arbustifructiferi – terenuri plantate cu zmeura, agrise, coacaze, trandafiri dedulceata, etc;

- pepiniere pomicole –terenurile destinate pentru producerea materialului saditor pomicol;

- plantaţii de duzi

Păduri și alte terenuri forestiere(PD). In aceasta categorie de folosintaintra toate terenurile care sunt cuprinse în amenajamentele silvice și în afaraacestora, indiferent de proprietar. Se înregistrează la aceasta categorie defolosinta:

-păduri – terenuri acoperite cu vegetatie forestiera, cu o suprafață mai mare de 0,25 ha;

-terenuri destinate împăduririi – terenuri in curs de regenerare, terenuri degradate și poieniprevăzute a fi împădurite prin amenajamente silvice;

- terenuri care servescnevoilor de cultura, producție și administrație silvică – terenuri ocupate depepiniere, solarii, plantații, culturi de rachita, arbusti ornamentali și fructiferi,cele destinate hranei vânatului și animalelor din unitățile silvice, cele dateîn folosinta temporara personalului silvic

- perdele de protectie –benzi ordonate din plantații silvice și uneori silvo-pomicole, care au diferiteroluri de protectie ca: perdele pentru protectia culturilor agricole, perdelepentru protecția căilor de comunicatie, pentru protectia asezarilor umane,perdele pentru protectia digurilor, perdele pentru combaterea eroziunii, etc.;

- tufarisuri și maracinisuri– terenuri acoperite masiv cu vegetație arborescentă de mica înaltime,catinisuri, ienuperișuri, salcâmi, maracinisuri, etc;

Terenuri cu ape și stuf. În aceasta categorie intra terenurileacoperite permanent cu apa, precum și cele acoperite temporar, care după retragerea apelor, nu pot avea alta folosinta. Se înregistrează la aceasta categorie:

- ape curgatoare (HR): FluviulDunarea, bratele și canalele din Delta Dunarii, cursurile de apa, pârâurile, gârlele, și alte surse de ape denumiri locale (izvoare, privaluri, etc). La apele curgatoare se va înregistra suprafața ocupată de albie minora a cursuluide apa, din mal în mal, chiar daca acesta nu este în întregime și permanent subapa. De obicei, apele curgătoare formează de o parte și de alta a luciului apeiprundisuri, care numai la viituri mari sunt acoperite pentru scurt timp cu apa. Albia minora a unui curs de apa, include toate zonele mai joase ale cursului,insulele și prundisurile. Toate aceste terenuri din albia minora nu se înscriula neproductiv, ci la terenuri cu ape;

- ape stătătoare (HB).Limita acestor ape variază în funcție de anotimp și de regimul de precipitatii.La delimitarea acestor ape se va lua înconsiderare limita lor la nivelul mediu al apelor. In aceasta categorie seîncadrează și apele amenajate în mod special pentru cresterea dirijata apeștelui, precum și suprafețele cu ape statatoare de mica adâncime unde cresc tresti suri și papurisuri și alte tipuri de vegetatie specifica în regimamenajat sau neamenajat;

- marea teritorială şi marea interioară. Suprafaţa marii teritoriale este cuprinsa între liniile de baza alecelui mai mare reflux de-a lungul tarmului, inclusiv ale tarmului dinspre largal insulelor, ale locurilor de acostare, amenajamentelor hidrotehnice şi alealtor instalaţii portuare permanente şi linia din larg care are fiecare punctsituat la o distanţa de 12 mile marine, măsurată de la punctul celmai apropiat de la liniile de baza. Suprafata marii interioare este cuprinsaîntre tarmul marii şi liniile de baza, aşa cum au fost definite mai sus. Limitaterenurilor reprezentând albiile minore ale cursurilor de apa, cuvetelelacurilor naturale şi artificiale, ale baltilor, ale tarmului şi plajei denisip a Marii Negre, este stabilită prin norme specifice elaborate deministerele interesate şi avizate de ONCGC.

Caile de comunicatii rutiere (DR) şi caileferate (CF). Din punct de vedere funcţional şi aladministrativ, caile de comunicatii rutiere se împart, potrivit OrdonanteiGuvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, după cum urmează:

- drumuri de interesnaţional: autostrăzi, drumuri expres, drumuri naţionale europene, drumurinaţionale principale, drumuri naţionale secundare; - drumuri de interesjudeţean: drumurile care fac legătura între reşedinţe de judeţ şi resedintelede municipiu şi orase, statiuni balneoclimaterice, porturi, aeroporturi şi alteobiective importante;

- drumuri de interes local:drumurile comunale şi drumurile vicinale;

- străzile din localităţileurbane;

- străzile din localităţilerurale: străzi principale şi străzi secundare;

- cai ferate simple, dubleşi înguste, triaje. Drumurile de exploatare din extravilan,care nu au caracter permanent nu se înregistreaza ca detalii, ci se atribuie înproportie egala parcelelor din imediata vecinatate.

Terenurile ocupate cu curti şi construcţii(Cc). Aceasta categorie cuprinde terenurilecu diverse utilizari şi destinatii, de exemplu: clădiri, curţi, fabrici, uzine, silozuri, gări, hidrocentrale, cariere, exploatari miniere şi petroliere,cabane, schituri, terenuri de sport, aerodromuri, diguri, taluzuri pietruite,terase, debuşee, grădini botanice şi zoologice, parcuri, cimitire, pieţe, rampede încărcare, fâşia de frontieră, locuri de depozitare, precum şi alte terenurice nu se încadrează în nici una din categoriile de folosinta prevăzute înarticolele anterioare.

Destinatiile constructiilor - locuinţe CL - construcţii administrative şi social-culturale CAS - construcţii industriale şi edilitare CIE - constructii-anexa CA .

Terenuri degradate şi neproductive(N). Aceasta categorie cuprinde terenurile degradate şi cu procese excesive dedegradare, care sunt lipsite practic de vegetatie. Din aceasta categorie facparte:

- nisipuri zburătoare –nisipuri mobile nefixate de vegetaţie şi pe care vântul le poate deplasadintr-un loc în altul;

- stancarii, bolovanisuri,pietrisuri – terenuri acoperite cu blocuri de stâncă masive, ingramadiri debolovani şi pietrisuri, care nu sunt acoperite de vegetaţie-rape, ravene, torenţi –alunecări active de teren care sunt neproductive când nu sunt împădurite;

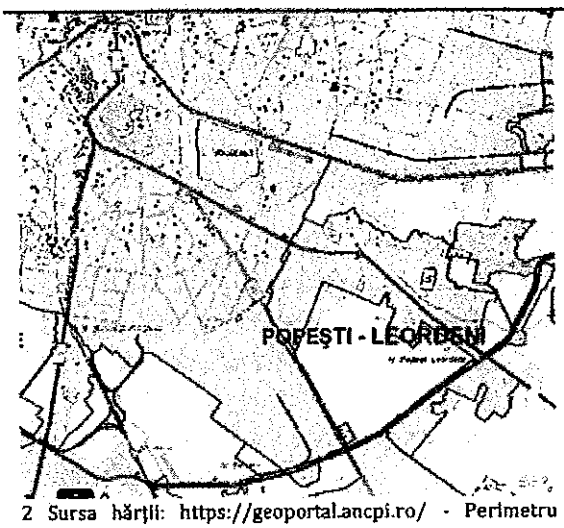
- saraturi cu crusta –terenuri puternic saraturate, care formează la suprafaţa lor o crustaalbicioasa friabila;

- mocirle şi smârcuri – terenuricu alternanţe frecvenţe de exces de apă şi uscaciune, pe care nu se instaleazăvegetaţie; Terenurile cu mlastini cu stuf nu se înregistrează la categoriaterenurilor neproductive;

- gropile de împrumut şi cariere– terenuri devenite neproductive prin scoaterea stratului de sol şi rocă pentrudiverse nevoi de construcţii

- halde – terenuri pe cares-a depozitat material steril rezultat în urma unor activităţi industriale şi exploatăriminiere.

Situaţia în Sectorul 4 a terenurilor:



2 Sursa hărţii: https://geoportal.ancpi.ro/ - Perimetru construit

Din datele ANCPI prvind perimetrele intravilane se observă că toate terenurile din administrarea Sectorului 4 sunt parte a categoriei terenuri din intravilan (TDI).

V. Analiza pieței

Harta zonei de interes – *partea de sud a Municipiului București și în special Sectorul 4 (marcat pe hartă cu portocaliu).*

Delimitarea pieței

În vederea estimării valorii de piață a proprietății imobiliare s-a delimitat piața la cea terenuri și spații comerciale din Municipiul București și în special la cea a terenurilor și spațiilor comerciale de închiriat din zona de sud a Capitalei cu accent pe Sectorul 4.

Pătrașcu Andrei Lucian membru titular ANEVAR, nr. leg. 15309, email: [illegible]@gmail.com

Analiza productivității proprietății.

Pe piața specifică a proprietății, s-a constat că principale caracteristici de care potențialii chiriași țin seamă, în procesul de luare a deciziei sunt:

- localizarea proprietății – închirierea de terenuri se face în marea majoritate a cazurilor cu scopul de a realiza o investiție cu destinație comercială ce include amplasarea unor structuri semi-permanente, de aceea se dorește ca terenurile să fie ampasate în zone ce beneficiază de trafic pietonal și/sau rutier intens din apropierea stațiilor de transport în comun și a principalelor străzi și bulevarde
- suprafața terenului - în mare parte cerea se îndreaptă către terrenuri cu suprafețe de sub 100mp, dar există și acivități care se pretează pentru suprafețe mai mari (parc auto de exemplu),
- disponibilitatea locurilor de parcare,
- accesul ușor la mijloacele de transport în comun și la căi de comunicație modernizate
- utilitățile disponibile.
- Calitatea căilor de acces (strada pe care se află terenul este sau nu asfaltată, are sau nu are amenajate trotuare)

IV.1 Analiza cererii

Analizând cererea pe piața din zona București, specifică a acestui tip de activ (terenuri de închirat), se constată că acesta este dominată de prezența unui număr destul de mare de potențial clienți, care de obicei sunt investitori, fie persoane fizice, fie pesoane jurdice. Aceștia doresc să închirieze terenuri pentru a amplasa pe acestea:

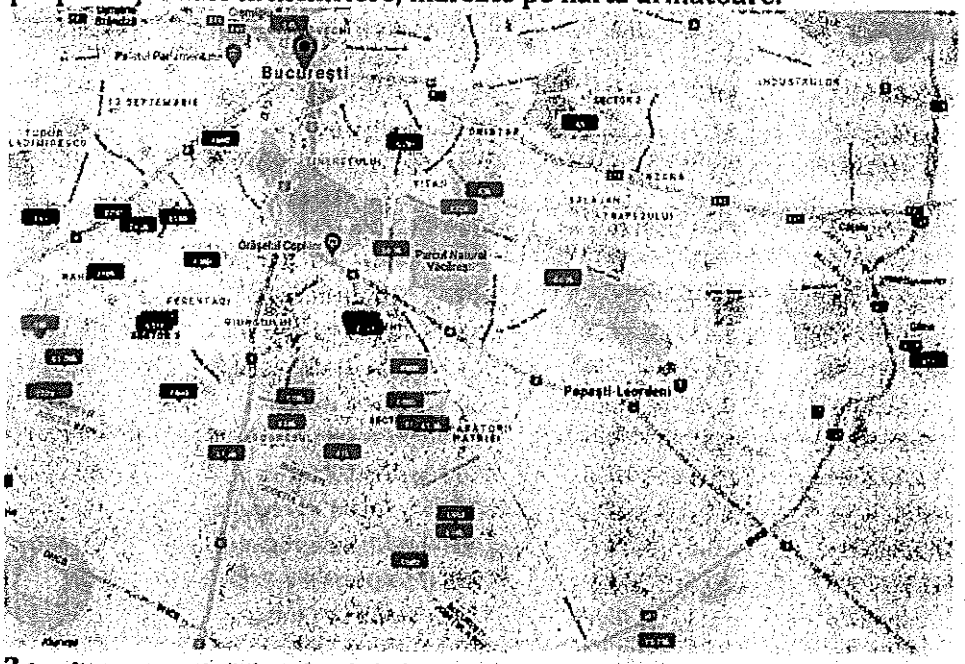
- pe amplasamentele cu suprafețe mai mici – acestea se folosesc pentru construcții semi-permanente (chioșcuri, containere etc) și pentru rulote, food truck-uri pentru fast-food, restaurante, magazine etc.
- Pentru suprafețe mai mari – acestea se folosesc pentru construcții semi-permanente și permanente folosite pentru depozitare, și s-au în scop comercial (parcuri auto, service, spălătorii, restaurante, terase etc.), mai rar rezidențial.

Datorită ofertei reduse de terenuri spre închiriere mare parte din această cerere se adresează către primării și alte instituții publice ce folosesc această oportunitate pentru a-și mări veniturile în concordanță cu legea.

IV.2 Analiza ofertei

în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului pubic/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

La nivelul pieței imobiliare analizate se constată că oferta pe piața de închiriere terenurilor private aflate în proprietea persoanelor fizice și jurdice nu este prea variată, elaboratorul a identificat în piață în ultimi 2 ani un total de peste 60 de proprietăți aflate la închiriere, marcate pe harta următoare:



3 Localizarea proprietăților aflate la închirere sau retrase în ultimii 2 ani pe piața analizată (fișele acestor proprietăți au fost atașate la anexe)

Statistici proprietăți analizate

Din proprităţile identificate mai sus au fost alese câteva considerate mai relevante. Prezentarea pe scurt a proprietăților analizate selectate, acestea se află pe piața terenurilor scoase la închirat în zona de sud a Bucureștiului și fișele de prezentare au fost atașate la anexe:

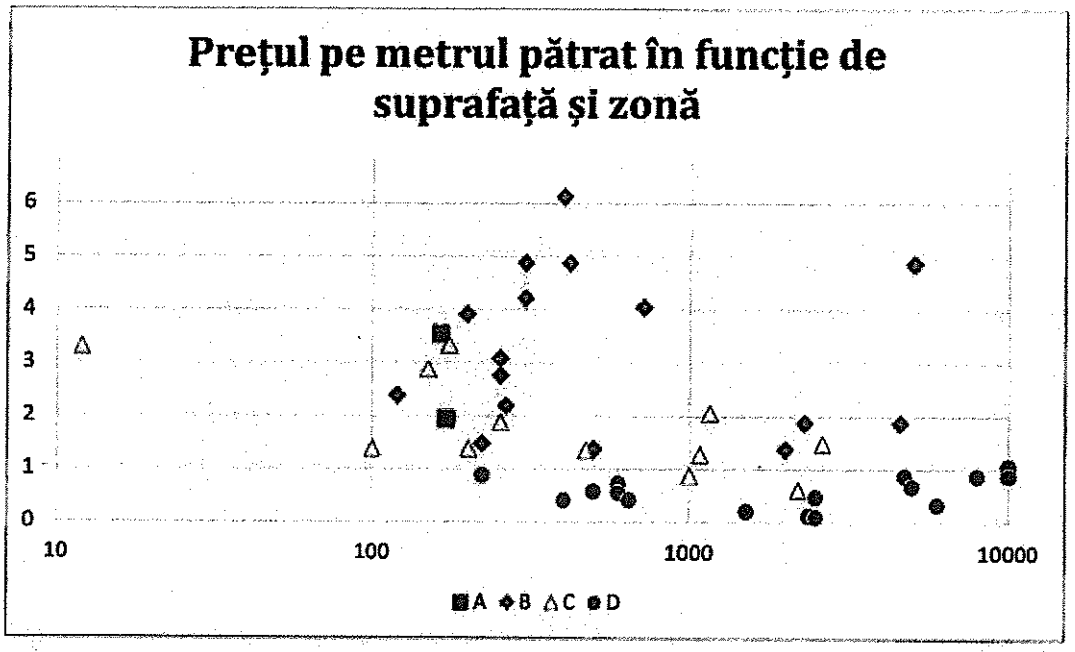
Id	Pret mp	Supraf	Chiria luna	Strada/Zona	Zona impozitare
4253591	3,66	164	600	Sos Vilor	A
V0503JA3RVO	2,06	170	350	Timpuri Noi	A
4KE1300GR5E	5	300	1500	Aparatorii Patriei	B
V0603KD497F	1	10000	10000	Drumul Dealul Bradului	B
3947475	5	5069	25345	Statia Berceni M2	B
4339494	2	4600	9200	Calea Vacaresti	B
4582713	1,5	2000	3000	B-Dul Metalurgiei	B
2839296	1	10000	10000	B-Dul Metalurgiei	B
3810403	2,31	260	600	Oltenitei,	B
4257118	1,59	220	350	Piața Reșița	B
V0503K2QSOF	1,5	500	750	Piața Rahova	B
7881300005E	6,25	400	2500	Piața Rahova	B
3427983	2,5	120	300	Zețari	B
4022562	2	2300	4600	Piața Rahova	B

3551969	4,33	300	1300	Aparatorii Patriei	B
4432035	4,03	197	794	Strada Iarba Câmpului	B
4152240	3,2	250	799	Strada Niţu Vasile	B
4353251	5	418	2090	Calea Văcăreşti	B
BHG130000P7	2,88	250	720	Calea Vitan	B
CQA03L2I5BG	4,17	720	3000	Calea Vitan	B
4045744	1,5	200	300	Str.Mosoaia	C
4623556	3	150	450	Str. Grigore Marin,	C
4220726	1	1000	1000	Drumul Dealul Cucului	C
4240968	2	250	500	Soseaua Giurgiului	C
5TE03KRC8K8	1,39	1077	1499	Calea Rahovei	C
4237909	1,48	473	700	Targul Pucheni	C
3911858	3,42	12	41	Targul Pucheni	C
4232695	0,73	2200	1600	Sos Giurgiului	C
3540305	3,45	174	600	Str Pucheni	C
4216012	1,5	100	150	Str Turturică	C
V0603LBCS2A	2,17	1152	2500	Str Iuliu Hateganu	C
V0603LBCNSI	1,6	2628	4200	Str Iuliu Hateganu	C
94503JG6977	0,8	5000	4000	Aparatorii Patriei	D
3963261	1	4750	4750	Sos De Centura	D
4547029	1	10000	10000	Drumul Binelui	D
V0503J13L6T	0,22	2500	550	Imgb Vulcan	D
CFG13001RJ4	0,25	2375	593,75	Imgb Vulcan	D
2268895	0,46	6000	2760	Sos De Centura	D
3877462	0,53	400	212	Soseaua Giurgiului	D
4255332	0,7	500	350	Strada Humulesti	D
4184062	0,6	2500	1500	Sos Bucuresti Magurele	D
4245494	0,54	650	351	Sos Bucuresti Magurele	D
4601542	0,67	600	400	Prelun. Ferentari	D
BQ613008IGE	1,19	10000	11900	Progresul	D
3881195	1	8000	8000	Sos Bucuresti Magurele	D
4288301	0,33	1500	500	Str. Teius	D
2209624	1	220	220	Str Toplet	D
2833033	0,85	600	510	Zetari	D

Principalele date statistice şi distribuţia preţului pe metrul pătrat rezultată în urma analizei pieţii imobiliare este redată mai jos:

Informaţii	Piaţa Analizată			
	Medie	Mediana	Minim	Maxim
Preţ chirie	2.151	1000	42	25.345

(€/luna)				
Pret chirie (€/mp/luna)	1,98	1,5	0,22	6,25
Zile piata	66	-	1	2026
Suprafata teren (mp)	2.873	500	12	10.000
Utilitati generale	Apa, canal, gaze, curent electic			



După cum se observă analizând graficul distribuţiei terenurilor scoase la închiriat pe măsură ce acestea se află într-o zonă de impozitare superioară intervalul în care se află preţul solicitat pe metrul pătrat creşte, acest interval este situtat între 0,2 şi 1,2 euro pentru zona D, crescând către 0,75-3 euro pentru zona C, şi între 1 euro şi 6,25 e pentru zona B, iar pentru zona A fiind între 2 euro şi 3,6 euro (nefiind identificate decât 2 comparabile). Deasemenea suprafaţa terenurilor urmează aceeaşi tendinţă şi creşte pe măsură ce creşte şi zona de impozitare, amplasamentele din zona D fiind mai întinse decât cele din zonele superioare.

Se observă că zona de impozitare B are ce mai mare variaţie în ceea ce priveşte preţul de ofertă, precum şi în suprafaţă, acet fapt se datorează diversităţii cartierelor incluse în această zonă de impozitare pornind de la fosta platformă industrială IMGB în sud, până la cartierele Berceni şi Olteniţei în nord alcătuit din zone de locuinţe colective şi centre comerciale, pieţe şi parcuri.

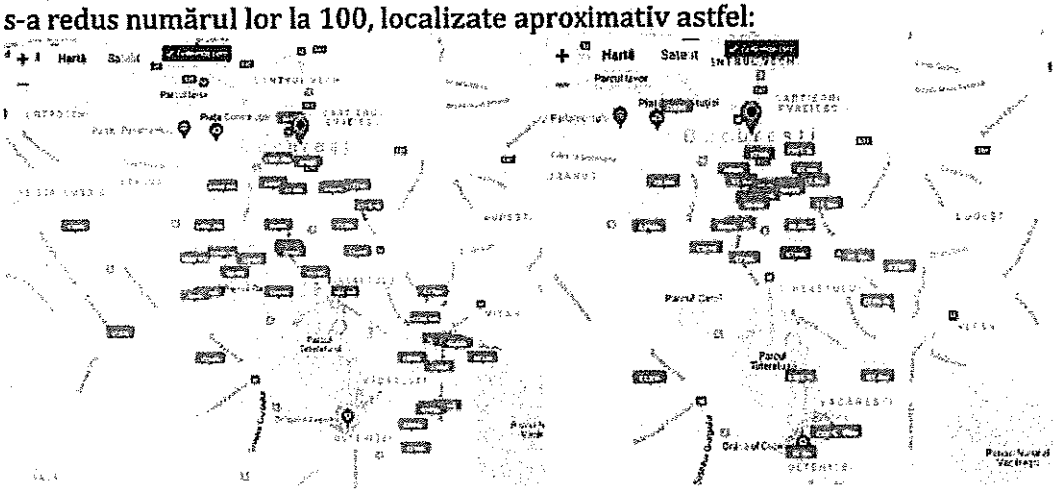
Pătrașcă Andrei Cosmin membru titular ANEVAR nr. leg. 18809 email:evaluatorul18809@gmail.com

VI.Valorile chiriei pe zone de impozitare

Zona A

La mometul studiului de piață s-au identificat în piața țintă două oferte de terenuri (una pentru 2,06 și una pentru 3,66) aflate la închiriere ceea ce indică lipsa unei piețe active de închirere în domeniu terenurilor și de aceea pentru a estimarea valoarea de referință minime a chiriei terenurilor pe zona de impozitare A (așa cum au fost definite prin Hotărârea CGMB nr. 143 din mai 2003) în Sector 4 în vederea utilizării de Primăria Sector 4 , deasemnea s-a analizat și piața de închiriere de spații comerciale.

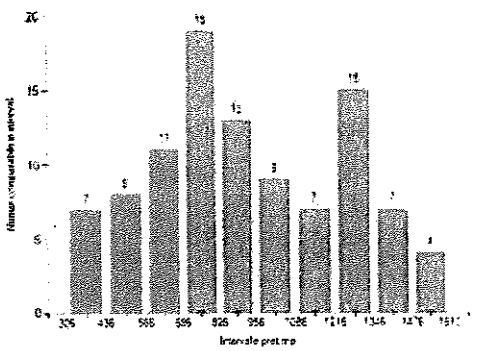
S-au analizat peste 300 de proprietăți ce s-au aflat sau se află la vânzare în zona A a Sectorului 4 din acestea au fost excluse cele ce prezentau caracteristici extreme de pret, preț pe metrul pătrat, suprafață, deschidere, zile de expunere pe piață și s-a redus numărul lor la 100, localizate aproximativ astfel:



Principalele date statistice și distribuția prețului pe metrul pătrat rezultată în urma analizei pieții imobiliare este redată mai jos:

Informații	Proprietatea evaluată	Aria de piata analizata (100 proprietati)		
		medie	minim	maxim
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
		[illegible]	[illegible]	[illegible]
		96	20	629
Suprafata teren (mp)		[illegible]	[illegible]	[illegible]
Front stradal		18	2	61
Utilitati generale		[illegible]	[illegible]	[illegible]

Date statistice proprietăți comparabile



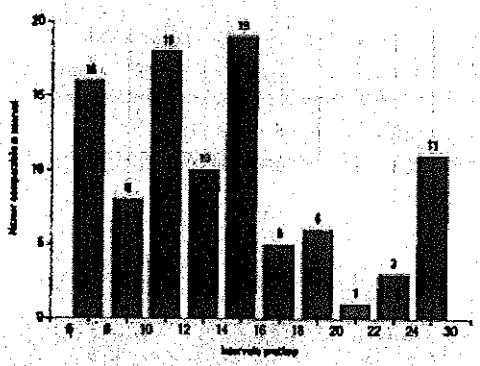
Distributia prețului pe metrul pătrat

Din analiza datelor cu privire la proprietăţile scoase la tranzacţionare şi aplicarea unei rate de capitalizare astfel încât preţul de închiriere să asigure recuperarea în 25 de ani a valoriil terenului, în condiţii de piaţă, rezultă că preţul minim de închiriere pe metrul pătrat pe lună ar fi cuprins între 1,44 euro şi 5 euro, ceea ce înseamnă aproximativ 0,24-0,88 lei/mp/zi.

Hotărârea CGMB 105 din 27.04.2021 stabileşte taxele de minime de ocupare a domeniului public în Anexa 2 punctele 3.13 de 1,13 lei/mp/lună , 3.14 de 0,65 lei/mp/lună şi la 3.17 de 0,68 lei/mp/lună. După cum se observă, ratele stabilite de acestă hotărâre depăşesc chiriile de piaţă pentru terenuri şi sunt mai apropiate de tarifele practicate pe piaţa spaţiilor comerciale şi de aceea pentru a estima chiria pentru terenurile cu destinaţie comercială s-au utilizat datele din piaţa de închiriere a acestor tipuri de imobile.

Analizând datele cu privire la spaţiile comerciale aflate la închiriere se constată următoarele:

Informatii	Arie de piata analizata (99 proprietati)		
	medie	minim	maxim
Pret chirie (€/luna)	1.250	250	22.500
Pret chirie (€/mp/luna)	13,00	6,00	30
Zile piata	44	10	1.074
Suprafata inchiriabila	100	10	1.500



După cum se observă aproape 50% din proprietăţile analizate au chiria în intervalul între 10 euro/mp/lună şi 16 euro/mp/lună şi este considerat intervalul relevant pentru acest studiu.

Ţinând cont de **principiul substituţiei** *(conform căruia un cumpărător va plăti pentru un activ cel mult costul necesar obţinerii unui activ cu aceeaşi utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire)* şi de datele, concluziile şi valorile rezultate din analiza de piaţă a chiriilor şi cele rezultate din analiza valoarii terenurilor şi ţinând cont de caracterticile terenurile pentru care se solicită închirierea (localizare, suprafaţă, utilităţi etc.) se estimează pentru acest studiu şi ţinând cont de scopul acestuia următoarele valori:

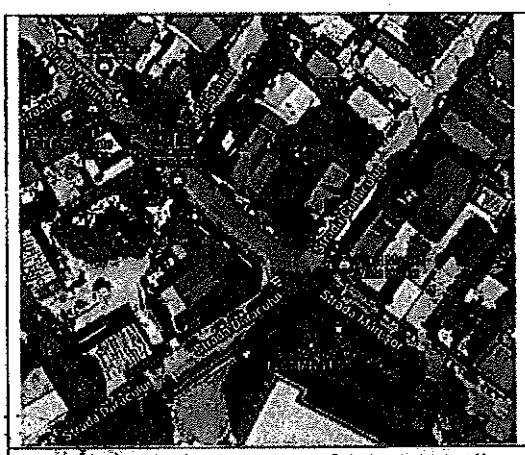
Studiu de piață

în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului pubic/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

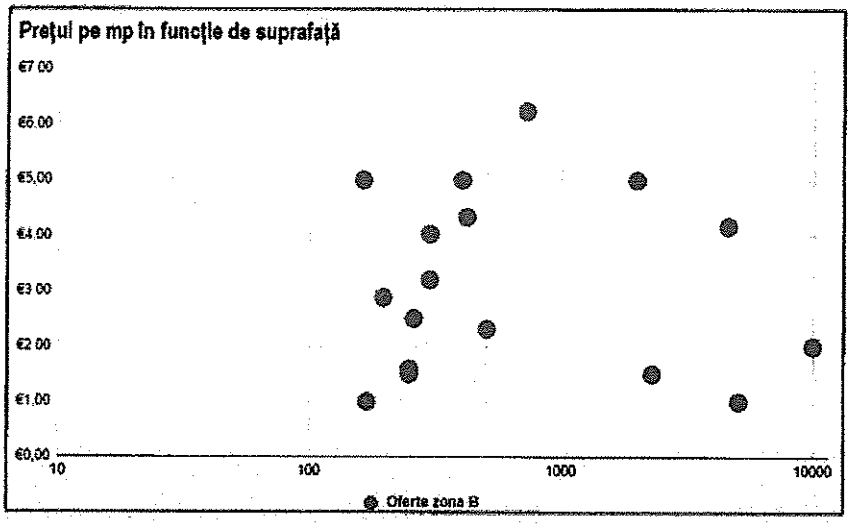
Valoarea de referință a CHIRIEI a terenurilor pe **ZONA DE IMPOZITARE A**		
Valoarea pentru pentru utilizarea locurilor publice pentru	*Valoare minimă a chiriei*	*Valoare maxima a chiriei*
a) desfășurarea unor activități de comercializare cu caracter sezonier (ocazional)	**0,9**	**1,04**
b) activități de comercializare a produselor alimentare și nealimentare – flori	**0,8**	**0,93**
c) unități de alimentație publică și terase de vară	***1,00***	***1,15***
d) activități de comercializare exclusivă de presă și carte	**0,5**	**0,70**
e) activități de prestări servicii – activități de agrement[1]	**0,55**	**0,7**

Valoare minimă a chiriei	*Valoare maxima a chiriei*
valoare recomandată pentru terenurile: - situate mai departe de zona centrală - ce nu au în apropriere stații de transport în comun și intrări în zone de agrement - situate pe străzi din planul 2 - zone cu trafic pietonal și rutier redus	valoare recomandată pentru terenurile: - situate în apropierea zonei centrale - ce au în apropriere stații de transport în comun și intrări în zone de agrement (distanța<50m) - situate pe principalele bulevarde și străzi - zone cu trafic pietonal și rutier intens - terenuri cu destinație de retail, terase, restaurante

[1]- valoare aproximativă exprimată la cursul BNR de 1 euro=4,9488 lei, anunțat la data de 20.10.2021

	
Exemplu de zonă pentru chiria minimă	Exemplu de zonă pentru chiriamaximă

Zona B



4 Oferte de închirere de terenuri identificate în cadrul studiului pentru zona de impozitare B

Pe parcursul realizării studiului au fost identificate 18 oferte comparabile pe sub-piaţa analizată.

Datorită faptului că zona aceasta de impozitare cuprinde o mare varietate de tipuri de amenajari urbane de la zone de locuinţe multifamiliale cu centre comerciale si parcuri, zone industriale şi foste platforme industriale şi chiar terenuri agricole se observă o mare varianţă în preţul pe metrul pătrat, care este cuprins între 1 euro/mp şi 6,25 euro/mp şi suprafeţele scoase la închiriere.

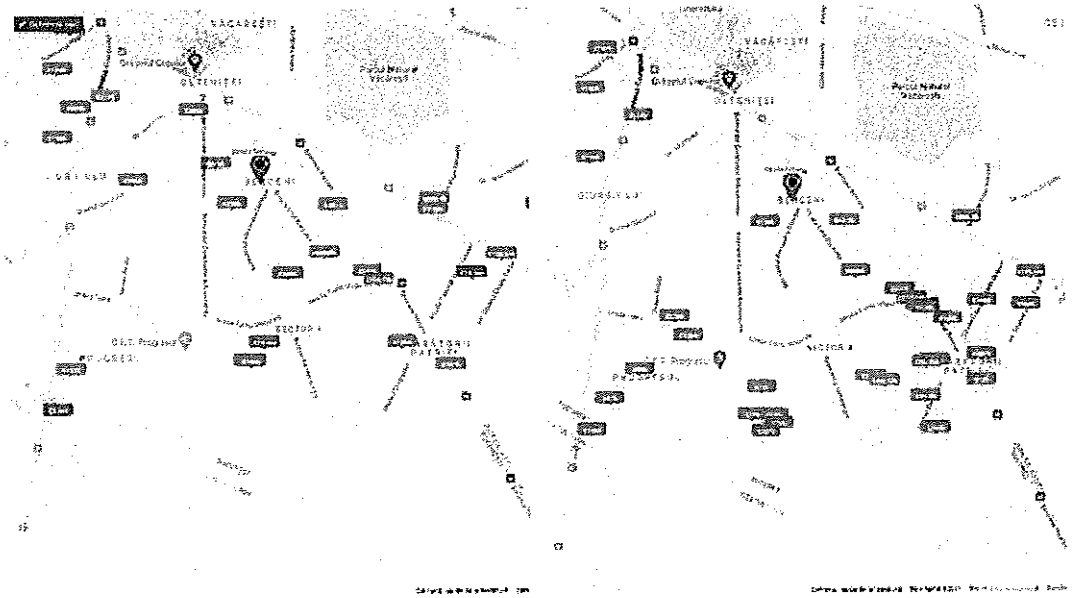
Valorile mai mari ale chiriei pe metru pătrat au fost solicitate pentru comparabilele situate pe străzile principale cu trafic intens, care beneficiază de utilităţi sau de posibilitatea de conectare relativ rapidă şi ieftină la acestea şi cu suprafeţe mai mici, valorile de 1 euro sau apropiate de aceasta au fost solicitate pentru amplasamentele cu destinaţie de depozitare/ industrială, situate pe străzi nemodernizate (pietruite, de pământ) şi care de obicei au suprafeţe mai mari.

Analiza chiriei a fost dublată de o analiză a valorilor terenurilor pentru a aplica metoda aplicării unei rate de capitalizare astfel încât preţul de închiriere să asigure recuperarea în 25 de ani a valoriil terenului, în condiţii de piaţă., deoarece acestă piaţă este mult mai activă şi datele sunt mai abundente.

S-au analizat peste 300 de proprietăţi ce s-au aflat sau se află la vânzare în zona B a Sectorului 4 din acestea au fost excluse cele ce prezentau caracteristici extreme de pret, preţ pe metrul pătrat, suprafaţă, deschidere zile de expunere pe piaţă şi s-a redus numărul lor la 100, localizate aproximativ astfel:

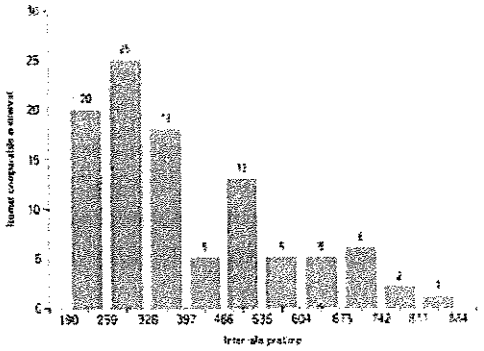
Studiu de piață

în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului pubic/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4



Principalele date statistice și distribuția prețului pe metrul pătrat rezultată în urma analizei pieții imobiliare este redată mai jos:

Interval(i)	Proprietatea evaluata	Axa de plata anualizata (100 proprietati)		
		medie	minim	max/m
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]
		[illegible]	[illegible]	[illegible]
Suprafata teren (mp)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Front stradal	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Utilitati generale		[illegible]	[illegible]	[illegible]



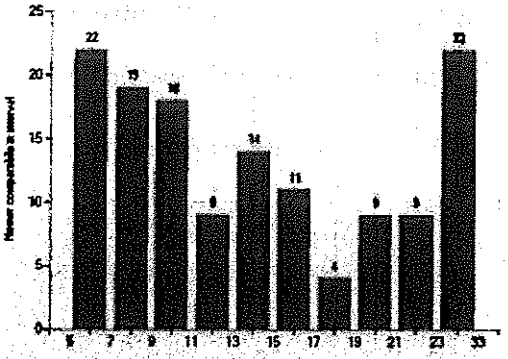
Date statistice proprietăți comparabile Distributia prețului pe metrul pătrat

Din analiza datelor cu privire la proprietățile scoase la tranzacționare și aplicarea unei rate de capitalizare astfel încât prețul de închiriere să asigure recuperarea în 25 de ani a valoriil terenului, în condiții de piață. rezultă că prețul minim de închiriere pe metrul pătrat pe lună ar fi cuprins între 1 euro și 3.5 euro, ceea ce înseamnă aproximativ 0,17-0,58 lei/mp/zi..

Hotărârea CGMB 105 din 27.04.2021 stabilește taxele de minime de ocupare a domeniului public în Anexa 2 punctele 3.13 de 0,88 lei/mp/lună, 3.14 de 0,5 lei/mp/lună și la 3.17 de 0,53 lei/mp/lună. După cum se observă, ratele stabilite de acestă hotărâre depășesc chiriile de piață pentru terenuri și sunt mai apropiate de tarifele practicate pe piața spațiilor comerciale și de aceea pentru a estima chiria pentru terenurile cu destinație comercială s-au utilizat datele din piața de închiriere a acestor tipuri de imobile.

Analizând datele cu privire la spaţiile comerciale aflate la închiriere se constată următoarele:

Informaţii	Arie de piaţa analizata (138 proprietati)		
	medie	minim	maxim
Preţ chirie (€/luna)	1.500	100	21.490
Preţ chirie (€/mp/luna)	13.00	5.00	33
Zile piaţa	76	10	2.713
Suprafata inchiriabila	101	15	1.590



Pentru acest grup de proprietăţi analizate intervalul relevant al chiriei pentru acest studiu este cuprins 8 euro/mp/lună şi 13 euro/mp/lună acesta acoperă aproximativ 40% din piaţa analizată fiind exluse extremele şi din zona de maxim şi din cea de minim.

Ţinând cont de **principiul substituţiei** *(conform căruia un cumpărător va plăti pentru un activ cel mult costul necesar obţinerii unui activ cu aceeaşi utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire)* şi de datele, concluziile şi valorile rezultate din analiza de piaţă a chiriilor şi cele rezultate din analiza valoarii terenurilor şi ţinând cont de caracterticile terenurile pentru care se solicită închirierea (localizare, suprafaţă, utilităţi etc.) se estimează pentru acest studiu şi ţinând cont de scopul acestuia:

Valoarea de referinţă a CHIRIEI a terenurilor pe **ZONA DE IMPOZITARE B**		
Valoarea pentru pentru utilizarea locurilor publice pentru	*Valoare minimă a chiriei*	*Valoare maxima a chiriei*
a) desfăşurarea unor activităţi de comercializare cu caracter sezonier (ocazional)	***0,65***	***0,80***
b) activităţi de comercializare a produselor alimentare şi nealimentare – flori	***0,5***	***0,72***
c) unităţi de alimentaţie publică şi terase de vară	***0,71***	***0,9***
d)activităţi de comercializare exclusivă de presă şi carte	***0,4***	***0,55***
e) activităţi de prestări servicii – activităţi de agrement[1]	**0,4**	**0,52**

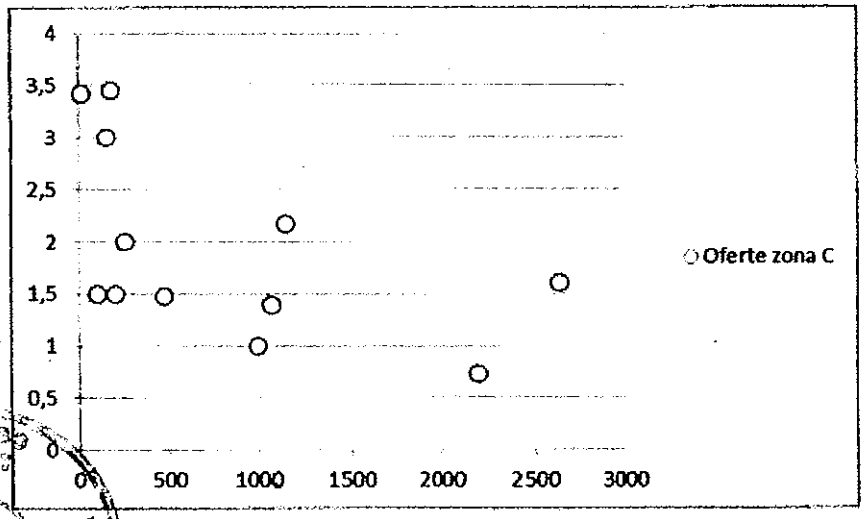
Studiu de piață

în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului pubic/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

Valoare minimă a chiriei	*Valoare maxima a chiriei*
valoare recomandată pentru terenurile: - situate mai departe de zona centrală - ce nu au în apropriere stații de transport în comun și intrări în zone de agrement - situate pe stăzi din planul 2 - zone cu trafic pietonal și rutier redus	valoare recomandată pentru terenurile: - situate în apropierea zonei centrale - ce au în apropriere stații de transport în comun și intrări în zone de agrement (distanța<50m) - situate pe principalele bulevarde și străzi - zone cu trafic pietonal și rutier intens

	
Exemplu de zonă pentru chiria minimă	Exemplu de zonă pentru chiria maximă

Zona C



Pe parcursul realizării studiului au fost identificate 12 oferte comparabile pe sub-piaţa analizată. Acestea aveau suprafeţe cuprinse între 41 şi 4200 mp pătraţi preţul de ofertă pe metrul pătrat varia între 0,75 euro şi 3,5 euro.

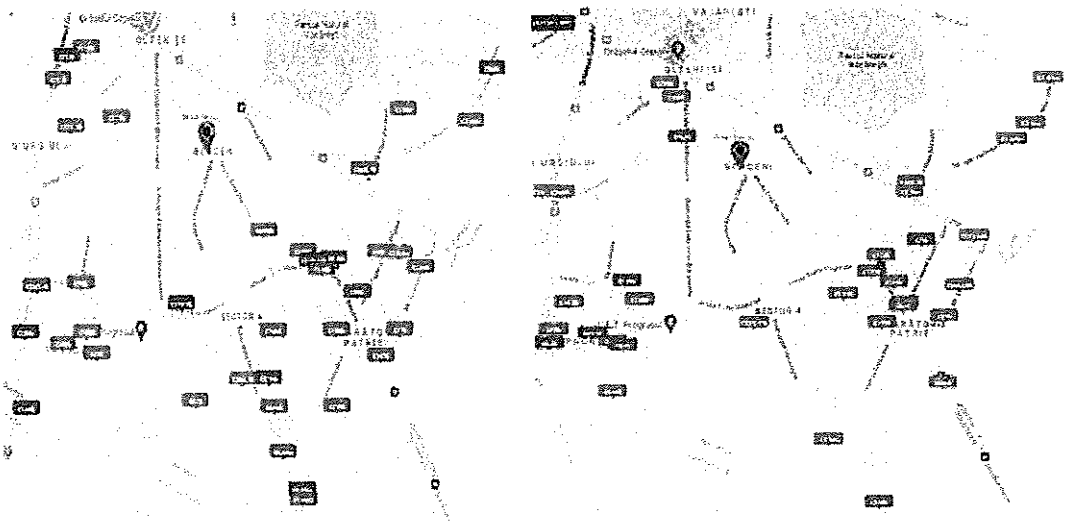
Această zonă de impozitare acoperă o serie de enclave situtate pe teritoriul Sectorului 4 ce cuprind în pricipal:

- mare parte Parcul Natural Văcăreşti - primul parc natural urban din România;
- cartierul Vitan-Bârzeşti – zonă periferică ce trece printr-un proce de transformare din zonă preponderent agricolă în zonă rezidenţială/comercială
- două enclave în zona Apărătorii Patriei ce au caracter rezidenţial, fiind în principal case unifamiliale şi dezvoltări mai noi de blocuri
- o enclavă sitată în zona cuprinsă între Şoseaua Giurgiului, Şoseaua Olteniţei, Bulevardul Brâncoveanu, Str. Izorul rece şi Drumul Găzarului care este în principal o zonă de case
- şi o fâşie de 100m între zona B şi zona C de impozitare în partea de sud a sectorului.

Valorile mai mari ale chiriei pe metru pătrat au fost solicitate pentru comparabilele situate pe străzile principale cu trafic intens, care beneficiază de utilităţi sau de posibilitatea de conectare relativ rapidă şi ieftină la acestea şi cu suprafeţe mai mici, valorile de 1 euro sau sub un 1 euro apropiate de aceasta au fost solicitate pentru amplasamentele cu destinaţie de depozitare/ industrială, situate pe străzi nemodernizate (pietruite, de pământ) şi care de obicei au suprafeţe mai mari.

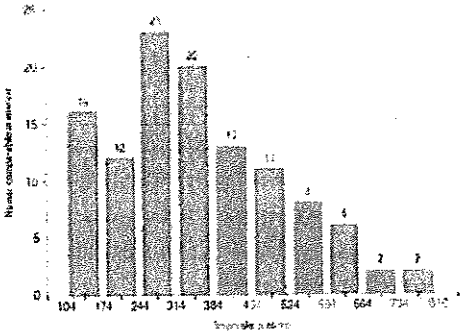
S-au analizat aproximativ 300 de proprietăţi ce s-au aflat sau se află la vânzare în zona C a Sectorului 4, în ultimile 6 luni, din acestea au fost excluse cele ce prezentau caracteristici extreme de pret, preţ pe metrul pătrat, suprafaţă, deschidere zile de expunere pe piaţă şi s-a redus numărul lor la 113, localizate aproximativ astfel:

Păunescu Andrei Lucian, membru titular ANEVAR, nr. leg. 15509 • mail: andreilucian1609@gmail.com



Principalele date statistice și distribuția prețului pe metrul pătrat rezultată în urma analizei pieții imobiliare este redată mai jos:

Informații	Proprietatea evaluata	Asta de plata ana (data; 113 proprietati)		
		medie	minim	maxim
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		39	[illegible]	[illegible]
Suprafata teren/cota	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Front stradal	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Utilizari posibile		[illegible]	[illegible]	[illegible]



Date statistice proprietăți comparabile Distributia prețului pe metrul pătrat

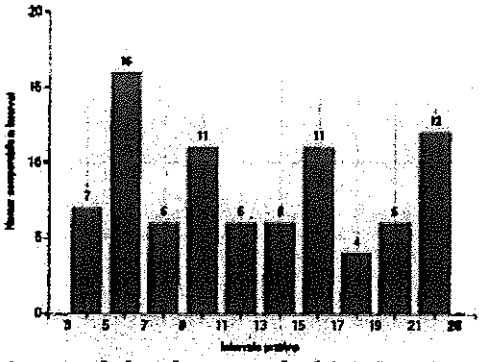
Din analiza datelor cu privire la proprietățile scoase la tranzacționare și aplicarea metodei de capitalizare a valorii care ar permite recuperarea valorii terenului în 25 de ani rezultă că prețul minim de închiriere pe metrul pătrat pe lună ar fi cuprins între 0,5 euro și 2,5 euro.

Hotărârea CGMB 105 din 27.04.2021 stabilește taxele de minime de ocupare a domeniului public în Anexa 2 punctele 3.13 de 0,7 lei/mp/lună, 3.14 de 0,39 lei/mp/lună și la 3.17 de 0,42 lei/mp/lună. După cum se observă, ratele stabilite de acestă hotărâre depășesc chiriile de piață pentru terenuri și sunt mai apropiate de tarifele practicate pe piața spațiilor comerciale și de aceea pentru a estima chiria pentru terenurile cu destinație comercială s-au utilizat datele din piața de închiriere a acestor tipuri de imobile.

Analizând datele cu privire la spațiile comerciale aflate la închiriere se constată următoarele:

în vederea estimării valorii de referinţă pentru utilizarea domeniului pubic/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

Informatii	Arta de piata analizata (91 proprietati)		
	medie	minim	maxim
Pret chirie (€/luna)	1.350	190	8.800
Pret chirie (€/mp/luna)	11,00	3,00	25
Zile piata	43	1	2.516
Suprafata inchiriabila	100	22	1.100



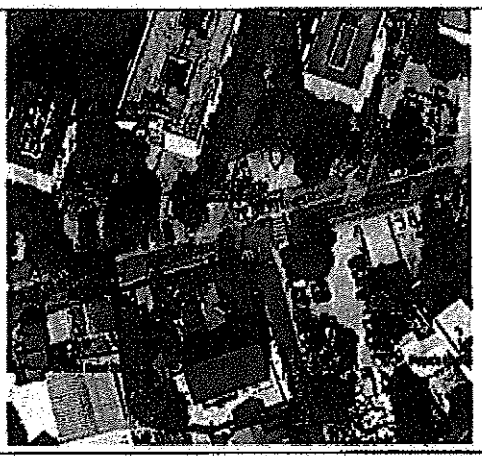
Pentru acest grup de proprietăţi analizate intervalul relevant al chiriei pentru acest studiu este cuprins 6 euro/mp/lună şi 11 euro/mp/lună acesta acoperă aproximativ 40% din piaţa analizată fiind exluse extremele şi din zona de maxim şi din cea de minim.

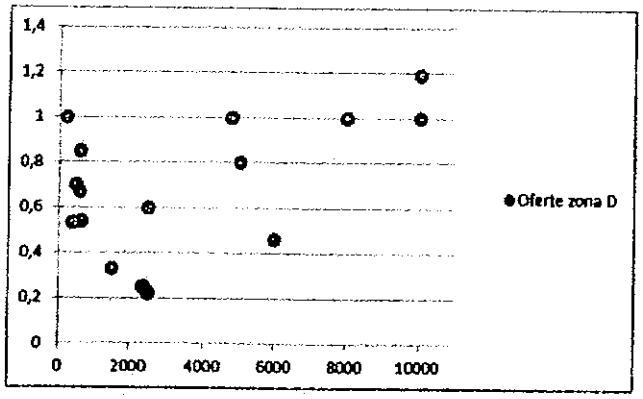
Ţinând cont de **principiul substituţiei** *(conform căruia un cumpărător va plăti pentru un activ cel mult costul necesar obţinerii unui activ cu aceeaşi utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire)* şi de datele, concluziile şi valorile rezultate din analiza de piaţă a chiriilor şi cele rezultate din analiza valoarii terenurilor şi ţinând cont de caracterticile terenurile pentru care se solicită închirierea (localizare, suprafaţă, utilităţi etc.) se estimează pentru acest studiu şi ţinând cont de scopul acestuia:

Valoarea de referinţă a CHIRIEI a terenurilor pe **ZONA DE IMPOZITARE C**		
Valoarea pentru pentru utilizarea locurilor publice pentru	*Valoare minimă a chiriei*	*Valoare maxima a chiriei*
a) desfăşurarea unor activităţi de comercializare cu caracter sezonier (ocazional)	***0,48***	***0,65***
b) activităţi de comercializare a produselor alimentare şi nealimentare – flori	***0,45***	***0,6***
c) unităţi de alimentaţie publică şi terase de vară	***0,55***	***0,7***
d)activităţi de comercializare exclusivă de presă şi carte	***0,35***	***0,45***
e) activităţi de prestări servicii – activităţi de agrement[i]	**0,35**	**0,4**

Valoare minimă a chiriei	*Valoare maxima a chiriei*
valoare recomandată pentru terenurile: - situate mai departe de zona centrală - ce nu au în apropriere staţii de transport în comun şi intrări în zone de agrement - situate pe stăzi din planul 2 - zone cu trafic pietonal şi rutier redus	valoare recomandată pentru terenurile: - situate în apropierea zonei centrale - ce au în apropriere staţii de transport în comun şi intrări în zone de agrement (distanţa<50m) - situate pe principalele bulevarde şi străzi

	- zone cu trafic pietonal și rutier intens

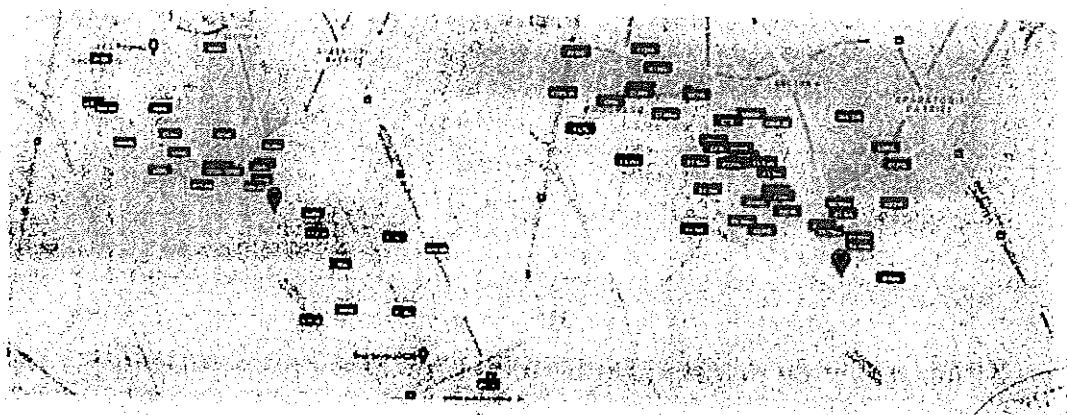
	
Exemplu de zonă pentru chiria minimă	Exemplu de zonă pentru chiria maximă



Studiul realizat asupra pieței de profil a identificat în zona D de impozitare 16 oferte de amplasamente oferite spre închiriere cu suprafețe cuprinse între 220 mp și 10000 de mp, prețul de ofertă pe metrul pătrat pe lună era curins între 0,2 euro și 1,2 euro pe metrul pătrat.

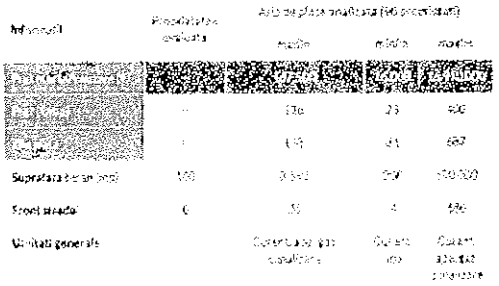
Deși zona este în intravilan, mare parte a terenurilor sunt cu destinație agricolă, cu excepția unor părți situate în cartierul Progresul, în aproprierea Stăzilor Aurel Perșu - Drumul Binelui și a DNCB – Șoseaua Berceni. Marea majoritate a terenurilor din această zonă nu utilități în apropiere, căile de acces sunt în marea majoritate pietruite sau de pământ, traficul pietonal și rutier este redus, iar rețeaua de transport în comun nu este dezvoltată.

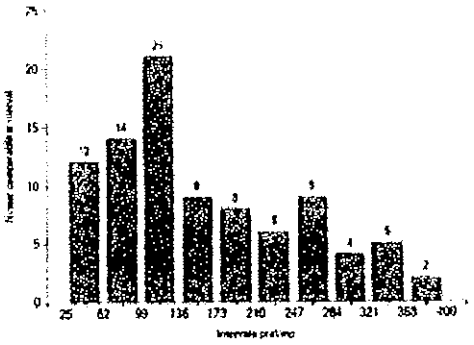
S-au analizat aproximativ 180 de proprietăți ce s-au aflat sau se află la vânzare în zona C a Sectorului 4, în ultimile 6 luni, din acestea au fost excluse cele ce prezentau caracteristici extreme de pret, preț pe metrul pătrat, suprafață, deschidere zile de expunere pe piață și s-a redus numărul lor la 90, localizate aproximativ astfel:



Principalele date statistice și distribuția prețului pe metrul pătrat rezultată în urma analizei pieții imobiliare este redată mai jos:

Răzvan Andrei Lucian membru titular ANEVAR nr leg 15809 email [illegible]@gmail.com



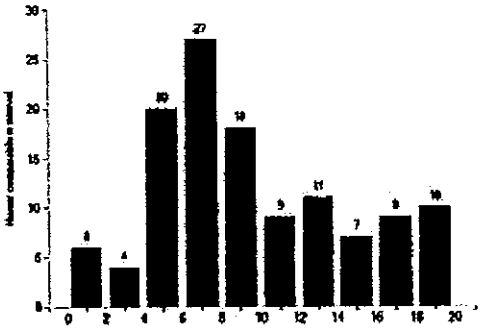


Date statistice proprietăți comparabile Distributia prețului pe metrul pătrat

Din analiza datelor cu privire la proprietățile scoase la tranzacționare și aplicarea unei rate de capitalizare astfel încât prețul de închiriere să asigure recuperarea în 25 de ani a valorii terenului, în condiții de piață. rezultă că prețul minim de închiriere pe metrul pătrat pe lună ar fi cuprins între 0,2 euro și 1,2 euro.
Hotărârea CGMB 105 din 27.04.2021 stabilește taxele de minime de ocupare a domeniului public în Anexa 2 punctele 3.13 de 0,7 lei/mp/lună, 3.14 de 0,39 lei/mp/lună și la 3.17 de 0,42 lei/mp/lună. După cum se observă, ratele stabilite de acestă hotărâre depășesc chiriile de piață pentru terenuri și sunt mai apropiate de tarifele practicate pe piața spațiilor comerciale și de aceea pentru a estima chiria pentru terenurile cu destinație comercială s-au utilizat datele din piața de închiriere a acestor tipuri de imobile.

Analizând datele cu privire la spațiile comerciale aflate la închiriere se constată următoarele:

Informații	Proprietatea evaluata	Aria de piata analizata (123 proprietati)		
		medie	minim	maxim
Pret chirie (€/luna)	–	645	1	10.000
Pret chirie (€/mp/luna)	–	9.00	0.70	20
Zile piata	–	158	31	2.713
Suprafata inchiriabila	–	117	13	13.500



Ținând cont de **principiul substituției** *(conform căruia un cumpărător va plăti pentru un activ cel mult costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire)* și de datele, concluziile și valorile rezultate din analiza de piață a chiriilor și cele rezultate din analiza valoarii terenurilor și ținând cont de caracterticile terenurile pentru care se solicită închirierea

în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului pubic/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

(localizare, suprafață, utilități etc.) se estimează pentru acest studiu și ținând cont de scopul acestuia:

Valoarea de referință a CHIRIEI a terenurilor pe **ZONA DE IMPOZITARE D**		
Valoarea pentru pentru utilizarea locurilor publice pentru	*Valoare minimă a chiriei*	*Valoare maxima a chiriei*
a) desfășurarea unor activități de comercializare cu caracter sezonier (ocazional)	***0,35***	***0,45***
b) activități de comercializare a produselor alimentare și nealimentare – flori	***0,35***	***0,4***
c) unități de alimentație publică și terase de vară	***0,45***	***0,5***
d)activități de comercializare exclusivă de presă și carte	***0,25***	***0,3***
e) activități de prestări servicii – activități de agrement[1]	**0,2**	**0,3**

Valoare minimă a chiriei	*Valoare maxima a chiriei*
valoare recomandată pentru terenurile: - situate mai departe de zona construită - ce nu au în apropiere (mai mult de 50m) stații de transport în comun și intrări în zone de agrement - situate pe stăzi din planul 2 - zone cu trafic pietonal și rutier redus	valoare recomandată pentru terenurile: - situate în apropierea zonei construite - ce au în apropiere (mai puțin de 50m) stații de transport în comun și intrări în zone de agrement - situate pe principalele bulevarde și străzi - zone cu trafic pietonal și rutier intens

Exemplu de zonă pentru chiria maximă

Exemplu de zonă pentru chiria minimă

VII. Analiza rezultatelor şi concluzii

Criteriile pe baza cărora se estimează valoarea finală:

- Adecvarea metodei – raţionamentul profesional determină oprtunitatea aplicării metodelor de evaloare, în funcţie de scopul şi utilizarea evaluării şi tipul proprietăţii precum şi de caracteristicile pieţei,
- precizia unei studiu este dată de încrederea elaboratorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse
- cantitatea de informaţii este foarte importantă pentru a stabili calitatea şi relevanţa estimăriilor obţinute.

În baza rezultatelor obţinute în cadrul studiului prin analiza pieţei de închiriere de terenuri şi rafinate prin studiul pieţei de închirieri de spaţii comerciale, având în vedere că aceaste este mai activă faţă de piaţa de închirieri de terenuri acestea au adus grad de relevanţă adecvat scopului studiului, iar ajustările ce au dus la rezultatul ei au fost determinate cu o precizie bună, prelucrând o cantitate însemnată de date de piaţă, *elaboratorul opinează* că ***chiria*** *pentru pentru terenurile libere şi terenurile ocupate de construcţii private situate în parcurile din sector, precum şi terenuri libere situate pe străzile din sector este*:

Valoarea de referinţă a CHIRIEI a terenurilor pe **ZONA DE IMPOZITARE A**		
Valoarea pentru pentru utilizarea locurilor publice pentru	*Valoare minimă (lei/mp/zi)*	*Valoare maxima (lei/mp/zi)*
a) desfăşurarea unor activităţi de comercializare cu caracter sezonier (ocazional)	**0,9**	**1,04**
b) activităţi de comercialzare a produselor alimentare şi nealimentare – flori	**0,8**	**0,93**
c) unităţi de alimentaţie publică şi terase de vară	***1,00***	***1,15***
d) activităţi de comercializare exclusivă de presă şi carte	**0,5**	**0,70**
e) activităţi de prestări servicii – activităţi de agrement[i]	**0,55**	**0,7**

Valoare minimă a chiriei	*Valoare maxima a chiriei*
valoare recomandată pentru terenurile: - situate mai departe de zona centrală -ce nu au în apropriere staţii de transport în comun şi intrări în zone de	valoare recomandată pentru terenurile: - situate în apropierea zonei centrale - ce au în apropriere staţii de transport

în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului pubic/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

agrement - situate pe stăzi din planul 2 - zone cu trafic pietonal și rutier redus	în comun și intrări în zone de agrement (distanța<50m) - situate pe principalele bulevarde și străzi - zone cu trafic pietonal și rutier intens - terenuri cu destinație de retail, terase, restaurante

Valoarea de referință a CHIRIEI a terenurilor pe **ZONA DE IMPOZITARE B**		
Valoarea pentru pentru utilizarea locurilor publice pentru	*Valoare minimă (lei/mp/zi)*	*Valoare maxima (lei/mp/zi)*
a) desfășurarea unor activități de comercializare cu caracter sezonier (ocazional)	***0,65***	***0,80***
b) activități de comercialzare a produselor alimentare și nealimentare – flori	***0,5***	***0,72***
c) unități de alimentație publică și terase de vară	***0,71***	***0,9***
d)activități de comercializare exclusivă de presă și carte	***0,4***	***0,55***
e) activități de prestări servicii – activități de agrement[i]	**0,4**	**0,52**

Valoare minimă a chiriei	*Valoare maxima a chiriei*
valoare recomandată pentru terenurile: - situate mai departe de zona centrală - ce nu au în apropriere stații de transport în comun și intrări în zone de agrement - situate pe stăzi din planul 2 - zone cu trafic pietonal și rutier redus	valoare recomandată pentru terenurile: - situate în apropierea zonei centrale - ce au în apropriere stații de transport în comun și intrări în zone de agrement (distanța<50m) - situate pe principalele bulevarde și străzi - zone cu trafic pietonal și rutier intens

Valoarea de referință a CHIRIEI a terenurilor pe **ZONA DE IMPOZITARE C**		
Valoarea pentru pentru utilizarea locurilor publice pentru	*Valoare minimă (lei/mp/zi)*	*Valoare maxima (lei/mp/zi)*
a) desfășurarea unor activități de comercializare cu caracter sezonier (ocazional)	***0,48***	***0,65***
b) activități de comercialzare a produselor alimentare și nealimentare – flori	***0,45***	***0,6***
c) unități de alimentație publică și	***0,55***	***0,7***

terase de vară		
d)activităţi de comercializare exclusivă de presă şi carte	*0,35*	*0,45*
e) activităţi de prestări servicii – activităţi de agrement[i]	0,35	0,4

Valoare minimă a chiriei	*Valoare maxima a chiriei*
valoare recomandată pentru terenurile: - situate mai departe de zona centrală - ce nu au în apropiere staţii de transport în comun şi intrări în zone de agrement - situate pe stăzi din planul 2 - zone cu trafic pietonal şi rutier redus	valoare recomandată pentru terenurile: - situate în apropierea zonei centrale - ce au în apropiere staţii de transport în comun şi intrări în zone de agrement (distanţa<50m) - situate pe principalele bulevarde şi străzi - zone cu trafic pietonal şi rutier intens

Valoarea de referinţă a CHIRIEI a terenurilor pe
ZONA DE IMPOZITARE D

Valoarea pentru pentru utilizarea locurilor publice pentru	*Valoare minimă (lei/mp/zi)*	*Valoare maxima (lei/mp/zi)*
a) desfăşurarea unor activităţi de comercializare cu caracter sezonier (ocazional)	*0,35*	*0,45*
b) activităţi de comercialzare a produselor alimentare şi nealimentare – flori	*0,35*	*0,4*
c) unităţi de alimentaţie publică şi terase de vară	*0,45*	*0,5*
d)activităţi de comercializare exclusivă de presă şi carte	*0,25*	*0,3*
e) activităţi de prestări servicii – activităţi de agrement[i]	0,2	0,3

Valoare minimă a chiriei	*Valoare maxima a chiriei*
valoare recomandată pentru terenurile: - situate mai departe de zona construită - ce nu au în apropiere (mai mult de 50m) staţii de transport în comun şi intrări în zone de agrement - situate pe stăzi din planul 2 - zone cu trafic pietonal şi rutier redus	valoare recomandată pentru terenurile: - situate în apropierea zonei construite - ce au în apropiere (mai puţin de 50m) staţii de transport în comun şi intrări în zone de agrement - situate pe principalele bulevarde şi străzi - zone cu trafic pietonal şi rutier intens

ROMANIA

V. Anexe

Teren, Constructii, supraf. de 200 mp

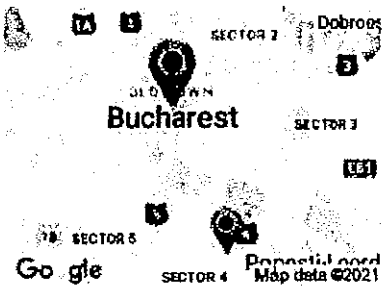
ID: 4045744

Status: la inchiriat din 12 mai 2020, retras la 29 iulie 2021, data curenta: 23 octombrie 2021

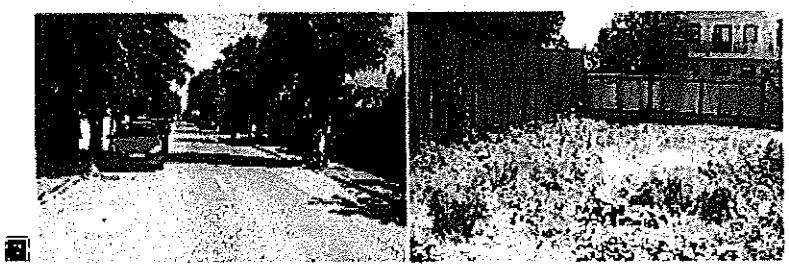
Adresa:	Aparatorii Patriei, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
		E-mail:	
Zile in piata:	444 zile	Actualizat:	olx.ro - 09.07.2021 olx.ro - 12.05.2020 (prima aparitie)
Ultimul pret solicitat:	300 EUR/luna 1,50 EUR/mp/luna		

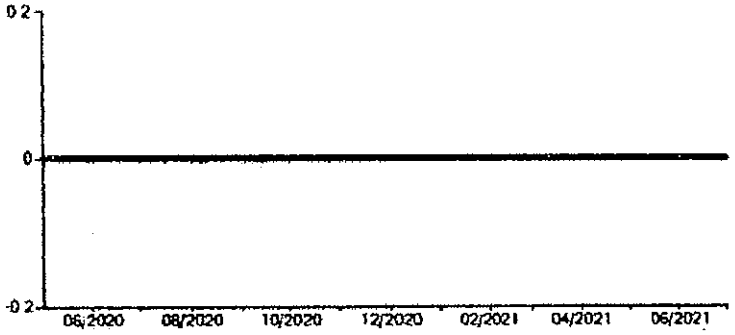
Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	200 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



inchiriez teren 200mp in str.MOSOAIA 84,situat in apropiere de statia de metrou Aparatorii Patriei,posibilitate constructie hala,depozit,parcare,magazin alimentar,service auto,spalatorie,etc - deschidere 10-15m - put in curte - posibilitate racordare gaz si curent - mai multe detalii la telefon TERENUL NU ESTE DE VANZARE doar inchiriere XX******XX





Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 150 mp

ID: 4623556

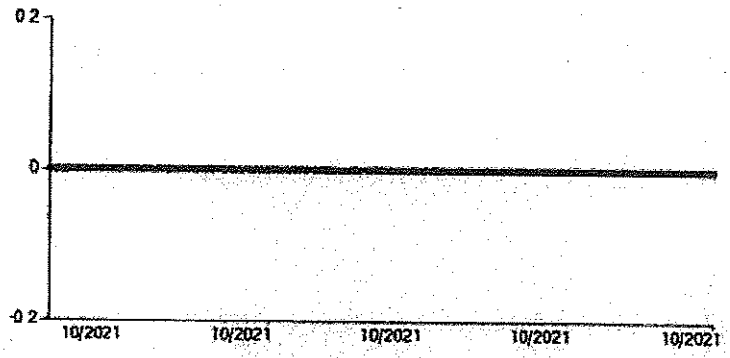
Status: la inchiriat din 22 octombrie 2021, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa:	Aparatorii Patriei, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Telefoane:	0721047909
Zile in piata:	2 zile	E-mail:	
Ultimul pret solicitat:	450 EUR/luna 3,00 EUR/mp/luna	Actualizat:	anuntul.ro - Ieri (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	150 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica

Aparatorii Patriei, Grigore Marin, teren maxim 150 mp, pretabil orice activitate, vad comercial, posibil termen lung, negociabil;



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv datele de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 300 mp, F.S. de 11.5 mp

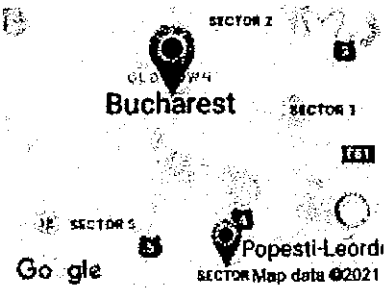
ID: 4KE1300GR5E

Status: la vanzare din 24 septembrie 2020, retras la , data curenta: 23 octombrie 2021

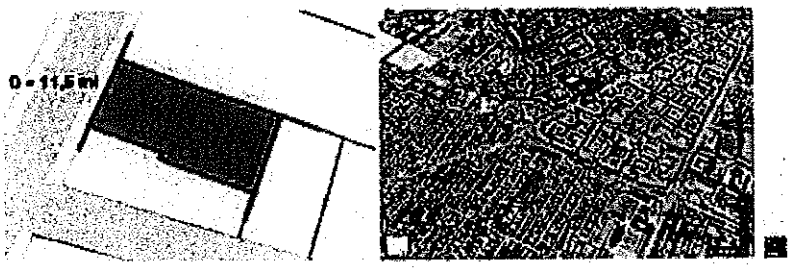
Adresa:	Aparatorii Patriei, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Sursa:	Agentie Imobiliara
Zile in piata:	395 zile	Telefoane:	0740113667
Primul pret solicitat:	Pret vanzare : 165.000 EUR Pret inchiriere : 1.500 EUR/luna	E-mail:	
Ultimul pret solicitat:	Pret vanzare : 165.000 EUR Pret vanzare : 550 EUR/mp Pret inchiriere : 1.500 EUR/luna Pret inchiriere : 5,00 EUR/mp/luna	Actualizat:	Imobiliare.ro - 13.01.2021

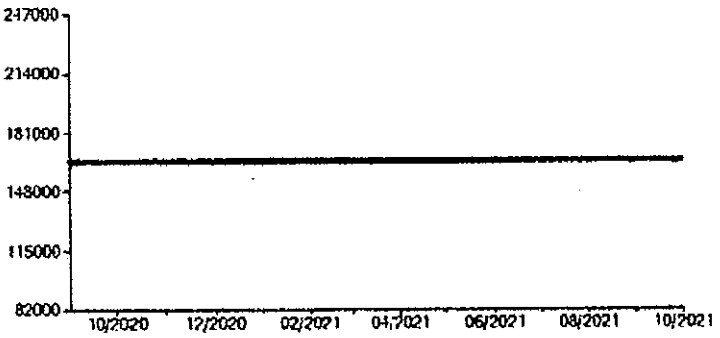
Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	300 mp
Front stradal:	12 m
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	Asfaltate sau Betonate
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



ID Proprietate: CP552110 ---------- - Zona: Aparatorii Patriei. - Teren 300mp. - Deschidere stradala: 11,5 ml. - Caracteristici urbanistice: POT=60%; CUT=1,2. - Regim inaltime: S+P+2E+3R. - Utilitati existente: Apa curenta, Canalizare, Electricitate, Gaze. - Gazele si curentul trifazat se afla la granita cu drumul de acces, practic la 1m de granita proprietatii. - Observatii: Pe teren exista u





Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 5000 mp

ID: 94503JG6977

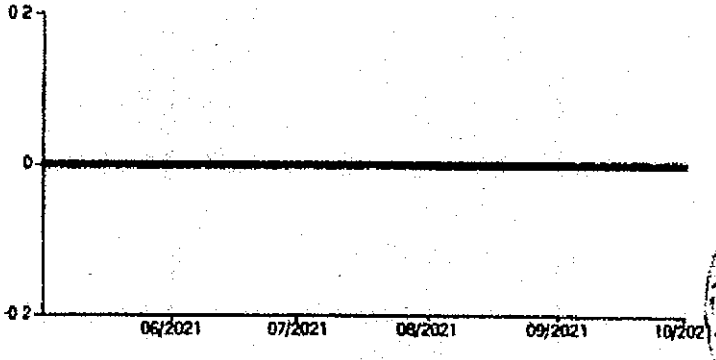
Status: la inchiriat din 31 mai 2021, retras la 31 mai 2021, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa:	Aparatorii Patriei, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Sursa:	Agentie imobiliara
Zile in piata:	o zi	E-mail:	
Ultimul pret solicitat:	4.000 EUR/luna 0,80 EUR/mp/luna	Actualizat:	Imobiliare.ro - 31.05.2021

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	5.000 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica

Teren 5000 mp,sector 4,utilitati la poartă, destinatie mixta, posibilitate parcelare, pret per total 4000 euro pe lună, pret pe parcela discutabil, agentie.



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Agricol, supraf. de 4750 mp

ID: 3963261

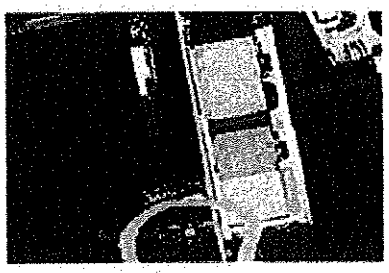
Status: la inchiriat din 10 februarie 2020, retras la 28 nolembrie 2020, data curenta: 23 octombrie 2021

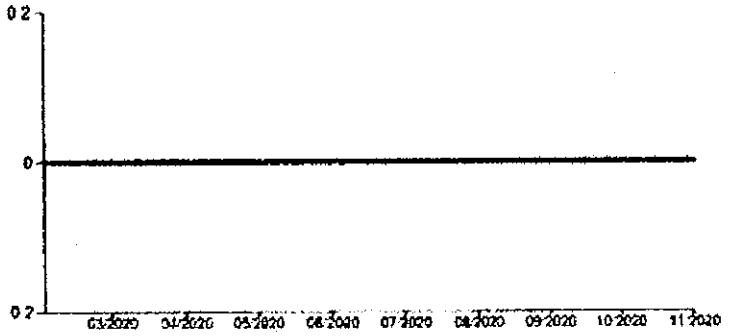
Adresa:	Berceni, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
Zile in piata:	293 zile	E-mail:	
Ultimul pret solicitat:	1 EUR/luna 0,00 EUR/mp/luna	Actualizat:	olx.ro - 29.10.2020 olx.ro - 10.02.2020 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Agricol
Clasificare teren:	Extravilan
Suprafata teren:	4.750 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica

Inchiriez teren Berceni langa sos de centura, deschidere 60mp Posibilitate constructie hala/variante(parcare tir, depozit cauciucuri etc)





Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 10000 mp

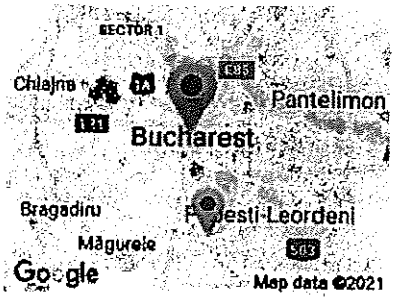
ID: 4547029

Status: la inchiriat din 21 august 2021, retras la 21 septembrie 2021, data curenta: 23 octombrie 2021

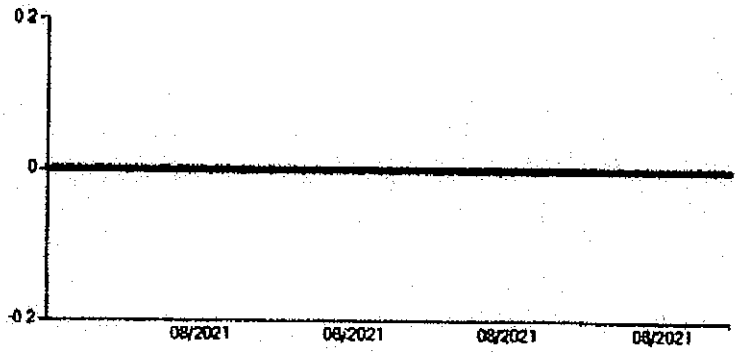
Adresa:	Berceni, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
Zile in piata:	32 zile	E-mail:	
Ultimul pret solicitat:	1 EUR/luna 0,00 EUR/mp/luna	Actualizat:	olx.ro - 17.09.2021 olx.ro - 21.08.2021 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	10.000 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Inchiriere teren 10.000mp Drumul Binelui sector 4 Bucuresti Zona Hornbach, Metro 1.5 /luna/mp



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 2500 mp, F.S. de 41 mp

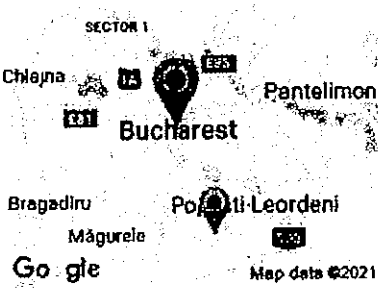
ID: V0503J13L6T

Status: la inchiriat din 29 martie 2019, retras la 14 nolembrie 2019, data curenta: 23 octombrie 2021

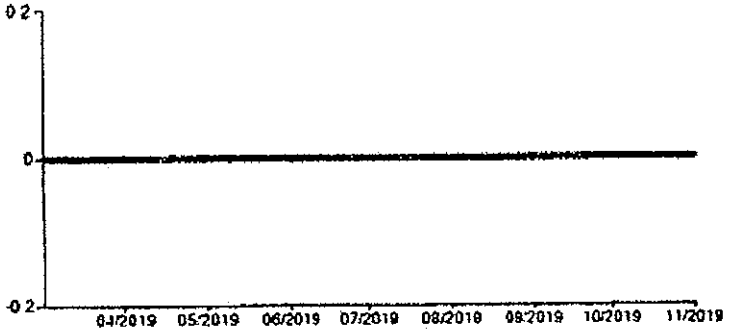
Adresa:	Berceni, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Sursa:	ticular)
Zile in piata:	231 zile	Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
Ultimul pret solicitat:	550 EUR/luna 0,22 EUR/mp/luna	E-mail:	
		Actualizat:	Imobiliare.ro - 14.11.2019

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	2.500 mp
Front stradal:	41 m
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Inchiriez teren 2.500 mp, zona IMGB - Vulcan, sector 4, aproape de linia de Centura. Terenul este imprejmuit, cu deschidere de 41 mp la strada, fara utilitati. Exista drum de acces tir amenajat. Pret negociabil.



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 2375 mp

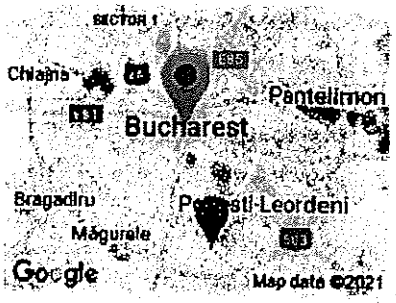
ID: CFG13001RJ4

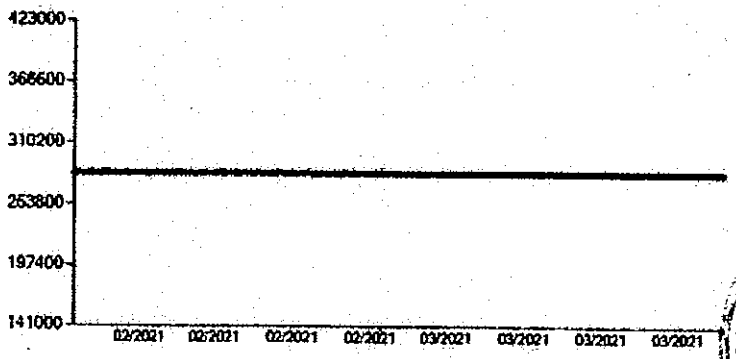
Status: la vanzare din 17 februarie 2021, retras la 23 aprilie 2021, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa:	Berceni, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Sursa:	Agentie Imobiliara
Zile in piata:	66 zile	Telefoane:	0727466330
Primul pret solicitat:	Pret vanzare : 282.625 EUR Pret inchiriere : 600 EUR/luna	E-mail:	
		Actualizat:	Imobiliare.ro - 24.05.2021
Ultimul pret solicitat:	Pret vanzare : 282.625 EUR Pret vanzare : 119 EUR/mp Pret inchiriere : 600 EUR/luna Pret inchiriere : 0,25 EUR/mp/luna		

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	2.375 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica





Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (ca pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 6000 mp

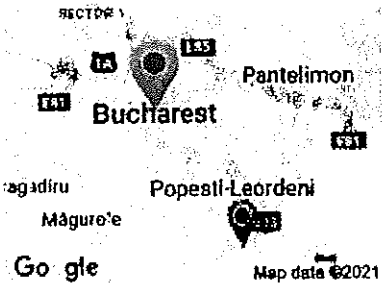
ID: 2268895

Status: la inchiriat din 7 aprilie 2016, data curenta: 23 octombrie 2021

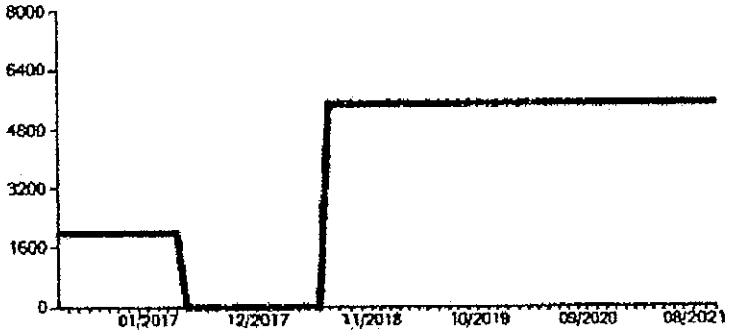
Adresa:	Bercenl, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Telefoane:	0765957928
Zile in piata:	2.026 zile	E-mail:	
Ultimul pret solicitat:	2.750 EUR/luna 0,46 EUR/mp/luna	Actualizat:	olx.ro - 06.10.2021 olx.ro - 08.07.2016 olx.ro - 07.04.2016 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	6.000 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Inchiriez teren extravilan pe perioada lunga.Terenul este situat aproape de soseaua de centura, in spatele complexului turistic miorita...deschidere mare la drum asfaltat, posibilitate de racordare la curent si canalizare. De asemenea se poate vinde la pretul de 45 MP. Rog seriozitate!



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 10000 mp, F.S. de 84 mp

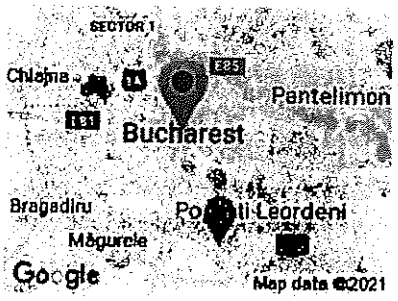
ID: V0603KD497F

Status: Ia Inchiriat din 5 noiembrie 2020, retras la 5 noiembrie 2020, data curenta: 23 octombrie 2021

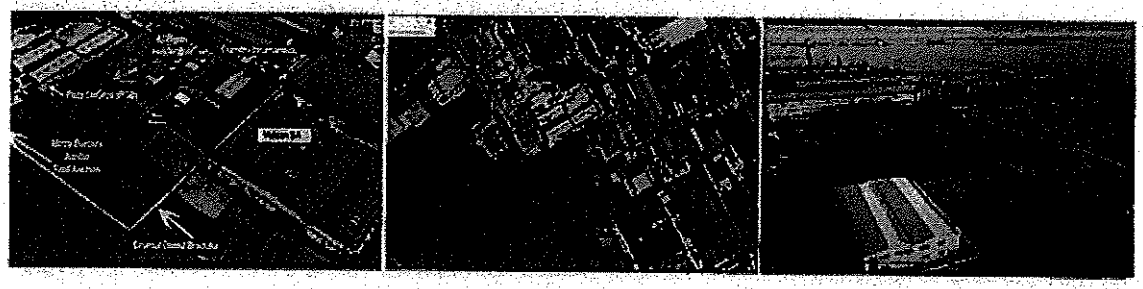
Adresa:	Berceni, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Sursa:	cular)
Zile in piata:	o zi	Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
Ultimul pret solicitat:	10.000 EUR/luna 1,00 EUR/mp/luna	E-mail:	
		Actualizat:	Imobiliare.ro - 05.11.2020

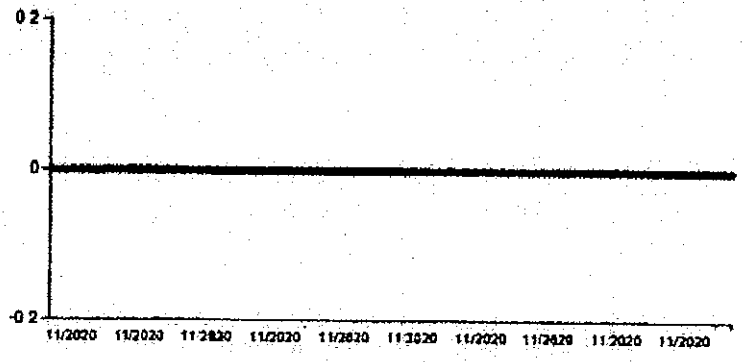
Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	10.000 mp
Front stradal:	84 m
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Proprietar, ofer spre inchiriere teren in sectorul 4, Drumul Dealul Bradului nr. 203-209, in spatele Pietei De Gros, prelungirea Metalurgiei. Terenul este situat la 200 m de cartierul The Grand Kristal Residence City Metalurgiei. Accesul se poate face atat prin strada Dumitru Brumarescu cat si prin strada Drumul Dealul Bradului. De retinut, pe strada Drumul Dealul Bradului au inceput lucrarile de asfaltare in aceasta luna (octombrie 2020)! Drumul Dealul Bradului va avea, conform proiectu





Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt bine delimitate si identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptica. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 5069 mp

ID: 3947475

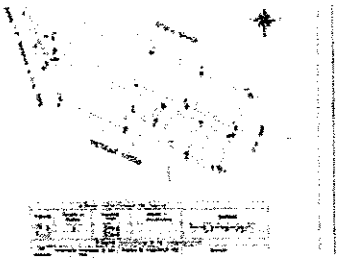
Status: la inchiriat din 28 ianuarie 2020, retras la 29 februarie 2020, data curenta: 23 octombrie 2021

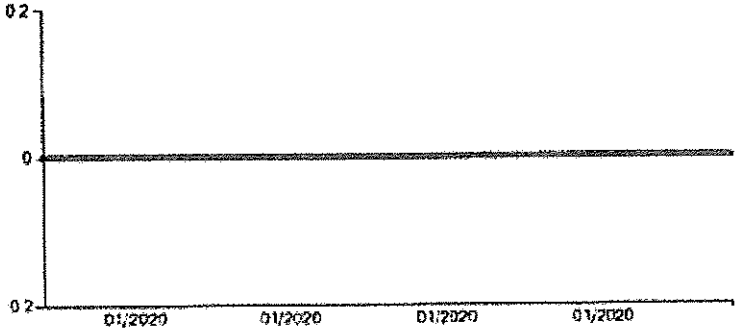
Adresa:	Berceni, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
Zile in piata:	33 zile	E-mail:	
Ultimul pret solicitat:	5 EUR/luna 0,00 EUR/mp/luna	Actualizat:	olx.ro - 28.01.2020 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	5.069 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica

Teren aflat la intersectia strazilor Biruintei si Popesti Vest. Zona in plina dezvoltare





Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 4600 mp, F.S. de 90 mp

ID: 4339494

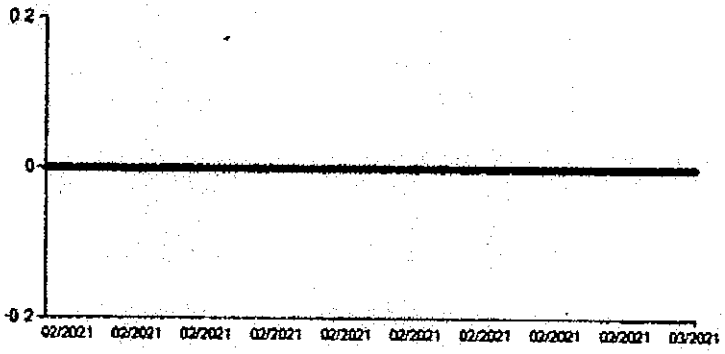
Status: la inchiriat din 17 februarie 2021, retras la 27 februarie 2021, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa:	Calea Vacaresti, Vacaresti, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
Zile in piata:	11 zile	E-mail:	
Ultimul pret solicitat:	6.900 EUR/luna 1,50 EUR/mp/luna	Actualizat:	olx.ro - 17.02.2021 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	4.600 mp
Front stradal:	90 m
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica

Inchiriez teren Calea Vacaresti - Mall SUN Plaza, cu deschidere la strada asfaltata, vis a vis de Leroy Merlin in suprafata de 4600mp. Toate utilitatile, intabulare, acces si deschidere stradala de 90m la drumul de servitute si acces al Mall-ului, deschidere fatada catre Parcul Natural Vacaresti 80m, Str. Sezatoarei 63m. Pretul de inchiriere este de 2 Euro/mp si se inchiriaza o suprafata minima de 2500 mp. Daca se inchiriaza integral, pretul este de 1.5 Euro/mp.



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 1000 mp

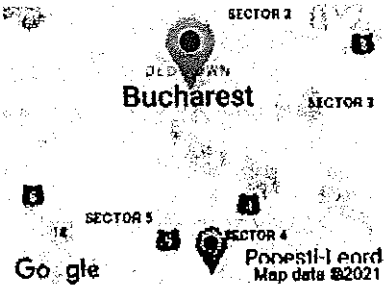
ID: 4220726

Status: la inchiriat din 5 octombrie 2020, retras la 31 ianuarie 2021, data curenta: 23 octombrie 2021

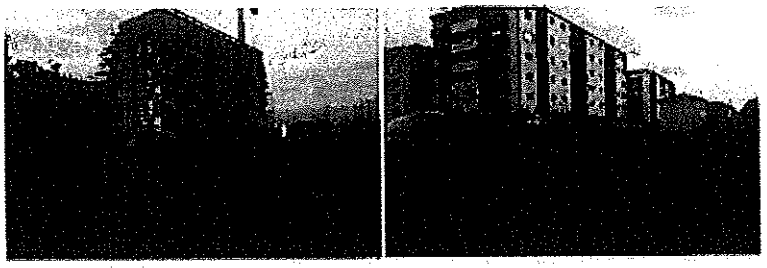
Adresa:	Drumul Dealul Cucului 23, Berceni, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
		E-mail:	
Zile in piata:	119 zile	Actualizat:	olx.ro - 01.01.2021 olx.ro - 05.10.2020 (prima aparitie)
Ultimul pret solicitat:	1,000 EUR/luna 1,00 EUR/mp/luna		

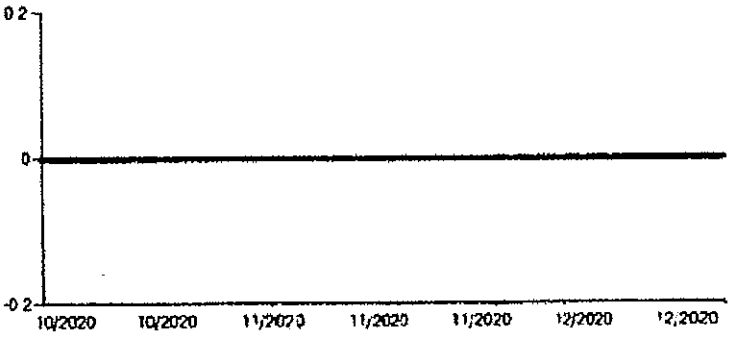
Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	1.000 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Inchiriez teren in Bucuresti, 1000 m2, in sector 4, spate la mall Grand Arena Carrefour , str Postalionului , imprejmuit de blocuri nol cu 5 etaje





Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate), si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 300 mp

ID: 4240968

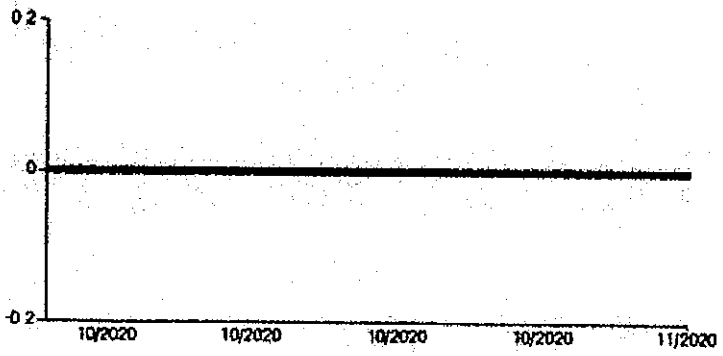
Status: la inchiriat din 26 octombrie 2020, retras la 11 noiembrie 2020, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa:	Giurgiului, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
Zile in piata:	17 zile	E-mail:	
Ultimul pret solicitat:	500 EUR/luna 1,67 EUR/mp/luna	Actualizat:	olx.ro - 26.10.2020 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	300 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica

Inchiriez teren in apropiere de DEDEMAN pe soseaua giurgiului. 250 mp,cu put pe teren si curent.pentru maj multe detalii : 766 - arata telefon -



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

ROMANIA

Teren, Constructii, supraf. de 400 mp

ID: 3877462

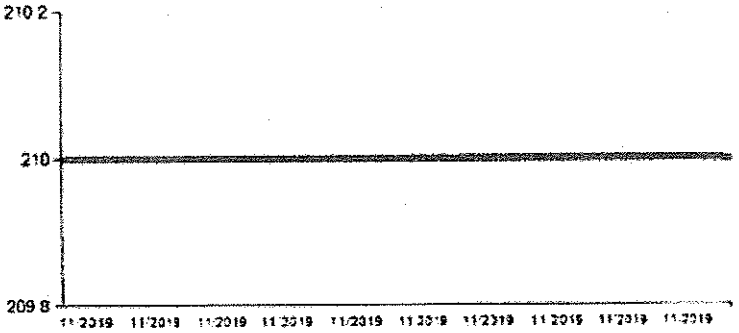
Status: la inchiriat din 10 noiembrie 2019, retras la 30 noiembrie 2019, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa:	Giurgiului, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
Zile in piata:	21 zile	E-mail:	
Ultimul pret solicitat:	210 EUR/luna 0,53 EUR/mp/luna	Actualizat:	olx.ro - 10.11.2019 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	400 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica

Inchiriez teren ingradit 400 m2 la iesirea din Bucuresti din Soseaua Giurgiului, in zona de case/vile in dezvoltare



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 500 mp

ID: 4255332

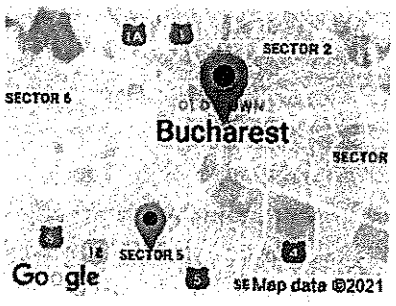
Status: la inchiriat din 10 noiembrie 2020, retras la 11 ianuarie 2021, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa:	Humulesti, Ferentari, Bucuresti, Bucuresti Ilfov
Zile in piata:	63 zile
Ultimul pret solicitat:	350 EUR/luna 0,70 EUR/mp/luna

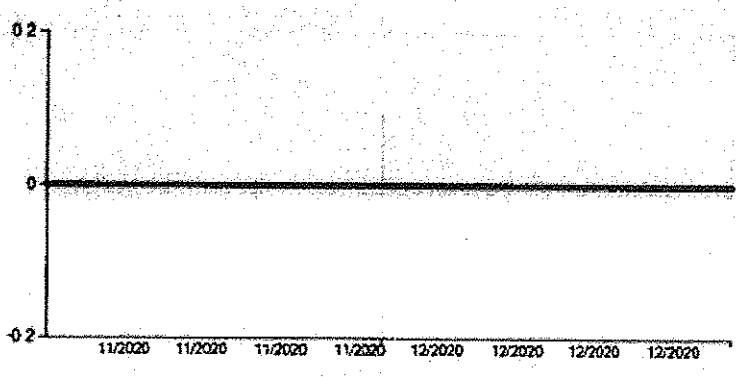
Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
E-mail:	
Actualizat:	romimo.ro - 10.11.2020 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Extravilan
Suprafata teren:	500 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Teren de inchiriat strada Humulesti



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 2500 mp

ID: 4184062

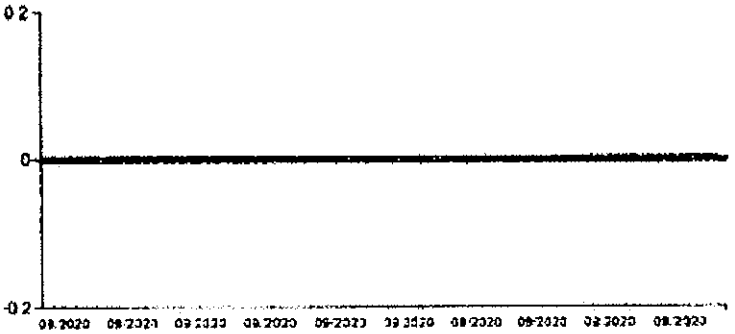
Status: la inchiriat din 3 septembrie 2020, retras la 24 octombrie 2020, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa:	Magurele, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
Zile in piata:	52 zile	E-mail:	
Ultimul pret solicitat:	1.500 EUR/luna 0,60 EUR/mp/luna	Actualizat:	olx.ro - 03.09.2020 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	2.500 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica

Teren de inchiriat stradal pe Sos Bucuresti Magurele nr 82 sector 5 situat intre doua drumuri de acces . Deschidere la strada 30 ml



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Agricol, supraf. de 650 mp

ID: 4245494

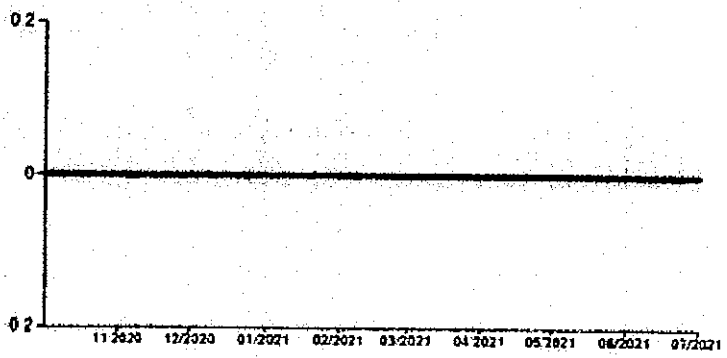
Status: la inchiriat din 31 octombrie 2020, retras la 6 iulie 2021, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa:	Magurele, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
Zile in piata:	249 zile	E-mail:	
Ultimul pret solicitat:	350 EUR/luna 0,54 EUR/mp/luna	Actualizat:	olx.ro - 04.06.2021 olx.ro - 31.10.2020 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Agricol
Clasificare teren:	Extravilan
Suprafata teren:	650 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica

Inchiriez teren intraviran Magurele, soseaua Bucuresti Magurele, strada adiacenta in zona case (la 200 m de sector 5) . Suprafata aproximativ 650m , ingradit cu gard de beton inalt de 2.4 m . Doar se inchiriaza . Pretabil parcare autoutilitare ,depozitat containere , depozitat diverse . Deschidere 15/43 . Pentru alte detalii mesaj sau tel. Pret 350E /luna .



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

CONSILIUL LOCAL
PRIMARUL SUCURSALEI
CONSILIUL LOCAL

Teren, Constructii, supraf. de 2000 mp

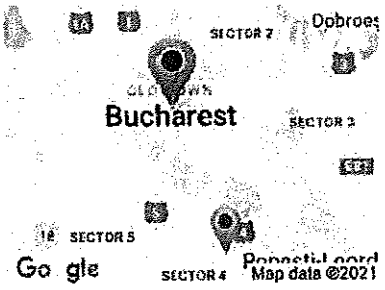
ID: 4582713

Status: la inchiriat din 20 septembrie 2021, retras la 21 octombrie 2021, data curenta: 23 octombrie 2021

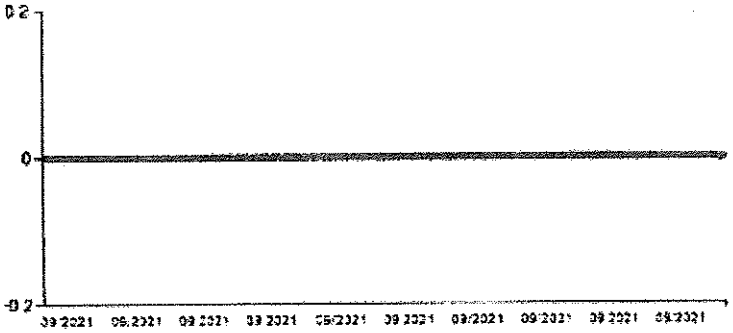
Adresa:	Metalurgiei, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
Zile in piata:	32 zile	E-mail:	
Ultimul pret solicitat:	3.000 EUR/luna 1,50 EUR/mp/luna	Actualizat:	olx.ro - 20.09.2021 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	2.000 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



proprietar vand teren intravilan2000 mp, situat in b-dul Metalurgiei. Terenul dispune de apa si canal tel XX******XX



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 49 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 10000 mp, F.S. de 82 mp

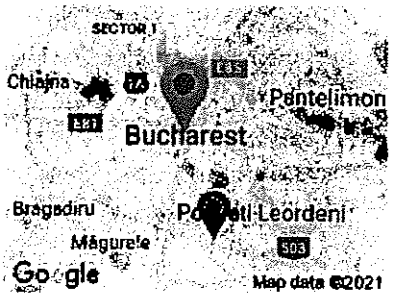
ID: 2839296

Status: la inchiriat din 30 iulie 2017, data curenta: 23 octombrie 2021

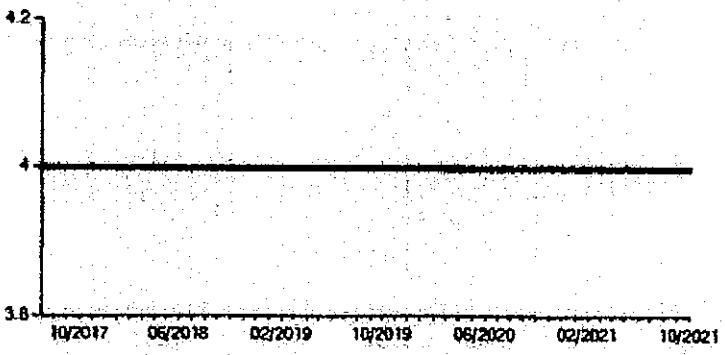
Adresa:	Metalurgiei, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Telefoane:	0769709091
Zile in piata:	1.547 zile	E-mail:	
Ultimul pret solicitat:	1 EUR/luna 0,00 EUR/mp/luna	Actualizat:	olx.ro - 07.10.2021 anuntul.ro - 27.09.2017 olx.ro - 30.07.2017 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	10.000 mp
Front stradal:	82 m
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Drumul Dealul Bradului - 200mp - 10.000mp, sector 4, partic., inchiriere. Terenul este intabulat(inscris in Cartea Funciara) Terenul conf. Certificatului de Urbanism, emis in Mai 2021: - imobilul este situat in M2 - subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri inalte si foarte inalte, cu accente, avand regim de construire continuu sau discontinuu si partial afectat de artera de circulatie propusa. - Conform P.U.Z. Zona de Sud al Sectorului 4, imobilul este situat in M2 -



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt real fizice pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizata si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Necunoscut/Nu se aplica, supraf. de 260 mp

ID: 3810403

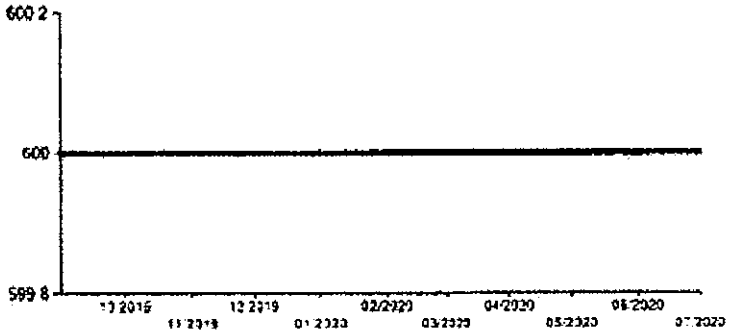
Status: la inchiriat din 11 septembrie 2019, retras la 15 iulie 2020, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa:	Oltenitei, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
Zile in piata:	309 zile	E-mail:	
Ultimul pret solicitat:	600 EUR/luna 2,31 EUR/mp/luna	Actualizat:	romimo.ro - 13.05.2020 romimo.ro - 11.09.2019 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	--
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	260 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica

Soseaua oltenitei,popesti leordeni.utilitati totale,destinatie mixta,pret 600 euro pe luna.260 mp Agentie



Evolutia pretului cerut

Conform alineatul 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 220 mp

ID: 4257118

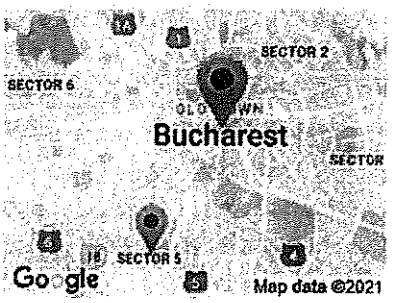
Status: la inchiriat din 12 noiembrie 2020, retras la 14 decembrie 2020, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa:	piata resita, Berceni, Bucuresti, Bucuresti Ilfov
Zile in piata:	33 zile
Ultimul pret solicitat:	350 EUR/luna 1,59 EUR/mp/luna

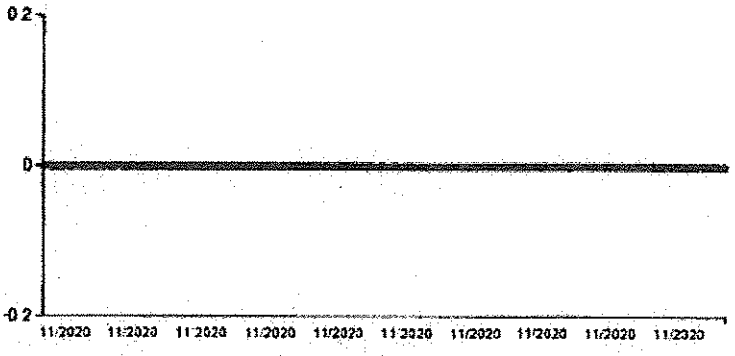
Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
E-mail:	
Actualizat:	olx.ro - 12.11.2020 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	220 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Inchiriez teren intre vile Teren cu dubla deschidere pe col?, stradal. De preferat:Gratar,dezmembrari auto,vopsitorie auto..ETC PIA?A RE?I?A-LUICA INCHIRIEZ PE TERMEN LUNG ROG SI OFER SERIOZITATE DETALII LA NR DE TEL XXXXXXXXXX



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 600 mp

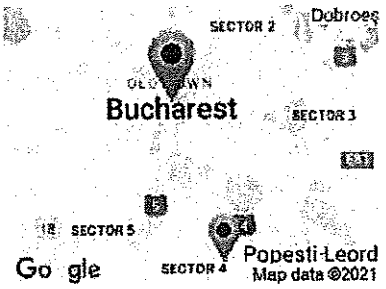
ID: 4601542

Status: la inchiriat din 8 octombrie 2021, retras la 11 octombrie 2021, data curenta: 23 octombrie 2021

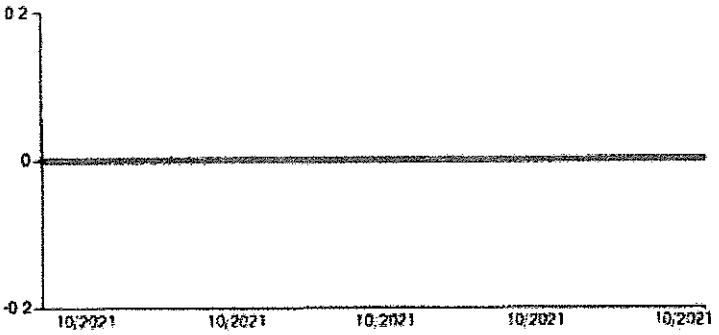
Adresa:	Prelungirea Ferentari, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
		E-mail:	
Zile in piata:	4 zile	Actualizat:	olx.ro - 09.10.2021 olx.ro - 08.10.2021 (prima aparitie)
Ultimul pret solicitat:	400 EUR/luna 0,67 EUR/mp/luna		

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	600 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Proprietar,inchiriez teren la curte cu suprafata de 600 metri patrati. Locatia se afla in Bucuresti,sec 5,Prelungirea Ferentari,intr-o zona de case/vile,stradala,linistita,cu vecini civilizati,ferita de "faima" Ferentariului. Pe teren si la poarta se afla 4 camere de supraveghere. Poarta este pe sine.



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 10000 mp, F.S. de 62 mp

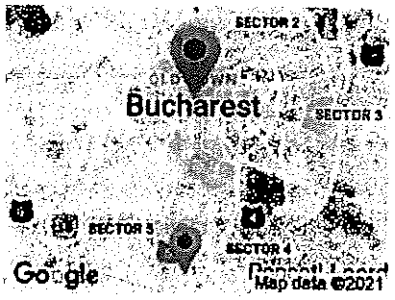
ID: BQ613008IH6

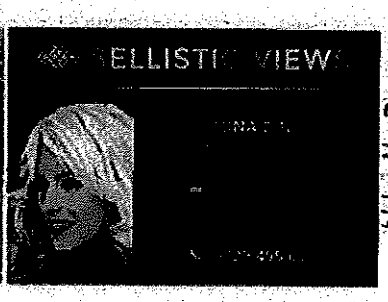
Status: la inchiriat din 13 noiembrie 2020, retras la 6 aprilie 2021, data curenta: 23 octombrie 2021

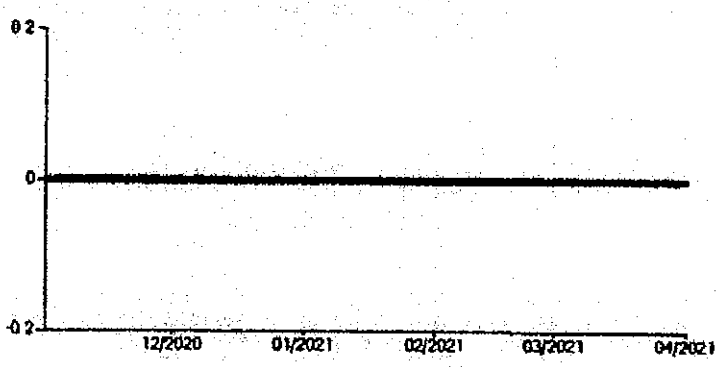
Adresa:	Progresul, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Sursa:	Agentie Imobiliara
Zile in piata:	145 zile	Telefoane:	0729495006
Ultimul pret solicitat:	10.000 EUR/luna + TVA 1,00 EUR/mp/luna + TVA	E-mail:	
		Actualizat:	Imobiliare.ro - 06.04.2021

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	10.000 mp
Front stradal:	62 m
Utilitati:	Curent, apa, canalizare
Acces / amenajare strazi:	Asfaltate sau Betonate
Utilizare:	teren agricol
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica







Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 300 mp

ID: 4421471

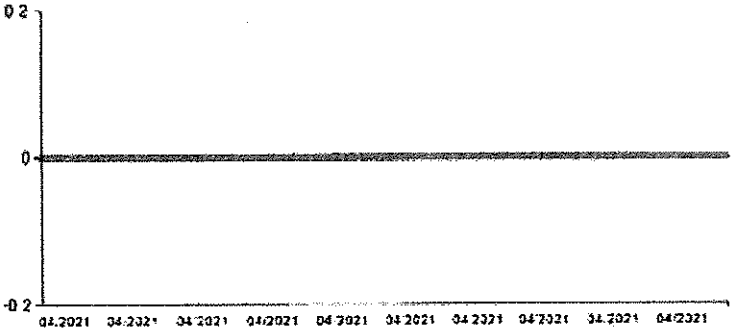
Status: la inchiriat din 19 aprilie 2021, retras la 20 mai 2021, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa:	Rahova, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
Zile in piata:	32 zile	E-mail:	
Ultimul pret solicitat:	399 EUR/luna 1,33 EUR/mp/luna	Actualizat:	olx.ro - 09.05.2021 olx.ro - 19.04.2021 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	300 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica

Teren liber 2300 mp - 3000 mp situat pe Str. Bega Nr. 4 la 200 m de Piata Rahova. Terenul este liber de constructii si are forma trapez cu doua deschideri > 40 m. Terenul are istoric de proprietate/rol fiscal si d.p.d.v. juridic este liber de sarcini. Utilizari posibile: comercial / piata agroalimentara / supermarket , rezidential P+5E , statie de distributie carburanti / GPL / spalatorie auto etc.



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 1077 mp, F.S. de 22 mp

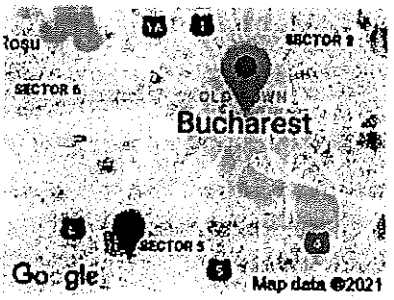
ID: 5TE03KRC8K8

Status: la inchiriat din 5 martie 2021, retras la , data curenta: 23 octombrie 2021

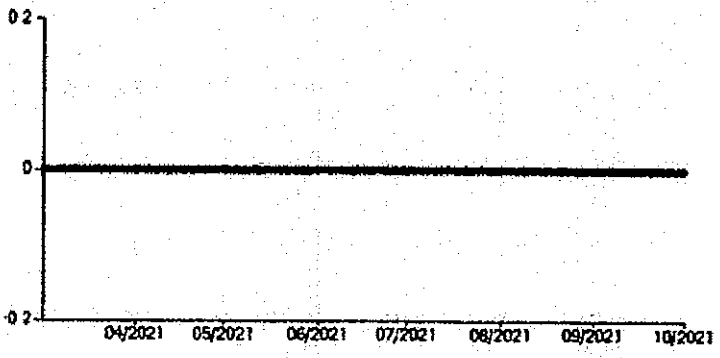
Adresa:	Rahova, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Sursa:	Agentie Imobiliara
Zile in piata:	233 zile	Telefoane:	0721499314
Ultimul pret solicitat:	1.499 EUR/luna 1,39 EUR/mp/luna	E-mail:	
		Actualizat:	Imobiliare.ro - 06.10.2021

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	1.077 mp
Front stradal:	22 m
Utilitati:	Curent, apa, gaz, canalizare
Acces / amenajare strazi:	Asfaltate sau Betonate
Utilizare:	comercial, industrial
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Teren liber cu acces la 2 strazi, cu toate utilitatile: curent, gaze, canalizare, apa. Zona cu vile si case de jur imprejur si acces usor catre Calea Rahovei, Soseaua de Centura si Mijloacele de Transport in Comun. Pretabil pentru Hala/Productie, Depozite, etc. Accept colaborare cu Agentii Imobiliari!



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 473 mp

ID: 4237909

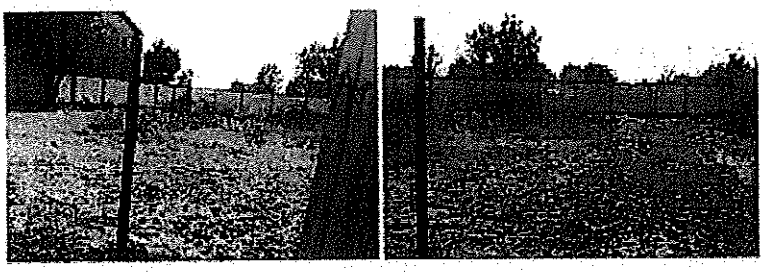
Status: la inchiriat din 22 octombrie 2020, retras la 30 nolembrie 2020, data curenta: 23 octombrie 2021

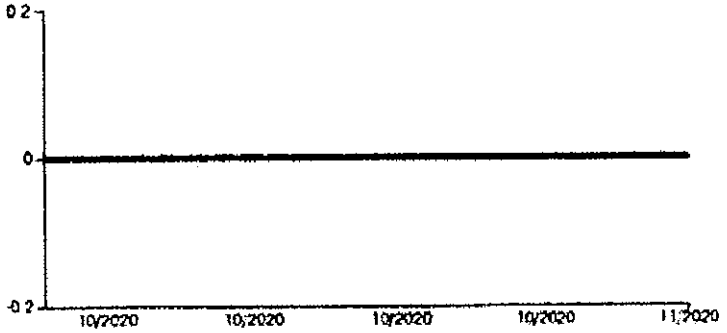
Adresa:	Rahova, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
Zile in piata:	40 zile	E-mail:	
Ultimul pret solicitat:	700 EUR/luna 1,48 EUR/mp/luna	Actualizat:	olx.ro - 30.10.2020 olx.ro - 22.10.2020 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	473 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica

Teren de inchiriat 473 mp intravilan . Terenul se afla in sectorul 5 la aproximativ 200 m de targul Pucheni , strada Santana .





Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si cu caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 500 mp, F.S. de 70 mp

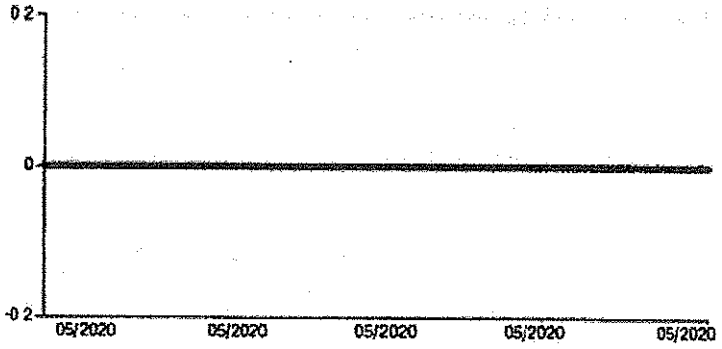
ID: V0503K2QSOF

Status: la inchiriat din 11 mai 2020, retras la 18 mai 2020, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa:	Rahova, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Sursa:	icular)
Zile in piata:	8 zile	Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
Ultimul pret solicitat:	750 EUR/luna 1,50 EUR/mp/luna	E-mail:	
		Actualizat:	Imobiliare.ro - 18.05.2020

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	500 mp
Front stradal:	70 m
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 12 mp

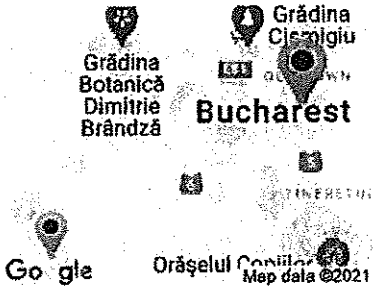
ID: 3911858

Status: la inchiriat din 23 decembrie 2019, retras la 11 iulie 2021, data curenta: 23 octombrie 2021

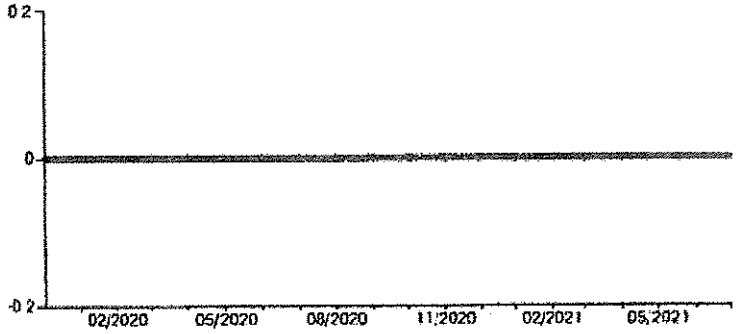
Adresa:	Rahova, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
Zile in piata:	567 zile	E-mail:	
Ultimul pret solicitat:	41 EUR/luna 3,42 EUR/mp/luna	Actualizat:	olx.ro - 11.06.2021 olx.ro - 23.12.2019 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	12 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Inchiriez /vand loc de parcare in complexul rezidential Ideal din Rahova, locul este de 12 m2, este imprejmuit, supravegheat cu camere de luat vederi, accesul se face pe baza de cartela si telecomanda. Informatii si detalii la telefon XX******XX si XX******XX Inchiriez loc de parcare str. Serg. Deliu Constantin, sens giratoriu Pecineaga, locul este supravegheat cu camere de luat vederi



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 400 mp, F.S. de 19 mp

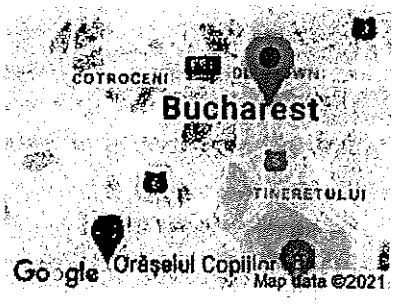
ID: 7881300005E

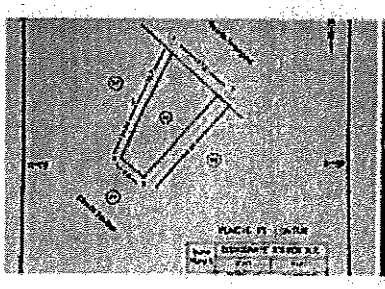
Status: la inchiriat din 15 mai 2021, retras la 7 iulie 2021, data curenta: 23 octombrie 2021

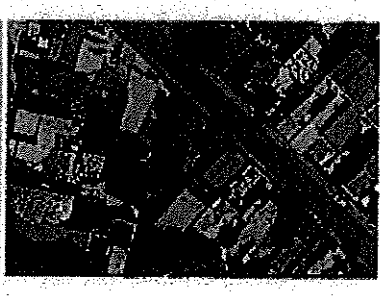
Adresa:	Rahova, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Sursa:	Agentie Imobiliara
Zile in piata:	54 zile	Telefoane:	+40724543014
Ultimul pret solicitat:	2.500 EUR/luna 6,25 EUR/mp/luna	E-mail:	
		Actualizat:	Imobiliare.ro - 07.07.2021

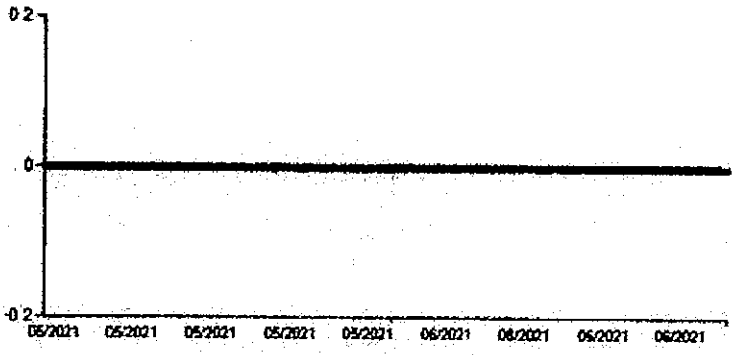
Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	400 mp
Front stradal:	19 m
Utilitati:	Curent, apa, gaz, canalizare
Acces / amenajare strazi:	Asfaltate sau Betonate
Utilizare:	teren agricol
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica









Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 120 mp, F.S. de 10 mp

ID: 3427983

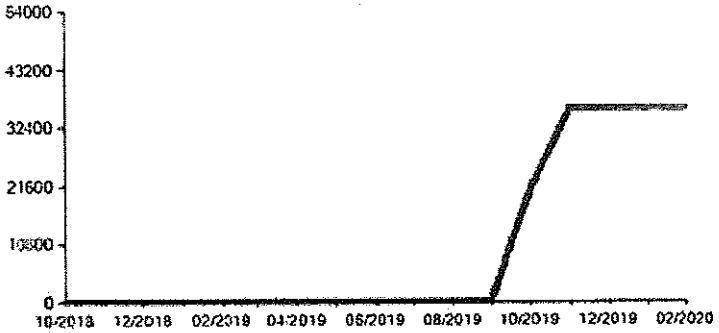
Status: la inchiriat din 22 octombrie 2018, retras la 16 februarie 2020, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa:	Rahova, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
Zile in piata:	483 zile	E-mail:	
Ultimul pret solicitat:	300 EUR/luna 2,50 EUR/mp/luna	Actualizat:	romimo.ro - 08.02.2020 olx.ro - 22.10.2018 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	120 mp
Front stradal:	10 m
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica

Oferim spre inchiriere teren intravilan in zona ZETARI, sector 5, la strada, suprafata 120 mp, deschidere 10 ml, ideal pentru amplasarea de centru de colectare deseuri reciclabile.
Conditii ideale de amplasare si functionare..
NU colaborez cu persoane intermediare



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 1000 mp, F.S. de 70 mp

ID: 4022562

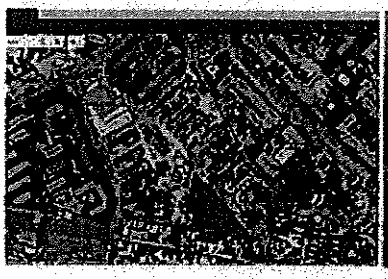
Status: la inchiriat din 16 aprilie 2020, retras la 28 mai 2020, data curenta: 23 octombrie 2021

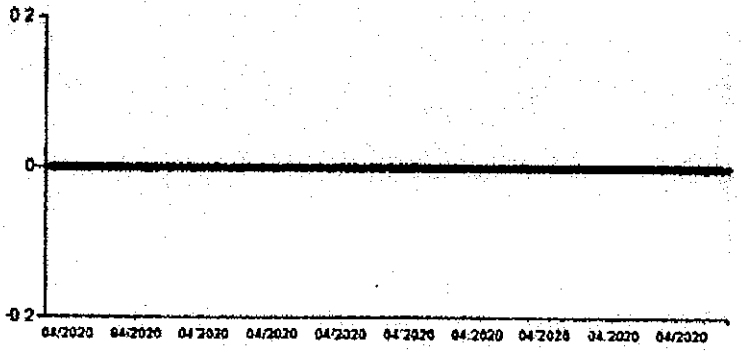
Adresa:	Rahova, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
Zile in piata:	43 zile	E-mail:	
Ultimul pret solicitat:	2 EUR/mp/luna	Actualizat:	romimo.ro - 25.05.2020 olx.ro - 23.05.2020 romimo.ro - 16.04.2020 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	1.000 mp
Front stradal:	70 m
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica

Teren 3000 mp parcelabil intre 200 mp - 2300 mp, front stradal 70 m, deschidere dubla, liber, construibil, semicentral Sectorul 5 pe Str. Bega la 200 m de Calea Rahovei - Piata Rahova, urbanism rezidential comercial zona M3 cu regim P+4E+5R CUT=2.5 POT=60% conform PUG, toate utilitatile, fara probleme de nici o natura.
Utilizari admise: construc?ia de locuin?e individuale/ colective (blocuri) cu spa?ii comerciale, laca?e de cult, pia?a agroalimentara, depozitare diverse/ agregate si material





Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (si ca pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 2200 mp

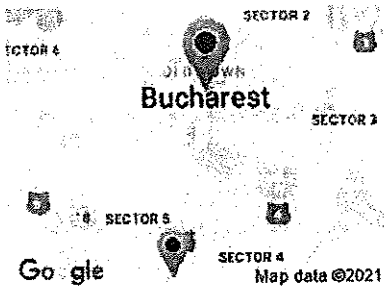
ID: 4232695

Status: la inchiriat din 17 octombrie 2020, retras la 18 decembrie 2020, data curenta: 23 octombrie 2021

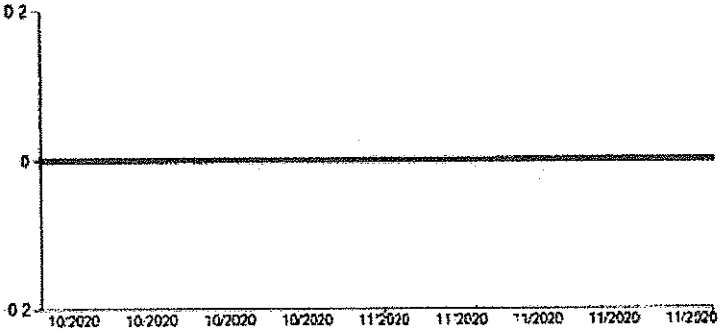
Adresa:	Sos Giurgiului, Giurgiului, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
		E-mail:	
Zile in piata:	63 zile	Actualizat:	olx.ro - 16.11.2020 olx.ro - 17.10.2020 (prima aparitie)
Ultimul pret solicitat:	1.600 EUR/luna 0,73 EUR/mp/luna		

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	2.200 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Teren 2200 mp, stradal, de inchiriat. Pretabil depozitare, parcare, parc auto.



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 8000 mp

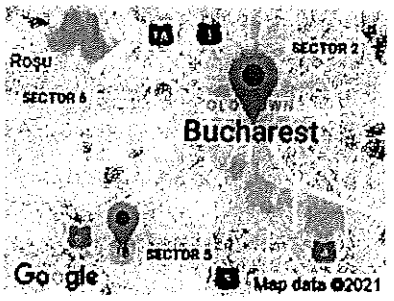
ID: 3881195

Status: la inchiriat din 14 noiembrie 2019, data curenta: 23 octombrie 2021

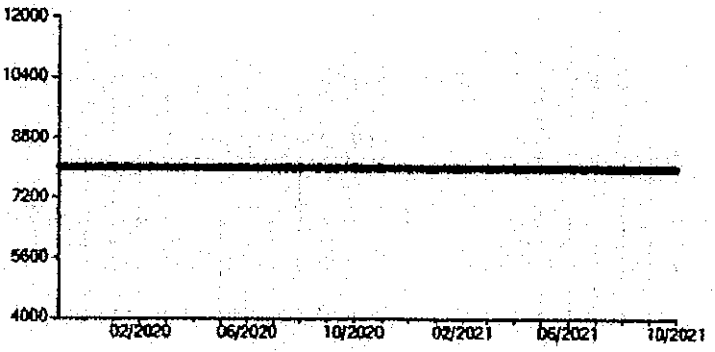
Adresa:	Soseaua Bucure?ti-Magurele, Magurele, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Telefoane:	0768304000
Zile in piata:	710 zile	E-mail:	
Ultimul pret solicitat:	8.000 EUR/luna 1,00 EUR/mp/luna	Actualizat:	romimo.ro - 20.04.2021 romimo.ro - 14.11.2019 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	8.000 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Inchiriez teren 8000 Mp în Bucureşti cu hale, birouri şi platforme betonate pe Soseaua Bucureşti-Magurele.



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 164 mp, F.S. de 18 mp

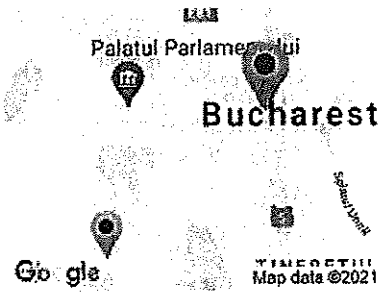
ID: 4253591

Status: la inchiriat din 8 noiembrie 2020, retras la 10 decembrie 2020, data curenta: 23 octombrie 2021

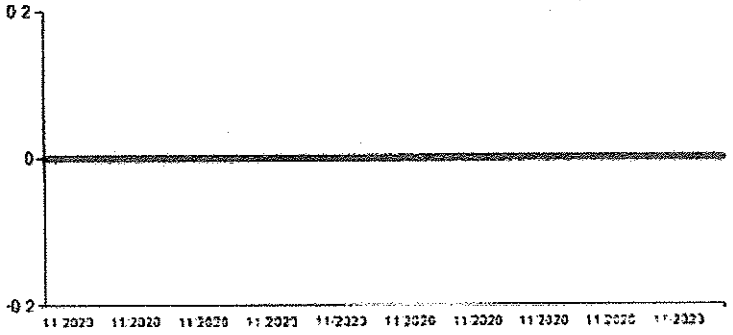
Adresa:	Soseaua Viilor 19, Viilor, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
Zile in piata:	33 zile	E-mail:	
Ultimul pret solicitat:	600 EUR/luna 3,66 EUR/mp/luna	Actualizat:	olx.ro - 08.11.2020 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	164 mp
Front stradal:	18 m
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Particular, inchiriez teren stradal cu suprafata de 164 mp si deschidere de 18 m. Curent electric, apa si gaze sunt disponibile. Locatia pe Soseaua Viilor. Pentru detalii sunati.



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 300 mp, F.S. de 11 mp

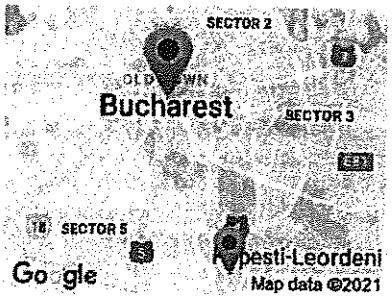
ID: 3551969

Status: la inchiriat din 1 martie 2019, retras la 12 septembrie 2021, data curenta: 23 octombrie 2021

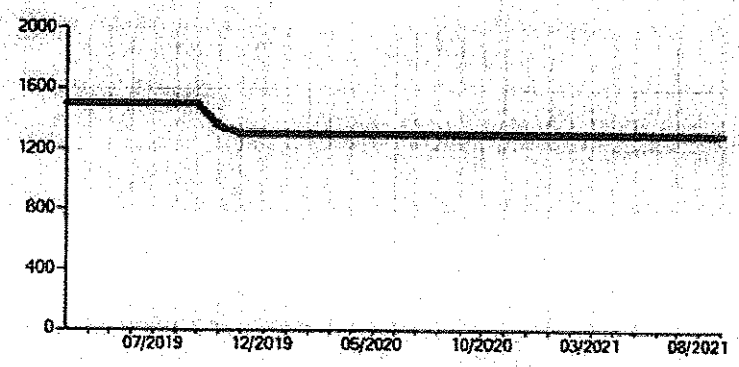
Adresa:	str drumul ilavei, Aparatorii Patriei, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
Zile in piata:	927 zile	E-mail:	
Ultimul pret solicitat:	1.300 EUR/luna 4,33 EUR/mp/luna	Actualizat:	romimo.ro - 12.06.2021 romimo.ro - 01.03.2019 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	300 mp
Front stradal:	11 m
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Inchiriez sau vand teren 300 mp ,11 mp deschidere. Toate utilitatile . Aparatori Patriei. Chiria este 1300 Euro/luna Pret vanzare 165000 Euro, negociabil.



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Necunoscut/Nu se aplica, supraf. de 174 mp

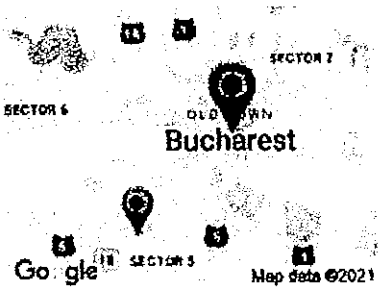
ID: 3540305

Status: la inchiriat din 20 februarie 2019, retras la 14 martie 2020, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa:	str Tapsanului 1, Rahova, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
		E-mail:	
Zile in piata:	389 zile	Actualizat:	romimo.ro - 19.02.2020 romimo.ro - 20.02.2019 (prima aparitie)
Ultimul pret solicitat:	600 EUR/luna 3,45 EUR/mp/luna		

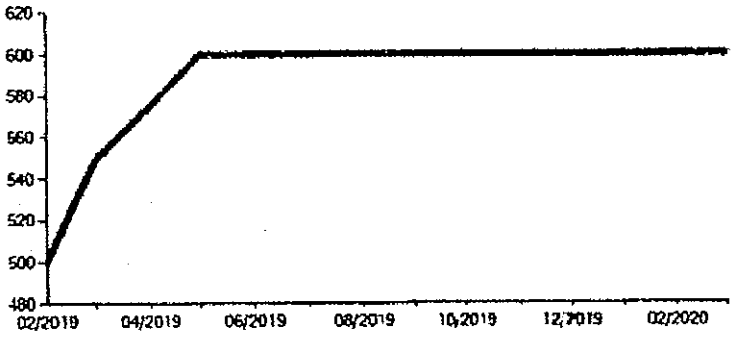
Caracteristici proprietate:

Tip teren:	--
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	174 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Inchiriez teren pe str Pucheni 174 m, pe teren momentan nu sunt utilitati, ele sunt aduse pana pe teren dar nu exista contract pe nici o utilitate, pretul variaza de la 550-750€ URBANISM 2020





Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 1500 mp, F.S. de 30 mp

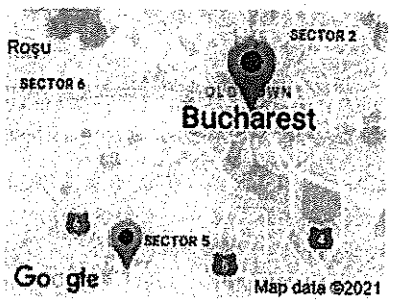
ID: 4288301

Status: la inchiriat din 28 decembrie 2020, retras la 9 mai 2021, data curenta: 23 octombrie 2021

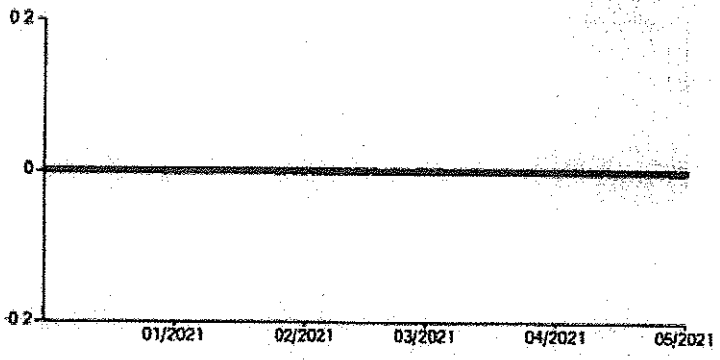
Adresa:	str. Teius , Magurele, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
Zile in piata:	133 zile	E-mail:	
Ultimul pret solicitat:	500 EUR/luna 0,33 EUR/mp/luna	Actualizat:	romimo.ro - 09.04.2021 romimo.ro - 28.12.2020 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	1.500 mp
Front stradal:	30 m
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Inchiriez teren intravilan,1500 mp, cu doua deschideri, 30 m, respectiv 50 m, pe o perioada de 5 ani.Terenul se afla la limita Bucurestiului cu orasul Magurele, pe str. Teius si este liber de constructii. Utilitatile sunt la aprox 30 m,drum asfaltat.



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 220 mp

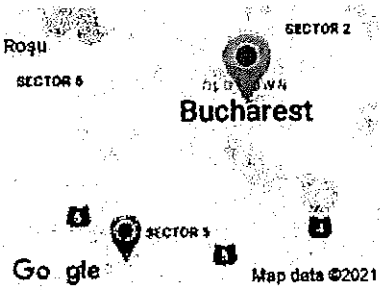
ID: 2209624

Status: la inchiriat din 22 februarie 2016, retras la 3 iunie 2020, data curenta: 23 octombrie 2021

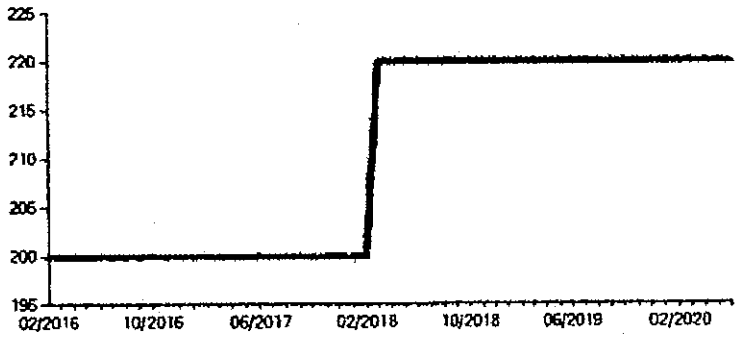
Adresa:	str. Toplet, Magurele, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
Zile in piata:	1.564 zile	E-mail:	
Ultimul pret solicitat:	220 EUR/luna 1,00 EUR/mp/luna	Actualizat:	olx.ro - 03.04.2020 olx.ro - 22.02.2016 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	220 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Ofer spre inchiriere teren intravilan in zona Sos. Magurele, str Toplet,liber . apa curenta si canalizare, se poate construi pe el hala, service auto, etc.



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 197 mp

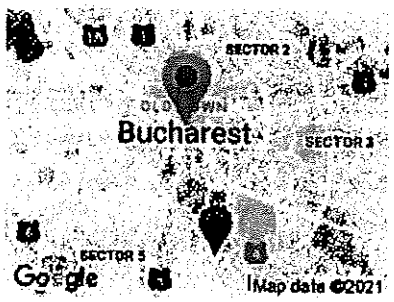
ID: 4432035

Status: la inchiriat din 2 mai 2021, retras la 6 septembrie 2021, data curenta: 23 octombrie 2021

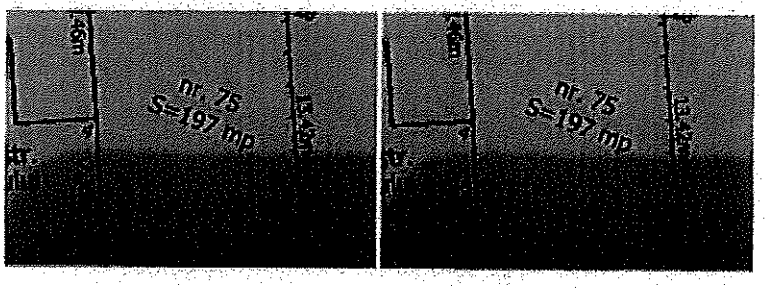
Adresa:	strada Iarba Campului 75, Berceni, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
		E-mail:	
Zile in piata:	128 zile	Actualizat:	romimo.ro - 02.08.2021 olx.ro - 01.08.2021 olx.ro - 02.05.2021 (prima aparitie)
Ultimul pret solicitat:	793 EUR/luna 4,03 EUR/mp/luna		

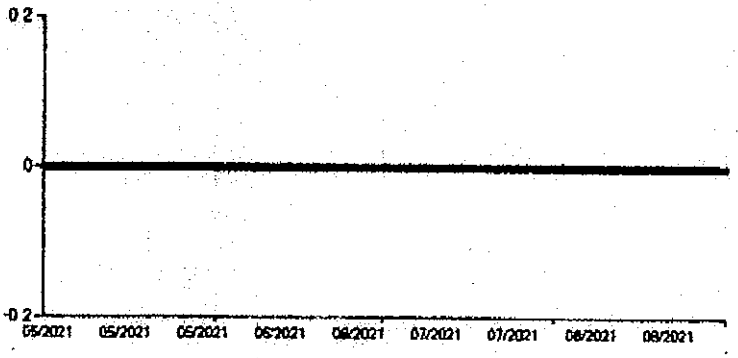
Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	197 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Proprietar inchiriez teren gol in suprafata de 197 mp in cartierul Berceni pe strada Iarba Campului intersectie cu Boldului. Mentionez ca acesta este inchiriat in prezent ca si atelier auto iar chiriasul are doua hale instalate pe el care pot ramane spre folosinta in urma unei intelegeri daca acestea prezinta interes. Terenul se poate elibera pt inchiriere pe data de 15.09.2021





Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv data de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 600 mp

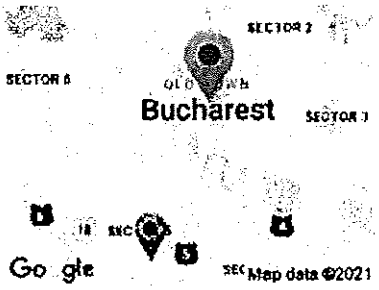
ID: 2833033

Status: la inchiriat din 25 iulie 2017, data curenta: 23 octombrie 2021

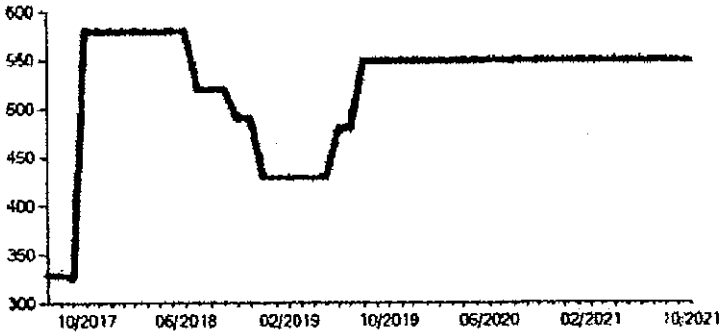
Adresa:	Strada ND COCEA 122-124, Ferentari, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Telefoane:	0721922425
Zile in piata:	1.552 zile	E-mail:	
Ultimul pret solicitat:	550 EUR/luna 0,92 EUR/mp/luna	Actualizat:	olx.ro - 07.10.2021 olx.ro - 25.07.2017 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	600 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Inchiriez teren liber in Bucuresti, zona Luica/Zetari Strada ND COCEA la strada, nr.122-124. terenul este intravilan. imprejmuit. 0.85 euro/mp / luna pentru contract termen mai lung. Exista perspectiva montajului unei hale. Utilitatile sunt la strada: gaze, canal, apa, curent, etc.



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 250 mp

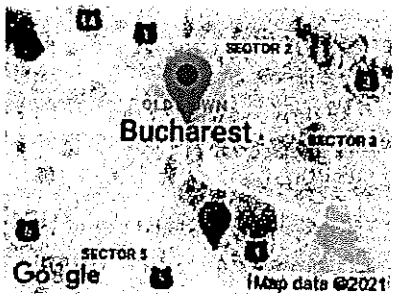
ID: 4152240

Status: la inchiriat din 7 august 2020, retras la 16 februarie 2021, data curenta: 23 octombrie 2021

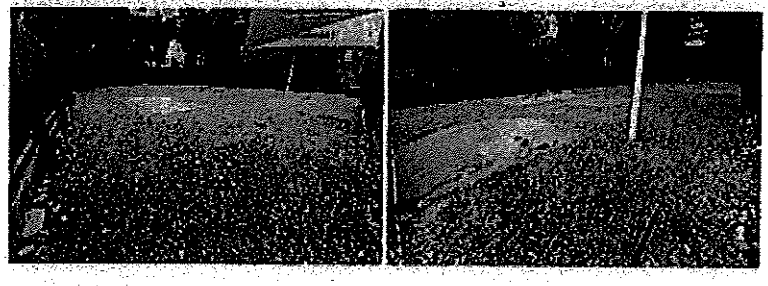
Adresa:	Strada Ni?u Vasile 56, Berceni, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
Zile in piata:	194 zile	E-mail:	
Ultimul pret solicitat:	799 EUR/luna 3,20 EUR/mp/luna	Actualizat:	olx.ro - 23.01.2021 olx.ro - 07.08.2020 (prima aparitie)

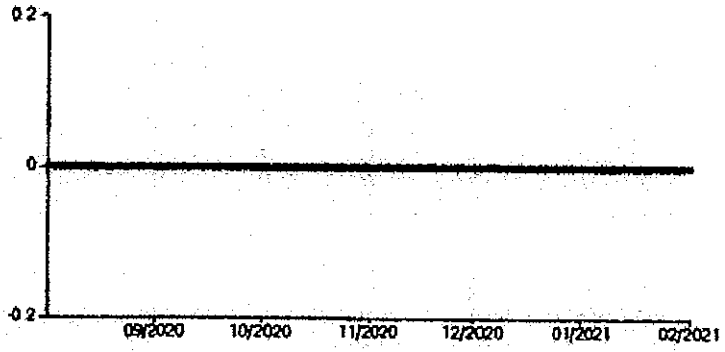
Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	250 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Inchiriez teren 300 Mp pretabil parcare privata Parc auto depozitare temporara sau permanenta.





Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 170 mp, F.S. de 14 mp

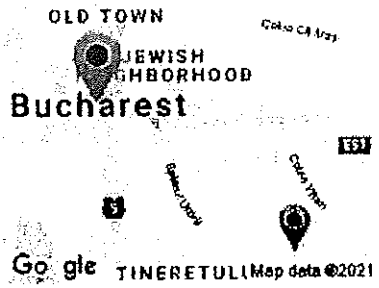
ID: V0503JA3RVO

Status: la inchiriat din 24 septembrie 2021, retras la , data curenta: 23 octombrie 2021

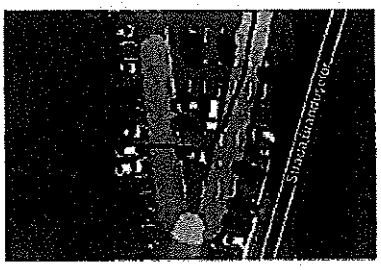
Adresa:	Timpuri Noi, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Sursa:	articular)
Zile in piata:	30 zile	Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
Ultimul pret solicitat:	350 EUR/luna 2,06 EUR/mp/luna	E-mail:	
		Actualizat:	Imobiliare.ro - 09.10.2021

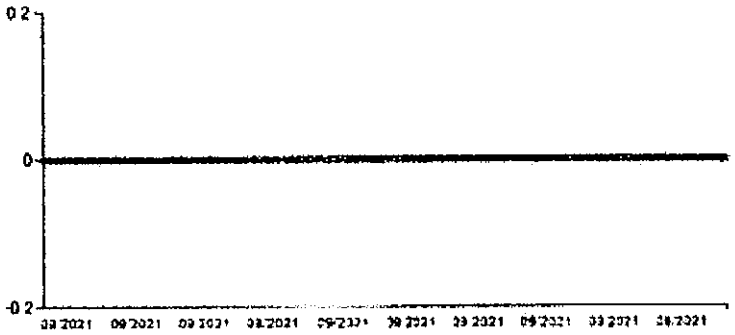
Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	170 mp
Front stradal:	14 m
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Ofer spre inchiriere teren situat in zona Bucuresti Mall ,Str Regenerarii nr 6 , sector 3 Bucuresti, in suprafata de 170 mp ,pretabil pentru spalatorie auto, parcare privata ... Deschis la negocieri al inchiria pe termen lung cu drept preferential de prelungire dupa acest termen





Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Codul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Agricol, supraf. de 100 mp

ID: 4216012

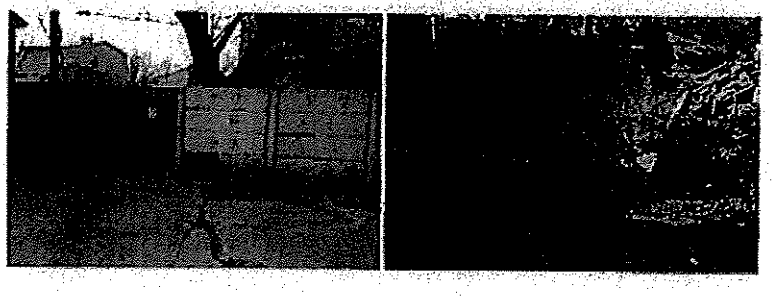
Status: la inchiriat din 30 septembrie 2020, retras la 26 nolembrie 2020, data curenta: 23 octombrie 2021

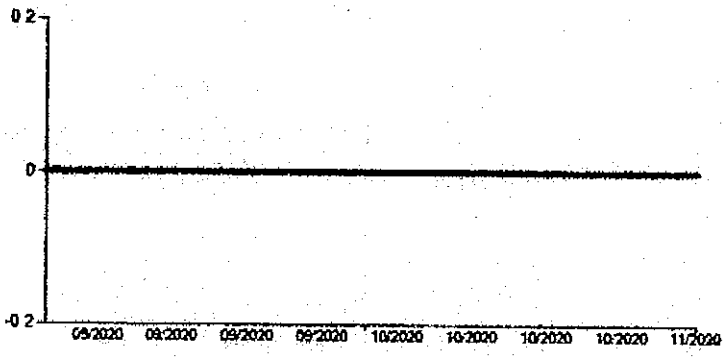
Adresa:	Turturica 23, Salaj, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
Zile in piata:	58 zile	E-mail:	
Ultimul pret solicitat:	150 EUR/luna 1,50 EUR/mp/luna	Actualizat:	romimo.ro - 28.10.2020 romimo.ro - 30.09.2020 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Agricol
Clasificare teren:	Extravilan
Suprafata teren:	100 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica

Teren gol se poate face orice dori?!; vi-l inchiriez pe termen lung cu contract





Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 418 mp

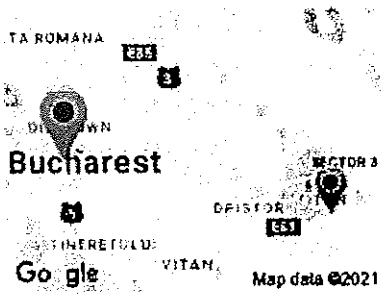
ID: 4353251

Status: la inchiriat din 2 martie 2021, data curenta: 23 octombrie 2021

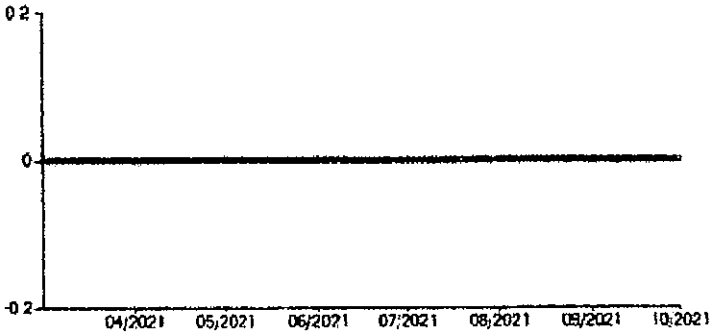
Adresa:	Vacaresti, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Telefoane:	0728871460
Zile in piata:	236 zile	E-mail:	
Ultimul pret solicitat:	5 EUR/mp/luna	Actualizat:	olx.ro - 28.09.2021 olx.ro - 02.03.2021 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	418 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Vand/Inchiriez teren calea vacaresti nr.361 418mp intre asmita gardens si sun plaza



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2014) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii inclusiv date de contact pentru o verificare independenta, datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 1152 mp, F.S. de 51 mp

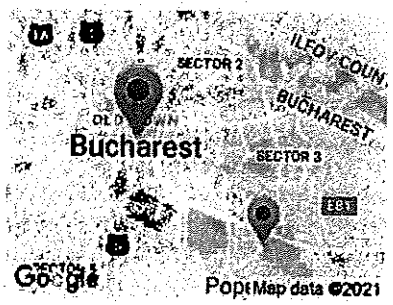
ID: V0603LBCS2A

Status: la inchiriat din 15 septembrie 2021, retras la , data curenta: 23 octombrie 2021

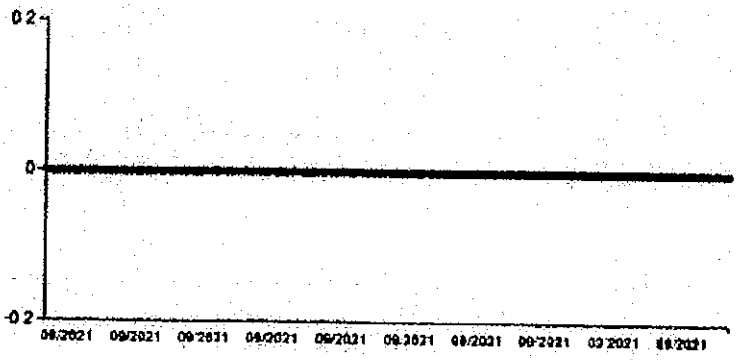
Adresa:	Vitan-Barzesti, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Sursa:	particular)
Zile in piata:	39 zile	Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
Ultimul pret solicitat:	2.500 EUR/luna 2,17 EUR/mp/luna	E-mail:	
		Actualizat:	Imobiliare.ro - 14.10.2021

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	1.152 mp
Front stradal:	51 m
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Inchiriere teren intravilan de 1152 mp , stradal, cu dubla deschidere 51 m la Iuliu Hateganu si Intrarea Serelor. Terenul este plan, pozitionat excelent la 15 minute de Piata Unirii , statie de RATB la 150 m de limita terenului. Utilitatile:- curent,gaz, apa, canalizare- in apropierea terenului (aprox 200m) , Pret: 2500 E/luna Exclus vanzare



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile pot fi identificate si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 250 mp, F.S. de 10 mp

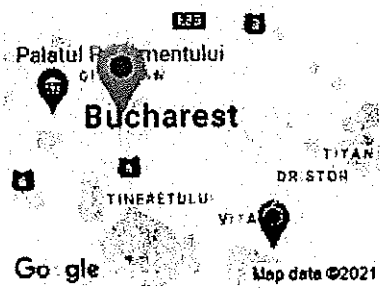
ID: BHG130000P7

Status: la inchiriat din 16 iulie 2020, retras la 6 octombrie 2020, data curenta: 23 octombrie 2021

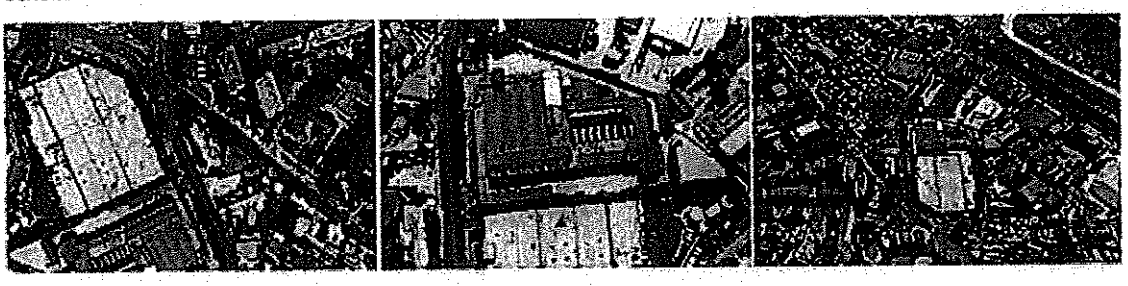
Adresa:	Vitan-Barzesti, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Sursa:	Agentie Imobiliara
Zile in piata:	83 zile	Telefoane:	0785021686
Ultimul pret solicitat:	720 EUR/luna 2,88 EUR/mp/luna	E-mail:	
		Actualizat:	Imobiliare.ro - 06.10.2020

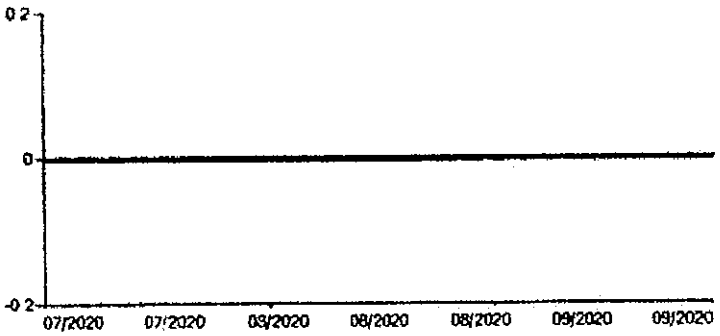
Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	250 mp
Front stradal:	10 m
Utilitati:	Curent, apa, gaz, canalizare
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	40 %
C.U.T.:	1.3
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	certificat urbanism



Estate Network va propune un teren sprea inchirlere, situat pe calea Vitan Nr 273, in suprafata de 250 m cu deschidere de 10 mL Terenul beneficiaza de toate utilitatile.





Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 720 mp, F.S. de 18 mp

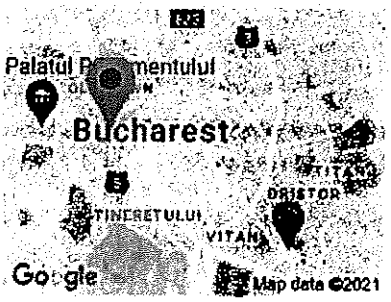
ID: CQA03L2I5BG

Status: la inchiriat din 31 mai 2021, retras la 14 iunie 2021, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa:	Vitan-Barzesti, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Sursa:	Agentie Imobiliara
Zile in piata:	15 zile	Telefoane:	0759463325
Ultimul pret solicitat:	3.000 EUR/luna 4,17 EUR/mp/luna	E-mail:	
		Actualizat:	Imobiliare.ro - 14.06.2021

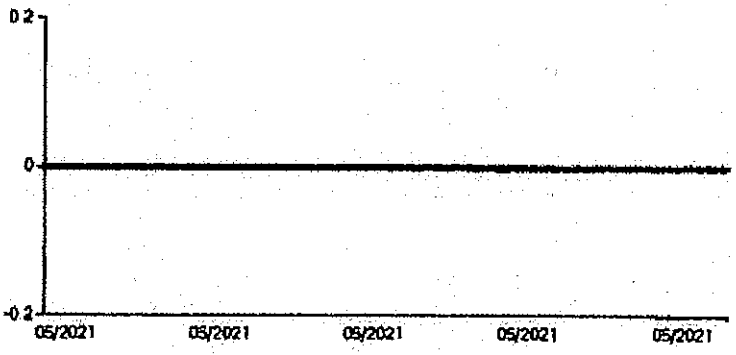
Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	720 mp
Front stradal:	18 m
Utilitati:	Curent, apa, gaz, canalizare
Acces / amenajare strazi:	Asfaltate sau Betonate
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



- Zona: Calea Vitan vis a vis de Auchan - Suprafata: 720mp - Deschideri stradale 18,8 si 10,5ml - Utilitati existente: Apa curenta, Canalizare, Electricitate, Gaze.





Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 2628 mp, F.S. de 51 mp — ID: V0603LBCNSI

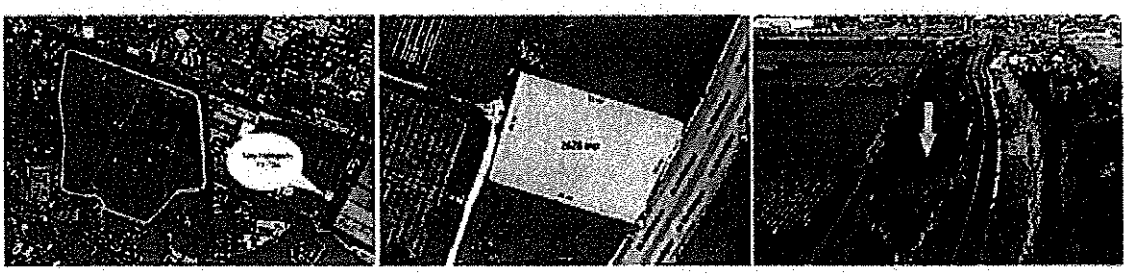
Status: la inchiriat din 15 septembrie 2021, retras la , data curenta: 23 octombrie 2021

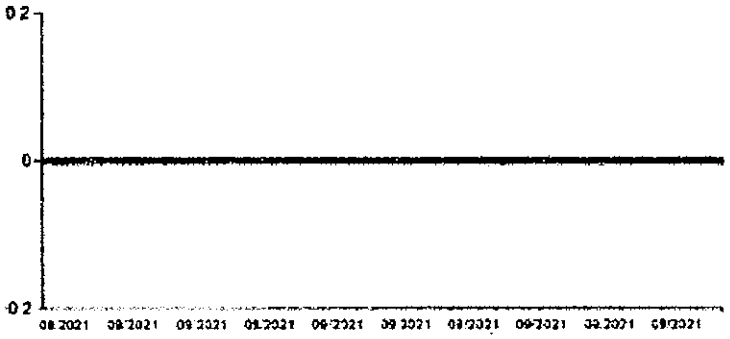
Adresa:	Vitan-Barzesti, Bucuresti, Bucuresti Ilfov	Sursa:	ular)
		Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
Zile in piata:	39 zile	E-mail:	
Ultimul pret solicitat:	4.200 EUR/luna 1,60 EUR/mp/luna	Actualizat:	Imobiliare.ro - 22.09.2021

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	2.628 mp
Front stradal:	51 m
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica

Inchiriere teren intravilan de 2628 mp , stradal, cu deschidere 51 m la Iuliu Hateganu. Terenul este plan, poziționat excelent la 15 minute de Piata Unirii , statie de RATB la 150 m de limita terenului. Utilitatile:- curent,gaz, apa, canalizare- in apropierea terenului (aprox 200m) . Pret: 4200 E/luna Exclus vanzare





Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

PRESEDINTE DE SEDINTA
COSMIN CONSTANTIN BARBALAU