



MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4

B-dul George Coșbuc nr. 6-16, sector 4 București
Tel. +(4)021.335.92.30 Fax. +(4)021.337.33.10

HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare a chiriilor de piață pentru 5 (cinci) spații comerciale din piața agroalimentară Berceni-Sudului; C4P1, C3; C2P2; P9; E17

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/ 15 /27.02.2023;

Văzând avizul Comisiei nr. 1 – *Comisia pentru activități economico-financiare, buget și finanțe, comerț, fonduri europene, mediul de afaceri și transparență financiară*, avizul Comisiei nr. 3 – *Comisia pentru protecția mediului înconjurător, ecologie, salubritate, economie circulară, mobilitate urbană, gospodărire comunală și administrarea piețelor* și avizul Comisiei nr. 6 - *Comisia juridică, de disciplină, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor cetățenești, resurse umane, administrarea patrimoniului, protecția consumatorului*;

Ținând cont de prevederile art. 332 – art. 348 privind închirierea bunurilor proprietate publică din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În baza:

HCL Sector 4 nr. 168/2022 privind aprobarea Regulamentului de închiriere prin licitație publică a bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, precum și de aprobare a documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fișe de date, model de contract de închiriere și Lista cu situația imobilelor ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare;

HCL Sector 4 nr. 163/30.07.2019 privind aprobarea raportului de evaluare a chiriilor de piață pentru spațiile comerciale din Piața Agroalimentară Berceni-Sudului, Piața Progresul și Complexul Comercial Agroalimentar Progresul, amplasat sos. Giurgiului nr. 94, sector 4, București;

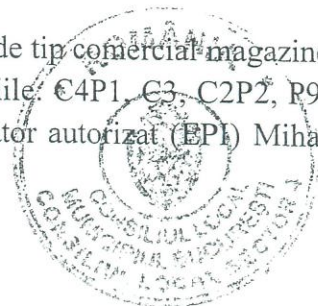
În conformitate cu raportul de evaluare, întocmit de SC AM VERUS SRL, membru corporativ ANEVAR, evaluator autorizat (EPI) Mihai Dediu, înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr. 12068/09.02.2023;

Conform Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (3), art. 166 alin. (2) lit. g), alin. (4), art. 196 alin (1) lit. b) și art. 197 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă Raportul de evaluare proprietăți imobiliare: construcții de tip comercial-magazine de la adresa: București, sector 4, str. Sergent Nițu Vasile nr. 1B, respectiv spațiile: C4P1, C3, C2P2, P9, E17, întocmit de SC AM VERUS SRL, membru corporativ ANEVAR, evaluator autorizat (EPI) Mihai



Dediu, înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr. 12068/09.02.2023, conform **Anexei** la prezenta hotărâre;

Art.2 Prin excepție de la art. 2 din HCL Sector 4 nr. 163/30.07.2019, se aprobă prețul de pornire al licitației pentru spațiile comerciale: C4P1; C3; C2P2; P9; E17, situate în piața agroalimentară Berceni-Sudului, conform valorilor menționate în Raportul de evaluare, anexă la prezenta hotărâre.

Art.3 (1) Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul Sectorului 4, Secretarul General al Sectorului 4 și direcțiile din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 4;

(2) Direcția Administrație Publică prin Serviciul Tehnic Comunicare Acte Administrative va asigura comunicarea prezentei hotărâri 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 09.03.2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Cosmin-Constantin BĂRBĂLAU



Contrasemnează

**Conform Codului administrativ
Secretarul General al Sectorului 4
Tudor DOBRESU**

Nr. 62/09.03.2023

Anexă la HCL 34 nr. 62/09/03/20

20/02/2023, 16:00

Mail - Patrimoniu PS4 - Outlook

Re: Draft 17.02. Raport de evaluare - Chiria de piata - Piata Sudului

Mircea Ciobanu <ciobanumircea10@gmail.com>

Lun 20.02.2023 13:53

Către: Patrimoniu PS4 <patrimoniu@ps4.ro>

📎 1 atașări (3 MB)

Scan Raport de evaluare - Chiria de piata - Piata Sudului.pdf

Buna ziua,

Am atasat Raportul de evaluare final pentru Piata Sudului.

Multumesc!

O zi buna!

În vin., 17 feb. 2023 la 12:44, Mircea Ciobanu <mircea.ciobanu@iverus.ro> a scris:

Buna ziua,

Am atasat draftul Raportului de evaluare - Chirie de piata Piata Sudului.

Urmeaza sa o analizati si sa ne dati confirmarea.

Pentru orice nelamurire va stau la dispozitie.

Multumesc!

O zi buna!

--

Mircea **Ciobanu**

+40(745) 778 349

www.iverus.ro

IVERUS



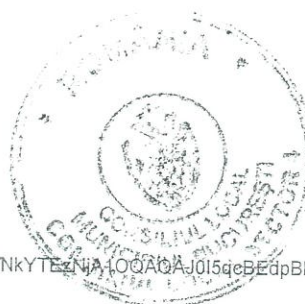
--

Mircea **Ciobanu**

+40(745) 778 349

www.iverus.ro

IVERUS



RAPORT DE EVALUARE

Proprietati imobiliare : Constructii de tip comercial magazine

Adresa	Bucuresti Sector 4, Str Sergent Nitu Vasile, Nr. 1B respectiv spatiile C4 P1, C3, C2 P2, P9, E17
Proprietar	Municipiul Bucuresti
Client	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
Utilizator	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
Membru corporativ ANEVAR	SC AM VERUS SRL
Nr. raport	D6/14.02.2023



Ianuarie 2023

SC AM VERUS SRL C.U.I. RO36203618 | Reg. Com.: J40/8299/2016
Punct de lucru: str. Iordache Golescu, 4A, sector 1, Bucuresti office@iverus.ro www.iverus.ro



Stimata Doamna / Stimate Domn,

In urma solicitarii d-voastra, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatile prezentate mai jos.

Pentru intocmirea prezentului raport, ce se axeaza pe standardele actuale de piata, am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra cat si date furnizate de piata de sector si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in conformitate, ne rezervam dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost intocmit de catre un Evaluator calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip, in acest amplasament. Acest raport a fost realizat in conformitate cu standardele impuse de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati – ANEVAR.

Pentru constructiile de tip comercial amplasate in Bucuresti Sector 4, Str Sergent Nitu Vasile, Nr. 1B, s-a solicitat opinia in vederea chiriei de piata pentru suprafetele inchiriabile din relevee(anexa 5).

Luand in calcul bazele subliniate mai sus si, dupa cum este expus in acest raport, opinia noastra privind dreptul de folosință a proprietatii mentionate mai sus, la data evaluarii este de:

CENTRALIZATOR CHIRIA DE PIATA - PIATA SUDULUI FEBRUARIE 2023				
Nr. crt.	Denumire	Nr cadastral	Suprafata inchiriabila	Chirie lunara (Euro/mp)
1	C4 P1	215053-C22	269,39	18,66
2	C3	-	100	18,66
3	C2 P2	215053-C21	283,25	22,80
4	P9	215053-C20-U10	75,58	25,08
5	E17	215053-C20-U16	1166,4	7,20

Aceasta valoare se supune atat termenilor si conditiilor noastre, cat si oricaror ipoteze expuse. Deasemenea, aceasta valoare este valida de la data intocmirii prezentului raport si poate fi reconsiderata la o data ulterioara. Trebuie subliniat faptul ca aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nicio responsabilitate transmisa unei terte parti. Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori. In plus, certificam ca SC AM Verus SRL nu are niciun interes direct cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si nicio influenta legata de partile implicate, asadar, avand aptitudinea de a oferi consultanta in mod deliberat.

Avem increderea ca acest raport de evaluare corespunde cerintelor d-voastra si va stam la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare.

Cu stima,
Ing. Mihai Dediu



SC AM VERUS SRL C.U.I. RO36203618 | Reg. Com.: J40/8299/2016
Punct de lucru: str. Iordache Goleescu, 4A, sector 1, Bucuresti office@iverus.ro www.iverus.ro



Raport de Evaluare

Client: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
 Administrator: Municipiul Bucuresti
 Adresa: Bucuresti Sector 4, Str Sergent Nitu Vasile, Nr. 1B
 Utilizator desemnat: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
 Tipul Proprietatii: Constructii de tip comercial magazine
 Numar de inregistrare: D6/14.02.2023



CENTRALIZATOR CHIRIA DE PIATA - PIATA SUDULUI FEB 2023			
Nr. crt.	Nr cadastral	Suprafata inchiriabila	Chirie lunara (Euro/mp)
1	215053-C22	269,39	18,66
2	-	100	18,66
3	215053-C21	283,25	22,80
4	215053-C20-U10	75,58	25,08
5	215053-C20-U16	1166,4	7,20

Evaluator autorizat,
 Mihai Dediu
 EPI 18347

Cursul de schimb

1 euro = 4,9022 lei



Data inspectiei:

07.02.2023

Data evaluarii:

07.02.2023

Data redactarii raportului:

14.02.2023



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1 Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. AM VERUS S.R.L. Membru corporativ ANEVAR, aut 0687. Evaluator autorizat(EPI) Mihai Dediu nr legitimatie 18347
 Date de identificare:
 Cod de Inregistrare fiscala 36203618
 Registrul Comertului sub nr. J40/8299/2016
 Sediul: Str Iordache Golescu, nr. 4A, Sector 1, Bucuresti
 Tel: 0722.163.102
 E-mail: office@iverus.ro
 Web site: www.iverus.ro

1.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client:

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
 CUI : 4420830

Adresa Sediul: Bucuresti, sector 4, Bd George Cosbuc, nr. 6-16, CIF 4316422

Utilizator desemnat: Acest raport de evaluare ii este adresat SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI si nu poate fi utilizat in alte scopuri sau de catre alti utilizatori.

1.3 Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este stabilirii chiriei de piață pentru spatiile din Complexul Agroalimentar Piata Sudului.

1.4 Identificarea activului supus evaluarii

Constructii de tip comercial magazine

1.5 Tipul valorii

Tipul valorii estimate este **chiria de piață** este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, întreun 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 de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii.

În astfel de cazuri, se impune luarea în considerare a chiriei contractuale sau, dacă chiria contractuală diferă de chiria de piață, a chiriei de piață.

1.6 Data evaluarii

Data evaluarii este 07.02.2023, data la care sunt valabile informatiile privind nivelul preturilor și documentele furnizate de client si la care se consideră valabile ipotezele si ipotezele speciale la data de

Data redactarii raportului este 14.02.2023

1.7 Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Pasii parcursi in documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii au fost:

- Solicitarea documentelor privind bunul supus evaluarii.
- Insectia proprietatii, a fost efectuata in data de 12.01.2022 de catre evaluator autorizat Mihai Dediu, ca reprezentant al S.C. AM Verus S.R.L. in prezenta unui reprezentant al Primariei Sectorului 4.



Evaluatorul a analizat documentele puse la dispoziție de către client/utilizator, și a identificat activele împreună cu reprezentantul Administratorului.

La data inspecției, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată (identificare, starea fizică, istoric, verificarea corespondenței dintre starea faptică și documente, caracteristicile proprietății, vizualizarea documentelor în original).

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

Nu am realizat o analiză structurală a proprietății, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la client/Administrator.

- Culegerea și analiza datelor de de piață

1.8 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informațiile¹ utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare (extras CF, acte dobândire, documentație cadastrală)
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de reprezentantul Administratorului/solicitantului în cadrul inspecției.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022:
 - SEV 100 Cadrul general
 - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
 - SEV 102 Documentare și conformare
 - SEV 103 Raportare
 - SEV 104 Tipuri ale valorii
 - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare
 - SEV 232 Evaluarea proprietății generatoare de afaceri
 - SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului
 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
 - GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului
- Indreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe – procentual și valoric, editura Matrix Rom București și/sau Costuri de Reconstrucție – Costuri de înlocuire, Clădiri industriale, Comerciale, Agricole și Construcții Speciale, editura IROVAL 2010, actualizate cu indicii IROVAL și/sau Costuri de Reconstrucție – Costuri de înlocuire, Clădiri rezidențiale, editura IROVAL 2011, actualizate cu indicii IROVAL și/sau Costuri de Reconstrucție – Costuri de înlocuire, Clădiri cu structuri pe cadre, Anexe gospodărești, Structuri MiTek și Construcții speciale, Editura IROVAL 2014, actualizate cu indicii IROVAL, GEV 500, Anexa 2.
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- Baza de tranzacții a evaluatorului și site-uri imobiliare specializate

1.9 Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze

- Nu s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpușe sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.

- Nu ne asumăm nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. În plus, nu facem investigații pentru a le descoperi.

- Nu s-au realizat estimări cu privire la starea structurală a îmbunătățirilor sau la dimensiunea și adecvarea sistemelor mecanice și a altor componente precum încălzire, canalizare, sistemul electric.

¹ Sursele de informații au fost reprezentanții solicitantului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care sunt responsabili exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;



etc. Valorile estimate în raportul de fața au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit și utilizat în concordanță cu toate autorizațiile de construcție, neexistând nicio dispută cu vecinii, ocupanții spațiilor învecinate sau administrația locală.

- Evaluatorii au presupus ca imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.

- Am considerat ca toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Toate informațiile (inclusiv situațiile financiare, estimări și avize) obținute de la părți neangajate de către S.C. AM Verus S.R.L. se presupun a fi adevărate și corecte. Nu ne asumăm nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de client.

- Dacă nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care să afecteze proprietatea evaluată.

- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementările relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant.

- Evaluatorii, prin reglementările profesionale cărora se supune, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.

- Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliară subiect liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipostază.

- Nu s-a efectuat nicio investigație referitoare la prezenta sau absenta substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potențialului sau impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus ca nu sunt, pe sau în cadrul proprietății, niciun fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu ne este imputabilă.

- Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.

- Evaluatorii au fost de acord să-și asume responsabilitatea misiunii încredințate de către clientul numit în raport în scopul utilizării precizate de către client respectiv în scopul menționat în raportul de fața.

- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nicio legătură cu valoarea de asigurare.

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

- Dreptul de autor al raportului este reținută de S.C. AM Verus S.R.L. și se aplică chiar dacă este numit un evaluator sau nu.

- Evaluatorii, prin natura muncii sale, nu sunt obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune.

- În cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investițional, chiar și personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelămurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.

- Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționate în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.

- Calitatea managementului proprietății are un efect direct asupra viabilității economice și valorii de piață a acesteia. Prevederile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil și competența managerială. Orice variație de la această ipoteză ar putea avea un impact semnificativ asupra estimărilor de valoare rezultate.

- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude niciun element și fără a face prevederi cu privire la efectele de creștere sau scădere bruscă, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantăm că estimările vor fi atinse, însă acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.

- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifre prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, posibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.

- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații, decizia finală a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificați în prezentul raport.



- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nicio restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
- Chiar dacă toate informațiile conținute în acest raport sunt considerate a fi corecte, acestea se pot schimba. Nicio parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări în ceea ce privește probleme legate de buget, de sarcini și monitorizări ale construcției. În acest domeniu, ne-am bazat, încă o dată, pe informațiile furnizate de către Administrator / dezvoltator.
- Evaluatorii nu își asuma nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influențează valoarea proprietății care au avut loc după data evaluării sau data inspecției și care nu au fost indicate.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura pietelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietății în cauză. Subliniem că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pieței, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre.
- Desigur că Administratorul respectiv un potențial cumparator, pot avea, argumentat, alte opinii și pareri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un alt proces de evaluare.
- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție;

2. Ipoteze speciale

Nu sunt.

1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport, nu se accepta nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, publicat sau menționat în alt fel, doar cu acordul clientului, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorii nu sunt obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

1.11 Declararea conformității evaluării cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR.

Evaluatorii au respectat codul deontologic al ANEVAR. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos. Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR în vigoare.



La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membrii ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat. Firma SC SC AM VERUS S.R.L. și membrii săi au încheiat asigurări de răspundere profesională.

Cu stimă,

Evaluator Autorizat,
Mihai Dediu



II. PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descriere juridica.

- ✦ Identificarea proprietatii imobiliare subiect Constructii de tip comercial magazine, situata in Bucuresti Sector 4, Str Sergent Nitu Vasile, Nr. 1B

Conform actelor de proprietate, imobilele este compuse din:

C22 – Avand nr cadastral 215053(C4 P1)
 C3 – Avand nr cadastral (C3)
 C21 – Avand nr cadastral 215053(C2 P2)
 U10 – Avand nr cadastral 215053-C20-U10 (P9)
 U16 – Avand nr cadastral 215053-C20-U16 (E17)

- ✦ Proprietar si situatia juridica

Proprietar: Municipiul Bucuresti, persoana juridica romana

Este supus evaluarii dreptul deplin de folosinta al Municipiul Bucuresti asupra proprietatii descrisa mai sus, conform documentelor puse la dispozitie si anexate prezentului raport de evaluare. (vezi Anexa 6)

Date privind dobandirea dreptului de proprietate:

Dreptul de proprietate a fost dobandit in baza urmatoarelor documente:

Act Administrativ nr. 26942, din 24/04/2020 emis de Primaria sectorului 4 Bucuresti - Directia de Urbanism si Amenajarea Teritoriului S4; Act Administrativ nr. 1906, din 29/04/2020 emis de SECTOR 4;
 Act Administrativ nr. 28188, din 02/05/2019 emis de BCF SECTOR 4;
 Act Administrativ nr. 175/19401, din 07/04/2020 emis de SECTOR 4 al Mun. Bucuresti; Act Administrativ nr. 20, din 23/04/2020 emis de SECTOR 4 al Mun. Bucuresti;
 Act Administrativ nr. 153/14702, din 20/03/2018 emis de SECTOR 4 al Mun. Bucuresti; Act Notarial nr. 3146, din 21/09/2018 emis de MUBERA VALENTINE ELENA SCHALLY; Act Administrativ nr. 66672, din 28/04/2020 emis de DGITL SECTOR 4; Act Notarial nr. 1825, din 06/06/2018 emis de MUBERA VALENTINE ELENA SCHALLY;
 Act Administrativ nr. FN, din 27/04/2020 emis de Primaria Sector 4;

Date privind intabularea:

C4 P1	215053-C22
C3	-
C2 P2	215053-C21
	215053-C20-
P9	U10
	215053-C20-
E17	U16

Sarcini:

Conform extraselor CF.

Date privind documentatia cadastrala:

Conform extraselor CF.



2.2 Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

- ✚ Date despre zona, oras Proprietatile in cauza sunt situate in cartierul Berceni, la intersectia strazilor Soseaua Oltenitei, Calea Vacaresti, continuata cu Str Sergent Vasile Nitu.

Aceasta zona este considerata ca fiind o zona median - periferica a localitatii.

Cartierul este mixt format din imobile tip blocuri de locuinte, spitale, cladiri comerciale tip mall, cladiri administrative si Depoul Berceni STB.

Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca zona cu trafic intens

- ✚ Date despre vecinatati Proprietatea beneficiaza de invecinarea apropiata cu urmatoarele puncte de interes
- Mall Sun Plaza
 - Spitalul Clinic de Psihiatrie „Profesor Doctor Alexandru Obregia”

Proprietatea are acces la cale de transport in comun – metrou, tramvai, autobuze, maxi-taxi

Artere importante de circulatie existente in zona:

- Auto: Soseaua Oltenitei

Unitatile de invatamant existente in zona sunt: scoli, gradinite private si publice

Unitatile medicale existente in zona sunt: dispensar public, cabinete private si farmacii

Rețele edilitare existente in zona

Retea de energie electrica: existenta

Retea de apa: existenta

Retea de gaze: existenta

Retea de canalizare: existenta

Retea telefonie fixa si/sau mobila: existenta

- ✚ Amplasarea Amplasarea imobilului in cadrul zonei este favorabila.
Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca fiind activa. Poluarea este in cotele normale ale orasului. Rețelele publice de utilitati se prezinta in stare buna

- ✚ Strada/Accesul la proprietate Proprietatea se acceseaza din drumul asfaltat

2.3 Informatii despre amplasament

- ✚ Suprafata terenului Nu este cazul

- ✚ Geografia Nu este cazul

- ✚ Accesul la drum public / Front stradal Proprietatea are acces la drum public

- ✚ Facilitati A'ei betonate de acces



- ✚ Utilitati
- Conform declaratiilor Administratorului, proprietatea este bransata de la utilitati.
- Utilitati de care dispune proprietatea:
- Energie electrica: da
- Gaze: da
- Apa: da
- Canalizare: da

2.4 Descrierea constructiei/tiilor

- ✚ Constructia C4 P1
- Constructia are un regim de inaltime de Parter si subsol tehnic.
- Structura este din profile de otel, iar acoperisul din bolti intersectate.
- Tamplaria este termoizolanta cu dublu vitraj si tamplarie din PVC.
- Finisajele interioare sunt executate in totalitate si sunt specifice spatiilor comerciale. Finisajele constau in: pardoseli din gresie in spatiile umede si holuri. Peretii interiori si tavanele sunt zugraviti in vopsele lavabile. Peretii din bai sunt placati cu faianta.
- Instalatiile de care dispune cladirea:
- Instalatiile electrice sunt realizate si conectate la reseaua publica.
- Instalatiile de gaze sunt realizate si conectate la reseaua publica.
- Instalatiile de apa sunt realizate si conectate la reseaua publica.
- Instalatiile de canalizare sunt realizate si conectate la reseaua publica.
- Instalatiile de incalzire sunt de tipul pompelor de caldura aer-aer.
- Obiectele sanitare sunt de calitate medie si sunt montate.
- Alte instalatii:
- Iluminat perimetral nocturn
- ✚ Constructia C3
- Constructia face parte din Hala mare descrisa mai jos
- ✚ Constructia C2 P2
- Constructia are un regim de inaltime de Parter si subsol tehnic.
- Structura este din profile de otel, iar acoperisul din bolti intersectate.
- Tamplaria este termoizolanta cu dublu vitraj si tamplarie din PVC.
- Finisajele interioare sunt executate in totalitate si sunt specifice spatiilor comerciale. Finisajele constau in: pardoseli din gresie in spatiile umede si holuri. Peretii interiori si tavanele sunt zugraviti in vopsele lavabile. Peretii din bai sunt placati cu faianta.
- Instalatiile de care dispune cladirea:
- Instalatiile electrice sunt realizate si conectate la reseaua publica.
- Instalatiile de gaze sunt realizate si conectate la reseaua publica.
- Instalatiile de apa sunt realizate si conectate la reseaua publica.
- Instalatiile de canalizare sunt realizate si conectate la reseaua publica.
- Instalatiile de incalzire sunt de tipul pompelor de caldura aer-aer.
- Obiectele sanitare sunt de calitate medie si sunt montate.
- Alte instalatii:
- Iluminat perimetral nocturn
- ✚ Constructia P9
- Constructia face parte din Hala mare descrisa mai jos
- ✚ Constructia E 17
- Constructia are un regim de inaltime de Parter si Etaj.
- Structura este din stalpi din beton armat si grinzi metalice in forma de arce care sustin planseul din beton armat.
- Tamplaria este termoizolanta cu dublu vitraj si tamplarie din PVC.
- Finisajele interioare sunt executate in totalitate si sunt specifice spatiilor comerciale. Finisajele constau in: pardoseli din gresie in spatiile umede si holuri. Peretii de compartimentare intre spatiile comerciale sunt din gips-carton. Peretii interiori si tavanele sunt zugraviti in vopsele lavabile. Peretii din



bai sunt placati cu faianta.

Instalatiile de care dispune cladirea:

Instalatiile electrice sunt realizate si conectate la reseaua publica.

Instalatiile de gaze sunt realizate si conectate la reseaua publica.

Instalatiile de apa sunt realizate si conectate la reseaua publica.

Instalatiile de canalizare sunt realizate si conectate la reseaua publica.

Instalatiile de incalzire sunt de tipul centralelor termice avand combustibilul gazul.

Obiectele sanitare sunt de calitate medie si sunt montate.

Alte instalatii:

- Iluminat perimetral nocturn

✚ Suprafete

CENTRALIZATOR CHIRIA DE PIATA - PIATA SUDULUI FEBRUARIE 2023			
Nr. crt.	Denumire	Nr cadastral	Suprafata inchiriabila
1	C4 P1	215053-C22	269,39
2	C3	-	100
3	C2 P2	215053-C21	283,25
4	P9	215053-C20-U10	75,58
5	E17	215053-C20-U16	1166,4

2.5 Aspecte privind utilizarea

✚ Utilizarea proprietatii la data inspectiei La data inspectiei proprietatea era utilizata conform destinatiei de cladire pentru activitati comerciale – piata.

✚ Analiza celei mai bune utilizari Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definita ca " cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal si fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate"

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Utilizarea terenului ca fiind liber NU este posibila fizic. Permisibilitatea legala este posibila sub conditia obtinerii autorizatiei de demolare, dar tinand cont de cheltuielile necesare aducerii lui in starea de teren liber (demolare, eliberare etc) ipoteza utilizarii terenului ca teren liber aduce o valoare mai mica proprietatii decat varianta terenului construit.



Astfel alternativa de aducere a terenului la forma initiala de teren liber nu este fezabila. Concluzia este ca **cea mai buna utilizare va fi analizata in continuare in ipoteza terenului construit.**

Avand in vedere probabilitatea foarte mica de schimbare a destinatiei imobilului analizat si a costurilor altor alternative de dezvoltare se poate concluziona ca **cea mai buna utilizare a terenului construit este cea actuala si anume cea comerciala.**



III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1 Piata imobiliara

Ca mediu în care proprietatile se comercializeaza între cumpărători și vânzători prin mecanismul prețurilor, toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, care la rândul lor, sunt sub acțiunea unor influențe sociale, economice, guvernamentale și fizice.

3.2 Piata specifica

Piata specifica a proprietatii evaluat este cea a spatiilor de inchiriat (comerciale) situate in zona Berceni.

Proprietatile au trecut printr-un proces de modernizare si aducere la standarde actuale.

Complexul Agroalimentar Piata Sudului, ca mai toate pietele din Bucuresti, aduna oameni pentru cumpararea produselor alimentare, diversitatea culinara si conceptul general ca produsele au un grad mai inalt de calitate la un pret mai accesibil fata de hypermarketuri. Ancora ce atrage toti clientii este data de tarabele cu producatori locali.

Desi pana in acest punct se poate considera o asemanare între malluri si pieti, de fapt diferenta este data de facilitatile de petrecere a timpului liber si de motivul pentru care publicul alege sa mearga in piata vs mall. Tendinta populatiei este de a cheltui mai mult in zonele de recreere in comparatie cu zonele de procurare a alimentelor si de aici rezulta ca nici potentialii chiriasi nu pot plati o chirie de piata, euro/mp, similara in piata cu cea perceputa de malluri.

Analiza productivitatii. Caracteristicile proprietatii care determina abilitati productive sunt localizare, suprafata teren, suprafata constructie, finisaje, vechime imobil, facilitati etc

3.3 Analiza si previziunea cererii

Deoarece proprietatea se afla in zona activa a cartierului, cu acces facil din toate zonele apropiate cererea potentiala este medie, dar cererea efectiva este mica in scadere din cauza pandemiei de covid 19 si a schimbarilor comportamentului populatiei in procesul de procurare a alimentelor.

3.4 Analiza si previziunea ofertei

Ofertele de chirii similare ce se inchiriaza variaza între 14-40 euro/mp in fiecare luna. (vezi Aexa 1)

Conform revista Valoarea Q4/2022 valorile medii propuse de compania Darian pentru un spatiu de 100 mp la parter, moda in zona median si periferic se situeaza între 15-25E/mp.

3.5 Analiza echilibrului pietei specifice

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale. In timp ce pe termen lung depinde mai ales de disponibilitatea creditelor si oportunitatilor de finantare.

In ceea ce priveste piata specifica proprietatii evaluate, oferta este superioara cererii, fapt datorat accesului dificil la finantare.

3.6 Riscul garantiei

Factori relevanti pentru estimarea, performantelor garantiei:

- *activitatea curenta si tendintele pietei relevante:* piata specifica a proprietatii evaluate este in crestere, tendinta pietei fiind de stabilizare, numarul tranzactiilor fiind totusi redus; la data evaluarii piata este mediu activa.
- *cererea anterioara, curenta si viitoare pentru tipul de proprietate imobiliara si pentru localizare:* dupa anul 2008 cererea pentru proprietati similare a fost scazuta, incepand cu anul 2014 se inregistreaza un trend usor crescator; apreciem ca tendinta de crestere a pietei se va mentine.
- *cerere potentiala sau probabila pentru alte utilizari:* avand in vedere tipul proprietatii, utilizarea actuala, localizarea acesteia si caracteristicile fizice si economice, nu exista cerere pentru utilizari alternative, care sa conduca la cea mai buna utilizare.
- *impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluarii asupra valorii viitoare a garantiei pe perioada creditului:* valoarea viitoare a garantiei poate fi influentata de factori economici, externi proprietatii, scaderea puterii de cumparare a participantilor la piata, scaderea cererii si a tranzactiilor pe piata imobiliara, precum si de modificari privind situatia juridica a acesteia;
- *ipoteze speciale:* daca au fost identificate in cuprinsul raportului, impactul asupra valorii garantiei a ipotezelor speciale.

- **Lichiditatea proprietatii²:**

Foarte Scazuta ☐

Scazuta ☒

Medie ☐

Ridicata ☐



² acest calificativ a fost estimat luand in considerare tipul proprietatii, amplasarea acesteia, caracteristicile fizice si economice, in conditiile de piata de la data evaluarii.

IV. EVALUAREA

4.1 Metodologia evaluare

de Tehnicile de evaluare a construcțiilor, utilizate în practica profesională sunt:

Abordarea prin piață:

- Metoda comparației directe
- Metoda comparației relative

Tehnici alternative:

- Extractia
- Alocarea

Abordarea prin venit:

- Metoda DCF
- Metoda reziduală
- Metoda capitalizării rentei funciare
- Metoda parcelării și dezvoltării
- **Metoda chiriei de piață**

În cazul de față, s-a considerat oportun a se aplica abordarea prin piață – metoda chiriei de piață pentru a corela valoarea cu solicitarea clientului.

Niciuna din celelalte abordări/metode enumerate anterior nu s-a considerat oportun fi aplicată deoarece nu ar reflecta o estimare credibilă a valorii de piață, datorită faptului că piața specifică bunului de evaluat este inactivă cu perspective incerte de activare și datorită scopului prezentei evaluări de vânzare a bunului.

4.2 Abordarea prin piață – Metoda chiriei de piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare.

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

În astfel de cazuri, se impune luarea în considerare a chiriei contractuale sau, dacă chiria contractuală diferă de chiria de piață, a chiriei de piață.

Pentru aplicarea abordării s-a utilizat metoda comparației directe. Metoda constă în analiza unor tranzacții recente sau a unor prețuri de tranzacții sau de ofertă de bunuri similare / comparabile cu subiectul și aplicarea ajustărilor necesare aferente elementelor de comparație alese ca reprezentative.

Elementele de comparație includ: tipul tranzacției, natura și caracteristicile proprietății transmise, condiții de finanțare, condiții de piață, locație, suprafață, distanța față de utilități, regim economic, regim tehnic etc.

Grilele de piață sunt prezentate în ANEXA 5.



V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1 Analiza rezultatelor

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte.

Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere.

În analiza rezultatelor s-au avut în vedere faptul ca valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; valoarea este o comparare; tinandu-se cont de orientarea spre piață.

Pentru proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport s-au obtinut:

În procesul de analiza se cantareste semnificatia relativa, aplicabilitatea si argumentarea fiecarui rezultat al valorii si se bazeaza mai mult pe metoda cea mai adecvata cu natura proprietatii evaluate.

Decizia privind declararea valorii necesita o analiza atenta a logicii, criteriile fiind adecvarea, precizia si cantitarea informatiilor.

Precizia unei evaluari este apreciata de increderea in acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare comparabila analizata. Din prisma acestui criteriu tinand cont de numarul si marimea ajustarilor aplicate precizia relativa asupra abordarilor ne indica de asemenea abordarea prin cost ca fiind cea mai precisa in cazul de fata.

Atat adecvarea cat si precizia trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor; chiar si informatiile precise si adecvate pot fi afectate de insuficienta cantitate.

5.2 Concluzia asupra valorii

Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor, adecvarea abordarilor prezentate, principiul prudentei si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare, evaluatorii opineaza ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii este estimata prin abordarea prin venit - metoda chiriei de piata la :

CENTRALIZATOR CHIRIA DE PIATA - PIATA SUDULUI FEBRUARIE 2023				
Nr. crt.	Denumire	Nr cadastral	Suprafata inchiriabila	Chirie lunara (Euro/mp)
1	C4 P1	215053-C22	269,39	18,66
2	C3	-	100	18,66
3	C2 P2	215053-C21	283,25	22,80
4	P9	215053-C20-U10	75,58	25,08
5	E17	215053-C20-U16	1166,4	7,20

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;

- Valoarea opinata include constructia
 - Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
 - Valoarea este o estimare;
 - Valoarea de piata estimata nu contine TVA
 - Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.



Anexa 1 –Centralizatorul comparabilelor

COMPARABILE INCHIRIERE SPATII COMERCIALE/BIROURI

Nr. Crt.	Date contact proprietar/agent imobiliar (telefon)	Localizare (oras, cartier, strada)	Amplasament in cladire/Regim de inaltime	Au/Ad (mp)	Finisaje interioare	Utilizare	Pret Chirie/luna (EUR)	Pret unitar chirie/mp (EUR/mp /Au)	Mediana (EUR)	Minim (EUR)	Maxim (EUR)
1	0721 228 110	Oltenitei/Piata Sudului	Parter/P+10E	85,00	Inferioare	Comercial	1.275	15,00	23	14	40
2	0766077555	Obregia-Nitu Vasile	Parter+Mezanin/P+14	477,57	Inferioare	Comercial	8.377	17,54	23	14	40
3	0753 153 711	Sos Berceni-Stradal	Parter/P+10E	40,00	Medii	Sp comercial	1.200	30,00	23	14	40
4	0751 897 254	Brancoveanu	P/P+7	300,00	Superioare	Comercial	6.000	20,00	28	14	40
5	0764 874 032	Centrul Comercial Aleea Castanilor	Parter	30,00	Medii	Sp comercial	1.200	40,00	23	14	40
6	0720 421 625	Piata Sudului	Demisol/D+P+1	80,00	Superioare	Sp comercial	2.000	25,00	23	14	40
7	0753 134 008	Izvorul Rece/Brancoveanu	Parter/P+10E	82,00	Medii	Comercial	2.460	30,00	23	14	40
8	0723 301 844	str Gheorghe Tache	Parter/P+4E	92,00	Medii	Ap in bloc	1.300	14,13	23	14	40

Nr. Crt.	Link
1	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/oltenitei/spatiu-comercial-de-inchiriat-XC9C0406D?lista=12547055&harta=1&pagina=lista&imoidusr=1368674
2	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/alexandru-obregia/spatiu-comercial-de-inchiriat-XBDF14008?lista=160807428&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidusr=1368674
3	https://www.storia.ro/ro/oferta/soseaua-bercenii-statie-de-autobuz-IDuWdy.html
4	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/brancoveanu/spatiu-comercial-de-inchiriat-X94J0400G?lista=12547055&listing=1&pagina=lista&imoidusr=1368674
5	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/bercenii/spatiu-comercial-de-inchiriat-XV02040A1?lista=160807428&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidusr=1368674
6	https://www.storia.ro/ro/oferta/salon-de-infrumetare-de-inchiriat-zona-bercenii-piata-sudului-IDueBI.html
7	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/brancoveanu/spatiu-comercial-de-inchiriat-X17L1424C?lista=12547055&harta=1&pagina=lista&imoidusr=1368674
8	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/bucuresti/bercenii/birou-de-inchiriat-XE3Q04001?lista=160807428&harta=1&pagina=lista&imoidusr=1368674



Darian DRS			
Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	ultracentral: 15 - 19 central: 13 - 17 semi-central: 11 - 15	Iasi: 10 - 15 Cluj Napoca: 12 - 16 Brașov: 10 - 15 Timișoara: 12 - 16 Constanța: 7 - 13	Sibiu: 8 - 13 Craiova: 10 - 14 Târgu Mureș: 7 - 10 Ploiești: 8 - 12 Pitești: 8 - 11 Arad: 7 - 9.5
Rata medie de neocupare (%)	15%	Iasi: 5% - 15% Cluj Napoca: 10% - 15% Brașov: 10% - 15% Timișoara: 5% - 15% Constanța: 10% - 15%	Sibiu: 10% Craiova: 10-15% Târgu Mureș: 15% Ploiești: 15% Pitești: 15% Arad: 10% - 15%
Rata de capitalizare (%)	clasa A: 7 - 8%	clasa A: 7.50 - 8.50%	clasa A: 8.50 - 9.50%
	clasa B: 8 - 9%	clasa B: 8.50 - 9.50%	clasa B: 9 - 10%
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	ultracentral: 20 - 55 central: 20 - 40 median si periferic: 15 - 25	Iasi: 12 - 25 Cluj Napoca: 15 - 40 Brașov: 15 - 35 Timișoara: 15 - 25 Constanța: 10 - 25	Sibiu: 12 - 25 Craiova: 15 - 25 Târgu Mureș: 7 - 14 Ploiești: 10 - 25 Pitești: 10 - 20 Arad: 12 - 18
Rata de capitalizare (%)	Artere comerciale principale: 7 - 8%	Artere comerciale principale: 7.5 - 9%	Artere comerciale principale: 8.50 - 9.5%
	Artere comerciale secundare: 8 - 9%	Artere comerciale secundare: 8.5 - 10%	Artere comerciale secundare: 9 - 10%
Industrial			
Chirie medie clasa A		Iasi: 3 - 5 Cluj Napoca: 3 - 4.5	Sibiu: 2.5 - 5 Craiova: 3 - 4.5 Târgu Mureș: 2.5 - 4



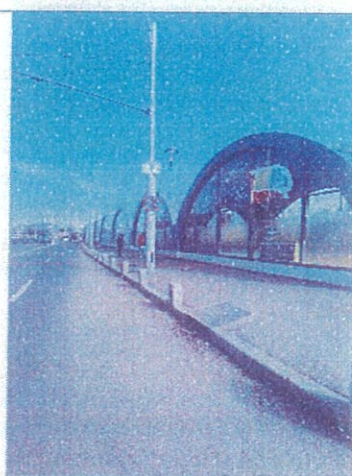
Anexa 1 – Fotografii
C4 P 1 - 215053-C22



C3	
	
	



C2 P2 215053-C21



P9 - 215053-C20-U10



E17 - 215053-C20-U16



Etaj – hala 215053-C20-U16



Anexa 3- Harta Localizare



Anexa 4- Comparabile utilizate

Au fost alese comparabilele 2,3 si 4, conform ANEXA 1.

Comparabile inchiriere

Comparabila A(1):

Link: <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/oltenitei/spatiu-comercial-de-inchiriat-XC9C0406D?lista=12547055&hartă=1&pagina=lista&imoidusr=1368674>

Agentul imobiliar: Spatii comerciale de inchiriat > Spatii comerciale de inchiriat in Bucuresti > Zona Alexandru Obregia > Spatiu comercial 477,57 mp in zona Obregia - Nitu Vasile

Spatiu comercial 477,57 mp in zona Obregia - Nitu Vasile

8.376,57 € / luna

Spatiu comercial 477,57 mp in zona Obregia - Nitu Vasile



Spatiu comercial 477,57 mp in zona Obregia - Nitu Vasile

Spatiu comercial 477,57 mp in zona Obregia - Nitu Vasile

Spatiu comercial 477,57 mp in zona Obregia - Nitu Vasile

Spatiu comercial 477,57 mp in zona Obregia - Nitu Vasile

Spatiu comercial 477,57 mp in zona Obregia - Nitu Vasile

Spatiu comercial 477,57 mp in zona Obregia - Nitu Vasile

Spatiu comercial 477,57 mp in zona Obregia - Nitu Vasile

Spatiu comercial 477,57 mp in zona Obregia - Nitu Vasile

Spatiu comercial 477,57 mp in zona Obregia - Nitu Vasile

Spatiu comercial 477,57 mp in zona Obregia - Nitu Vasile

Spatiu comercial 477,57 mp in zona Obregia - Nitu Vasile

Spatiu comercial 477,57 mp in zona Obregia - Nitu Vasile

Spatiu comercial 477,57 mp in zona Obregia - Nitu Vasile

Spatiu comercial 477,57 mp in zona Obregia - Nitu Vasile

Spatiu comercial 477,57 mp in zona Obregia - Nitu Vasile

Spatiu comercial 477,57 mp in zona Obregia - Nitu Vasile

Spatiu comercial 477,57 mp in zona Obregia - Nitu Vasile

Spatiu comercial 477,57 mp in zona Obregia - Nitu Vasile

Spatiu comercial 477,57 mp in zona Obregia - Nitu Vasile

Spatiu comercial 477,57 mp in zona Obregia - Nitu Vasile

Spatiu comercial 477,57 mp in zona Obregia - Nitu Vasile

Spatiu comercial 477,57 mp in zona Obregia - Nitu Vasile

Spatiu comercial 477,57 mp in zona Obregia - Nitu Vasile

Spatiu comercial 477,57 mp in zona Obregia - Nitu Vasile

Spatiu comercial 477,57 mp in zona Obregia - Nitu Vasile

Spatiu comercial 477,57 mp in zona Obregia - Nitu Vasile

Spatiu comercial 477,57 mp in zona Obregia - Nitu Vasile

Spatiu comercial 477,57 mp in zona Obregia - Nitu Vasile

Spatiu comercial 477,57 mp in zona Obregia - Nitu Vasile

Spatiu comercial 477,57 mp in zona Obregia - Nitu Vasile

Spatiu comercial 477,57 mp in zona Obregia - Nitu Vasile

Spatiu comercial 477,57 mp in zona Obregia - Nitu Vasile

0766 077 555
Agentul agent

Alexandru Vladanau
0766 077 555
0766 077 555

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten



Specificatii

Suprafata totala	477,57 mp
Suprafata utila	477,57 mp
Suprafata construita	477,57 mp
Suprafata inchiriată	477,57 mp
Suprafata libera	0 mp
Suprafata de parcare	0 mp

ALTE DETALII

Va propunem spre inchiriere un spatiu comercial cu pozitionare si vad excelenta chiar la intersectia str. Alexandru Cioba cu str. Nitu Vasile, in apropierea pietei Sudului. Spatiul are suprafata utila de 477.57 de metri patrati + 83.72 mp pe 2 terase + 31.52 mp spatiu aprovizionare + 7.18 metri patrati magazia, in total 600.09 de metri patrati. Spatiul se afla pe 2 nivele: parter si mezanin si dispune de un salon generos si foarte inalt cu suprafata de 135.53 de metri patrati la parter si alte 2 la mezanin de 55.57 de metri patrati respectiv 12.45 de metri patrati. Datorita pozitionarii extraordinare spatiul este o foarte buna oportunitate de inchiriere in special pentru un supermarket, dar bineinteles si pentru alte activitati comerciale.

Suprafata construita: 600.09 mp
Nr incaperi: 9

pretinchiriere: 8325
monedainchiriere: EUR
pretinchiriereunitar: 17.54
monedainchiriereunitar: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat
citate mai puțin

ALTE DETALII PREȚ

Conditii: standard

Subspații

Suprafata comerciala

Chirie / mp / luna

Disponibili

Eta

Vitrina

17.54 EUR/mp (total: 8 376.57 EUR/luna). Conditii: standard



Comparabila B(2):

Link: <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/alexandru-obregia/spatiu-comercial-de-inchiriat-XBDF14008?lista=160807428&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidusr=1368674>

XBDF14008?lista=160807428&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidusr=1368674

Spatiu Pretabil Restaurant. Pozitionare Excelenta

6.000 € / luna + chirie

Specificații

Notițe



Comparabila C(3):

Link: <https://www.storia.ro/ro/oferta/soseaua-berceni-statie-de-autobuz-IDuWdy.html>

Oferta inchiriere spatiu comercial Bd. Ctin Brancoveanu Izvorul Rece

2.460 € / luna

Bucuresti, zona Brancoveanu, Vezinatia



Ascunde anunt | Raporteaza anunt

0753 134 008
Păstorează acum



Visan Elena

Partener galaxymob

GALAXY MOB

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe



Specificatii

Suprafata totala

100 mp

Centru comercial

Sup. instalata si utilitati

Sup. instalata si utilitati

Sup. instalata si utilitati



Comparabila E(5):

Link: <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/berceni/spatiu-comercial-de-inchiriat-XV0204OA1?lista=160807428&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidusr=1368674>

Spatii Comerciale de la 16 mp pana la 800 mp 1.200 € / luna

Stocuri in zona de centru - zona Nord



0764 874 032

Cristian Nica

Trimite linkul unui prieten pe:



13/ Noiembrie 2017 17/ Noiembrie 2017



Specificatii

Tipul proprietatii	Centru comercial	Tipul proprietatii	Suprafata
Tipul	Centru comercial	Tipul	Suprafata
	Suprafata totala constructie		4.500 mp

Notițe

ALTE DETALII

Spatii comerciale de inchiriat in Centrul Comercial Alcoa Castanilor, cu suprafete intre 8 si 22 mp

Spatii sunt modulare, fiind posibila extinderea a acestora, centrul comercial fiind functional de peste 30 de ani, recent modernizat, avand peste 200 magazine, printre care furnizori de telecomunicatii, farmacie, formatii outlet, optica medicala etc.

Centrul comercial asigura servicii de paza, curatenie, climatizare, promovare media, siguranta impotriva incendiilor etc. Totodata, unitatea beneficiaza de un acces extrem de usor la toate mijloacele de transport, adunand toate punctele importante de interes din oras, fiind si localizata intr-una dintre cele mai aglomerate zone din Bucuresti, respectiv Piața Sudului.

0764 874 032



Comparabila F(6):

Link: <https://www.storia.ro/ro/oferta/salon-de-infrumsetare-de-inchiriat-zona-bercen-piata-sudului-1DueBI.html>

← Înapoi la listă Spatiu Comercial de inchiriat > Bucuresti > Sectorul 4 > Berceni > Salon de infrumsetare de inchiriat zona Berceni-Piata Sudului



Alexandru Istrateanu
Agenție
0720 421 525

+40

Page 1 of 12

Introducere în...



Salon de infrumsetare de inchiriat zona Berceni-Piata Sudului

Bucuresti-Județul Bucuresti-Bucuresti-județul Bucuresti-Sectorul 4

2 000 €

20 €/m²

Produce un pres

Trasatura stampei

Salveaza la Favorite

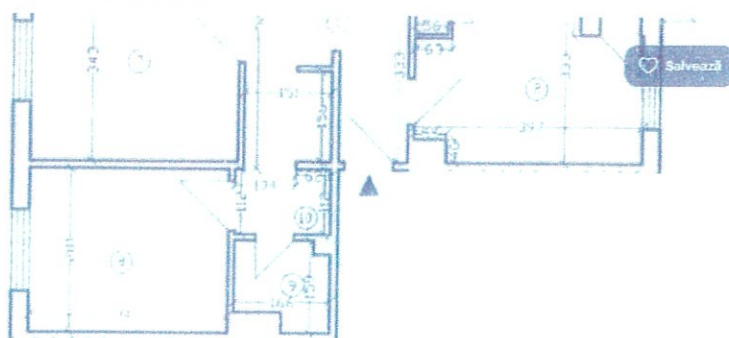
Prezentare generală

Suprafață utilă	84 m²	Suprafață construită	100 m²	Raportază
Tip pardoseală	Carpet, Parquet	Suprafață teren (m²)	Carpet, Parquet	
Stare	Bun	Tip vânzare	agenție	Agente imobiliare
Număr etaje/căderi	1 etaj	Anul construcție	2005	RE MAX BUCURESTI
Vizibilitate la distanță	Carpet, Parquet	Orientare	Carpet, Parquet	743 str. G. I. Brătianu



Link: <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/bucuresti/berceni/birou-de-inchiriat-XE3Q04001?lista=160807428&harta=1&pagina=lista&imoidusr=1368674>

Spatiu cu 5 camere - Piata Sudului



1.300,00 € / lună



Georgiana Larisa Fulgeanu

FULL MOB (40)



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)
		

Trimite linkul unui prieten pe



Specificatii

Notițe



1. Answer

Anexa 5 – Grile de comparatie

ELEMENT DE COMPARATIE		Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE			Explicatii ajustari
			A	B	C	
Suprafata (mp):	269		478	40	300	
Pret oferta/inchiriere €/mp			17,54	30,00	20,00	
Tipul tranzactiei			oferta	oferta	oferta	
Ajustari	%		-5%	-5%	-5%	Au fost ajustari negative de 10%, acesta fiind intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate.
Pret ajustat €	Abs		-1	-2	-1	
			17	29	19	
Ajustari specifice tranzactiei						
Drepturi de proprietate transmise		Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale
Ajustari	%		0%	0%	0%	
Pret ajustat €	Abs		0	0	0	
			17	29	19	
Conditii de finantare		Cash	Cash	Cash	Cash	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite pentru plata cash
Ajustari	%		0%	0%	0%	
Pret ajustat €	Abs		0	0	0	
			17	29	19	
Conditii de vanzare		Independent	Independent	Independent	Independent	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite independent de vreo constrangere
Ajustari	%		0%	0%	0%	
Pret ajustat €	Abs		0	0	0	
			17	29	19	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Fara	Fara	Fara	Fara	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare
Ajustari	%		0%	0%	0%	
Pret ajustat €	Abs		0	0	0	
			17	29	19	
Conditii de plata		Actuale	actuale	actuale	actuale	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de plata actuale
Ajustari	%		-20%	-20%	-20%	
Pret ajustat €	Abs		-3	-6	-4	
			13	23	15	
Ajustari specifice proprietatii						
Localizare (Cartier/Zona):		Berceni-Piata Sudului	Obregia-Nitu Vasile	Sos Berceni-Stradal	Brancoveanu	Au fost aplicate ajustari negative/pozitive de 10% comparabilelor B si C pentru ca sunt amplasate in locatii recunoscute de piata ca fiind superioare/inferioare proprietatii subiect
Ajustari	%		0%	-10%	10%	
	Abs		0,00	-2	2	
Tip cladire		Parter	Parter+Mezanin/P+14	Parter/P+10E	P/P+7	Au fost aplicate ajustari pozitive de 10% comparabilelor pentru ca sunt amplasate la parterul blocurilor de locuinte si acest aspect prezinta un dezavantaj
Ajustari	%		10%	10%	10%	
	Abs		1	2	2	
Utilizare		Comercial	Sp comercial	Sp comercial	Comercial	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au aceeasi utilizare
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Utilitati:		Apa, Curent electric, Gaze, Canalizare	curent, apa, canalizare, gaz	Apa, Curent electric, gaz	Apa, Curent electric, Canalizare	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au utilitati
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Suprafata (mp):	269		478	40	300	
Ajustari	%		0%	-20%	0%	Au fost aplicate ajustari negative de 20% comparabilei B pentru ca are suprafata mai mica recunoscuta de piata ca fiind inchiriată la preturi de euro/mp mai mari decat loturile cu suprafete similare cu cea proprietatii de evaluat
	Abs		0	-5	0	
Sistem incalzire		Pompa de caldura, CT	CT	CT	CT	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au acelasi sistem de incalzire
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Finisaje		Medii	Inferioare	Medii	Superioare	Au fost aplicate ajustari pozitive de 30% comparabilei A pentru ca are finisajele inferioare si ajustari negative comparabilei C de 10% pentru ca are superioare
Ajustari	%		30%	0%	-10%	
	Abs		4,00	0	-2	
Facilitati		Locuri de parcare	Locuri parcare	Locuri parcare	Locuri parcare	Au fost aplicate ajustari pozitive de 10% comparabilelor B si C pentru ca nu au locuri de parcare in apropierea spatiului
Ajustari	%		0%	10%	10%	
	Abs		0	2	2	
Pret ajustat €			18,66	20,52	18,24	
Ajustare totală netă €			2	-8	-1	
Ajustare totală netă (%)			12%	-28%	-4%	
Ajustare totală brută €			9	17	10	
Ajustare totală brută (%)			52,00%	60,00%	52,00%	
Numar ajustari			3	5	5	
Chirie de piata/luna	5.030 €					
Chirie de piata (€/mp)	18,66 €/mp					
Chirie de piata (lei/mp)	91,49 lei/mp					
Chirie de piata(lei/luna)	24.660 lei					

* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:

A



GRILA DATELOR DE PIATA

Au fost alese comparabilele 2,3 si 4, conform ANEXA 1.

PREZENTARE COMPARABILE CHIRIE MAGAZIE

Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta-chirie-Magazie https://www.publi24.ro/anunturi/imobilia	oferta-chirie-Magazie https://www.publi24.ro/anunturi/imobilia	oferta-chirie-Magazie https://www.spatiico.ro/inchirieri-merciale.ro/inchirieri-spatii-industriale/bucuresti-ilfov/balotesti/spatiu-
Sursa informatiei		re/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-industrial/anunt/inc	re/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-	re/de-inchiriat/spatii-industriale/bucuresti-ilfov/balotesti/spatiu-
Preț de oferta/inchiriere €/m2		7,00	12	5,00
Suprafata utila mp		500	866	220
Chirie lunara-€		3.500	10.000	1.100
Chirie anuala-€		42.000	120.000	13.200
Localizare (Cartier/Zona):	Balotesti-Therme	Voluntari	Colentina Andronache	Balotesti
Acces (neamanajat / drum / strada / bulevard):	Strada secundara.	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Utilizare	Depozit frigorific	depozit frigorific	depozit frigorific	Depozitare
Utilitati:	curent, apa, canalizare	Curent electric, apa, canalizare	Apa, Curent electric, gaz, canalizare	Apa, Curent electric, Canalizare
Suprafata (mp):	394	500	866	220
Loc de parcare	Da. Tir	Da. Tir	Da. Tir	Da. Tir
An construire	2019	2009	2010	2010
Facilitati	camera frigorifica	Camera frigorifica	Camera frigorifica	Fara



ELEMENT DE COMPARATIE		Subiect	PROPRIETATE COMPARABILE			Explicatii ajustari
			A	B	C	
Suprafata (mp):	283		478	40	300	
Pret oferta/inchiriere €/mp			17,54	30,00	20,00	
Tipul tranzactiei			oferta	oferta	oferta	
Ajustari	%		-5%	-5%	-5%	Au fost ajustari negative de 10%, acesta fiind intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate.
Pret ajustat €	Abs		-1	-2	-1	
			17	29	19	
Ajustari specifice tranzactiei						
Depturi de proprietate transmise		Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale
Ajustari	%		0%	0%	0%	
Pret ajustat €	Abs		0	0	0	
			17	29	19	
Conditii de finantare		Cash	Cash	Cash	Cash	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite pentru plata cash
Ajustari	%		0%	0%	0%	
Pret ajustat €	Abs		0	0	0	
			17	29	19	
Conditii de vanzare		Independent	Independent	Independent	Independent	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite independent de vreo constrangere
Ajustari	%		0%	0%	0%	
Pret ajustat €	Abs		0	0	0	
			17	29	19	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Fara	Fara	Fara	Fara	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare
Ajustari	%		0%	0%	0%	
Pret ajustat €	Abs		0	0	0	
			17	29	19	
Conditii de plata		Actuale	actuale	actuale	actuale	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de plata actuale
Ajustari	%		-20%	-20%	-20%	
Pret ajustat €	Abs		-3	-6	-4	
			13	23	15	
Ajustari specifice proprietatii						
Localizare (Cartier/Zona):		Berceni-Plata Sudului	Obregia-Nitu Vasile	Sos Berceni-Stradal	Brancoveanu	Au fost aplicate ajustari negative/pozitive de 10% comparabilelor B si C pentru ca sunt amplasate in locatii recunoscute de piata ca fiind superioare/inferioare proprietatii subiect
Ajustari	%		10%	10%	20%	
	Abs		1,33	2	3	
Tip cladire		Parter	Parter+Mezanin/P+14	Parter/P+10E	P/P+7	Au fost aplicate ajustari pozitive de 10% comparabilelor pentru ca sunt amplasate la parterul blocurilor de locuinte si acest aspect prezinta un dezavantaj
Ajustari	%		10%	10%	10%	
	Abs		1	2	2	
Utilizare		Comercial	Sp comercial	Sp comercial	Comercial	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au aceeasi utilizare
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Utilitati:		Apa, Curent electric, Gaze, Canalizare	curent, apa, canalizare, gaz	Apa, Curent electric, gaz	Apa, Curent electric, Canalizare	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au utilitati
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Suprafata (mp):	283		478	40	300	
Ajustari	%		0%	-20%	0%	Au fost aplicate ajustari negative de 20% comparabilei B pentru ca are suprafata mai mica recunoscuta de piata ca fiind inchirata la preturi de euro/mp mai mari decat loturile cu suprafete similare cu cea proprietatii de evaluat
	Abs		0	-5	0	
Sistem incalzire		Pompa de caldura, CT	CT	CT	CT	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au acelasi sistem de incalzire
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Finisaje		Medii	Inferioare	Medii	Superioare	Au fost aplicate ajustari pozitive de 30% comparabilei A pentru ca are finisaje inferioare si ajustari negative comparabilei C de 10% pentru ca are superioare
Ajustari	%		30%	0%	-10%	
	Abs		4,00	0	-2	
Facilitati		Locuri de parcare	Locuri parcare	Locuri parcare	Locuri parcare	Au fost aplicate ajustari pozitive de 10% comparabilelor B si C pentru ca nu au locuri de parcare in apropierea spatiului
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			20,00	22,80	18,24	
Ajustare totala neta €			3	-6	-1	
Ajustare totala neta (%)			20%	-20%	-4%	
Ajustare totala bruta €			10	15	10	
Ajustare totala bruta (%)			60,00%	52,00%	52,00%	
Numar ajustari			4	4	4	
Chirie de plata/luna			6.460 €			
Chirie de plata (€/mp)			22,80 €/mp			
Chirie de plata (lei/mp)			111,77 lei/mp			
Chirie de plata (lei/luna)			31.670 lei			
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila						



PREZENTARE COMPARABILE CHIRIE MAGAZIE

Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta-chirie-Magazie https://www.publi24.ro/anunturi/imobilia	oferta-chirie-Magazie https://www.publi24.ro/anunturi/imobilia	oferta-chirie-Magazie https://www.spatiico.ro/inchirieri-merciale/bucuresti-ilfov/balotesti/spatii-industriale/
Sursa informatiei		re/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-industrial/anunt/inc	re/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-	re/de-inchiriat/spatii-industriale/bucuresti-ilfov/balotesti/spatiu-
Preț de oferta/inchiriere €/m2		7,00	12	5,00
Suprafata utila mp		500	866	220
Chirie lunara-€		3.500	10.000	1.100
Chirie anuala-€		42.000	120.000	13.200
Localizare (Cartier/Zona):	Balotesti-Therme	Voluntari	Colentina Andronache	Balotesti
Acces (neamanajat / drum / strada / bulevard):	Strada secundara.	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Utilizare	Depozit frigorific	depozit frigorific	depozit frigorific	Depozitare
Utilitati:	curent, apa, canalizare	Curent electric, apa, canalizare	Apa, Curent electric, gaz, canalizare	Apa, Curent electric, Canalizare
Suprafata (mp):	394	500	866	220
Loc de parcare	Da. Tir	Da. Tir	Da. Tir	Da. Tir
An construire	2019	2009	2010	2010
Facilitati	camera frigorifica	Camera frigorifica	Camera frigorifica	Fara



ELEMENT DE COMPARAȚIE		Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE			Explicații ajustări
			A	B	C	
Suprafața (mp):	76		478	40	300	
Pret oferta/inchiriere €/mp			17,54	30,00	20,00	
Tipul tranzacției			oferta	oferta	oferta	
Ajustări	%		-5%	-5%	-5%	Au fost ajustări negative de 10%, acesta fiind intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate.
Ajustări	Abs		-1	-2	-1	
Pret ajustat €			17	29	19	
Ajustări specifice tranzacției						
Drepturi de proprietate transmise		Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Nu au fost necesare ajustări deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale
Ajustări	%		0%	0%	0%	
Ajustări	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			17	29	19	
Condiții de finanțare		Cash	Cash	Cash	Cash	Nu au fost necesare ajustări deoarece toate comparabilele sunt oferite pentru plata cash
Ajustări	%		0%	0%	0%	
Ajustări	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			17	29	19	
Condiții de vânzare		Independent	Independent	Independent	Independent	Nu au fost necesare ajustări deoarece toate comparabilele sunt oferite independent de vreo constrângere
Ajustări	%		0%	0%	0%	
Ajustări	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			17	29	19	
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare		Fara	Fara	Fara	Fara	Nu au fost necesare ajustări deoarece toate comparabilele sunt oferite fara cheltuieli necesare imediat după vânzare
Ajustări	%		0%	0%	0%	
Ajustări	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			17	29	19	
Condiții de plată		Actuale	actuale	actuale	actuale	Nu au fost necesare ajustări deoarece toate comparabilele au fost selectate în condițiile de plată actuale
Ajustări	%		-20%	-20%	-20%	
Ajustări	Abs		-3	-6	-4	
Pret ajustat €			13	23	15	
Ajustări specifice proprietății						
Localizare (Cartier/Zona):		Berceni-Piața Sudului	Obregia-Nitu Vasile	Sos Berceni-Stradal	Brancoveanu	Au fost aplicate ajustări negative/pozitive de 10% comparabilelor B și C pentru ca sunt amplasate în locații recunoscute de piață ca fiind superioare/inferioare proprietății subiect
Ajustări	%		0%	0%	20%	
Ajustări	Abs		0,00	0	3	
Tip clădire		Parter	Parter+Mezanin/P+14	Parter/P+10E	P/P+7	Au fost aplicate ajustări pozitive de 10% comparabilelor pentru ca sunt amplasate la parterul blocurilor de locuințe și acest aspect prezintă un dezavantaj
Ajustări	%		10%	10%	10%	
Ajustări	Abs		1	2	2	
Utilizare		Comercial	Sp comercial	Sp comercial	Comercial	Nu au fost necesare ajustări deoarece toate comparabilele au aceeași utilizare
Ajustări	%		0%	0%	0%	
Ajustări	Abs		0	0	0	
Utilități:		Apa, Curent electric, Gaze, Canalizare	curent, apa, canalizare, gaz	Apa, Curent electric, gaz	Apa, Curent electric, Canalizare	Nu au fost necesare ajustări deoarece toate comparabilele au utilități
Ajustări	%		0%	0%	0%	
Ajustări	Abs		0	0	0	
Suprafața (mp):		75,58	478	40	300	Au fost aplicate ajustări negative de 20% comparabilei B pentru ca are suprafața mai mică recunoscută de piață ca fiind închiriată la prețuri de euro/mp mai mari decât loturile cu suprafețe similare cu cea proprietății de evaluat
Ajustări	%		0%	0%	0%	
Ajustări	Abs		0	0	0	
Sistem încălzire		Pompa de caldura, CT	CT	CT	CT	Nu au fost necesare ajustări deoarece toate comparabilele au același sistem de încălzire
Ajustări	%		0%	0%	0%	
Ajustări	Abs		0	0	0	
Finisaje		Medii	Inferioare	Medii	Superioare	Au fost aplicate ajustări pozitive de 30% comparabilei A pentru ca are finisajele inferioare și ajustări negative comparabilei C de 10% pentru ca are superioare
Ajustări	%		30%	0%	-10%	
Ajustări	Abs		4,00	0	-2	
Facilități		Locuri de parcare	Locuri parcare	Locuri parcare	Locuri parcare	Au fost aplicate ajustări pozitive de 10% comparabilelor B și C pentru ca nu au locuri de parcare în apropierea spațiului
Ajustări	%		0%	0%	0%	
Ajustări	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			18,66	25,08	18,24	
Ajustare totală netă €			2	-3	-1	
Ajustare totală netă (%)			12%	-12%	-4%	
Ajustare totală brută €			9	8	10	
Ajustare totală brută (%)			52,00%	28,00%	52,00%	
Număr ajustări			3	2	4	
Chirie de plată/lună		1.900 €				
Chirie de plată (€/mp)		25,08 €/mp				
Chirie de plată (lei/mp)		122,85 lei/mp				
Chirie de plată (lei/lună)		9.310 lei				

* cea mai mică ajustare totală brută s-a efectuat pentru comparabila:

B



PREZENTARE COMPARABILE CHIRIE

Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta-chirie-Magazie https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/alexandru-	oferta-chirie-Magazie https://www.storia.ro/oferta/soseaua-bercenii-statie-de-autobuz-	oferta-chirie-Magazie https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/brancoveanu/spatii-comercial-de-
Sursa informatiei				
Preț de oferta/inchiriere €/m2		17,54	30	20,00
Suprafata utila mp		478	40	300
Chirie lunara-€		8.377	1.200	6.000
Chirie anuala-€		100.519	14.400	72.000
Localizare (Cartier/Zona):	Berceni-Piata Sudului	Obregia-Nitu Vasile	Sos Berceni-Stradal	Brancoveanu
Tip cladire	Parter	Parter+Mezanin/P+14	Parter/P+10E	P/P+7
Utilizare	Comercial	Sp comercial	Sp comercial	Comercial
Utilitati:	curent, apa, canalizare, gaz	curent, apa, canalizare, gaz	Apa, Curent electric, gaz	Apa, Curent electric, Canalizare
Suprafata (mp):	75,58	478	40	300
Finisaje	Medii	Inferioare	Medii	Superioare
Sistem incalzire	Pompa de caldura, CT	CT	CT	CT
Facilitati	Locuri parcare	Locuri parcare	Locuri parcare	Locuri parcare



ELEMENT DE COMPARAȚIE		Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE			Explicații ajustări
			A	B	C	
Suprafața (mp):	1166		478	40	300	
Pret oferta/inchiriere €/mp			17,54	30,00	20,00	
Tipul tranzacției			oferta	oferta	oferta	
Ajustări	%		-10%	-10%	-10%	Au fost ajustări negative de 10%, acesta fiind intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate.
Pret ajustat €	Abs		-2	-3	-2	
			16	27	18	
Ajustări specifice tranzacției						
Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Nu au fost necesare ajustări deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale
Ajustări	%		0%	0%	0%	
Pret ajustat €	Abs		0	0	0	
Condiții de finanțare	Cash	Cash	Cash	Cash	Cash	Nu au fost necesare ajustări deoarece toate comparabilele sunt oferite pentru plata cash
Ajustări	%		0%	0%	0%	
Pret ajustat €	Abs		0	0	0	
Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent	Nu au fost necesare ajustări deoarece toate comparabilele sunt oferite independent de vreo constrângere
Ajustări	%		0%	0%	0%	
Pret ajustat €	Abs		0	0	0	
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara	Nu au fost necesare ajustări deoarece toate comparabilele sunt oferite fara cheltuieli necesare imediat după vânzare
Ajustări	%		0%	0%	0%	
Pret ajustat €	Abs		0	0	0	
Condiții de plată	Actuale	actuale	actuale	actuale	actuale	Nu au fost necesare ajustări deoarece toate comparabilele au fost selectate în condițiile de plată actuale
Ajustări	%		-20%	-20%	-20%	
Pret ajustat €	Abs		-3	-5	-4	
			13	22	14	
Ajustări specifice proprietății						
Localizare (Cartier/Zona):	Berceni-Plata Sudului	Obregia-Nitu Vasile	Sos Berceni-Stradal	Brancoveanu		Au fost aplicate ajustări negative/pozitive de 10% comparabilelor B și C pentru ca sunt amplasate în locații recunoscute de piață ca fiind superioare/inferioare proprietății subiect
Ajustări	%		-20%	-20%	-10%	
	Abs		-2,53	-4	-1	
Tip clădire	Parter	Parter+Mezanin/P +14	Parter/P+10E	P/P+7		Au fost aplicate ajustări pozitive de 10% comparabilelor pentru ca sunt amplasate la parterul blocurilor de locuințe și acest aspect prezintă un dezavantaj
Ajustări	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Utilizare	Comercial	Sp comercial	Sp comercial	Comercial		Nu au fost necesare ajustări deoarece toate comparabilele au aceeași utilizare
Ajustări	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Utilități:	Apa, Curent electric, Gaze, Canalizare	curent, apa, canalizare, gaz	Apa, Curent electric, gaz	Apa, Curent electric, Canalizare		Nu au fost necesare ajustări deoarece toate comparabilele au utilități
Ajustări	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Suprafața (mp):	1166	478	40	300		Au fost aplicate ajustări negative de 20% comparabilei B pentru ca are suprafața mai mică recunoscută de piață ca fiind închiriată la prețuri de euro/mp mai mari decât loturile cu suprafețe similare cu cea a proprietății de evaluat
Ajustări	%		-20%	-30%	-20%	
	Abs		-3	-6	-3	
Sistem încălzire	Pompa de caldura, CT	CT	CT	CT		Nu au fost necesare ajustări deoarece toate comparabilele au același sistem de încălzire
Ajustări	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Finisaje	Medii	Inferioare	Medii	Superioare		Au fost aplicate ajustări pozitive de 30% comparabilei A pentru ca are finisaje inferioare și ajustări negative comparabilei C de 10% pentru ca are superioare
Ajustări	%		20%	-10%	-20%	
	Abs		2,53	-2	-3	
Facilități	Locuri de parcare	Locuri parcare	Locuri parcare	Locuri parcare		Au fost aplicate ajustări pozitive de 10% comparabilei B și C pentru ca nu au locuri de parcare în apropierea spațiului
Ajustări	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			10,10	8,64	7,20	
Ajustare totală netă €			-6	-18	-11	
Ajustare totală netă (%)			-36%	-68%	-60%	
Ajustare totală brută €			11	18	11	
Ajustare totală brută (%)			68,00%	68,00%	60,00%	
Număr ajustări			4	4	4	
Chirie de plată/lună			8.400 €			
Chirie de plată (€/mp)			7,20 €/mp			
Chirie de plată (lei/mp)			35,30 lei/mp			
Chirie de plată (lei/lună)			41.180 lei			

* cea mai mică ajustare totală brută s-a efectuat pentru comparabila:

C

PREZENTARE COMPARABILE CHIRIE

Elemente de comparație	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzacției		oferta-chirie-Magazie https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/alexandru-	oferta-chirie-Magazie https://www.storia.ro/ro/oferta/soseaua-bercenii-statie-de-autobuz-IDuWdy.html	oferta-chirie-Magazie https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/brancoveanu/spatiu-comercial-de-
Sursa informatiei				
Preț de oferta/inchiriere €/m2		17,54	30	20,00
Suprafata utila mp		478	40	300
Chirie lunara-€		8.377	1.200	6.000
Chirie anuala-€		100.519	14.400	72.000
Localizare (Cartier/Zona):	Berceni-Piata Sudului	Obregia-Nitu Vasile	Sos Berceni-Stradal	Brancoveanu
Tip clădire	Parter	Parter+Mezanin/P+14	Parter/P+10E	P/P+7
Utilizare	Comercial	Sp comercial	Sp comercial	Comercial
Utilitati:	curent, apa, canalizare, gaz	curent, apa, canalizare, gaz	Apa, Curent electric, gaz	Apa, Curent electric, Canalizare
Suprafata (mp):	1166	478	40	300
Finisaje	Medii	Inferioare	Medii	Superioare
Sistem incalzire	Pompa de caldura, CT	CT	CT	CT
Facilitati	Locuri parcare	Locuri parcare	Locuri parcare	Locuri parcare



Anexa 5 – Documente

In dosarul de casa

PRESEDINTE DE SEDINTA,
COSMIN - CONSTANTIN BARBĂLAU

