



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 închirierii spațiilor comerciale din imobilul, domeniu public al Municipiului București aflat în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București, în suprafață de 738,57 mp situat în str.Covasna nr.3BIS, sector 4, București, a chiriei lunare și a duratei contractului de închiriere

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.16.2/156/17.10.2023;

Văzând Avizul Comisiei nr. 1 – *Comisia pentru activități economico-financiare, buget și finanțe, comerț, fonduri europene, mediul de afaceri și transparență financiară* și avizul Comisiei nr. 6 – *Comisia juridică, de disciplină, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor cetățenești, resurse umane, administrarea patrimoniului, protecția consumatorului*;

Luând în considerare Hotărârea Consiliului Local 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, fise de date, model de contract de închiriere, cu modificările și completările ulterioare

Tinând cont de prevederile art.332-art.348 din OUG nr.57/2019 – privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În baza Legii nr.287/2009 – Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

În conformitate cu Raportul de evaluare pentru stabilirea valorii minime de închiriere a spațiilor comerciale aflate în incinta Pieței Covasna din str.Covasna nr.3BIS, sector 4, București, domeniu public al Municipiului București aflat în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București, în suprafață de 738,57 mp, raport întocmit de evaluator autorizat ANEVAR;

În temeiul prevederilor art.139, alin. (3), 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 închirierea spațiilor comerciale din imobilul, domeniu public al Municipiului București aflat în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București, în suprafață de 738,57 mp situat în str.Covasna nr.3BIS, sector 4, București.



Art.2 Se aprobă chiria minimă lunară, conform Raportului de evaluare – stabilirea valorii minime de închiriere a spațiilor comerciale pentru imobilul în suprafață de 738,57 mp, situat în strada Covasna nr.3BIS sector 4, București, întocmit de evaluator autorizat, înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr.12808/22.02.2022 conform **Anexei** la prezenta.

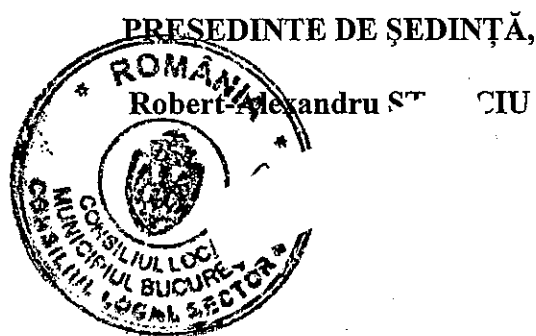
Art.3 Se aprobă durata închirierii de 5 ani cu posibilitatea prelungirii prin act adițional, în condițiile contractului de închiriere.

Art.4 Se mandatează Primarul Sectorului 4 să semneze contractul de închiriere în numele și pe seama Consiliului Local Sector 4.

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 de 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 18.10.2023



Contrasemnează
Conform Codului administrativ
Secretarul General al Sectorului 4
Diana Anca ARTENE

Nr. 249/18.10.2023

ANEXA
LA HCLSA Nr. 249/18.10.2023

T.C.C. | TIBERIUS CORNELIU
CONSTANTIN

Appraisal Advisor



Catre,

**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
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, urmatorul document:

Raportul de evaluare intocmit pentru stabilirea valorii minime de inchiriere a spatiilor comerciale aflate in incinta Pietei Covasna din Bucuresti, str. Piata Covasna nr. 3, sector 4.

21.02.2023

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



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

BUCURESTI, SPLAIUL
NR. 313B, BL. C1, AP. 44,

RAPORT DE EVALUARE NR 8/EPI/2023
ÎNTOCMIT DE EVALUATORUL AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN



SCOPUL EVALUARII:

Stabilirea valorii minime de inchiriere a spatiilor comerciale aflate in incinta Piata Covasna din Bucuresti, str. Covasna nr. 3, sector 4

PROPRIETAR:

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

UTILIZATOR:

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

DATA EVALUĂRII: 10.01.2023

**INTERVAL DE VALORI ESTIMATE
PENTRU SPATIILE COMERCIALE**

1 MP-25 MP 15 EURO /MP

26 MP – 50 MP 14 EURO /MP

51 MP – 75 MP 13 EURO /MP

75 MP – 100 MP 12 EURO /MP

>100 MP 10 EURO /MP

CURS BNR 10.01.2023
1 EURO = 4.9253 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
IANUARIE – 2023



SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către,

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Referitor la nota de comanda comunicata de catre institutia dvs nr. P.16.2/174/14.12.2022 cu privire la stabilirea valorii minime de inchiriere a spatiilor comerciale din incinta Pietei Covasna din strada Covasna nr. 3, sector 4, Bucuresti, vă aduc la cunoștință următoarele:

- Potrivit solicitării comunicate de către Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti – Directia Autorizari – Serviciul Patrimoniu, nr. P.16.2/174/14.12.2022, am fost desemnat în vederea stabilirii valorii minime de inchiriere a spatiilor comerciale din incinta Pietei Covasna din strada Covasna nr. 3, sector 4, Bucuresti.
- Scopul evaluării este informarea utilizatorului cu privire la stabilirea valorii minime de inchiriere a spatiilor comerciale aflate in incinta Pietei Covasna, in 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 10.01.2023.
- 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



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



CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE	2
I. INTRODUCERE	4
1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante (Sinteza Raportului)	4
2. Certificarea evaluatorului	5
II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
1. Identificarea si competenta evaluatorului	6
2. Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati	6
3. Scopul evaluarii	6
4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	6
5. Tipul valorii	6
6. Data evaluarii	6
7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	7
8. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza evaluarea	7
9. Ipoteze generale si ipoteze speciale	7
10. Tipul raportului	8
11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	8
12. Declaratia conformitatii cu SEV	8
13. Descrierea raportului de evaluare	8
III. PREZENTAREA DATELOR	9
1. Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare	9
2. Descrierea situatie juridice	17
3. Descrierea constructiei si a terenului	17
4. Componente non – imobiliare. Identificare si clasificare	17
5. Istoricul Proprietatii subiect	17
IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	17
1. Analiza cererii	17
2. Analiza ofertei	21
3. Relatia dintre cerere si oferta	21
4. Concluzii privind analiza pietei specifice	21
VI. EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE	21
VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	23

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



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 VALORII MINIME DE INCHIRIERE A SPATIILOR COMERCIALE DIN INCINTA PIETEI NORILOR
5	TIPUL VALORII	CHIRIA MINIMA DE PIATA
6	DATA EVALUĂRII	10.01.2023
7	EVALUATOR	EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRUL TITULAR ANEVAR, CONSTANTIN CORNELIU TIBERIUS
8	TIP PROPRIETATE	SPATII COMERCIALE
9	AMPLASAREA IMOBILULUI	PIATA COVASNA, STR. COVASNA NR. 3 BIS, SECTOR 4, ZONA DE SUD A CAPITALEI
10	SUPRAFATA IMOBILULUI	CONSTRUCTIE P Suprafata 738,57 mp
11	CURS EURO CONFORM BNR DIN DATA DE 10.01.2023	1 EURO = 4.9253 RON

Intervalul de Valori al chiriilor minime estimat pentru spatiile comerciale din incinta Pietei Covasna, este urmatorul:

SUPRAFETE SPATII COMERCIALE DE INCHIRIAT				
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

Potrivit HCGMB 426/26.07.2018, valoarea chiriilor pentru spatiile conexe spatiilor comerciale (camera depozitare; camera frigorifica; camera frigidere; camera procesare; depozit de zi; zona preparare, vâslar, grup sanitar + dus) reprezinta 50% din valoarea chiriilor estimate pentru spatiile comerciale, astfel cum au fost prezentate in anexele prezentului raport de evaluare.



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



2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Referitor la la nota de comanda comunicata de catre institutia dvs nr. P.16.2/174/14.12.2022 cu privire la stabilirea valorii minime de inchiriere a spatiilor comerciale din incinta Pietei Covasna din strada Covasna nr. 3, sector 4, Bucuresti, subsemnatul TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN, membru titular ANEVAR, având numărul 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:

- Afirmatiile 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 Evaluare 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 bunurile 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 cunoștințele necesare pentru întocmirea, în mod competent, a prezentului raport de evaluare.
- Pentru realizarea prezentului raport nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale certificării.
- Prezentul raport se supune normelor în vigoare și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru bunuri imobile) în acest sens.
- La data prezentului raport, subsemnatul sunt membru titular ANEVAR, având nr. de legitimație 18873 și asigurare profesională în cuantum de 250.000 euro.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

NR. LEGITIMATIE: 18873



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



TERMENII DE REFERINTA AI EVALURII

1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Subsemnatul, Constantin Corneliu Tiberius, absolvent al Facultatii de Drept si al Studiilor de Master din cadrul Academiei de Politie, practician in insolventa membru UNPIR si evaluator autorizat membru titular ANEVAR cu numarul de legitimație 18873, declar faptul ca sunt membru ANEVAR din data de 25.06.2018 precum si faptul ca detin cunostintele necesare pentru întocmirea, in 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 comerciale situate in incinta Pietei Covasna.

4. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul prezentului raport de evaluare este reprezentat de informarea utilizatorului cu privire la valoarea minima a chiriilor de piata pentru spatiile comerciale din Piata Covasna, 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 in 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 10.01.2023.

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în SEV-105 – Raportarea evaluării.



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



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, la data evaluării, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care să nu se fi avut cunoștință.

8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE DE CATRE EVALUATOR

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

HCGMB 426/26.07.2018.

HGMB 105/27.04.2021 si anexa nr 1.

Ca sursă suplimentară au fost analizate:

Rapoarte de piață publicate de companiile imobiliare.

Articole de presă cu privire la aspectele economice, piața 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> și alte asemenea).

Site-uri de specialitate privind piața imobiliară (imobiliare.ro, lajumate.ro, olx.ro și alte asemenea).

9. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

IPOTEZE SEMNIFICATIVE

- Prezentul raport de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Nici prezentul raport de evaluare și nici părți ale sale nu vor fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- În vederea întocmirii analizelor, opiniilor și a concluziilor din prezentul raport de evaluare, au fost utilizate toate informațiile avute la dispoziție despre bunurile subiect, la data evaluării, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care să nu se fi avut cunoștință.
- Din informațiile obținute, nu există nici un indiciu cu privire la existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate. Nu există informații despre existența unor rapoarte care să indice prezența contaminărilor sau materialelor periculoase și nici nu au fost efectuate investigații 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 funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuare valorii de piață a imobilului subiect.
- Se presupune faptul că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii modulelor (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru ascunderea condițiilor sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru corectitudinea lor.



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



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

IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

- Având în vedere Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 105/27.04.2021, respectiv HCGMB 426/26.07.2018 prin care au fost stabilite valorile pentru închirierea bunurilor similare, estimarea valorii chiriei de piață pentru bunurile subiect va ține cont și de aceste documente.

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 cunoștință 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 și cuprinde descrierea datelor, faptelor și analizelor pe care evaluatorul le detine la data întocmirii acestuia, respectiv la data de 10.01.2023.

Etapile parcurse pentru elaborarea prezentului raport de evaluare au fost următoarele:

- 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.



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



PREZENTAREA DATELOR

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

În cadrul analizei pieței imobiliare, precum și a faptului că Piața Covasna se afla situată în București, str. Covasna nr. 3, 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. 36/2002, 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 A – REPREZENTATA GRAFIC IN CULOAREA ROSIE

Delimitata prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

O fasie de 400 m latime de-a lungul malului drept al Raului Dambovită, de la sos. Mihai Bravu până la 100 m est de soseaua Vitan Barzești.

Fasia cuprinsă între Calea Vacaresti și limita cuvei Lacului Vacaresti, de la 400 m de malul drept al Raului Dambovită până la prelungirea limitei de vest a cimitirului Caramidarii de Jos.

Limita vestica a cimitirului de la limita vestica a cimitirului Caramidarii de Jos până la limita de 200 m de str. Sergent Nitu Vasile.

Fasie de 200 m la str. Sergent Nitu Vasile, de la prelungirea limitei sudice a cimitirului de la Soseaua Oltenitei.

Soseaua Oltenitei, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la 200 m de str. Sergent Nitu Vasile până la str. Sura Mare.

Str. Sura Mare, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la sos. Oltenitei la limita administrativă a sectorului.

Limita administrativă a sectorului, de la str. Sura Mare până la intersecția cu sos Mihai Bravu.

ZONA B – REPREZENTATA GRAFIC IN CULOAREA PORTOCALIU

Delimitata 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. Oltenitei.

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

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



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



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 proprietățile care au o latură adiacentă 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.

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

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

Drum Găzarului, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Șos. Giurgiului până la Str. Împăratul Traian.

Str. Împăratul Traian, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Drum Găzarului până la Str. Pictor Ștefan Dumitrescu.

Str. Pictor Ștefan Dumitrescu, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Împăratul Traian până la Șos. Giurgiului.

Str. Șura Mare, exclusiv, de la Șos. Giurgiului până la Șos. Olteniței, Șos. Olteniței, exclusiv, de la Șura Mare până la limita de 200 m față de Str. Serg. Nițu Vasile.

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



Fâșie de 200 m la Str. Nițu Vasile, de la Șos. Olteniței până la prelungirea laturii sudice a cimitirului Cărmidarii de Jos.

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

Limita vestică a cimitirului Cărmidarii de Jos până la limita cuvei Lacului Văcărești.

Fâșie de 100 m măsurată de la limita cuvei lacului Văcărești, de la Șos. Olteniței până la 500 m de malul drept al Râului Dâmbovița.

Fâșie de 100 m măsurată de la limita sudică a zonei A (malul drept al Râului Dâmbovița) din limita estică a zonei B de la Calea Văcărești până la 200 m de Șos. Vitan – Bârzești.

Fâșie de 200 m măsurată spre vest de Calea Vitan - Bârzești, de la 500 m de malul drept al Râului Dâmbovița până la limita sudică a cuvei lacului Văcărești.

Limita sudică a cuvei lacului Văcărești (paralelă cu Șos.Olteniței).

ZONA C – REPREZENTATA GRAFIC IN CULOAREA GALBEN

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

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

Limita estică a zonei B a Șos. Vitan – Bârzești.

Limita nordică a zonei B a Șos. Olteniței.

Limita vestică a zonei B a Căii Văcărești.

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.



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



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

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

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

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

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

Str. Luica - Str. Turnu Măgurele, exclusiv, de la Șos. Giurgiului până la B-dul Metalurgiei.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Str. Pictor Ștefan Dimitrescu, exclusiv, de la Șos. Giurgiului până la Str. Împăratul Traian.

Str. Împăratul Traian, exclusiv, de la Str. Pictor Ștefan Dimitrescu până la Drum Găzarului.

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

Șos. Giurgiului, exclusiv, de la Drum Găzarului până la Str. Pictor Ștefan Dimitrescu.



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



Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Fâșie 100 m la Drum Deal Floreni, de la Șos. Berceni până la C.F. industrială.

Fâșie 100 m de la limita zonci B de la Drum Dealu Floreni până la Drum Dealu Crucii.

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

Piata Covasna este situata in Bucuresti, str. Covasna nr. 3, sector 4, teritoriu cuprins in Zona B, a sectorului 4.

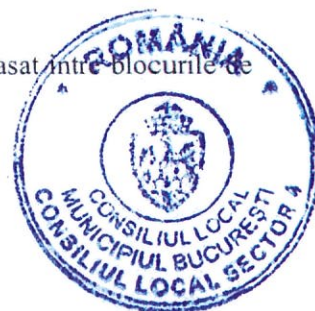
De asemenea, in apropierea Pietei Covasna se afla numeroase statii de autobuze din rețeaua STB.

Zona in care este amplasat Piata Covasna, este o zona rezidentiala, cu blocuri de locuinte si constructii rezidentiale unifamiliale construite atat inainte de anii 1990 cat si mai recente.

In zona se mai afla si institutii de invatamant precum gradinite, scoli, licee, , dar si institutii publice si de cult, cabinete medicale si institutii bancare iar complexul Grand Arena se afla la aproximativ 800 m distanta de mers pe jos.

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

Traficul pietonal este intens in zona, avand in vedere faptul ca Piata Covasna este amplasat într-o blocurile de locuinte ceea ce face ca imobilul subiect sa fie atractiv din punct de vedere comercial.



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



**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:
Prezenta planșă se citește împreună cu Anexa A la Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr./.../05.2003 cu privire la "Reglementările urbanistice de încadrare pe zone și categorii de folosință a terenurilor Municipiului București, pentru anul 2004", pentru aplicarea prevederilor OG nr. 36/2002, a HG nr. 1278/20 și a HCGMB nr. 301/2002.

Dinamica trecerii terenurilor din categoriile extravilan în intravilan, conform FUG aprobat, nu permite demarcarea unei limite definitive a teritoriului intravilan. Clasarea pe categoriile extravilan "I", "II" și "III" se face conform precizărilor din Anexa A.

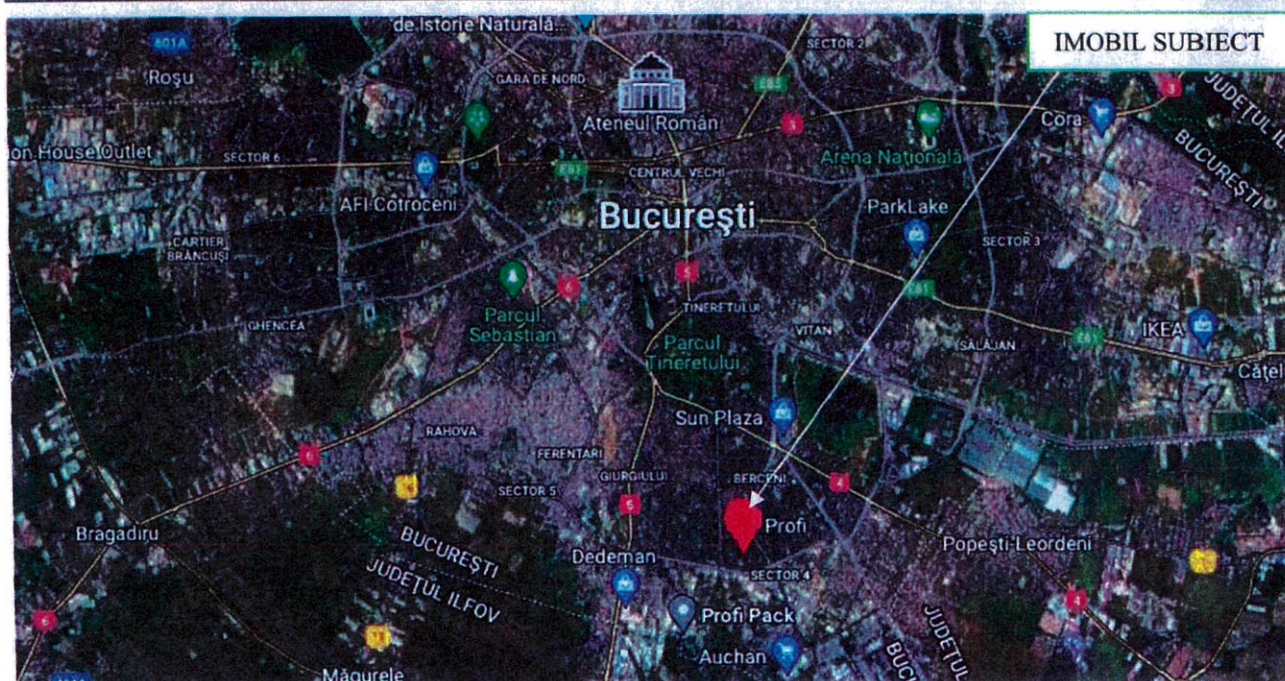


EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

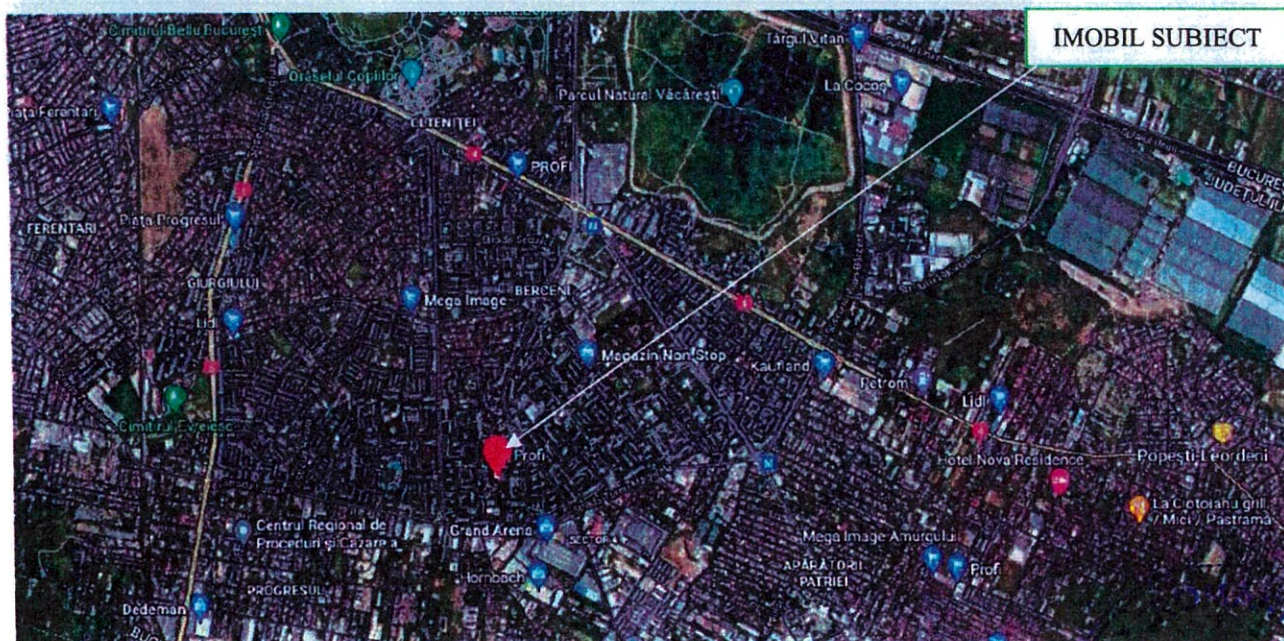
TEL: 0727 947 941
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



IMOBIL SUBIECT



IMOBIL SUBIECT



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





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



2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Conform informațiilor puse la dispoziția evaluatorului dreptul de proprietate asupra imobilului subiect reprezentat de Piața Norilor este detinut de către Sectorul 4 al Primăriei București.

3. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI ȘI A TERENULUI

Potrivit informațiilor detinute de către evaluator până la data întocmirii prezentului raport de evaluare, imobilul subiect a fost edificat în anul 2003, având o structură metalică și o parcare supratetă de aproximativ 100 de locuri de parcare.

Suprafața imobilului este de aproximativ 738,57 mp și este compusă din mai multe spații comerciale dintre care, cel mai mare spațiu este ocupat de către supermarket-ul Profi, astfel cum s-a constatat la efectuarea inspecției.

Imobilul a fost identificat într-o stare bună și dispune de finisaje medii, instalație electrică, sanitară și de încălzire.

Nu au fost comunicate informații cu privire la terenul pe care este amplasat imobilul subiect.

4. COMPONENTE NON-IMOBILIARE. IDENTIFICARE ȘI 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 către Sectorul 4 al Primăriei București și nu există informații despre proprietarii anteriori.

ANALIZA PIETEI

1. ANALIZA CERERII

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Caracteristicile pieței imobiliare sunt:

Este dependentă de nivelul veniturilor și stabilitatea acestora.

Fiecare proprietate imobiliară este unică, beneficiind de un amplasament fix.

Nivelul pretului este influențat de tipul de finanțare oferit de bănci, dobânzile practicate de acestea, durata rambursării creditelor și mărimea avansului, decalaj de timp între cerere și ofertă, fapt ce necesită un timp relativ lung de expunere la vânzare.



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



Proprietatea imobiliară este un produs durabil cu grad scăzut de lichiditate, tranzacțiile presupunând sume mari de bani.

Piața imobiliară este o piață limitată prin suprafețele de teren existente și prin posibilitățile de dezvoltare ale acestora prin construirea de locuințe, birouri, spații comerciale și industriale.

Pondere achizițiilor cu bani cash continuă să domine pe piața rezidențială după ce anul trecut peste 60% din locuințe au fost cumpărate astfel. În continuarea trendului din 2021, în primele trei trimestre din 2022, achizițiile de locuințe cu cash au fost predominante în București și în patru dintre cele mai mari județe din țară - Brașov, Cluj, Timiș și Constanța. Mai mult, se vede o creștere a ponderii achizițiilor cu bani gheață, după ce, de pildă, în Capitală, în primele trei trimestre din 2021, acestea reprezentau 44%, pentru ca în perioada similară a acestui an să urce la 51%, potrivit raportului trimestrial intitulat „Analiza pieței rezidențiale din România”, realizat de compania de consultanță imobiliară The Concept.

„Raportul cash vs. credit ne prezice cum poate evolua piața în perioada următoare. Trăim perioada în care indicii IRCC și ROBOR au crescut, punându-i în dificultate pe cei ce au credite. Cumpărătorii așteaptă ca aceștia să își ajusteze așteptările și să vândă la prețuri mai joase, ceea ce înseamnă că proprietățile tranzacționate predominant prin credit sunt pasibile de o corecție în următoarea perioadă. Totuși, media în toate zonele economice importante ale României este în favoarea tranzacțiilor prin cash, ceea ce înseamnă că piața este mult mai rezilientă la fluctuațiile de dobândă”, se arată în studiul amintit.

La nivel național, raportul cash versus credit în achizițiile rezidențiale în primele trei trimestre ale acestui an s-a schimbat la 55%-45% față de 51%-49% cât era în aceeași perioadă a anului trecut.

„Reculul creditului în favoarea cash-ului poate fi, paradoxal, un semnal de reziliență pentru piața imobiliară într-un moment de dobânzi înalte și eligibilitate mai scăzută a clienților pentru finanțare. Numărul unităților individuale tranzacționate în primele trei trimestre din 2022 la nivel național a fost în scădere cu 3,4% față de aceeași perioadă a anului trecut. În schimb, Bucureștiul a înregistrat o creștere de 8,8%, în timp ce toate celelalte orașe mari au raportat scăderi, notează studiul The Concept.

Potrivit unei analize ZF, aproximativ 62% din achizițiile de locuințe din 2021 au fost făcute cu cash. Programul Noua casă reprezintă doar 6,5% din întreaga piață, ținând cont că, din cele 183.000 de tranzacții din 2021, aproximativ 12.000 au fost achiziționate prin intermediul acestui program. Cele aproximativ 183.000 de apartamente tranzacționate anul trecut în România reprezintă cel mai ridicat nivel din ultimii cinci ani, chiar dacă 2021 a fost al doilea an de pandemie, unul în care efectele asupra economiei au început din plin să se resimtă.

În timp ce inflația rămâne la cote înalte, iar condițiile de creditare se înăspresc, anul 2022 rămâne un an foarte bun pentru tranzacțiile imobiliare, numărul de tranzacții depășind cu 11% nivelul din 2021, conform datelor Oficiului de Cadastru și Publicitate imobiliară.

Contrar așteptărilor, ultimii 3 ani, în care au existat suficiente motive care să blocheze tranzacțiile imobiliare, piața a dovedit nivelul său de maturitate, iar creșterea economică în ciuda contextului incert, constituie un indicator favorabil, mai ales pentru piața imobiliarelor premium, care nu sunt puternic influențate de condițiile de creditare.



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



Anul 2020 a fost un an în care a crescut cererea pentru locuințe mai spațioase și case, iar 2021 a fost un an al recordurilor, cu număr remarcabil de tranzacții imobiliare. În ceea ce privește anul curent, dezvoltatorul Nordis Group susține că „2022 se încheie într-o notă pozitivă, chiar dacă a fost un an plin de provocări, fie că discutăm de începerea războiului din Ucraina, creșterile prețului energiei și a tuturor materialelor de construcții. În cazul proprietăților imobiliare pe care le dezvoltăm în stațiunile turistice consacrate, potrivite investitorilor care doresc să obțină un venit pasiv sigur și să își protejeze banii de inflație, s-a menținut o cerere ridicată, în special la unitățile în curs de dezvoltare, unde valoarea imobilului se apreciază cu peste 40% până la momentul livrării proiectului” – Florin Poștoacă – Sales Manager.

Factorii care influențează prețurile în imobiliare:

Piața imobiliară este influențată de câțiva factori: inflație, PIB, dobânda creditelor, lichiditatea din piață, cererea și oferta. Când sunt mulți bani în piață, de regulă prețurile în imobiliare cresc. În prezent, datele Fondului de Garantare a Depozitelor Bancare au raportat un număr de 57.091 de persoane fizice cu depozite bancare de peste 100.000 euro, cu o valoare cumulată de 12,5 mld euro. Prețurile materialelor au crescut și, pentru că se resimte un prag maxim al inflației (15,3% în luna octombrie, de la 15,9% în septembrie) se așteaptă că prețurile vor continua să crească, dar într-un ritm mai lent. Costurile de producție cresc, deci și prețul produsului va crește.

Există întârzieri pe lanțurile de aprovizionare din cauza războiului, iar costurile de energie au crescut. Acest lucru înseamnă întârzieri în termenele preconizate de dezvoltatorii imobiliari și posibile creșteri de prețuri, mai mult decât marja prestabilită, în funcție de etapa de construire.

Dobânzile la credite au crescut considerabil, iar băncile înăspresc condițiile de acordare a creditelor, ceea ce înseamnă un efort mai mare din partea cumpărătorilor. Datele Colliers privind cererea sugerează că locuințele cu prețuri accesibile se bazează mai mult pe credite, în timp ce proprietățile de lux sunt achiziționate, majoritar, cu bani cash.

Conform Nordis Group, nișa imobiliarelor premium nu este însă atât de afectată de condițiile de creditare. „Întotdeauna au existat bani în piață, iar modul de achiziție a proprietăților în 2022, respectiv 56% din volumul total al achizițiilor au fost realizate cu bani cash, relevă lichiditate în piață. În cazul Nordis, 98% dintre vânzările de anul acesta au fost realizate cu bani cash, iar o pondere bună o reprezintă clienții recurenți și un grad mare de recomandare. Acest lucru confirmă că Nordis formează o comunitate a investitorilor unită, care se consultă și se informează cu privire la investiția economiilor.”

Contextul pieței imobiliare, la finalul anului 2022:

A crescut puterea de cumpărare a românilor. A crescut salariul mediu, deci per total, românii câștigă mai bine, în ciuda unor ani cu provocări. Numărul angajaților români cu salarii de peste 1000 de euro a crescut considerabil în ultimii ani. La nivel european, România este o țară în care gradul de accesibilitate a cumpărării unui apartament este unul extrem de bun, un cumpărător având nevoie de salariile integrale pe o perioadă de 8, 9 ani de zile pentru a putea deveni proprietar pe un apartament mediu, cu 2 camere,

La nivel european, România ocupă locul 3 în topul țărilor cu cele mai ieftine locuințe, cu un preț mediu de 1.266 Euro pe metru pătrat, conform studiului Deloitte Property Index 2022, realizat prin analiza a 23 de țări din Europa.

Indicele de accesibilitate a fost în anul 2021 de 1,4 iar în 2022, acesta a scăzut la 1,1, ceea ce înseamnă că românii au putut să cumpere mai ușor proprietăți, venitul mediu per familie fiind peste 12.000 de euro pe an în sectorul imobiliar pe metru pătrat.

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



Indicele de cost în construcții pentru clădirile rezidențiale a crescut de la 153 în iunie 2021, la 185 în luna iunie 2022, acest lucru însemnând că nu sunt premise care să confirme o scădere a prețurilor în următoarea perioadă. Trimestrul 3 din 2022 se distinge printr-o creștere anuală de 9,2% a prețurilor locuințelor din România.

Datele Statistice relevă cea mai mare creștere la nivel european: în 22 de ani, economia României a crescut cu 788%. Datele au la bază analiza PIB-ului fiecărei țări din Uniunea Europeană, care, în cazul României, era de aproximativ 37 miliarde de dolari în 2000, iar astăzi se estimează 286 miliarde de dolari.

Extrem de important este că, într-un mediu în care s-a resimțit amenințarea conflictului din Ucraina, România a înregistrat a treia cea mai mare creștere a PIB-ului în trimestrul III, respectiv 4,7%, comparativ cu aceeași perioadă din 2021, când încă era o perioadă de pandemie.

Pentru 2023, previziunile economice ale Comisiei Europene estimează o creștere a PIB-ului cu aproximativ 1,8%, iar pentru 2024, o creștere de 2,2%.

„Nu mai putem compara prezentul cu situația din 2008. Avem o piață imobiliară solidă, la care contribuie inclusiv diaspora. Oamenii câștigă mai bine și vor să investească. Piața Crypto a intrat în declin, în timp de piața bursieră necesită ceva mai multă răbdare pentru obținerea unui profit; astfel, imobiliarele rămân cea mai sigură opțiune. În București, autorizațiile sunt blocate, drept urmare, oferta scade, deși cererea este crescută. Din fericire, noi avem autorizație de construire pentru Nordis View din București, iar lucrările de construire avansează în ritm susținut. În acest moment, 57% dintre apartamentele din proiectul Nordis View sunt deja vândute, iar prețurile pornesc de la 170.700 euro + TVA, pentru un apartament cu 2 camere ” susține reprezentantul Nordis Group.

Comportamentul de achiziție a cumpărătorilor de proprietăți imobiliare:

Ultimii 3 ani au fost dificili, însă românii au reușit să economisească. La jumătatea anului 2022, 57.091 de persoane fizice dețineau conturi bancare de peste 100.000 euro, după ce, în 2021, doar 44.000 de români aveau această sumă în conturi.

Conform datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate imobiliară, în primul semestru al anului 2022, 56% din achizițiile de proprietăți imobiliare din țară au fost realizate cu bani cash. În București, jumătate au necesitate credit, jumătate au fost luate cu banii jos.

Procentul de locuințe cumpărate cu bani cash și cu bani economisiți în prima jumătate din 2022 este mai mare decât cel înregistrat în perioada similară a anului 2021, când 44% din locuințele cumpărate au fost achiziționate integral cu banii cumpărătorului.

Diaspora constituie o sursă importantă privind banii care converg către investiții imobiliare în România. În 2021, conform datelor Băncii Naționale a României, 5.6 miliarde de euro au fost trimiși în țară, în mare parte de către români care locuiesc în Germania, Marea Britanie, Spania, Italia, Franța, Elveția și Belgia. Datele oficiale informează că, în prezent, peste 4 milioane de români sunt stabiliți în străinătate, cu acte în regulă.

„Dorința de îmbunătățire a stilului de viață presupune investiția în proprietăți care oferă condiții mai bune de locuire, cu facilități incluse, deci cumpărătorii sunt mai deschiși să plătească mai mult pentru confortul dorit. Tot mai mulți aleg proiectele Nordis pentru că, pe lângă apartamente premium, oferim o multitudine de facilități: SPA-uri cu piscine, fitness, restaurante și cafenele, toate completate de un cadru natural excepțional ” completează Florin Poștoacă – Sales Manager Nordis Group.



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



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

În urma analizei de piață prețul pentru închirierea spațiilor comerciale poate varia mult, în funcție de zona în care acesta este amplasat, respectiv în funcție de dimensiunea spațiului ce urmarează a fi închiriat (aproximativ între 5 EUR - 20 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 și având în vedere contextul economic actual, putem aprecia că piața specifică bunurilor subiect este o piața a cumpărătorului / chiriului, oferta fiind mai mare decât cererea, motiv pentru care există o marja de negociere mare pentru închirierea spațiilor 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 similare este situat între 5 €/mp- 20 €/mp, în funcție de suprafața, dotări, finisaje, amplasare, costuri de întreținere și condiții de închiriere.

EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE

Proprietățile ce fac obiectul raportului de evaluare sunt compuse din spații cu destinație comercială situate în incinta Piața Covasna, strada Covasna nr. 3, sector 4, București.

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

În 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 contrarii(ce) cadrului general de reglementare, și

În ceea ce privește chiria de piață care nu este stipulată într-un contract de închiriere, termenii și clauzele presupuse sunt cei/cele aferenți(te) unei închirieri ipotetice care ar fi de regulă convenită pe piață pentru același tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață.

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



În abordarea prin comparație directă, evaluatorul formulează o opinie asupra valorii în urma analizei unor proprietăți și comparării acestora cu proprietatea în cauză. Tehnicile analizei comparative aplicate în abordarea prin comparație directă sunt fundamentale în cadrul procesului de evaluare. Estimările referitoare la chiria de piață, cheltuielile, valoarea terenului, cost, depreciere și alți parametri ai valorii pot fi utilizate în alte abordări ale evaluării utilizând tehnici comparative similare.

În analiza comparativă, se pot utiliza atât corecțiile cantitative cât și cele calitative dar nu concomitent. În general corecțiile cantitative sunt făcute înainte de efectuarea celor calitative.

Evaluarea chiriilor de piață s-a realizat prin analiza comparației relative, folosind datele de piață disponibile despre închirierea centrelor și a parcurilor comerciale din București.

Pe pietele spațiilor comerciale, chiriile practicate sunt lunare și se exprimă în Euro / mp.

Asadar, în aplicarea acestei metode au fost colectate, analizate, comparate și ajustate oferte de închiriere privind bunuri similare disponibile pe piața specifică în vederea estimării valorii chiriei de piață inclusiv taxele stabilite prin cele două HCGMB mai sus menționate.

Evaluarea chiriilor de piață s-a realizat prin analiza comparației relative, folosind datele de piață disponibile despre închirierea centrelor și a parcurilor comerciale din București, similare cu Complexul Agroalimentar Piața Norilor.

De asemenea, ținând cont de scopul evaluării precum și de informațiile deținute, până la acest moment și de natura proprietăților imobiliare analizate, chiriile de piață au fost estimate sub forma intervalelor de valori.

Intervalul de Valori al chiriilor minime estimat pentru spațiile comerciale din incinta Pieteii Covasna, este următorul:

SUPRAFETE SPATII COMERCIALE DE INCHIRIAT				
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

Potrivit HCGMB 426/26.07.2018, valoarea chiriilor pentru spațiile conexe spațiilor comerciale, (camera depozitare; camera frigorifică; camera frigidere; camera procesare; depozit de zi; zona preparare; vestiar; grup sanitar + dus) reprezintă 50% din valoarea chiriilor estimate pentru spațiile comerciale, astfel cum au fost prezentate în anexele prezentului raport de evaluare.

Cursul de referință EURO/RON afișat de BNR la data evaluării, respectiv la data de 10.01.2023 este de 1 EUR = 4.9253 RON.



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



ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1. ANALIZA REZULTATELOR

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

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

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

În concluzie, chiriile de piață estimate la data evaluării, pentru spațiile comerciale aflate în Piața Covasna, sunt cuprinse în următoarele intervale:

SUPRAFETE SPATII COMERCIALE DE INCHIRIAT				
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

Potrivit HCGMB 426/26.07.2018, valoarea chiriilor pentru spațiile conexe spațiilor comerciale, (camera depozitare; camera frigorifică; camera frigideră; camera procesare; depozit de zi; zona preparare; vestiar; grup sanitar + dus) reprezintă 50% din valoarea chiriilor estimate pentru spațiile comerciale, astfel cum au fost prezentate în anexele prezentului raport de evaluare.

Cursul de referință EURO/RON afișat de BNR la data evaluării, respectiv la data de 10.01.2023 este de 1 EUR= 4.9253 RON.

2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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 estimată astfel:

SUPRAFETE SPATII COMERCIALE DE INCHIRIAT				
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

Potrivit HCGMB 426/26.07.2018, valoarea chiriilor pentru spațiile conexe spațiilor comerciale, (camera depozitare; camera frigorifică; camera frigideră; camera procesare; depozit de zi; zona preparare; vestiar; grup sanitar + dus) reprezintă 50% din valoarea chiriilor estimate pentru spațiile comerciale, astfel cum au fost prezentate în anexele prezentului raport de evaluare.

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

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



Cu privire la valoarea aleasă precizez următoarele aspecte:

Cheltuielile care sunt incluse in chirie difera de la o piata la alta. Plecand de la acest criteriu, se deosebesc mai multe tipuri de chirie (chirie bruta; chiria neta; chiria neta tripla etc.). Tinand cont de practica pietei industriale romanesti cat si de prevederile contractului de inchiriere a Depozitului, la data evaluarii, chiria estimata este o chirie neta care presupune ca utilitatile, impozitele, asigurare si cheltuielile curente sunt platite de catre chiras in timp ce proprietarul plateste numai reparatiile capitale.

In functie de durata, contractele de inchiriere pot fi termen scurt (de cinci ani sau mai putin) sau lung (peste 5 ani). Pentru scopul evaluarii s-a presupus estimarea unei chirii de piata pe termen lung.

Pentru estimarea Chiriei de piata nu s-a avut in vedere dispozitiile legale in vigoare referitoare la TVA.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

NR. LEGITIMATIE: 18873



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

