



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
PRIMAR**

**\*APARATUL DE SPECIALITATE\***  
Bd. George Coșbuc nr. 6-16 sector 4, București  
Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90

Member of CIBQ Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
ISO 9001 - ISO 14001  
ISO 45001

**Direcția Juridică**

Compartiment Informații de Interes Public  
P.6.3/182/20.05.2024

**ANUNȚ**

privind modificarea termenului pentru  
*proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii a două amplasamente, domeniul public, aflate în administrarea Consiliului Local Sector 4, situate parcul "Tudor Arghezi", a prețului minim de pornire al licitației, durata contractului de închiriere, precum și a documentației de atribuire: caiet de sarcini, fișă de date și model contract de închiriere*

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, în conformitate cu prevederile art. 7 alin. (13) coroborat cu prevederile art. 7 alin. (2) din *Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare*, supune consultării publicului proiectul de hotărâre anterior menționat, documentul urmând procedura de transparență decizională în perioada 04.04.2024 data publicării, până la data de 20.05.2024, acesta fiind publicat pe site-ul [www.ps4.ro](http://www.ps4.ro), secțiunea **Transparență Decizională**, conform Referatului inițiatorului nr.94/20.05.2024, prin care s-a solicitat modificarea termenului.

**SECRETAR GENERAL AL SECTORULUI 4  
Diana-Anca ARTENE**

**DIRECTOR EXECUTIV  
Mihai ISTODORESCU**

Întocmit,  
Gabriela Cojocaru



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
PRIMAR**

Member of CIBQ Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
ISO 9001 - ISO 14001  
ISO 45001

**\*APARATUL DE SPECIALITATE\***

**B-dul George Coșbuc nr. 6-16,**

**Sector 4, București**

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

**DIRECȚIA AUTORIZĂRI, ADMINISTRARE PIEȚE ȘI LOGISTICĂ  
SERVICIUL PATRIMONIU ȘI ARHIVĂ**

Nr. P.16.2/95/...le.05...2014

**REFERAT**

la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii a două amplasamente, domeniul public, aflate în administrarea Consiliului Local Sector 4, situate în parcul Tudor Arghezi, a prețului minim de pornire al licitației, durata contractului de închiriere, precum și a documentației de atribuire; caiete de sarcini, fișă de sarcini și model contract de închiriere

Prin proiectul de hotărâre se propune închirierea a două amplasamente din parcul Tudor Arghezi, ca urmare a finalizării lucrărilor de amenajare a parcului și luând în seamă că Consiliul Local Sector 4 deține în administrare aceste suprafețe de teren, domeniu public, în scopul aducerii de venituri suplimentare la bugetul local, prin exploatarea prin închirierea acestora în vederea desfășurării de activități comerciale.

Astfel, având în vedere, necesitatea suplimentării veniturilor bugetului local prin aprobarea închirierii celor două amplasamente, mai sus menționate se permite colectarea taxelor respective, care vor suplimenta veniturile la bugetul local.

Având în vedere cele menționate, în temeiul art. 7 alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare, vă solicităm să aprobați supunerea adoptării hotărârii privind aprobarea închirierii a două amplasamente, domeniul public, aflate în administrarea Consiliului Local Sector 4, situate în parcul Tudor Arghezi, a prețului minim de pornire al licitației, durata contractului de închiriere, precum și a documentației de atribuire; caiete de sarcini, fișă de sarcini și model contract de închiriere, anterior termenului prevăzut la art. 7 alin. (2) din Legea nr. 52/2003.

Director Executiv,

Viorica DAVID

Avizat Direcția Juridică

ISTODORESCU  
MIHAI



# 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

### PROIECT

#### HOTĂRÂRE

**privind aprobarea închirierii a două amplasamente, domeniul public, aflate în administrarea Consiliului Local Sector 4, situate parcul "Tudor Arghezi", a prețului minim de pornire al licitației, durata contractului de închiriere, precum și a documentației de atribuire: caiete de sarcini, fișă de date și model contract 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, Administrare Piețe și Logistică - Serviciul Patrimoniu și Arhivă nr.P.16.2/52/19.03.2024;

Văzând avizele Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Sector 4;

Ținând cont de:

Raportul de evaluare privind estimarea valorii de piață a chiriei lunare în vederea închirierii unei platforme betonate, departajată în două amplasamente, situate în parcul "Tudor Arghezi", întocmit de ANG CONSULTING SRL și înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr. 18808/07.03.2024;

Hotărârea Consiliului Local nr.312/2019 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții: Edificare parc în zona de sud a Municipiului București - Bulevardul Metalurgiei, cu modificările și completările interioare;

Prevederile 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 aprobarea documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fșe de date, model contract de închiriere și Lista cu situația imobilelor libere ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

Art.332-art.348 privind închirierea bunurilor proprietate publică din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu completările și modificările ulterioare;

Ținând cont de prevederile 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), 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 a două amplasamente pe platforma betonată în suprafață de 33,76 mp fiecare, situate în Parcul Tudor Arghezi din Bd.Metalurgiei nr.100-130, sector 4, București, domeniu public, aflat în administrarea Consiliului Local Sector 4.

**Art.2** Se aprobă prețul de pornire al licitației de 734 lei, fără TVA, valabil pentru fiecare amplasament, conform raportului de evaluare întocmit de ANG CONSULTING SRL și înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr. 18808/07.03.2024 - Anexa la prezenta hotărâre;

**Art.3** Se aprobă durata închirierii de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional, în condițiile prezentate în caietul de sarcini, pentru o perioadă maxim egală cu durata contractului de închiriere;

**Art.4** În cazul în care cuantumul chiriei stabilite prin licitație publică este mai mic decât cuantumul chiriilor aprobate prin Hotărâri ale Consiliului General al Municipiului București sau ale Consiliului Local Sector 4, la încheierea actului adițional de prelungire a perioadei de închiriere, se vor aplica acestea din urmă.

**Art.5** Organizarea licitației și întocmirea documentației de atribuire: caiete de sarcini, fișa de date și model contract de închiriere se vor face în baza prevederilor 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 aprobarea documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fișe de date, model contract de închiriere și Lista cu situația imobilelor libere ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare;

**Art.6** Se împuternicește Primarul Sectorului 4 să semneze în numele și pe seama Consiliului Local Sector 4 contractele de închiriere și actele adiționale de prelungire;

**Art.7 (1)** Primarul Sectorului 4 și Direcțiile din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Sectorului 4 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, conform competențelor legale.

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**Avizează,  
Conform Codului Administrativ  
Secretarul General al Sectorului 4  
Diana Anca ARTENE**



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
PRIMAR**

**\*APARATUL DE SPECIALITATE\***  
**Bd. George Coșbuc nr. 6-16, sector 4, București**  
**Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90**

Member of CIBQ Federation



**CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM**  
**ISO 9001 - ISO 14001**  
**ISO 45001**

## REFERAT DE APROBARE

Având în vedere:

- prevederile art. 332 – art. 348 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- 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 aprobarea documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fșe de date, model contract de închiriere și lista cu situația imobilelor libere ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local nr.312/2019 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții: Edificare parc în zona de sud a Municipiului București - Bulevardul Metalurgiei, cu modificările și completările interioare;

Ținând cont de faptul că s-au finalizat lucrările de amenajare pentru parcul Tudor Arghezi, iar în interiorul acestuia există o platformă betonată în suprafață de 67,52 mp, care poate fi închiriată și departajată în două amplasamente fiecare în suprafață de 33,76 mp, pentru desfășurarea unor activități de comerț în condiții optime și moderne pentru cetățeni

Din motivele menționate mai sus, considerăm că se impune inițierea unui proiect de hotărâre de Consiliu Local pentru aprobarea închirierii și a prețului de pornire a licitației pentru cele două amplasamente rezultate în urma departajării, conform raportului de evaluare privind estimarea valorii de piață a chiriei lunare în vederea închirierii unei platforme betonate situate în parcul Tudor Arghezi, Bdul Metalurgiei nr.100-130, sector 4, întocmit de ANG CONSULTING SRL și înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr.188808/07.03.2024, a duratei de închiriere, precum și a documentației de atribuire.

Facem precizarea că Organizarea licitației și întocmirea documentației de atribuire: caiete de sarcini, fișa de date și model contract de închiriere se vor face prevederile 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



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
PRIMAR**

**\*APARATUL DE SPECIALITATE\***  
**Bd. George Coșbuc nr. 6-16, sector 4, București**  
**Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90**

Member of CIBQ Federation

**RISA SIMTEX**

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
**ISO 9001 - ISO 14001  
ISO 45001**

administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, precum și aprobarea documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fșe de date, model contract de închiriere și Lista cu situația imobilelor libere ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin (3), art. 166 alin (2) lit. g), art. 196 alin (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propunem spre aprobare Consiliului Local Sector 4, proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, a prețului de pornire a licitației pentru cele două amplasamente, conform raportului de evaluare privind estimarea valorii de piață a chiriei lunare în vederea închirierii unei platforme betonate situate în parcul Tudor Arghezi, Bdul Metalurgiei nr.100-130, sector 4, , întocmit de ANG CONSULTING SRL și înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr.188808/07.03.2024, a duratei de închiriere, precum și a documentației de atribuire.





**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
PRIMAR**

**\*APARATUL DE SPECIALITATE\***  
**Bd. George Coșbuc nr. 6-16, sector 4, București**  
**Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90**

Member of CTSQ Federation

**RI&A SIMTEX**

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
**ISO 9001 - ISO 14001  
ISO 45001**

**DIRECȚIA AUTORIZĂRI, ADMINISTRARE PIEȚE ȘI LOGISTICĂ  
SERVICIUL PATRIMONIU ȘI ARHIVĂ  
Nr. P.16.2/52/19.03.2024**

**RAPORT DE SPECIALITATE**

Având în vedere :

- ✓ Raportul de evaluare întocmit de ANG CONSULTING SRL înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr. 18808/07.03.2024;
- ✓ Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- ✓ Hotărârea Consiliului Local nr.312/2019 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții: Edificare parc în zona de sud a Municipiului București - Bulevardul Metalurgiei, cu modificările și completările interioare;
- ✓ HCGMB nr.20/2020 privind declanșarea procedurilor de expropriere pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „Edificare parc în zona de sud a Municipiului București - Bulevardul Metalurgiei” cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ 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 aprobarea documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fșe de date, model contract de închiriere și lista cu situația imobilelor libere ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Art.332-art.348 privind închirierea bunurilor proprietate publică din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu completările și modificările ulterioare;



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
PRIMAR**

**\*APARATUL DE SPECIALITATE\***

**Bd. George Coșbuc nr. 6-16, sector 4, București**

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

Member of CISO Federation

**RIA SIMTEX**

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
**ISO 9001 - ISO 14001  
ISO 45001**

Ținând cont de faptul că s-au finalizat lucrările de amenajare la parcul Tudor Arghezi, situat într-o zonă aflată în plină dezvoltare, iar în interiorul parcului există o platformă betonată în suprafață de 67,52 mp, care poate fi închiriată în scopul desfășurării unor activități de comerț în condiții optime și moderne, cât și pentru asigurarea libertății comerțului;

Având în vedere prevederile art. 332- art. 348 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu completările și modificările ulterioare, supunem spre aprobare de către Consiliul Local închirierea acestei platforme betonate, departajată în două amplasamente fiecare în suprafață de 33,76 mp, în conformitate cu raportul de evaluare privind estimarea valorii de piață a chiriei lunare în vederea închirierii celor două amplasamente situate în parcul Tudor Arghezi din B-dul Metalurgiei nr.100-130, sector 4, întocmit de ANG CONSULTING SRL și înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr. 18808/07.03.2024, precum și a duratei de închiriere. Precizăm că Organizarea licitației și întocmirea documentației de atribuire: caiete de sarcini, fișa de date și model contract de închiriere se vor face prevederile 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 aprobarea documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fișe de date, model contract de închiriere și Lista cu situația imobilelor libere ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare;

**DIRECTOR EXECUTIV**

**Viorica DAVID**

Avizat,

**Direcția Juridică**

**Mihai Istodorescu**

Întocmit

**Liliana SATMARI**



**ANEVAR**

**A.N.G. CONSULTING S.R.L. – MEMBRU CORPORATIV  
EVALUATOR PROPRIETĂȚI IMOBILIARE  
AUTORIZATIE ANEVAR NR. 0870/2024**

Str. Unirii nr. 21, Bl. P1, Sc. 2, Et. 1, Ap. 13 comuna Balotesti Județul Ilfov CUI 15427450  
Tel. 0722 330809 Fax 0213521457 email: office@angconsulting.ro

Nr. înregistrare raport ANG2024\_09/16.08.2024

**SECTORUL 4  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
REGISTRATURĂ (1)**

07 MAR 2024

**INTRARE** Nr. *18908*  
**IESIRE** .....

## RAPORT DE EVALUARE

**PRIVIND ESTIMAREA  
VALORII DE PIAȚĂ A CHIRIEI LUNARE ÎN VEDEREA  
ÎNCHIRIERII A UNUI NUMĂR DE TREI SPAȚII COMERCIALE  
SITUATE VIZAVI DE STAȚIA DE METROU „TUDOR  
ARGHEZI” DIN SECTOR 4, BUCUREȘTI ȘI A UNEI  
PLATFORME BETONATE SITUATE ÎN PARCUL „TUDOR  
ARGHEZI” DE LA ADRESA BDUL. METALURGIEI NR. 100-130,  
SECTOR 4, BUCUREȘTI**

**Beneficiar** SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI  
BUCUREȘTI

**Utilizator desemnat / Destinatar** SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI  
BUCUREȘTI

**Evaluator** A.N.G. CONSULTING S.R.L.

## I. SINTEZA EVALUĂRII

**Obiectul evaluării** îl constituie estimarea **valorii de piață a chiriei lunare pentru următoarele imobile:**

1. un număr de trei spații comerciale situate vizavi de stația de metrou Tudor Arghezi din Sector 4, București, fiecare spațiu având o suprafață utilă de 17,4 mp.
2. platformă betonată situată în parcul Tudor Arghezi de la adresa adresa bdul. Metalurgiei nr. 100-130, Sector 4, București, având o suprafață de 67,52 mp.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piață a chiriei lunare pentru imobilele aflate în administrarea beneficiarului, în vederea închirierii prin licitație, în conformitate cu Standardele de Evaluare adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR.

### **Baza evaluării**

Valoarea de piață a proprietății imobiliare a fost estimată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2022.

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

*"Valoarea de piață - suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."*

**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.

**Solicitantul evaluării:** SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI cu sediul în București, Sector 4, B-dul George Cosbuc nr. 6-16, Cod fiscal 4420830.

**Beneficiarul evaluării:** SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI cu sediul în București, Sector 4, B-dul George Cosbuc nr. 6-16, Cod fiscal 4420830.

Raportul a fost structurat conform Standardele de Evaluare ed. 2022 după cum urmează:

Raportul a fost structurat după cum urmează:

- I. Sinteza Evaluării;
- II. Termenii de referință ai evaluării;
- III. Prezentarea datelor;
  - III.1 Analiza pieței;
  - III.2 Prezentarea imobilului;
- IV. Evaluarea imobilelor;
- V. Concluzii;
- VI. Anexele Raportului de evaluare;

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
  - Dat fiind scopul evaluării și nivelul investiției, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin piață;
  - Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
  - Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ;
  - Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
  - Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare;
  - Proprietarul a furnizat datele privind amplasarea terenului, inspecția la fața locului făcându-se în prezența sa;
  - Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
  - Beneficiarul nu a transmis evaluatorului documente care să ateste dreptul de proprietate sau de administrare al terenului, evaluarea realizându-se în baza schitei topo și a Planului de amplasament, anexe la Nota de comandă nr. P16/29/08.02.2024;
  - Suprafața platformei betonate este de 67,52 mp, așa cum rezulta din schita topo;
  - Suprafețele utile ale spațiilor comerciale sunt de 17,4 mp;
  - Perioada maximă de închiriere este de 5 ani.
- Ipotezele de mai sus se completează cu datele din raportul de evaluare detaliat.

În urma aplicării abordării prin comparații, a rezultat că la data de 16.02.2024 valoarea de piață a chiriei lunare pentru imobilele supuse evaluării este următoarea:

1. Pentru un număr de trei spații comerciale situate vizavi de stația de metrou Tudor Arghezi din Sector 4, București, fiecare spațiu având o suprafață utilă de 17,4 mp, valoarea chiriei lunare este de 3.360 lei/lună, echivalentul a 675 euro, respectiv 1.120 lei/lună/spațiu comercial de 17,4 mp, echivalentul a 225 euro/lună/spațiu comercial de 17,4 mp.

2. Pentru platforma betonată din parcul Tudor Arghezi, având o suprafață de 67,52 mp, situată la adresa bd. Metalurgiei nr. 100-130, Sector 4, București valoarea chiriei lunare este de 1.468 lei/luna, echivalentul a 295 euro, respectiv 734 lei/lună/o suprafață de 33,76 mp, echivalentul a 147,5 euro/lună/o suprafața de 33,76 mp.

Opinia finala a evaluării este prezentata in LFI si nu conține TVA.

Data evaluării 16.02.2024 (Curs de referință BNR: 1 Euro= 4,9767 RON )

Data întocmirii raportului de evaluare: 16.02.2024

#### Anexe

Anexa 1 - Foto imobile

Anexa 2 – Schita topo imobil si plan de situatie

Anexa 3 - Comparabile chiriei spatii comerciale zona Metalurgiei, Berceni Sector 4 Bucuresti

Anexa 4 – Comparabile chiriei terenuri zona Metalurgiei, Berceni Sector 4 Bucuresti

EVALUATOR EPI,  
A.N.G. CONSULTING S.R.L.  
Angel FLORESCU



## CERTIFICARE

Subsemnatul, FLORESCU ANGEL – evaluator bunuri imobile și reprezentant legal al A.N.G. CONSULTING S.R.L., înregistrat în tabloul ANEVAR cu nr. 12583 certific următoarele:

1. Datele prezentate în acest Raport sunt corecte și adevărate;
2. Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
3. Nu am nici un interes, prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui Raport și nici un interes personal legat de părțile implicate;
4. Nu am nici o părtinire legată de proprietate care este obiectul acestui raport sau legat de părțile implicate de aceasta evaluare;
5. Angajarea mea în aceasta evaluare și onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predefinite, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
6. Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu standardele de evaluare cu unele abateri prezentate în raport;
7. Dețin cunoștințele necesare pentru efectuarea în mod competent, a acestei lucrări;
8. Subsemnatul, sunt membru ANEVAR cu documente valabile;
9. Subsemnatul am inspectat personal proprietatea.

Data întocmirii: 16.02.2024

EVALUATOR ANEVAR EPI,  
A.N.G. CONSULTING S.R.L.  
ANGEL FLORESCU



## II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### II.1 Obiectul evaluării îl constituie estimarea valorii de piață a chiriei lunare pentru următoarele imobile:

1. un număr de trei spații comerciale situate vizavi de stația de metrou Tudor Arghezi din Sector 4, București, fiecare spațiu având o suprafață utilă de 17,4 mp.
2. platformă betonată situată în parcul Tudor Arghezi de la adresa adresa bdul. Metalurgiei nr. 100-130, Sector 4, București, având o suprafață de 67,52 mp.

**II.2 Scopul** prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piață a chiriei lunare pentru imobilele aflate în administrarea beneficiarului, în vederea închirierii prin licitație, în conformitate cu Standardele de Evaluare adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR.

### II.3 Baza evaluării

Valoarea de piață a proprietății imobiliare a fost estimată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2022.

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente

*“Valoarea de piață = suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”*

**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.

#### Cadrul legal:

- Standardele de evaluare, editia 2022;
- SEV - Cadru general;
- SEV 101 - Sfera misiunii de evaluare;
- SEV 102 - Implementare;
- SEV 103 - Raportarea evaluării;
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- TIP 2 - Abordarea prin cost pentru activele corporale
- Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME).
- Ghidurile de evaluare (GE)

### **Criterii de evaluare**

Pentru realizarea misiunii, evaluatorul va urma conceptele și metodele acceptate de evaluare, aplicând în particular, următoarele abordări în evaluare:

- **Abordarea bazată pe comparații sau piață:** consta în analizarea pieței (tranzacții sau oferte) pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea în evaluare. Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți în ceea ce privește dreptul de proprietate, motivația cumpărătorilor și vânzătorilor, condițiile de piață, amplasamentul, caracteristicile fizice și economice, dimensiunile.
- **Abordarea prin capitalizarea veniturilor (pentru evaluarea construcțiilor)** Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esențial care influențează valoarea proprietății. O premisă de bază a abordării investiționale este relația direct proporțională între capacitatea beneficiară și valoarea unei proprietăți. Un investitor care cumpără o proprietate imobiliară care generează venituri schimbă în fapt o sumă prezentă de bani pentru dreptul de a primi câștiguri în viitor.  
Metodele de evaluare bazate pe capitalizarea/actualizarea câștigurilor constau în tehnici și formule matematice folosite de evaluatori pentru analiza capacității beneficiare ale unor proprietăți imobiliare (în general măsoară câștigurile realizate sub formă bănească), care transformă câștigurile viitoare în valori prezente.
- **Abordarea prin cost (pentru evaluarea construcțiilor)** este bazată pe înlocuirea costului curent al bunului cu unul nou, mai puțin deprecierea generată din deteriorările fizice precum și deprecierea funcțională și uzura externă, și crescută în cazul evaluărilor proprietăților de valoare terenului.  
Abordarea prin costuri presupune determinarea Costului de Înlocuire Brut (CIB) și apoi scăderea din acesta, pe rând a depreciierilor: fizică, funcțională și economică. Se obține astfel Costul de Înlocuire Net (CIN).

### **II.4 Clauze de nepublicare și confidențialitate**

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se accepta nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

### **II.5 Înscrisuri privitoare la dreptul proprietate**

Beneficiarul nu a transmis evaluatorului documentele în baza cărora a fost dobândit dreptul de administrare sau proprietate asupra terenului, evaluarea făcându-se doar în baza Planului de amplasament și a Notei de comandă nr. P16/29/08.02.2024.

**Având în vedere documentele mai sus menționate, evaluatorul a realizat evaluarea imobilelor în contextul în care beneficiarul are un drept deplin de proprietate.**

Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind situația juridică sau a titlurilor de proprietate, considerându-se că bunurile supuse evaluării sunt în proprietatea societății și

### II.13 Procedura de evaluare (Etapele parcurse, surse de informații)

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- identificarea și inspecția proprietății;
- stabilirea condițiilor limitative și a ipotezelor de lucru care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în cadrul raportului;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

### II.14 Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Informații de piață culese de pe site-urile imobiliare: [www.imopegha.ro](http://www.imopegha.ro), [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro); [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro); [www.spatiiindustriale.com](http://www.spatiiindustriale.com); [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro); [www.etmobile.com](http://www.etmobile.com); [www.oly.ro](http://www.oly.ro); [www.storia.ro](http://www.storia.ro)
- Anexa 2 comparabile vanzari terenuri si inchirieri construcții similare
- Site BNR privind cursul valutar
- Standardele de Evaluare Anevar ed. 2022.

### II.15 Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și datorarea către evaluator de daune materiale.

### II.16 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați în preambulul raportului. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

### II.17 Ipoteze

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

#### Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;



- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere;
- Evaluatorul a preluat dimensiunile din documentele furnizate de beneficiar și din precizările beneficiarului;
- Evaluatorul nu a avut la dispoziție un releveu sau o schiță a imobilului pentru a putea verifica corectitudinea suprafețelor, evaluatorul nu este inginer / topograf și nu este în măsură să certifice aceste măsurători;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior 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 diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Valoarea declarată reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;
- Valoarea poate fi considerată ca cea mai bună estimare a prețului posibil obținabil în urma unei tranzacții obiective și nepărtinitoare pentru bunul evaluat și poate reprezenta un nivel de referință în vederea negocierilor între vânzător și cumpărător;
- Evaluatorul nu are nici un interes, de nici o natură, față de bunurile evaluate sau față de proprietar, iar onorariul nu a fost stabilit în funcție de valoarea evaluată.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport 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;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

#### **Ipoteze speciale:**

- Inspecția s-a efectuat fără a verifica suprafețele înscrise în documentele puse la dispoziție de către Beneficiar. Deoarece suprafața construită desfasurata a imobilului a fost stabilită pe baza unor documente care nu sunt documente cadastrale, evaluarea se face pe baza ipotezei speciale că aceste documente sunt documente cadastrale, respectiv o suprafețele construite sunt preluate din extrasele de carte funciară.
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.
- Beneficiarul nu a transmis evaluatorului documente care să ateste dreptul de proprietate sau de administrare al terenului, evaluarea realizându-se în baza schiței topo și a Planului de amplasament, anexe la Nota de comanda nr. P16/29/08.02.2024.
- Suprafata platformei betonate este de 67,52 mp, așa cum rezulta din schița topo – Anexa 2 la prezentul raport.
- Suprafețele utile ale spațiilor comerciale sunt de 17,4 mp.
- Perioada maximă de închiriere este de 5 ani.

#### **II.18 Litigii**

Din datele și documentele prezentate de proprietar, rezultă că beneficiarul nu este implicat în procese, litigii sau arbitraje cu persoane juridice sau fizice care ar avea consecințe ulterioare privind dreptul de proprietate asupra bunurilor supuse evaluării.

#### **II.19 Dreptul ecologic**

Evaluatorul nu a efectuat nici un fel de investigație, în afara controlului vizual și organoleptic, pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăților imobiliare.

Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu, privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietăților analizate sau a proprietăților învecinate. Nu îmi asum nici o răspundere pentru existența vreunui contaminant și nici nu mă angajez pentru o expertiză sau o investigație științifică necesară pentru a fi descoperit.

Dacă ulterior, se va stabili că există contaminare pe proprietățile analizate și terenul aferent acestora sau pe orice alt teren vecin sau că mijloacele care au fost sau sunt puse în funcțiune ar putea contamina, acestea ar putea diminua valoarea raportată

### **III. PREZENTAREA DATELOR**

#### **III.1 Analiza pieței**

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-

cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre preturi de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împartite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, în urma unui proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăților având aceleași caracteristici tehnico-economice, ca ale proprietăților supuse evaluării.

**Zona în care sunt situate imobilele supuse evaluării are destinație mixtă comercială și rezidențială.** Zona de amplasament este în fosta zonă industrială de sud a Bucureștiului în prezent existând o predominantă activitate comercială în imediata apropiere existând Piața de Gros, spații logistice, Metro, Auchan .

Piața imobiliară specifică este o piață activă, având în vedere numărul mare de oferte. Principalele elemente de comparație recunoscute de piața specifică sunt:

1. Localizarea-amplasarea în zone periferice, sau în zone centrale care nu sunt complet dezvoltate edilitar (străzi neasfaltate, rețele de utilități lipsă etc) are influență negativă asupra valorii proprietății imobiliare, mai aproape/mai departe de zonele centrale, sau în anumite zone cu renume istoric.
2. Suprafața - în general piața imobiliară recunoaște acest element de comparație în sensul acceptării regatei „suprafață mai mare preț mai mic”. Elementul de comparație pentru construcții este preț/mp suprafață utilă iar pentru teren preț/mp, iar moneda este lei sau euro.
3. Stare tehnică - în general imobilele cu suprafețe comparabile sunt bine întreținute, împrejmuite.
4. Utilități – accesul imobilului de utilități.
5. Accesul la mijloace de transport în comun, în special la metrou. Imobilele cu o accesibilitate mai mare au un preț mai ridicat față de cele care se află la o distanță mai mare de stațiile de metrou.

#### **Localizare**

Bucureștiul este orașul cu cea mai mare contribuție la formarea Produsului Intern Brut (PIB), cu o pondere de 24,7%, și este urmat de județele Cluj, cu 5,2%, și Timiș, cu 4,8%.

*PIB-ul per capita, exprimat în paritatea puterii de cumpărare standard (PPS), în România, s-a situat, surprinzător, la 74% din media UE în 2021, față de 54,3% în 2013, depășind astfel țări precum Grecia, Slovacia sau țările baltice<sup>1</sup>*

Sectorul 4 avea, în iulie 2019, o populație stabilă de 331.408 locuitori (după domiciliu); media vârstei populației Sectorului 4 este de aproximativ 42 ani, caracteristică a unei populații

<sup>1</sup> <https://republica.ro/bucurestiul-are-un-pib-pe-cap-de-locuitor-de-cinci-ori-mai-mare-decat-vaslui-cel-mai-sarac-judet-capitala>

relativ tinere; populația activă (cu vârste cuprinse între 15-60 ani) reprezintă 69,56 % (230.532 locuitori) din totalul populației aferentă sectorului.

Imobilele supuse evaluării sunt situate în zona de sud Capitalei, aproape de ieșirea către localitatea Berceni, respectiv:

1. spațiile comerciale sunt situate vizavi de stația de metrou Tudor Arghezi din Sector 4, București.
2. platformă betonată este situată în bd. Metalurgiei nr. 100-130, Sector 4, București, în cadrul parcului Tudor Arghezi - Anexa 2 la prezentul raport.



Platforma betonată nu are o destinație specifică, aceasta la data inspecției fiind liberă de construcții și neîncălzită - Anexa 1.

Spațiile comerciale de la stația de metrou Tudor Arghezi sunt finisate putând fi utilizate ca puncte de vânzare produse alimentare și nonalimentare.

Infrastructura zonei este slab dezvoltată, imobilele având acces la bulevarde și drumuri asfaltate cu o singură bandă pe sens.

În zonă există utilitățile energie electrică, comunicații, apă curentă și canalizare.

#### **Definirea pieței specifice**

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei, zona limitrofă cu destinație mixtă rezidențială și servicii și de tipul proprietății, piața specifică pentru imobilul care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a proprietăților comerciale situate în zona de sud a Sectorului 4.

#### Evoluția valorilor imobiliare

Conform analiza piața imobiliară întocmită de AgentExpert<sup>2</sup> Evoluția tipică înregistrată în luna iunie a determinat ca datele agregate pentru prima jumătate a anului să fie foarte asemănătoare cu cele din primele cinci luni. Astfel, în România s-au înregistrat peste 66.000 de tranzacții imobiliare în perioada ianuarie-iunie 2023, cu 22% mai puține comparativ cu perioada similară a anului trecut.

În condițiile trecerii prin pandemia de Covid-19 precum și consecințele războiului din Ucraina, toate calculele și previziunile pentru 2023 trebuie revizuite, mai ales din cauza îngrijorărilor privind criza economică ce se anunță. Potrivit Bloomberg Commodity Spot Index, prețurile la alimente au atins niveluri record în mai 2022, la două luni de la invadarea Ucrainei de către Rusia. În cei doi ani anteriori, prețurile la alimente crescuseră deja cu 40%, potrivit datelor FMI. Pentru 2023 însă, previziunile arată ieștiri cu 21% ale alimentelor.

Prețurile materiilor prime scad deja de ceva vreme, constată Ayhan Kose, economist șef adjunct la Banca Mondială. "Prețurile în scădere la materii prime se datorează în parte creșterii economice globale fragile, dar acest lucru nu ar trebui văzut drept o amenințare cu o posibilă recesiune globală", spune Kose pentru DW. "Deși economia mondială este slabă, nu ne așteptăm ca ea să alunece într-o recesiune în 2023/24. Dar nu este exclus, în condițiile exacerbării unor condiții de risc."<sup>3</sup>

În opinia mea, prețul terenului și al imobilelor din Sectorul 4 va crește semnificativ în următorii 5 – 10 ani, având în vedere faptul că autoritățile publice au implementat politici publice prin care să crească bunăstarea socială a cetățenilor care locuiesc în această zonă<sup>4</sup>:

- *Lucrările de reabilitare a blocurilor de locuințe au condus la îmbunătățirea întregului aspect al sectorului 4, dar în special la sporirea gradului de confort iar continuarea acestor lucrări va determina creșterea calității vieții cetățenilor; harta blocurilor aflate în programul de reabilitare termică este accesibilă online.*
- *Implementare concept e-Mobilitate urbană prin: serviciul de parcuri publice și de reședință este complet digitalizat; amplasarea stațiilor de încărcare pentru mașini electrice (10 stații funcționale de încărcare a mașinilor electrice, alte 17 stații sunt instalate sau în curs de instalare); amenajare rețea extinsă de parcuri tip Park&Ride în apropierea fiecărei stații de metrou din sector*
- *la nivelul întregului Municipiu București, suprafața ocupată de spații verzi trebuie extinsă pentru a se alinge limita minimă impusă Ordonanța de Urgență 195/2005 privind protecția mediului, respectiv de 26 m<sup>2</sup>/locuitor. Conform Registrului Spațiilor Verzi actualizat în 2011, suprafața de spațiu verde pe cap de locuitor era în București de 8,89 m<sup>2</sup>/locuitor. În sectorul 4, suprafața medie de spațiu verde pe locuitor este de 6,2 m<sup>2</sup>/locuitor*
- *Prin intermediul planului integrat de calitate a aerului, a fost impusă modernizarea a 22 de unități școlare;*

<sup>2</sup> <https://www.storia.ro/blog/newsroom/analiza-pietei-imobiliare-din-romania-in-primele-6-luni-ale-lui-2023-agent-expert>

<sup>3</sup> <https://www.dw.com/ro/economia-mondiala/C4%83-dup%C4%83-infla%C8%9Bie-vine-recesiunea/a-65884866>

<sup>4</sup> Strategia de Dezvoltare a Sectorului 4 - Municipiul București pentru perioada 2020 - 2024

- **Soluțiile de tip "smart city" implementate au plasat Sectorul 4 pe locul 7 în topul celor 87 autorități publice locale care derulează proiecte de smart-city în România, respectiv pe locul 5 în topul orașelor cu populație de peste 250 mii de locuitori (pe locul 1 fiind Municipiul Cluj Napoca)**
- Sectorul 4 este unul dintre sectoarele care au teren construibil liber și care permite dezvoltarea de noi spații de servicii, respectiv imobile care conduc la crearea de locuri de muncă.
- **Noua stație de metrou Tudor Arghezi, construită pe o suprafață de peste 15.000 de metri între stația Berceni, actualul capăt de linie al Magistralei 2 și Soseaua de Centura, va avea o lungime de 1,6 kilometri. Aceasta va fi supraterană, parter plus două etaje și va beneficia de șase zone de acces pietonal, din care două vor fi situate pe partea opusă a Soselei Berceni, fiind asigurată o legătură printr-un pasaj pietonal subteran, pe sub sosea. 300 de locuri de parcare vor fi amenajate aici pentru cei care vin zilnic cu mașinile către centrul orașului și care au nevoie de un loc în care să își lase autoturismele înainte de a lua metroul de la noua stație Tudor Arghezi, de pe Soseaua Berceni. Sectorul 4 al Municipiului București va dezvolta infrastructura de metrou dincolo de Soseaua de Centura a Capitalei, către comuna Berceni. .**
- **"Europa Unita", va fi denumirea noului pasaj rutier suprateran pe care Primăria Sectorului 4 îl construiește la intersecția dintre Bulevardul Metalurgiei cu strada Turnu Magurele. Acesta va putea concura cu cele mai avangardiste și moderne proiecte de infrastructură mare din capitalele europene, fiind unul dintre cele mai moderne pasaje rutiere din România. Cu o lungime de peste 650 de metri, pasajul va avea două benzi de circulație pe fiecare sens pentru a fluidiza traficul într-una dintre cele mai tranzitate zone din sudul Bucureștiului.**
- **Primăria Sectorului 4 construiește un patinoar olimpic ultramodern cu peste 1.500 de locuri. Patinoarul va fi acoperit și se vor putea desfășura competiții sportive naționale, dar și internaționale: campionate europene și mondiale de hochei, inclusiv spectacole de divertisment pentru public. Construcția va fi realizată în curtea Liceului Tehnologic de Metrologie "Traian Vuia", pe un teren de 2,5 hectare, fiind singurul patinoar olimpic din sudul țării, destinat tuturor activităților care se pot desfășura pe gheață.**
- **Sectorul 4 va implementa conceptul Green Deal, finanțat de Uniunea Europeană, pentru ca spațiul verde la nivelul sectorului să crească în următorii ani cu 20%, este primul parc cultural urban al țării, cel mai mare spațiu verde al capitalei. București este una dintre puținele capitale privilegiate, dispunând de un parc natural în limitele sale teritoriale. Delta Vacaresti este încadrată de Soseaua Vitau-Barzesti, Calea Vacaresti, Splaiul Unirii și Soseaua Ottenitei. Parcul Natural Delta Vacaresti va fi transformat într-un adevărat obiectiv turistic. Parcul Tudor Arghezi, primul parc construit de la zero în ultimii 30 de ani, este deja în lucru.**

Cei mai importanți factori care au influențat piața imobiliară pe parcursul perioadei 2020 - 2023 sunt:

**1. Politica Guvernului privind majorarea veniturilor populației precum și a modificării TVA ului de 5% la locuințe noi**

Decizia Guvernului de a majora semnificativ salariile personalului angajat în sectorul public începând cu martie 2018 „Cheltuielile cu salariile în sectorul de stat au crescut în primele opt

<sup>5</sup> <https://www.sudrezidential.ro/de-ce-sa-ti-cumperi-o-locuinta-in-sectorul-4/>

luni din 2018 cu 25%, față de aceeași perioadă din 2017” <https://www.zf.ro/profesii/salariile-au-explodat-psd-spart-pusculita-cresteri-masice-milioane-romani-mediul-privat-tine-pasul-aceste-cresteri-guvernul-introdus-distorsiune-grava-piata-muncii-majorarile-salariale-facute-17545689>

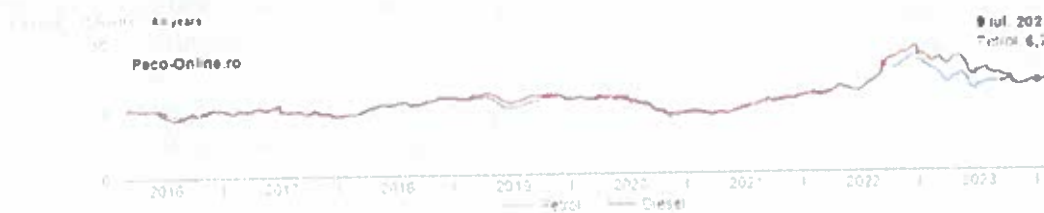
De asemenea, trebuie menționată decizia Guvernului de a modifica începând cu iunie 2020 plafonul de 5% la TVA pentru locuințe noi, respectiv de la 450.000 lei la 600.000 lei exclusiv TVA, ceea ce va permite accesul la locuințe mai spațioase și cu facilități superioare.

### 3. Creșterea prețurilor

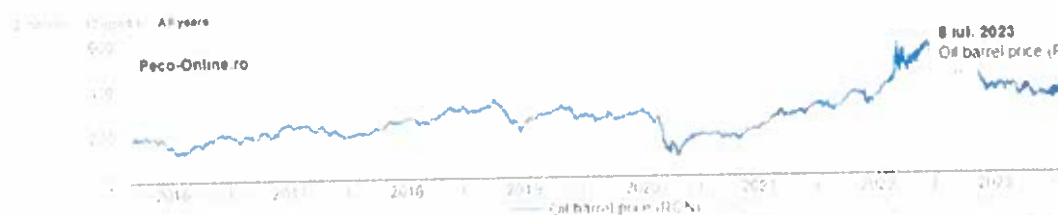
Creșterea prețurilor pentru imobile se datorează în principal creșterii pretului de cost al inputurilor aflat într-un ritm de creștere galopant (pana la 50% creștere pe manopera în ultimul an datorită OUG 114/2018, respectiv pana la 15% -20% la materialele de construcții) și creșterea prețurilor la materiale de construcții din perioada mai – iunie 2021 cu cca. 50% <https://www.wall-street.ro/articol/Real-Estate/235630/de-ce-scade-numarul-tranzactiilor-imobiliare-ce-nu-ne-spun-datele-ancpi.html>; <https://ziare.com/economie/stiri-economice/efecte-crestere-preturi-materiale-construcții-1675654>

La creșterea prețurilor la materiale de construcții s-a adăugat și creșterea costurilor cu combustibilul și cu energia, respectiv creșteri de între 40 – 80% [https://www.peco-online.ro/istoric\\_en.php](https://www.peco-online.ro/istoric_en.php)

Trend in petrol and diesel prices in Romania



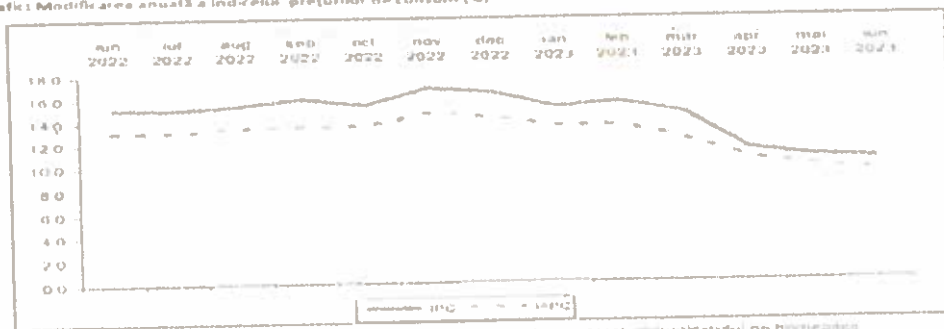
Crude oil Brent price chart



**Muntenia Sud (Municipiul București, județele Ilfov și Giurgiu).** Noul preț de serviciu universal al **Enel Energie Muntenia**, furnizorul tradițional al zonei, aplicabil de la 1 ianuarie, este de 1,37 lei/kWh, preț final, cu toate taxele și tarifele de rețea incluse. Prețul valabil acum, până la 31 decembrie, este de 0,75 lei/kWh. Așadar, avem o creștere de 82 % a prețului final. <https://www.economica.net/factura-electrica-enel-pret-kwh-ianuarie-2022-scumpire-factura-energie-electrica-cu-cat-cresc-facturile-551175.html>

Rata medie a modificării prețurilor de consum în ultimele 12 luni (iulie 2022 – iunie 2023) față de precedentele 12 luni (iulie 2021 – iunie 2022) determinată pe baza IAPC este 12,5%. Rata anuală a inflației în luna iunie 2023 comparativ cu luna iunie 2022 este 10,3%<sup>6</sup>

Grăfic: Modificarea anuală a indicelui prețurilor de consum (%)



### 3. Variații semnificative privind costul banilor

Pentru piața specifică, faptul că BNR a decis creșterea dobanzii de referință, va conduce la un cost ridicat al banilor cu impact direct asupra finanțării construirii de noi spații de rezidențiale sau comerciale. Robor-ul la 3 luni crescând de la 1,5%/an în iulie 2021 la cca. 5,53%/an, la data de 16.02.2024.

Creșterea costului banilor se observă direct în numărul de ipotece instituite la nivelul țării „...numărul de ipotece active în luna iunie 2023 a fost de aproape 4.500, în scădere cu 34% în timp ce la nivelul primei jumătăți a anului numărul de ipotece active a scăzut cu 31%, la aproape 27.000<sup>7</sup>. Creditarea ipotecară a scăzut cu 20% în ultimul an, iar numărul de tranzacții imobiliare individuale s-a redus cu o treime în T1/2023, conform analiza prezentată în Ziarul financiar. <https://www.zf.ro/bancii-si-asiguratorii/piata-imobiliara-a-tuat-o-la-vale-creditarea-ipotecara-a-scazut-cu-21995373>



<sup>6</sup> Comunicat de presa INSS - 13.07.2023

<sup>7</sup> [https://insse.ro/cms/sites/default/files/com\\_presa/com\\_julipxc06r23.pdf](https://insse.ro/cms/sites/default/files/com_presa/com_julipxc06r23.pdf)

<sup>7</sup> <https://www.storia.ro/blog/newsroom/analiza-pietei-imobiliare-din-romania-in-primele-6-luni-ale-lui-2023-agent-expert>



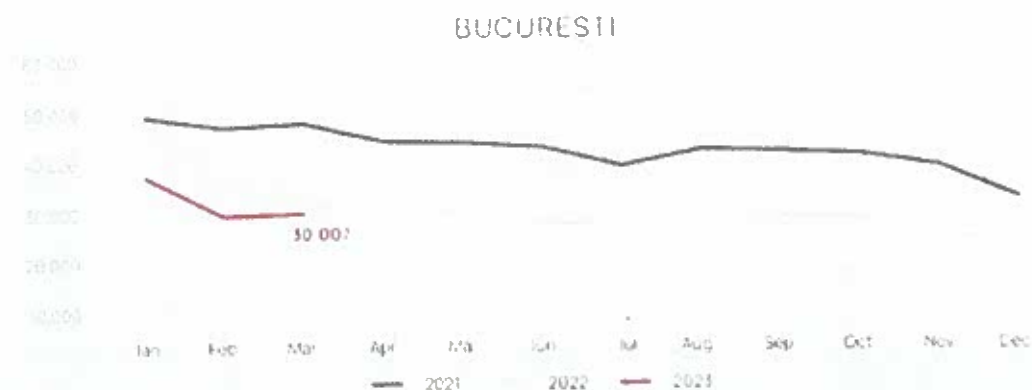
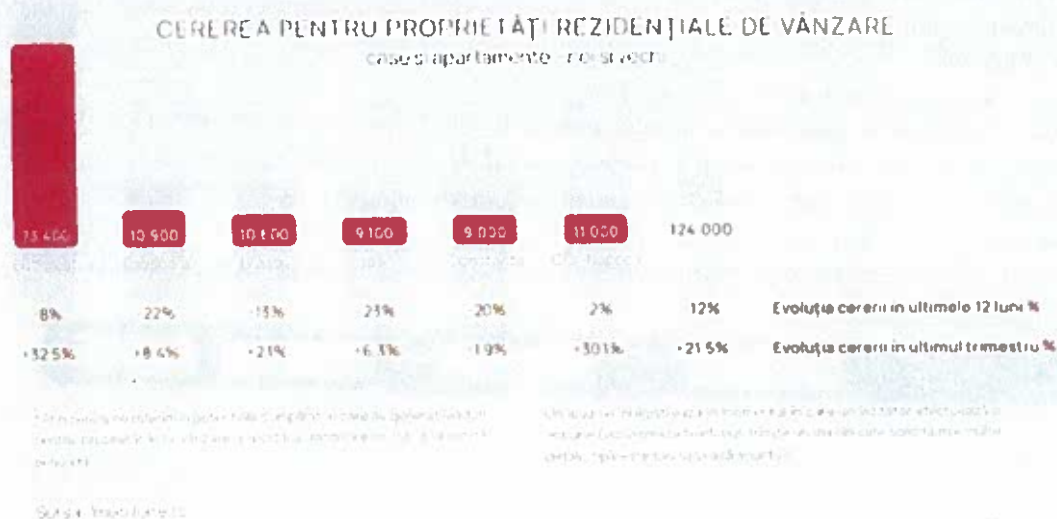
### Cererea

Cererea pentru imobile similare cu cel supus evaluării provine de la agenții economice care doresc să aibă anumite puncte logistice de prestări servicii sau depozitare produse.

*Din cauza prețurilor și a ratelor tot mai mari însă, cumpărătorii se răresc, iar cei care se gândesc să cumpere, sunt tot mai cumpătați și mai calculați în decizia de cumpărare.*

*Cererea este, așadar, în scădere, dar în scădere este și oferta. În timp ce cumpărătorii reflectează dacă să cumpere sau nu, dezvoltatorii își iau, la rândul lor, pauze de gândire. Din cauza creșterilor noi de prețuri la materialele de construcție și a problemei stocurilor, mulți dezvoltatori au dus costurile în zona de "apartamente ieftine" sau au pus pe "așteptare" proiectele, de teama de a nu rămâne cu banii investiți în construcții nefinalizate... cererile pentru case au ajuns la paritate cu cererile de apartamente, ceea ce nu e deloc surprinzător, având în vedere contextul și tendințele tot mai clar conturate de după pandemie*

*Privind la evoluția cererii de locuințe (apartamente și case) din București, se observă că acest indicator a scăzut, apropiindu-se de pragul de 30.007 de potențiali cumpărători, față de 32.514, în perioada similară din 2022. În T1 2023, s-a înregistrat o scădere în februarie, fiind menținută și în luna martie. Astfel, acest indicator a ajuns, în T1 2023, la un nivel mult mai scăzut față de cel consemnat în 2022 și 2021.\**



### Oferta

Având în vedere tipul bunului evaluat, în vederea analizei ofertei competitive, evaluatorul a procedat la un studiu de piață.

În urma analizei ofertei pentru proprietăți similare, evaluatorul a ajuns la următoarele concluzii:

- la data evaluării, oferta de terenuri ofertate spre închiriere nu este foarte numeroasă;
- prețurile de închiriere pentru terenuri similare variaza între 0,5 și 5 euro/mp
- în anexa 4 se regasesc oferte pentru chirii terenuri similare.
- prețurile de vânzare al terenurilor similare cu cele ale imobilului supus evaluării se axează în jurul valorii de 150 - 350 euro/mp în funcție de zona, acces la utilități, marime teren, front stradal;
- exista o piața activa pentru închirirea de spații comerciale;
- oferta de închiriere variază semnificativ în funcție de zona, accesibilitate și de locul serviciilor de utilitate publică între 6 euro și 15 euro/mp. În planurile 3 și 4 ale bulevardelor principale, în zona industrială se regasesc spații comerciale pentru închiriere cu prețuri între 1 - 2 euro/mp.

### Echilibrul pieței

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o piață a cumpărătorului, prin urmare există o marjă de negociere față de prețurile din piață care poate varia între 3% și 5%.

Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta – context de criză cunoscut în mediile de afaceri și de participării pe piață - coroborat cu scăderea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de accentuare a continuării trendului descendent a evoluției prețurilor pe piața menționată.

### Previziuni

Având în vedere contextul generat de pandemia COVID19 precum și războiului din Ucraina, orice previziune privind prețurile chiriilor trebuie analizate sub aspectul prudenței.

De asemenea, costul construirii de imobile, având în vedere diminuarea capacităților de producție precum și o eventuală criză a forței de muncă, trebuie revizuite sub aspectul creșterii.

O eventuală criză economică conduce inevitabil la creșteri de prețuri, prin urmare costul de înlocuire a construcțiilor nu va crește doar ca valoare procentuală ci și sub aspectul valorii nominale a acestora în sensul devalorizării acestora.

Sectorul 4 are un avantaj de creștere datorită faptului că există teren liber pentru dezvoltarea atât pe plan rezidențial cât și în planurile de servicii publice și comerciale.

Odată cu creșterea consumului, s-a dezvoltat în mod direct și zona de servicii logistice aflată lângă centura Bucureștiului, factor care va conduce la crearea de noi locuri de muncă. Dezvoltarea infrastructurii privind mobilitatea și accesibilitatea, centura A0 și dezvoltarea transportului subteran (noulă stație de metrou Tudor Arghezi), corelate cu dezvoltarea imobiliară și a serviciilor publice (școli, grădinițe și spitale) va conduce pe termen mediu la o creștere a prețurilor terenurilor din zona de sud a Sectorului 4.

### **Cea mai buna utilizare**

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor în continuare, definită astfel: „Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisivă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.”

Cea mai buna utilizare (CMBU) este definită ca utilizare rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisivă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă.

Tipul de utilizare reprezintă elementul esențial în estimarea valorii proprietății, iar valoarea imobilului trebuie considerată din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constând în găsirea utilizării care maximizează valoarea proprietății.

### **Analiza CMBU pentru imobilele supuse evaluării**

Cea mai buna utilizare a imobilelor trebuie luata in considerare in raport cu utilizarea sa existenta si cu toate utilizările lui potențiale.

### **Testul permisibilității legale a imobilului**

În acest caz trebuie să se determine care utilizări sunt permise legal.

Restricțiile private de zonare, normele de construire, reglementările de utilizare, precum și reglementările asupra mediului înconjurător.

Trebuie să se țină cont dacă există o probabilitate rezonabilă ca documentațiile de urbanism să se modifice pentru ca cea mai buna utilizare a proprietății să se realizeze.

Investigând probabilitatea rezonabilă a modificării documentațiilor de urbanism, evaluatorul a ținut seama de tendințele din aria pieței, de planul de dezvoltare al comunității.

Astfel pentru imobilul analizat, ținând cont de reglementările urbanistice ale zonei, de utilizarea prezentă putem considera o utilizare probabilă ca fiind permisibilă din punct de vedere legal și anume: **utilizare comercială.**

### **Testul pentru posibilitatea fizică**

Acesta analizează caracteristicile fizice ale amplasamentului care pot afecta cea mai buna utilizare a sa. Mărimea, forma, solul, accesibilitatea imobilului, gradul de risc în eventualitatea producerii unor dezastruri naturale precum inundațiile și cutremurele afectează utilizările pe care le poate avea acesta.

Capacitatea și disponibilitatea utilităților publice sunt de asemenea factori importanți.

Utilizarea posibilă legal, coroborată cu analiza caracteristicilor fizice ale amplasamentului, conduce la concluzia că fizic ca imobilele sunt dezvoltate pentru o **utilizare comercială.**

### **Testul fezabilității financiare**

Numai acele utilizări care îndeplinesc primele două criterii sunt analizate mai departe. Cat timp o utilizare potențială are valoare în comparație cu costurile ei și respecta primele două criterii, utilizarea este fezabilă financiar.

### **Testul productivității maxime**

Acesta se aplică utilizărilor care au trecut de celelalte trei teste anterioare. Analiza adițională a forțelor de piață ale cererii și ofertei poate ajuta în procesul de eliminare.

Testul se adresează nu numai valorii create în urma utilizării maxim productive, ci și a costurilor necesare obținerii valorii, dacă acestea există, ca de exemplu pentru demolarea și îndepărtarea construcțiilor, costurilor de remediere a problemelor de mediu și de modificare a planului de urbanism.

Dintre utilizările financiar fezabile, cea mai bună utilizare este utilizarea care produce cea mai mare valoare reziduală a imobilelor, în concordanță cu riscul acceptat de piață și cu rata rentabilității pretinse de piață pentru aceasta.

Cea mai bună utilizare potențială a imobilelor este de obicei utilizarea pe termen lung, care ar trebui să se mențină pe amplasament pe toată durata vieții normale a construcțiilor.

Durata de viață normală depinde de tipul clădirilor, de calitatea construcției și de alți factori. Fluxul de beneficii (venitul și amenajările) produse de construcții reflectă un program de utilizare a terenului bine întocmit și de obicei foarte concret.

Productivitatea maximă a imobilelor în opinia noastră, se poate obține pentru o dezvoltare ca **utilizare comercială**.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de CMBU această abordare este:

1. permisivă legal (analiza dezvoltării rezidențiale)
2. îndeplinește condiția de fizic posibilă: vecinătățile, caracteristicii intrinseci ale terenului (deschidere, acces, formă, utilități);
3. este fezabilă financiar;
4. este maxim productivă se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări - pe baza datelor prezentate în analiza pieței, veniturile potențiale rezultate din vânzarea proprietății posibile și din tendința de dezvoltare a zonei, conduce la premisa că utilizarea comercială conduce la maximizarea profitului obținut pe imobil.

**În aceste condiții, în opinia evaluatorului, sunt respectate toate condițiile impuse în definiția conceptului de cea mai bună utilizare și evaluarea proprietăților în varianta utilizării comerciale.**

## **III.2 PREZENTARE IMOBILELOR**

**Spații comerciale situate în cadrul parcerii de metrou Tudor Arghezi de la adresa șos. Berceni nr. 106r, Sector 4, București, fiecare spațiu având o suprafață utilă de 17,4 mp.**

Cele trei spații comerciale au fiecare o suprafață utilă, conform precizărilor beneficiarului de 17,4 mp și sunt incluse într-o construcție cu regim parter, pe cadre din beton armat, pereți din caramida, acoperis terasa necirculabilă, finisaje exterioare cu termosistem de 10 cm.

Finisajele interioare sunt gresie si lavabil pe pereti, partea vitrată fiind aferentă unui singur perete din geam termopan PVC.

Spatiile comerciale sunt conectate la rețeaua de energie, apa si canalizare si se afla la intrarea în stația de metrou Tudor Arghezi.

**Platformă betonată situată în parcul Tudor Arghezi de la adresa bd. Metalurgiei nr. 100-130, Sector 4, București, având o suprafață de 67,52 mp**

Platforma betonată are o dimensiune de 3 x 22,5m, avand langa ea posibilitatea de conectare la rețeaua electrică.

Accesul la platformă se realizează din bdul Metalurgiei la o distanță de cca. 30 m de acesta si se află în cadrul parcului Tudor Arghezi.

#### IV. EVALUAREA IMOBILELOR

Tipul valorii trebuie să fie adecvat cu scopul evaluării, sau mai bine spus, scopul evaluării va determina tipul valorii.

Există multe tipuri de valoare, fiecare cu definiții specifice (pentru exemple, a se vedea IVSC Standard 2). Anumite tipuri de valoare sunt utilizate frecvent în evaluare. Altele sunt utilizate în situații speciale și în circumstanțe atent identificate și explicate. În utilizarea și înțelegerea evaluărilor, de o importanță deosebită este ca tipul și definiția valorii să fie clar enunțate și să fie adecvate cu scopul evaluării. O modificare în definiția valorii poate avea efect semnificativ asupra valorilor estimate pentru proprietăți.

*"Valoarea de piață - suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauza, prudent și fara constrângere."*

**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.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general – ca perioadă de continuare a crizei economice și financiare), în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

#### **Abordări în evaluare - Selectarea metodei de evaluare**

La alegerea metodei de evaluare s-au avut în vedere considerente legate strict de scopul raportului de evaluare respectiv aflarea valorii de piață a chiriei lunare a imobilelor din preambulul raportului de evaluare, în vederea închirierii acestora.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente de proprietăți similare cu proprietatea subiect.

În urma analizei pieței specifice, a rezultat că sunt suficiente informații pentru determinarea valorilor de piață a chiriei prin utilizarea abordării prin comparații, această metodă relevând cel mai fidel prețul de piață de la o anumită perioadă.

Așa cum am precizat în preambulul raportului de evaluare, abordarea prin comparații constă în analizarea pieței (tranzacții sau oferte) pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea în evaluare. Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți în ceea ce privește dreptul de proprietate, motivația cumpărătorilor și vânzătorilor, condițiile de piață, amplasamentul, caracteristicile fizice și economice, dimensiunile.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la spații similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

În urma ajustărilor realizate pentru comparabile, selecția prețului de piață s-a realizat în baza prețului ajustat care are cea mai mică ajustare brută și, după caz, numărul cel mai mic de ajustări.

Pentru evaluarea spațiului comercial de 17,4 mp, s-au utilizat comparabilele cuprinse în Anexa 3 la prezentul raport de evaluare, datele fiind prezentate în tabelul de mai jos:

Nr.	Elementul de comparație	Proprietatea evaluată	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Data anunțului		16.02.2024	16.02.2024	16.02.2024	16.02.2024
	Suprafața utilă (mp)	17,40	89,31	180	174	197
	Pret chirie EUR		1.339,65	1.619,10	2.610,00	1.182,00
	Pret chirie EUR /mp		15,00	9,00	15,00	6,00
0	<b>Tip Comparabila</b>					
	Tip Comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
	Ajustare unitară sau procentuală		3%	3%	3%	3%
	Ajustare totală pentru tipul comparabilei		3%	3%	3%	3%
	Pret ajustat / mp		1.299	1.571	2.532	1.147
1	<b>Dreptul de proprietate</b>					
	Drepturi de proprietate transmise	proprietate deplină	similar	similar	similar	similar
	Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totală pentru drepturi de proprietate		0	0	0	0
	Pret ajustat		1.299	1.571	2.532	1.147
2	<b>Condiții de finanțare</b>					
	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totală pentru finanțare		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		1.299	1.571	2.532	1.147

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
<b>3</b>	<b>Conditii de vanzare</b>					
	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditii de vanzare		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		1.299	1.571	2.532	1.147
<b>4</b>	<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>					
	Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditiile pietei		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		1.299	1.571	2.532	1.147
<b>5</b>	<b>Conditii de piata</b>					
	Conditii ale pietei		prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditiile pietei		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		1.299	1.571	2.532	1.147
<b>6</b>	<b>Localizare</b>					
	Localizare	Vizavi de statia de metrou Tudor Arghezi Sector 4	Drumul Jilavei Metalurgiei Sector 4	Drumul Dealul Babii IMGB Sector 4	rond Metro Berceni Sector 4	Langa Metrou Tudor Arghezi
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	-10%
	Ajustare totala pentru localizare		0,0	0,0	0,0	-1147
	Pret ajustat		1.299	1.571	2.532	1.032
	<b>Caracteristici fizice</b>					
<b>7</b>	<b>Suprafata utila</b>	17,4	89	180	174	197
	Ajustare unitara sau procentuala		-1,44%	-3,25%	-3,13%	-3,59%

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Ajustare totala pentru suprafata (+/- 2% pentru suprafete mai mari cu 100 mp decat cea a bunului evaluat) maxim 15%		-18,69	-51,04	-79,29	-37,07
8	Finisaje interioare	Gresie	Similar	Similar	Similar	Similar
	Ajustare unitara sau procentuala	Lavabil pereti	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare totala pentru front stradal		0,00	0,00	0,00	0,00
9	Situare etaj/partier	Parter	Parter	Parter	Parter	Parter
	Ajustare unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare totala pentru front stradal		0,00	0,00	0,00	0,00
10	Accesibilitate asfalt	Acces la Drum asfaltat	Acces la Drum asfaltat	Acces la Drum asfaltat	Acces la Drum asfaltat	Acces la Drum asfaltat
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru accesibilitate		0,0	0,0	0,0	0,0
11	Accesibilitate mijloace de transport in comun autobuz/metrou	Metrou / autobuz	similar	Autobuz	similar	similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	10%	0%	0%
	Ajustare totala pentru accesibilitate		0,0	10%	0,0	0,0
12	Ajustare totala caracteristici fizice		-18,69	106,01	-79,29	-37,07
	Ajustare unitara sau procentuala		1,14%	6,77%	3,13%	3,59%
	Pret ajustat		1,281	1,677	2,452	1,109
13	Utilitati disponibile					
	Utilitati (en el/apa/canalizare/gaz)	Da/Da/Da/Nu	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da



Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%
	Ajustare totala pentru utilitati disponibile		-128,1	-167,7	-245,2	-110,9
	Pret ajustat (EUR/mp)		1.153	1.509	2.207	999
<b>14</b>	<b>Zonarea</b>					
	Zonarea - destinatia legal permisa	Constructie finalizata	Similar	Similar	Similar	Similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru zonare		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat (EUR/mp)		1.153	1.509	2.207	999
<b>15</b>	<b>Cea mai buna utilizare</b>					
	Cea mai buna utilizare	Comercial	similar	similar	similar	similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru CMBU		0	0	0,00	0,00
	Pret ajustat		1.153	1.509	2.207	999
<b>16</b>	<b>Componente nonimobiliare ale valorii</b>					
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru componente nonimobiliare		0	0	0	0
	Pret ajustat		1.153	1.509	2.207	999
	Pret ajustat chirie euro/mp		12,91	8,39	12,68	5,07
<b>17</b>	<b>Numar corectii</b>		3	4	3	4
	Ajustare bruta	procentual	11,11%	19,75%	16,13%	26,59%
		absolut	186,96	322,24	402,83	298,13
	Ajustare neta	procentual	13,93%	-6,80%	-15,44%	15,48%
		absolut	-186,65	-110,10	-403,00	-183,00

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
18	Suprafata utila spatiu	17,40				
19	Alegere comparabila A cu cel mai mic numar de ajustari si cea mai mica Ajustare bruta procentuala EURO/mp		12,910			
20	Curs euro la 16.02.2024	4,9767				
21	Valoare chirie de piata EURO/luna		225			
22	Valoare chirie de piata RON/luna		1.120			

#### Ajustari realizate

Pentru elementul de comparatie **Tip comparabila** s-au aplicat ajustari in procent de -3% avand in vedere ca toate comparabilele reprezinta potentiale oferte prezentate pe site-urile de profil vanzari imobile, ofertantii in urma discutiilor avute fiind dispusi sa negocieze. Valoarea ajustarii a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Pentru elementul de comparatie **Localizare** s-a aplicat o ajustare negativa la comparabila D de 10% din cauza ca aceasta este situata penste centura Bucuresti fiind destul de dificil de accesat ca zona, din punct de vedere pietonal.

Pentru elementul de comparatie **Suprafata utila** s-au aplicat ajustari la toate comparabilele in functie de suprafata comparabilei raportata la suprafata utila a bunului evaluat, considerandu-se de catre evaluator o modificare de 2% pentru fiecare plus sau minus de 100 mp fata de suprafata bunului evaluat (maxim +/-15%). Suprafetele comparabilelor sunt mai mari decat cea a bunului evaluat, respectiv sunt superioare permitand o activitate comerciala mai mare si implicit un profit maim are, ajustarea fiind una negativa in acesta situatie.

Pentru elementul de comparatie **Accesibilitate** mijloace de transport in comun autobuz/metrou s-a aplicat o ajustare pozitiva la comparabilele B care au acces doar la un singur tip de mijloc de transport, fiind estimata de evaluator o variatie a pretului de 10% /tip de mijloc de transport.

Pentru elementul de comparatie **Utilitati disponibile** s-a aplicat ajustari negative de 10% la comparabilele A, B, C si e din cauza ca acestea au asigurate utilitati de gaz fata bunul evaluat care are doar acces la curent, apa si canalizare. Procentul a fost estimat de evaluator ca o medie a marjei de negociere intre clienti si cumparatori, in cazul lipsei acestui tip de utilitate.

Pentru restul elementelor de comparatie nu au fost necesare ajustari.

În urma aplicării abordării prin comparații, a rezultat că la data de 16.02.2024 valoarea de piață a chiriei lunare pentru un număr de trei spații comerciale situate în vizavi de stația de metrou Tudor Arghezi din Sector 4, Bucuresti, fiecare spațiu având o suprafață utilă de 17,4 mp, valoarea chiriei lunare este de 3.360 lei/luna, echivalentul a 675 euro, respectiv 1.120 lei/lună/spațiu comercial de 17,4 mp, echivalentul a 225 euro/lună/spațiu comercial de 17,4 mp.

Pentru evaluarea platformei betonate, s-au utilizat comparabilele cuprinse în Anexa 4 la prezentul raport de evaluare, datele fiind prezentate în tabelul de mai jos:

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata Platforma betonata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Data anuntului		16.02.2024	16.02.2024	16.02.2024	16.02.2024
	Suprafata (mp)	67,52	60	350	100	320
	Pret chirie EUR		300	1.000	100	1.500
	Pret chirie EUR /mp		5,00	2,86	1,00	4,69
<b>0</b>	<b>Tip Comparabila</b>					
	Tip Comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
	Ajustare unitara sau procentuala		-3%	0%	-3%	-3%
	Ajustare totala pentru tipul comparabilei		0	-30	3	15
	Pret ajustat / mp		291	970	97	1.455
<b>1</b>	<b>Dreptul de proprietate</b>					
	Drepturi de proprietate transmise	proprietate deplina	similar	similar	similar	similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru drepturi de proprietate		0	0	0	0
	Pret ajustat		291	970	97	1.455
<b>2</b>	<b>Conditii de finantare</b>					
	Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru finantare		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		291	970	97	1.455
<b>3</b>	<b>Conditii de vanzare</b>					
	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditii de vanzare		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		291	970	97	1.455

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata Platforma betonata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
4	<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>					
	Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditiile pietei		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		291	970	97	1.455
5	<b>Conditii de piata</b>					
	Conditii ale pietei		prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditiile pietei		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		291	970	97	1.455
6	<b>Localizare</b>					
	Localizare	Bdul Metalurgiei 100-130 Sector 4	Parcul Oraselul Copiilor Sector 4	Str Salvatorului centru Sector 4	Ap. Patriei Sector 4	Str Balcesti Parking centru Sector 4
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	-10%	0%	-10%
	Ajustare totala pentru localizare		0,0	-970	0,0	-1.455
	Pret ajustat		291	873	97	1.310
	<b>Caracteristici fizice</b>					
7	Suprafata teren	67,5	60	350	100	320
	Ajustare unitara sau procentuala		-11,5%	5,65%	0,65%	5,05%

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata Platforma betonata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Ajustare totala pentru suprafata (+/- 2% pentru suprafete mai mari cu 100 mp decat cea a bunului evaluat) maxim 15%		-0,41	49,32	0,63	66,12
8	Front stradal	22	20	79	9	20
	Ajustare unitara sau procentuala		0,00%	5,00%	5,00%	0,00%
	Ajustare totala pentru front stradal		0,00	43,65	4,85	0,00
9	Numar Front stradal	1	1	1	1	1
	Ajustare unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare totala pentru front stradal		0,00	0,00	0,00	0,00
10	Planeitate	Teren plan	Teren plan	Teren plan	Teren plan	Teren plan
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru planeitate		0,0	0,0	0,0	0,0
11	Accesibilitate asfalt	Acces la Drum asfaltat	Acces la Drum asfaltat	Acces la Drum asfaltat	Acces la Drum asfaltat	Acces la Drum asfaltat
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru accesibilitate		0,0	0,0	0,0	0,0
12	Accesibilitate mijloace de transport in comun terestru/metrou	Acces doar la mijloace de transport in comun terestru	similar	similar	similar	similar

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata Platforma betonata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru accesibilitate		0,0	0,0	0,0	0,0
13	<b>Ajustare totala caracteristici fizice</b>		60,44	5,67	5,48	66,12
	Ajustare unitara sau procentuala		0,15%	0,05%	5,65%	5,05%
	Pret ajustat		291	976	102	1.321
14	<b>Utilitati disponibile</b>					
	Utilitati (en el/apa/canalizare/gaz)	Da/Da/Da/Nu	Da/Da/Da/Nu	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	10%	10%	10%
	Ajustare totala pentru utilitati disponibile		0,0	976	102	1.321
	Pret ajustat (EUR/mp)		291	978	92	1.369
15	<b>Zonarea</b>					
	Zonarea - destinatia legal permisa	Zona cu restrictii de construire avand in vedere parcul	Construire conform PUG Sector 4	Construire conform PUG Sector 4	Construire conform PUG Sector 4	Construire conform PUG Sector 4
	Ajustare unitara sau procentuala		10%	10%	10%	10%
	Ajustare totala pentru zonare		291	978	92	1.369
	Pret ajustat (EUR/mp)		292	980	93	1.372
16	<b>Cea mai buna utilizare</b>					

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata Platforma betonata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Cea mai buna utilizare	Comercial	similar	similar	similar	similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru CMBU		0	0	0,00	0,00
	Pret ajustat		262	790	83	1.232
17	<b>Componente nonimobiliare ale valorii</b>					
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru componente nonimobiliare		0	0	0	0
	Pret ajustat		262	790	83	1.232
	Pret ajustat chirie euro/mp		4,37	2,26	0,83	3,85
18	<b>Numar corectii</b>		3	6	4	5
	Ajustare bruta	procentual	13,15%	33,65%	28,65%	38,05%
		absolut	38,19	318,05	27,95	545,64
	Ajustare neta	procentual	12,67%	-21,00%	-17,00%	-17,87%
		absolut	-38,00	-210,00	-17,00	-268,00
19	Suprafata teren	67,52				
20	Alegere comparabila A cu cel mai mic numar de corectii si cea mai mica Ajustare bruta procentuala EURO/mp		4,370			
21	Curs euro la 16.02.2024	4,9767				
22	Valoare chirie de piata EURO/luna		295			
23	Valoare chirie de piata RON/luna		1.468			

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata Platforma betonata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
26	Valoare chirie de piata EURO/luna aferentă unei suprafete de 33,76 mp		147,50			
27	Valoare chirie de piata RON/lună aferenta unei suprafete de 33,76 mp		734,00			

#### Ajustari realizate pentru estimarea chiriei lunare a Platformei betonate

Pentru elementul de comparatie **Tip comparabila** s-au aplicat ajustari in procent de 3% avand in vedere ca toate comparabilele reprezinta potentiale oferte prezentate pe site-urile de profil vanzari imobiliare, ofertantii in urma discutiilor avute fiind dispusi sa negocieze. Valoarea ajustarii a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate

Pentru elementul de comparatie **Localizare** s-au aplicat ajustari la comparabilele B si C avand in vedere ca acestea sunt superioare fata de bunul evaluat, fiind localizate in centrul Capitalei. Fiind comparabile superioare s-au ajustat negativ cu un procent de 10% comparabilele B si C, procentul fiind o estimare realizata in baza observatiilor evaluatorului din piata imobiliara

Pentru elementul de comparatie **Suprafata** s-au aplicat ajustari la toate comparabilele in functie de suprafata comparabilei raportata la suprafata utila a bunului evaluat, considerandu-se de catre evaluator o modificare de 2% pentru fiecare plus sau minus de 100 mp fata de suprafata bunului evaluat (maxim +/-15%). Suprafetele comparabilelor B, C si D sunt mai mari decat cea a bunului evaluat, respectiv sunt inferioare acestuia, avand in vedere ca o suprafata mai mare conduce la o costuri mai mici de parcelare, ajustarea fiind una pozitiva

Pentru elementul de comparatie **Front stradal** s-au aplicat ajustari pozitiva la comparabila C care are un front stradal mai mic decat cel al bunului evaluat apreciindu-se de catre evaluator o ajustare de 5% si o ajustari negativa la comparabila B care are un front stradal mai mare decat cel al bunului evaluat apreciindu-se, de catre evaluator o ajustare de 5%.

Pentru elementul de comparatie **Utilitati disponibile** s-a aplicat o ajustare negativa de 5% la comparabilele B C si D din cauza ca acestea au asigurate utilitati de gaz. Procentul a fost estimat de evaluator ca o medie a marjei de negociere între clienti si cumparatori, in cazul lipsei acestui tip de utilitate

Pentru elementul de comparatie **Zonare** s-au aplicat ajustari negative de 10% la toate comparabilele din cauza ca terenul supus evaluarii are destinatie pare si nu se poate construi, eventual doar se pot utiliza constructii mobile fata de comparabile unde se pot construi imobile.

Pentru restul elementelor de comparatie nu au fost necesare ajustari



În urma aplicării abordării prin comparații, a rezultat că la data de 16.02.2024 valoarea de piață a chiriei lunare pentru platforma betonată din parcul Tudor Arghezi, având o suprafață de 67,52 mp, situată la adresa bd. Metalurgiei nr. 100-130, Sector 4, București valoarea de piață a chiriei lunare este de 1468 lei/lună, echivalentul a 295 euro, respectiv 734 lei/lună/o suprafață de 33,76 mp, echivalentul a 147,5 euro/lună/o suprafața de 33,76 mp.

## V. CONCLUZII

În analiza rezultatelor, concluziile preliminare trebuie să fie testate pentru a ne asigura că raportul de evaluare și concluziile sale respectă următoarele principii:

### ▪ Adecvarea

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, pentru scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

### ▪ Precizia

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

Numărul de proprietăți comparabile, numărul de corecții și corecțiile absolute și nete, pot sugera precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. Dacă sunt disponibile multe proprietăți comparabile care și par că se conformează unui model real al pieței imobiliare, se poate obține o precizie mai mare decât cu alte metode și evaluatorul se va baza mai mult pe metoda comparației directe.

### ▪ Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează *calitatea* și relevanța rezultatelor unei metode.

Ambele criterii au fost 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

Alte argumente care au stat la baza acestei opinii și considerente privind valoarea sunt: valoarea a fost exprimată ținând seama de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport; opinia evaluatorului reprezintă valoarea cea mai apropiată de o valoare de piață realistă a proprietății imobiliare supuse evaluării.

În urma aplicării abordării prin comparații, a rezultat că la data de 16.02.2024 valoarea de piață a chiriei lunare pentru imobilele supuse evaluării este următoarea:

1. Pentru un număr de trei spații comerciale situate vizavi de stația de metrou Tudor Arghezi din Sector 4, București, fiecare spațiu având o suprafață utilă de 17,4 mp, valoarea chiriei lunare este de 3.360 lei/lună, echivalentul a 675 euro, respectiv 1.120 lei/lună/spațiu comercial de 17,4 mp, echivalentul a 225 euro/lună/spațiu comercial de 17,4 mp.

2. Pentru platforma betonată din parcul Tudor Arghezi, având o suprafață de 67,52 mp, situată la adresa bd. Metalurgiei nr. 100-130, Sector 4, București, valoarea chiriei lunare este de 1.468 lei/luna, echivalentul a 295 euro, respectiv 734 lei/lună/o suprafață de 33,76 mp, echivalentul a 147,5 euro/lună/o suprafața de 33,76 mp.

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și nu conține TVA.

Data evaluării: 16.02.2024 (Curs de referință BNR: 1 Euro= 4,9767 RON)

Data întocmirii raportului de evaluare: 16.02.2024

**Anexe**

Anexa 1 - Foto imobile

Anexa 2 - Schița topo imobil și plan de situație

Anexa 3 - Comparabile chirie spații comerciale zona Metalurgiei, Berceni Sector 4 București

Anexa 4 - Comparabile chirie terenuri zona Metalurgiei, Berceni Sector 4 București

EVALUATOR EPI,  
A.N.G. CONSULTING S.R.L.,  
Angel FLORESCU

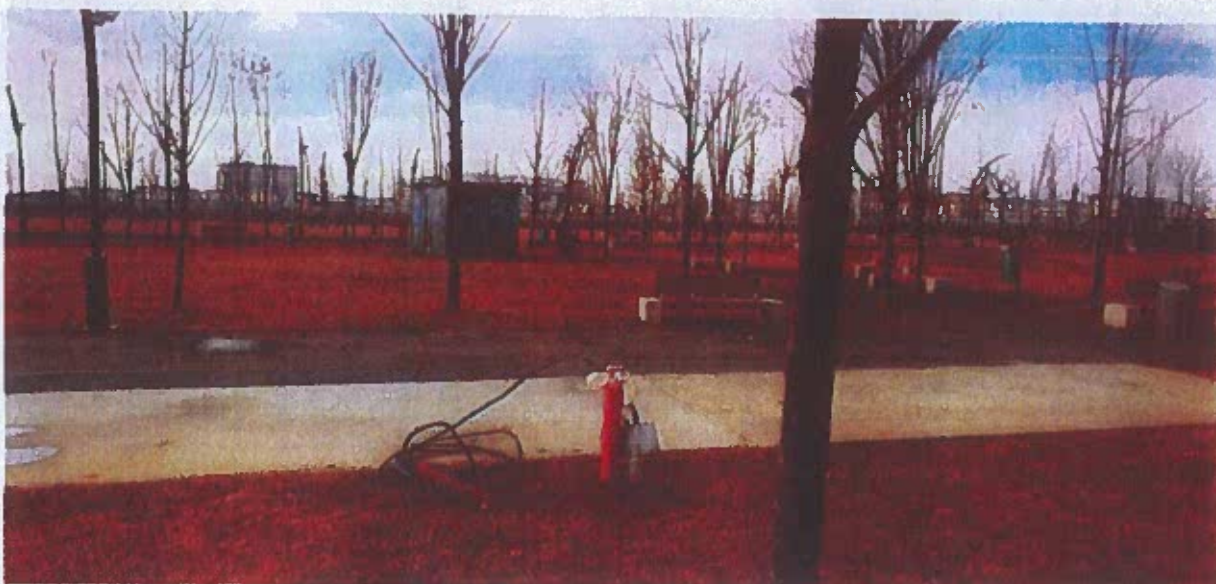


Platforma betonată situată în parcul Tudor Arghezi – Sector 4 Bucuresti





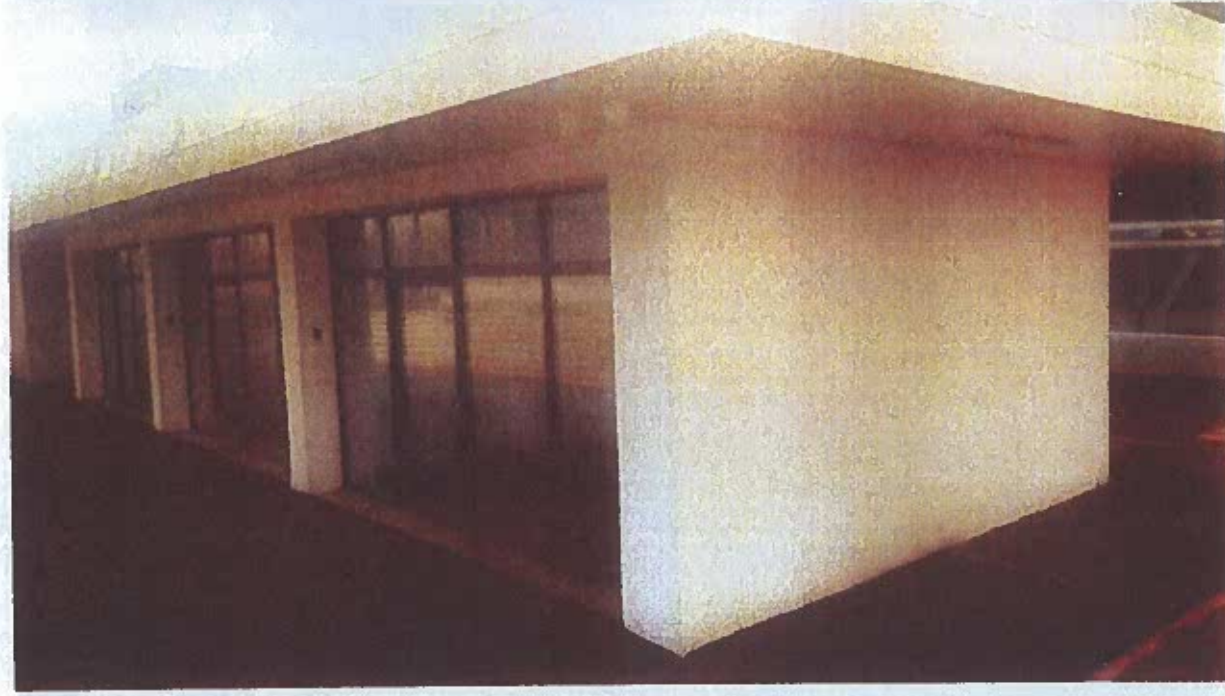
Anexa 1 la Raportul de evaluare – FOTO imobile



Spatii comerciale aflate langa intrare statia de metrou Tudor Arghezi



Anexa 1 la Raportul de evaluare – FOTO imobile

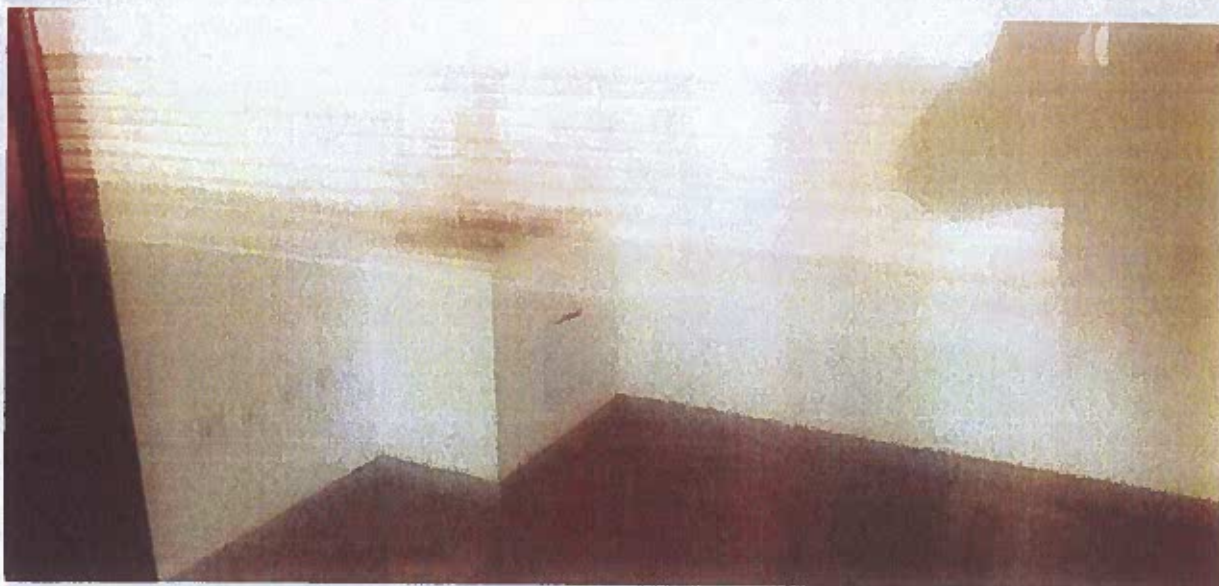


Anexa 1 la Raportul de evaluare – FOTO Imobile

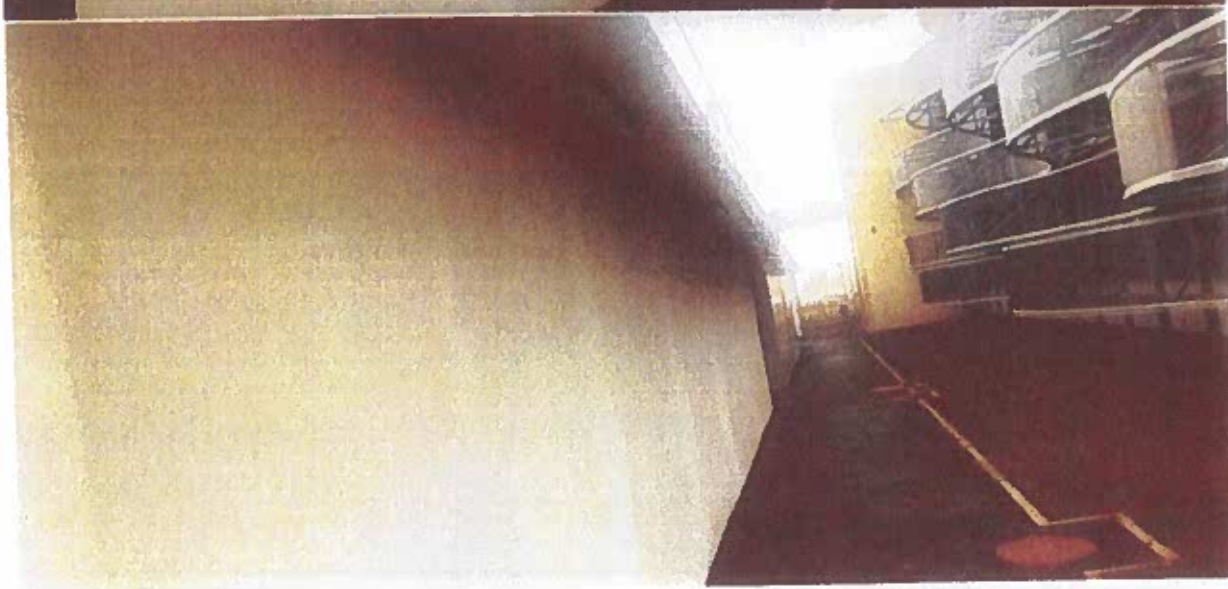




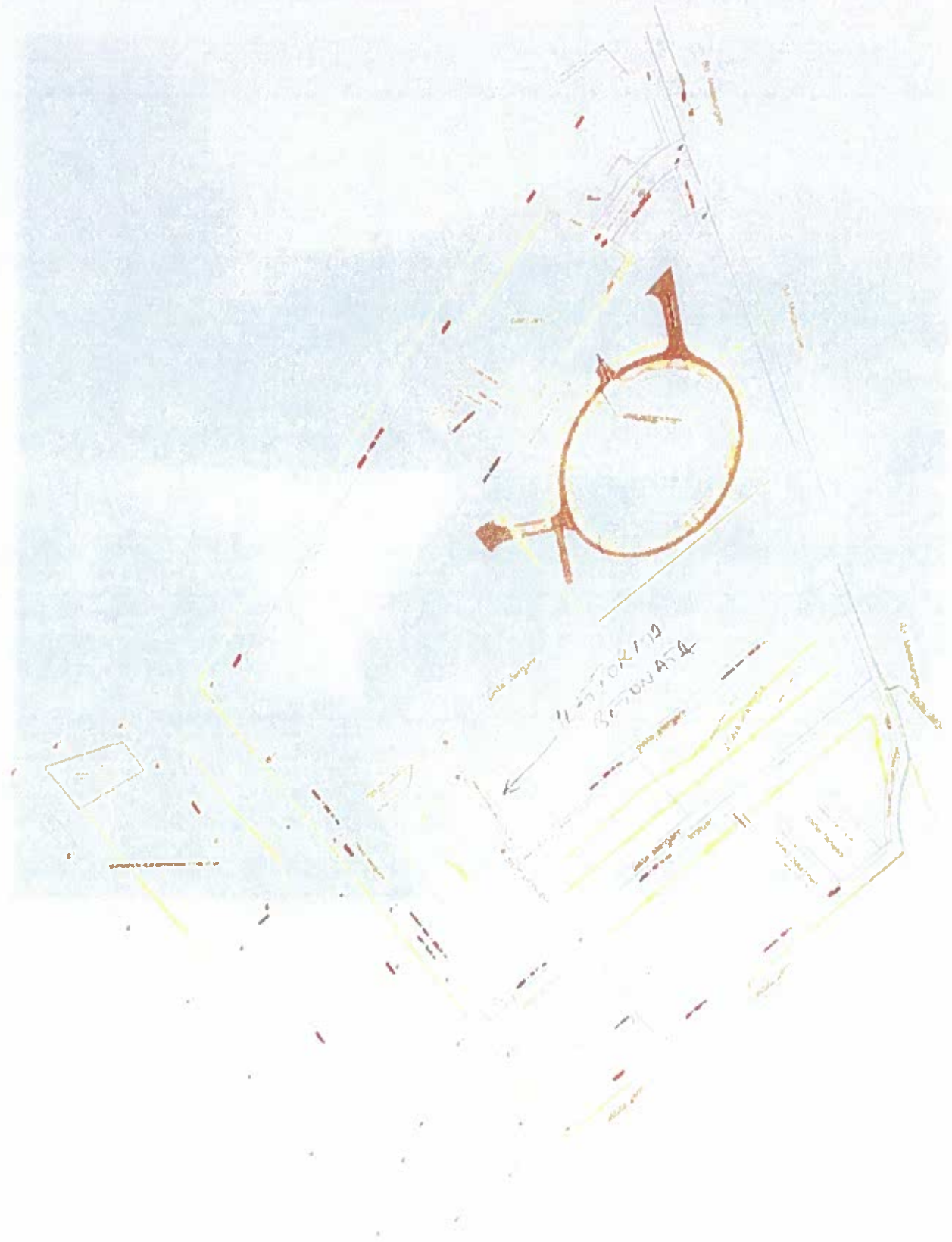
Anexa 1 la Raportul de evaluare - FOTO Imobile



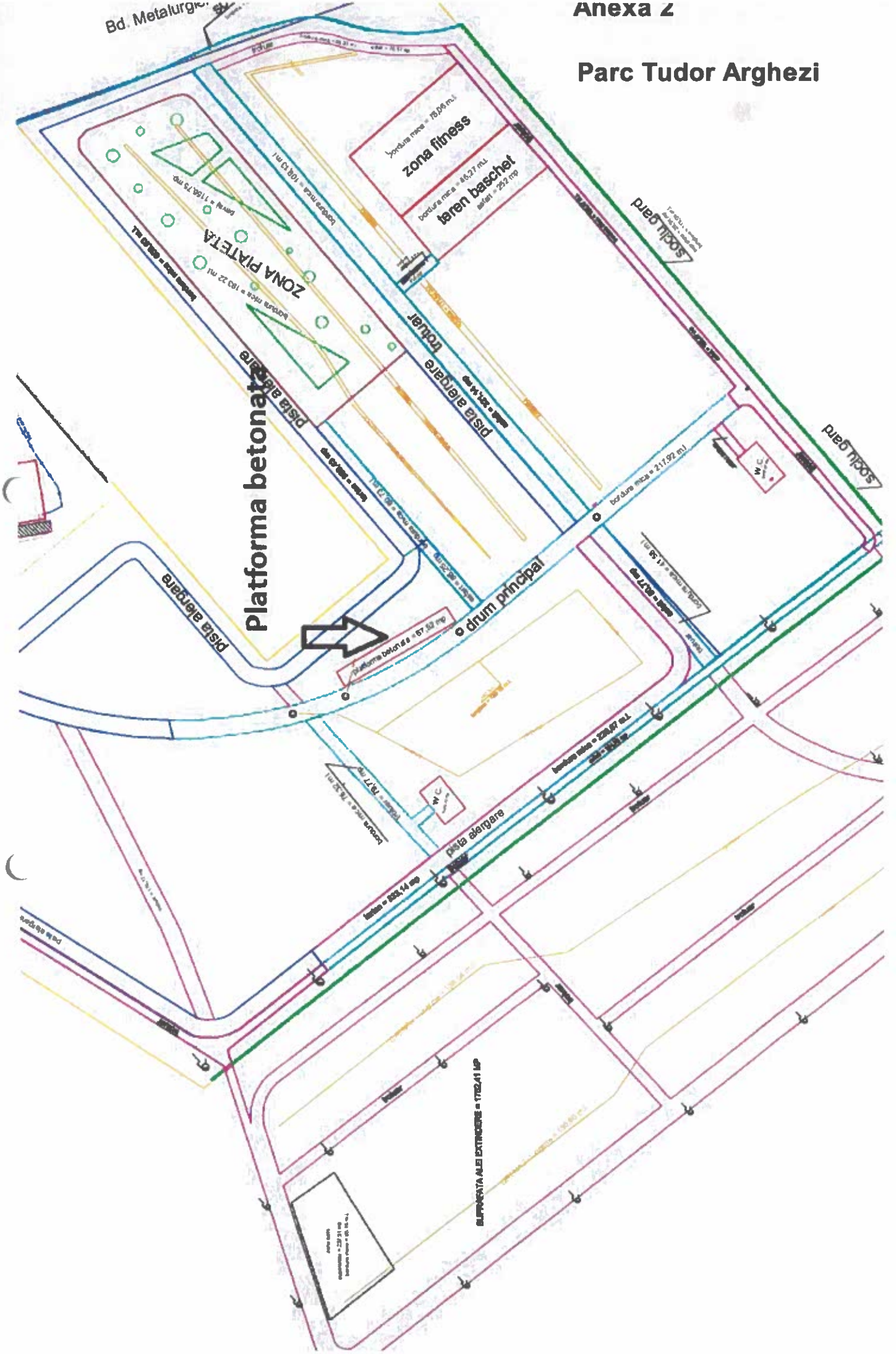
Anexa 1 la Raportul de evaluare – FOTO imobile



# ANEX 2



# Parc Tudor Arghezi



**Anexa 2**  
**Spatii comerciale**  
**Metrou Tudor Arghe**

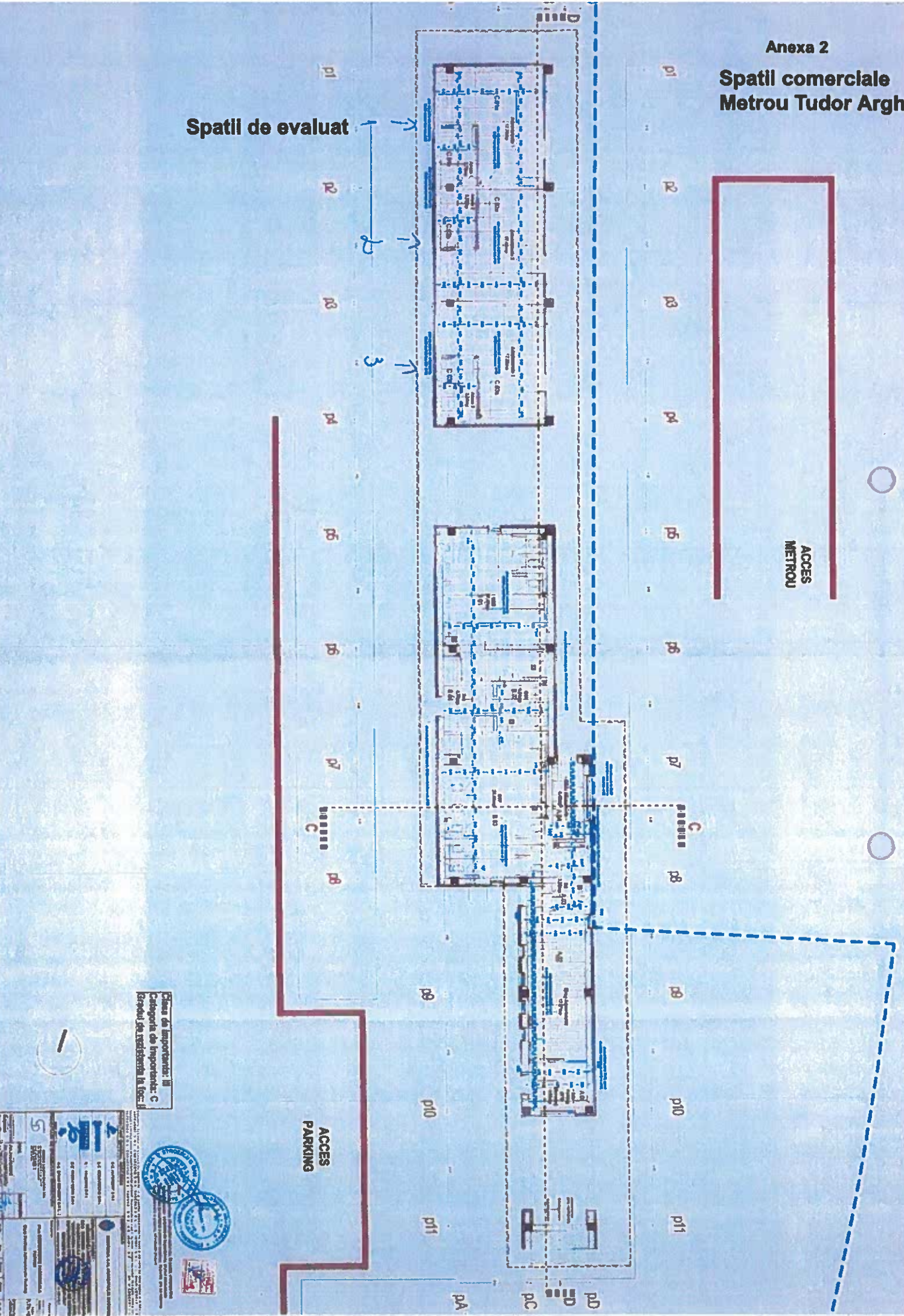
**Spatii de evaluat**

ACCES  
METROU

ACCES  
PARKING

Clasa de importanta: III  
 Categoria de importanta: C  
 Gradul de risc: inalt la foca

Technical drawing details including scale, date, and project information.



COMPARABILA A

1 600 m<sup>2</sup> spatiu comercial de inchiriat

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Credite ▾ + Adaugă anunț

Contul meu

Spații comerciale de închiriat ▾ Birouri de închiriat ▾ București ▾ Sectorul 4 ▾ IACB ▾ Spațiu comercial strada 89,3 - mp, str.Drumul Jilavei, Metalurgiei

**1 600 €**  
1 €/mp  
Propunere unică

**Spatiu comercial strada 89,31 mp, str.Drumul Jilavei, Metalurgiei**

Drumeș Jilavei 10A/B Sectorul 4 București

**Prezentare generală**

Suprafață utilă 1.600 m<sup>2</sup> Destinată proprietății birouri, magazin, ser...

Agentie imobiliara

Reportează

Trimite mesajul

Maria Lazarescu  
Agentie  
0722 338 342

Am nevoie de mai multe info...

Sunt interesată de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept răspunsul dvs. Mulțumesc!

131 / 2020  
Agent imobiliara acestor date este S.C. OMB  
Ombre Services S.R.L. (Slo-40) ROMANIA

### Anexa 3 la Raportul de evaluare – comparabile chirii spatii comerciale zona Metalurgiei, Berceni Sector 4 Bucuresti

1 600 m<sup>2</sup> Spatii comerciale de ...

1 600 m<sup>2</sup> 1 600 €

Substituie Contact

**Spatiu comercial strada, 89,31 mp, str.Drumul Jilavei, Metalurgiei**

Drumul Jilavei, Sector 4 Bucuresti

1 600 € / m<sup>2</sup> Probabil un caz

**Prezentare generală**

Suprafață utilă	1.600 m <sup>2</sup>	Destinația proprietății	birouri, magazin, ser...
Etaj	parter	Tip clădire	blocc
Stare	gata de utilizare	Tip valizător	agenție
Vizionare la distanță	Cere informații	Libere de la	Cere informații

**Descriere**

Va propunem spre inchiriere un spatiu comercial generos, situat intr-un cartier modern, pe o artera in curs de dezvoltare din Sectorul 4, cu o suprafață de 89,31 mp, spatii de beneficiară de 6 locuri de parcare dezmembrate și amenajate, amplasate chiar în fața acestuia și un loc parcare pe partea din spate a spațiului.

Îl se pot da diverse utilizări precum Hub birouri, școală de soleri, spațiu de recreere, spațiu de joacă pentru copii, etc.

Spațiul este localizat mai exact pe strada Drumul Jilavei, la 250 m de Bulevardul Metalurgiei în cadrul celui mai mare proiect imobiliar, primul parc rezidențial din România, „Metalurgiei Park Residence” dezvoltat încă din anul 2015 în zona Berceni, Sector 4.

În cadrul imobilului din care face parte acest spațiu comercial sunt dispuse locuințe colective mixte, iar la parter sunt amplasate mai multe spații comerciale cu diferite activități foarte utile celor peste 10.000 de locuitori actuali și proiectului rezidențial.

Spațiul este situat într-o zonă rezidențială cu trafic intens auto și pietonal, zona cu un nivel comercial care se află încă într-o dezvoltare continuă, având în vedere că sunt în construcție multe proiecte imobiliare noi pe lângă cele construite deja.

**Raportarea**

Agente imobiliare  
Substituie  
729  
Sos. Orlimeni Nr. 15-15A, Popesti-Leordeni, Ilfov (localitate)  
Vedea toate ofertele

# Anexa 3 la Raportul de evaluare – comparabile chirii spatii comercii, zona Metalurgiei, Berceni Sector 4 Bucuresti

The screenshot shows a real estate listing on a website. The browser address bar displays the URL: <https://www.imobiliare.ro/ oferta/ spatiu-comercial- strada-48-31-mp- str- drumul- jilavei-metalurgiei-10228>. The listing title is "Drumul Jilavei, IACB, Sectorul 4, Bucuresti". The price is listed as "1.600 €" and the area as "1.600 m<sup>2</sup>". The listing is categorized as "Comercial".

**Descriere:** Spatiul dispune de dublu acces si o viziune generoasa de 9.63 m<sup>2</sup> fiind amplasat pe mijlocul blocului. Inaltimea este de 3 m si este izolat fonic catre etajul 1. Proximitatea are o vizibilitate foarte mare si se inchiriază impreuna cu cele 7 locuri de parcare.

**Puncte de interes:**

- Proiectul este localizat de strada Drumul Jilavei, la numai 10 minute de mers pe jos de metrou Aparatori Pateni, iar pana la statia de autobuz de la Bd. Metalurgiei sunt doar catorva minute de parcurt, unde sunt functionale linii importante precum autobuzulele 214, 125, 14, 120, 223, 232, 312, 313 si N 105 nocturn.
- In proximitatea spatului regasim supermarketuri precum Mega Image, Auchan, Metro, Jumbo, Selgros, LIDL, ridicand si de asemenea gradinita cu after school, scoala cu clasele I-VIII, facultatea Spiru Haret, Sala de fitness si multiple restaurante / cafenele.
- In vecinatate se afla si parcul Tudor Arghezi, care se intrunde pe o suprafata de circa 40.000 mp si se afla la doar 7 minute distanta de acces spatiu.
- Locata dispune de parcare exterioare si spatiu verde. Partile comune ale blocului sunt atent finisate, iar zona beneficiaza de infrastructura completa, strazi asfaltate, iluminat public, cu acces rapid la STB si metrou.
- Pret si mobilitati de data.
- Spatiul este disponibil imediat pentru inchiriere la un pret de 15€ / mp / luna + TVA 9%.
- Se solicita si o garantie 1500 euro.

**Agentie:** Marius Lazarescu, Agentie, 0722 398 342.

**Statut:** -40, Am nevoie de mai multe info.

**Detalii:** Sunt interesata de acest spatiu comercial de inchiriat si as vrea sa fac o vizionare. Astept cu interes raspunsul dvs Multumesc!

**Adresa:** 131 / 1200, str. Drumul Jilavei, sectorul 4, nr. 31, Cl. 1, C. Metalurgiei.

**Buton:** Trimite mesajul

**Notificari:** Vrei să monitorizezi proprietăți similare? Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

**Particularități:** Anul construcției: 2019



# Anexa 3 la Raportul de evaluare – comparabile chirii spatii comerciale zona Metalurgiei, Berceni Sector 4 Bucuresti

1 600 m², spațiu comercial de ...
storia.ro/comert/spatii-comerciale-avand-31-imp-40-cu-um-jilvei-metalurgiei-dobob

---

1 600 m²
1 600 €

**Marius Lazarescu**  
Agentie  
0722 338 342

Am nevoie de mai multe info...

Sunt interesat(ă) de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs.  
Mulțumesc!

131 - 200  
International Services SRL  
Cluj - Cluj  
Cluj Services S.R.L. Cluj, Romania, Romania

[Trimite mesajul](#)

**Harta**

The map displays the area around Sector 4, Bucharest, with labels for 'Județul Ilfov București', 'Metropolis Metalurgiei', 'Residence Metalurgiei', 'Premium Institute', 'Wellness Institute', 'Cariera Solar', 'Zona industrială', 'Piața de Gros', 'Metro Berceni', 'Jumbo', 'Nati Metors Vulcan', 'Jiwei Garden Residence', 'AD Auto Total IMGS', 'Metra', 'PUL Packaging', 'Metalurgiei', 'Bucuresti Berceni', 'Sireta Berceni', 'Parcul Tudor Arghezi', 'Bucuresti Berceni', 'MetrO Berceni', 'Jumbo', 'Nati Metors Vulcan', 'Jiwei Garden Residence', 'AD Auto Total IMGS', 'Cariera Solar', 'Zona industrială', 'Piața de Gros', 'Metro Berceni', 'Jumbo', 'Nati Metors Vulcan', 'Jiwei Garden Residence'.

---

1 600 m²
1 600 €

**Drumul Jilvelei** | **MAGB** | Sectorul 4 | **Bucuresti**

2019

**cablu tv, electricitate, gaz, internet, canalizare, apă curentă**

**alarmă, zona supravegheata**

**aer condiționat, acces asfaltat, încălzire, parcare, vitrină**

---

1 600 m²
1 600 €

**Drumul Jilvelei** | **MAGB** | Sectorul 4 | **Bucuresti**

2019

**cablu tv, electricitate, gaz, internet, canalizare, apă curentă**

**alarmă, zona supravegheata**

**aer condiționat, acces asfaltat, încălzire, parcare, vitrină**

---

1 600 m²
1 600 €

**Drumul Jilvelei** | **MAGB** | Sectorul 4 | **Bucuresti**

2019

**cablu tv, electricitate, gaz, internet, canalizare, apă curentă**

**alarmă, zona supravegheata**


**aer condiționat, acces asfaltat, încălzire, parcare, vitrină**

COMPARABILA B

179,90 m<sup>2</sup> spatiu comercial nr. X  
storia.ro/ oferta/ spatiu-comercial-cu-vad-carter-nou-de-blocuri-spate-grand-arena-1025761

**storia**  
De vânzare ▾ De inchiriat ▾ Anunțuri rezidențiale ▾ Companii ▾ Creditare  
Suferiți de o problemă? [Ajută-ne să o rezolvăm!](#)

[← Înapoi la listă](#) [Spații comerciale de închiriat](#) [Birouri de închiriat](#) [București](#) [Sectorul 4](#) [IMGB](#) [Spații comerciale cu vad cartier nou de blocuri spate Grand Arena](#)

  
storia

**Marius Lazarescu**  
Agentie  
0772.338.342

Am nevoie de mai multe info...

Sunți interesat(ă) de acest spațiu comercial de închiriat și ai vrea să faci o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

131 / 2000  
Administrația Sectorului 4 este S.C. OLYMPIC SERVICES S.R.L. (Olyria) [mai multe](#)

**+ Adaugă anunț**

**9 €**  
0 €/m<sup>2</sup>  
PROPOZIȚIE UNICĂ

**Spațiu comercial, cu vad, cartier nou de blocuri spate Grand Arena**  
Dormul Doamna Răbăla IMGB Sectorul 4 București

**Prezentare generală**  
Suprafață utilă 179,9 m<sup>2</sup> Destinația proprietății birouri, magazin, ser...

Raportează

Agentie imobiliară

Type here to search

### Anexa 3 la Raportul de evaluare – comparabile chirii spatii comerciale zona Metalurgiei, Berceni Sector 4 Bucuresti

179,90 m<sup>2</sup> spațiu comercial de ...  
 strada/proprietate/nume-comercial-cu-ved-exter-ou-de-blocul-spat-grad-arena-fizy/1

**179,90 m<sup>2</sup>** **9 €**

**Suprafață utilă** 179,9 m<sup>2</sup> **Destinația proprietății** birouri, magazin, ser...

**Eraj** parter **Tip clădire** bloc

**Stare** gata de utilizare **Tip vizitator** agenție

**Vizionare la distanță** **Libere de la**

**Descriere**

Va propunem spre inchiriere un spatiu comercial generos, pozitionat stradal pe o artera intens circulata din Sectorul 4, cu suprafata de 179-90 mp. Spatiu ce beneficiaza de 2 locuri de parcare dezmembrate si amenajate, amplasare chiar in fata accesului. Spatiul este locatizat mai exact pe strada Drumul Dealu Babii, la 10 minute distanta in spatele Grand Arena Berceni in centrul imobiliar din care face parte acces spatiu comercial sunt dispuse locuinte colective mixte, iar la parter sunt amplasate 2 spatii comerciale, unul fiind acesta.

Spatiul este situat intr-o zona rezidentiala cu trafic intens auto si pietonal, zona cu vad comercial care se afla inca intr-o dezvoltare continua, avand in vedere ca sunt in constructie multe proiecte imobiliare noi pe langa cele construite deja.

Spatiul dispune de dublu acces si o vitrina generoasa de 11 mii fiind amplasat la parterul blocului. Inaltimea este de 2,70 m si este zolat fonic catre etajul 1. Proprietatea are o vizibilitate foarte mare si se invecinaza cu 2 locuri de parcare pozitionate in fata spatului.

**Puncte de interes**

Proiectul este localizat pe strada Drumul Dealu Babii, la numai 10 minute de mers pe jos in spatele Grand Arena, iar pana la statia de autobuz pe strada Postalonului sunt doar cateva minute de parcurs, unde este functionala linia de autobuz 241.

In proximitatea spatului regasim supermarketuri precum Carrefour-Grand Arena, Auchan, Metro, Jumbo, Selgros, LIDL, Kaufland si de asemenea gradinita cu after school, scoala cu clasele IV-VII, facultatea Spiru Haret, unitati medicale si bancare.

Este in vecinatatea parcului Tudor Arghezi, care se intinde pe o suprafata de circa 40.000 mp si se afla la doar 15 minute distanta de acest spatiu.

**Agente imobiliara**  
**Sunlife Comercial**  
 0729 572 570  
 Sos. Olteniei Nr. 15-15A, Poșta  
 Locală, Ilfov, 077160, Poșta  
 Locală, Ilfov (localitate)

# Anexa 3 la Rapo. Al de evaluare – comparabile chirii spatii comerciale... zona Metalurgiei, Berceni Sector 4 Bucuresti

**179,90 m<sup>2</sup> Spatiu comercial de vanzare**

**179,90 m<sup>2</sup> 9€**

**Drumuri Decale Babi, Babi, Sectorul 4 Bucuresti**

**Suferinta**

va propunem spre inchiriere un spatiu comercial generos, pozitionat strategic pe o artera intins circulația din Sectorul 4, cu suprafața de 179-90 mp. Spatiu ce beneficiază de 2 locuri de parcare deținute și amenajate, amplasare chiar în fața acestuia. Spatiul este localizat mai exact pe strada Drumul Dealu Babi, la 10 minute distanță în spatele Grand Arena Berceni în cadrul imobilului omni care face parte accesul comercial sunt dispuse locuințe colective mixte, iar la parter sunt amplasate 2 spații comerciale, unul fiind accesibil.

Spațiul este situat într-o zonă rezidențială cu trafic intens auto și pietonal, zona cu vad comercial care se află în fața intrării de vizitare conștientă, având în vedere că sunt în construcție multe proiecte imobiliare noi pe lângă cele construite deja. Spațiul dispune de dublu acces și o vitrina generoasă de 11 mți fiind amplasat la parterul blocului, malmea este de 2,70 m și este locați fonic către etajul 1. Proprietatea are o viziabilitate foarte mare și se învecinează cu 2 locuri de parcare pozitionate în fața spațiului.

Puncte de interes

Proiectul este localizat pe strada Drumul Dealu Babi, la numai 10 minute de mers pe jos în spatele Grand Arena, iar până la stația de autobuz pe strada Potolionului sunt doar câteva minute de parcurs, unde este funcțională linia de autobuz 241.

În proximitatea spațiului regăsim supermarketuri precum Carrefour Grand Arena, Auchan, Metro, Jumbo, Selgros, UDL, Kaufland și de asemenea școală cu ater școlii, școală cu clasele I-VIII, facultatea Spirtu mareț, unități medicale și bancare.

Este în vecinătatea parcului Tudor Arghezi care se întinde pe o suprafață de circa 20.000 mp și se află la doar 15 minute distanță de accesul spațiului.

Localita dispune de parcare exterioară și spații verzi. Partile comune ale blocului sunt aranjate și amenajate, iar zona beneficiază de infrastructura completă, străzi asfaltate, iluminat public, cu acces rapid la STB și metrou.

Pret și mobilitate de pășă

Spațiul este disponibil imediat pentru închiriere lunară la pretul de 9 Euro/mpiună + TVA 19%.

Proprietatea poate fi și achiziționată la pretul de: 1500 euro/mp + TVA 19%.

Pentru alte detalii sau stabilirea vizionare va rog să sunați la tel. 0722.336.342.

**0729 572 570**

Sos. Olteni nr. 15, USA, Popoșel  
Leordeni, Ilfov, 072160, Popoșel-  
Leordeni, Ilfov (localitate)

**vezi toate ofertele**

Ad by Google

Street View

### Anexa 3 la Raportul de evaluare – comparabile chirii spatii comerciale zona Metalurgiei, Berteni Sector 4 Bucuresti



COMPARABILA C

The image is a screenshot of a web browser displaying a real estate listing. The browser's address bar shows the URL: <https://www.rezidential.ro/proiecte-proiecte-b-igaraia/sector-4/particular-igaraia-174mp-rond-metro-bercen-sector-4/>. The page header includes the logo for REZIDENTIAL.RO and navigation icons for Home, Contact, Favorites, and Call Center. The main content area features the following information:

- Projecte Rezidentiale** | Apartamente Noi | Inchiriere
- Apartamente Rezervate** | Vile Accesibile | Case modulare | Promotii
- CEBE OFERTA** (highlighted in orange)
- Spatiu comercial de inchiriat, 174 mp, rond Metro Berceni, Sector 4**
- Bd Metalurgiei, rond Metro Berceni**
- ID Anunt: 45926**
- S.U.: 174 mp**
- Vitrina: 42 ml**
- Inaltime: 3 m**
- Locuri de parcare: 6**
- Ant: 2022**
- Calculator Rate**

Below the text, there is a large image showing the interior of a modern commercial space with a brick wall and a display case. At the bottom of the browser window, a search bar contains the text "Type here to search".

Anexa 3 la Raportul de evaluare – comparabile chirii spatii comerciale zona Metalurgiei, Berceni Sector 4 Bucuresti

**Caracteristici**

Suprafata utila	174 mp	Comparativitati	beton, caramida, rigips
Vitrina	42 ml	Tip spatiu	Bloc de apartamente, Complex rezidential nou, Centru comercial
Inaltime spatiu	3 m	Destinatie	comercial, magazin, reprezentanta, depozit, cafenea/terasa
An constructie	2022	Incalzire	centrala proprie a imobilului, calorifere, caloriferportroscop
Regim de inaltime	P+8E		
Structura	beton		

**CERE OFERTA**

**Marius Lazarescu**  
 0722.338.342  
 marius.lazarescu@starecentului.ro

**Programaaza vizionarea**

**Trimite mesaj**

Nume

## Anexa 3 la Raportul de evaluare – comparabile chirii spatii comerciale... zona Metalurgiei, Berceni Sector 4 Bucuresti

**IMBRESIDENTIAL**

Proiecte Rezidențiale | Apartamente în vânzare | Inchiriere | Apartamente în construcție | Vila Accesibile | Case modulare | Portofoliu

**Un proiect echilibrat foarte bine conceput**

**ÎNCEARCĂ GRATUIT NOUL SIMULATOR ONLINE**

**Credit24h.ro**  
Credit și salarii înainte de rapoarte

**TOTUL DOAR LA UN CLICK DISTANȚĂ**

**Un proiect echilibrat foarte bine conceput**

Va propunem să închiriereți un spațiu comercial cu suprafață de 174 mp, disponibil la parterul unui imobil nou ce face parte din proiectul imobiliar **The Grand Kristal Residence City**, ansamblu rezidențial de mari dimensiuni din Sectorul 4 al Capitalei, zona Metro Berceni, Bulevardul Metalurgiei.

Proiectul rezidențial are în componența 22 de imobile ce vor genera la finalizare peste 2000 apartamente, 2eci de spații comerciale, irii de metri pătrați, de spații verzi și parcuri amenajate imediat de locuitorii de joacă și spații de relaxare, cu multiple de acces foarte ample, iar poziția sa este una excelentă în raport cu punctele de interes din zona.

Proprietatea este amplasată pe colțul imobilului și are o vizibilitate foarte bună, iar accesul către imobil se face pe artere ample de circulație - Strada Dumitru Brumărescu sau Drumul Dealu Bradului. Acest spațiu comercial beneficiază de 6 locuri de parcare dezambricate localizate în apropierea punctului de acces al proprietății și dispune de o vitrină amoa de 42 metri liniari.

Suprafața de 174 mp a spațiului comercial este divizată în 3 zone distincte ce beneficiază de acces dublu (la acces principal și aprovizionare) după cum urmează: **sala de vânzare, zona de depozitare, zona anexă (depozitare/birou) și grup sanitar.**

Această proprietate dispune de distanțier precum: centrală termică 24 kW și calorifere sistem anti-fierăctură AC, tamplari PVC cu geam tripan, podele placate cu gresie, pereti (lavabili), grup sanitar modern, usi interioare și este biplanșată la toate utilitățile orașului (apă, canalizare, curent electric, gaze). Spațiul beneficiază de izolatie fonică care asigură un nivel de confort ridicat, iar maltimea acestuia este de 3 m.

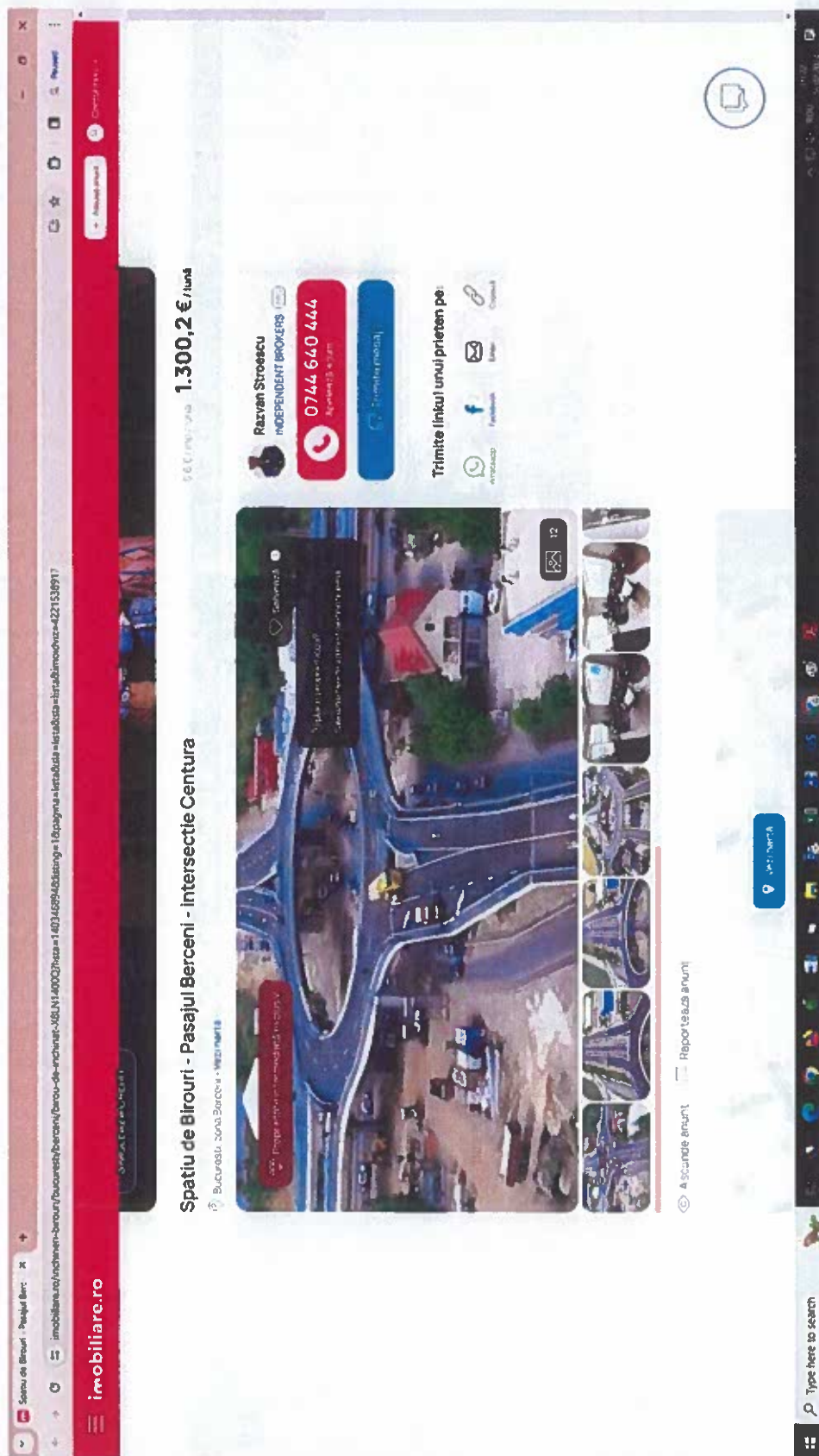
**Puncte de interes**

Zona rezidențială **The Grand Kristal Residence City** are **ved comercială însemnată** întrucât înregistrează trafic intens auto și pețonal, având în vedere dimensiunea mare a ansamblului cât și faptul că sunt în construcție multe proiecte imobiliare noi în proximitate.

Ansamblul rezidențial din care face parte spațiul comercial propus este închiriere este amplasat în imediata apropiere a Bulevardului Metalurgiei, la mica distanță de **Parcul Tudor Arghezi**, cel mai nou parc din București, care se învecinează cu suprafața verde a **Parcului Tudor Arghezi**. Zona principală a parcului este adăvăță



COMPARABILA D



Anexa 3 la Rapo...l de evaluare – comparabile chirii spatii comercia... zona Metalurgiei, Berceni Sector 4 Bucuresti

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website **imobiliare.ro**. The listing is for a commercial office space (Spatiu de birouri) located at the intersection of Centura and Pasajul Berceni in Sector 4, Bucharest. The listing includes a price of 197 mp, 8 floors, and a construction year of 2010. A 'Notite' (Notes) section provides details about the building's location and features. The browser's address bar shows the URL: <https://www.imobiliare.ro/ro/brouri/intersectie-centura>. The browser's taskbar at the bottom shows various application icons and the system clock.

**imobiliare.ro**  
 Spatiu de Birouri - Pasajul Berceni - intersectie Centura  
 Bucuresti, zona Berceni - Metrosul

**Specificatii**

Cladire de birouri    Suprafata totala disponibila    197 mp

Clasa birouri    8

Etaj    Parter

Regim inaltime    D-P-1E-M

Numarul etaje    7

An constructie    2010

**Notite**

Adauga

**ALTE DETALII**

Detalii despre obiectiv: O terasa de aproximativ 7mp. Odata si comarimentare. Va prezentam un spatiu de birouri in zona Pasajului Berceni - Sosseza de Centura. Distanța până la stația de metrou este de 500m. Pe imobil se poate instala un lot de cușigă într-o prelungire de 117m.

### Anexa 3 la Raportul de evaluare – comparabile chirii spatii comerciale zona Metalurgiei, Berceni Sector 4 Bucuresti

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.imobiliare.ro/brouri/bucuresti/berceni/brouri-de- inchirie/berceni-bucuresti-berceni-intersectie-centura>. The page title is "Spatiu de Birouri - Pasaajul Berceni - intersectie Centura". A red navigation bar at the top contains a search icon, a "Salvata" button, a phone icon, and the number "0744 640 444". The main content area has a light blue background and contains the following text:

**ALTE DETALII**

Detaliu terase balconuri: O terasa de 5mp si o doua terasa de 47mp. Detaliu compartimentare: Va prezintam un spatiu de birouri in zona Pasaajului Berceni - Soseaua de Centura. Distanța pana la statua de metrou este de 900m. Pe imobil se poate instala un loc cu sigla firmei!

pretinchiriere 1121  
monedainchiriere EUR

Nr. terase 2  
Nr. grupuri sanitare 2  
Suprafata construita 240 mp  
Nr. incalziri 1  
Utilitati Utilitati generale (Telefon)  
Finisare Podele / Gresie Parchet

pretinchiriere 1300  
monedainchiriere EUR  
pretinchiriereunitat 6.6  
monedainchiriereunitat EUR

Disponibilitate proprietate imediat  
creeste mai putrin

**Subspații**

At the bottom of the page, there is a search bar with the text "Type here to search" and a Windows taskbar with various application icons.

Sau de Birouri · Pasaj Birouri · **Imobiliare.ro**

Spatiu de Birouri · Pasajul Berceni - intersectie Centura  
Bucuresti, zona Berceni - Sector 4

**0764 640 444** Apoi suna la număr

**Salvează**

**197 mp**

**6.6 EUR/mp (total 1.300.2 EUR/lună)**

**imediat**

**Perter**

**Detalii de contact**

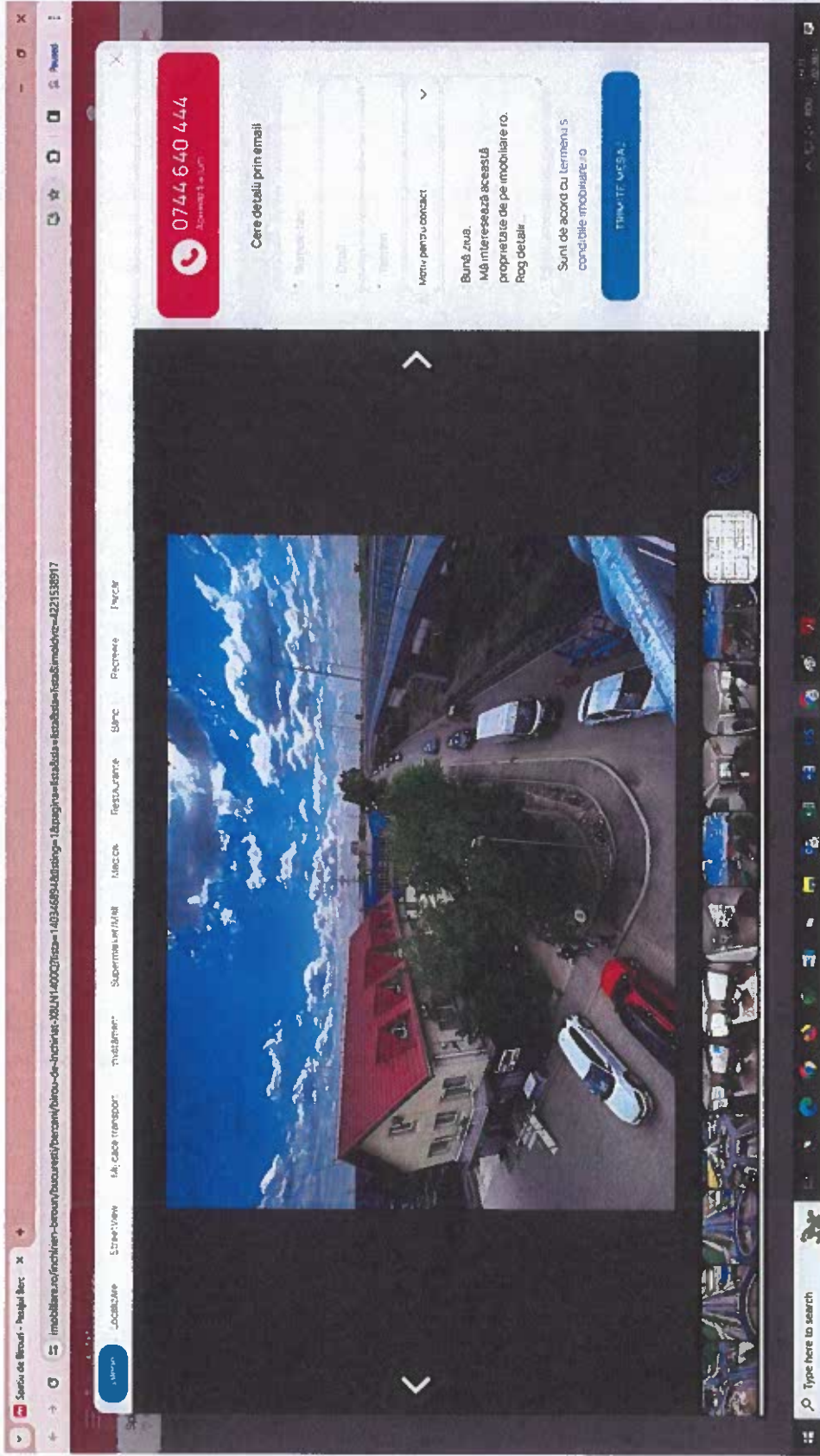
Tip: **Subspații**

Subspații	Suprafață închiriată	Chirie / mp / lună	Disponibil	Etaj
	197 mp	6.6 EUR/mp (total 1.300.2 EUR/lună)	imediat	Perter

Nr. ferestre: 2  
 Nr. grupuri sanitare: 2  
 Suprafață construită: 240 mc  
 Nr. incalzi: 2  
 Utilitati: Utilități generice (Televizor, Frigider, Peste și Prăcitel)  
 Prelucrare: 1300  
 moneda: chirie: EUR  
 Prelucrare: unitar: 6.5  
 moneda: chirie: unitar: EUR  
 Disponibilitate: proprietate: imediat  
 citeste mai puțin

Type here to search

Anexa 3 la Raportul de evaluare – comparabile chirii spatii comerciale zona Metalurgiei, Berceni Sector 4 Bucuresti



### Anexa 3 la Rapo... | de evaluare – comparabile chirii spatii comercia... zona Metalurgiei, Berceni Sector 4 Bucuresti

0744 640 444

Cere detalii prin email

Nume, prenume contact

Bună ziua. Mă interesează această proprietate de pe imobiliare.ro. Rog detalii

Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

Anexa 4 la Raportul de evaluare – comparabile terenuri zona bdul Metalurgiei, berceeni Sector 4 Bucuresti

COMPARABILA A

**romimo.ro**  
Home / Romania / Bucuresti / Sector 4 / Spatii comerciale

**Ofer spatiu de inchiriat in Parcul Oraşelul Copiilor Bucuresti**  
Sector 4  
Bucuresti Sector 4 • [Vezi pe harta](#)

**5 EUR**  
Valoarea din 03.03.2024 (100% + 1)

**0772157359**  
Bună, mă adresează oferta dumneavoastră îmi este valabilă?

**Adaugă în fav** **Fi interesat**

**Visualizări 8**  
**Raportază**

**Micora**  
Vezi toate anunţurile

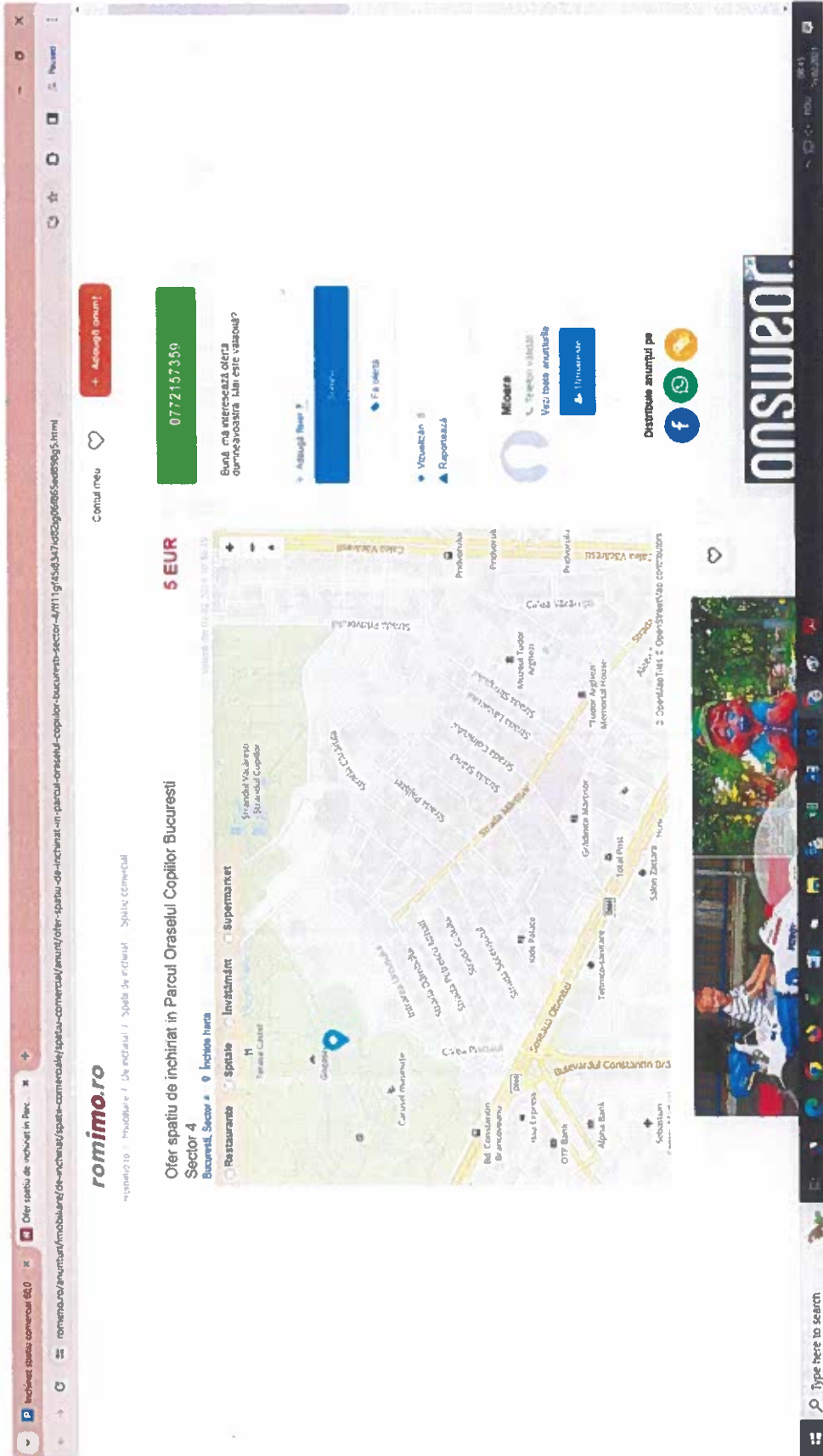
**Distribuie anunţul pe**

**Specificatii**  
Suprafata utila: 60.0 m²

**Descriere**  
Ofer spațiu inchiriere scolar în Parcul Oraşelul Copiilor Sector 4 în vederea obținerii unei adrese de agrement. Detalii la telefon

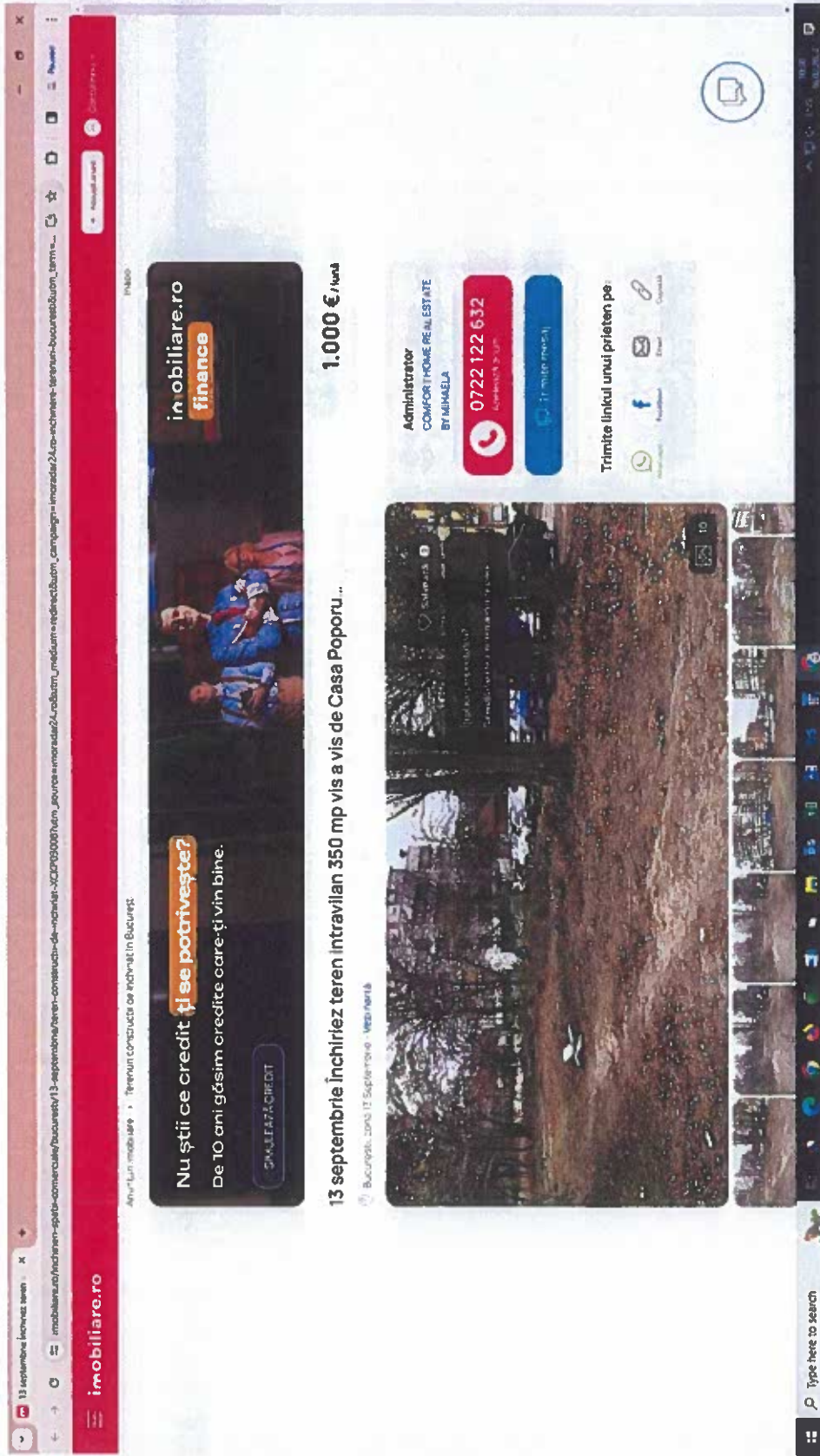
**0772157359**

**onsuwear**

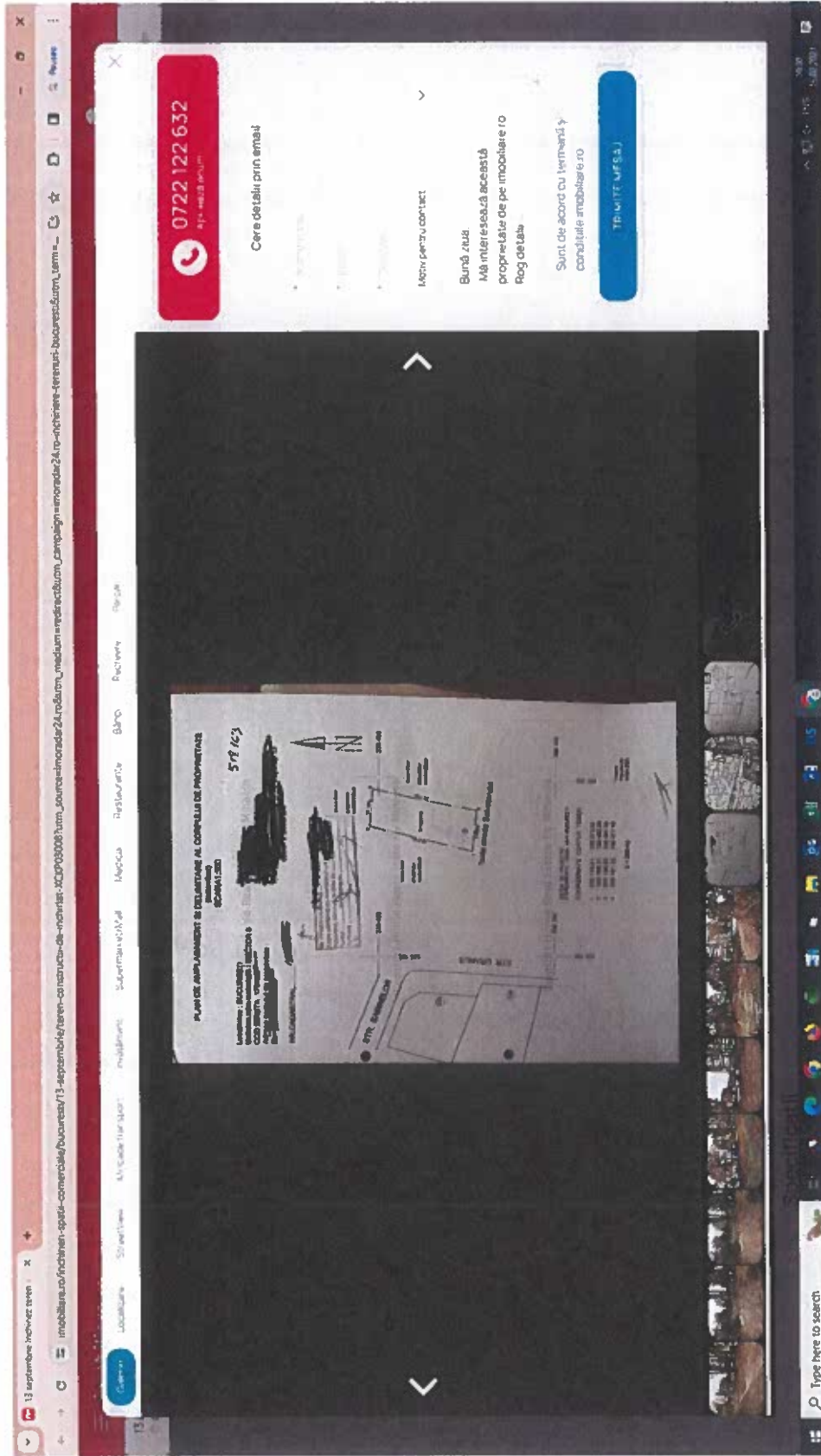




COMPARABILA B



# Anexa 1 Raportul de evaluare – comparabile terenuri zoned pentru activitate industrială în cadrul Metalurgiei, berceeni Sector 4 Bucuresti

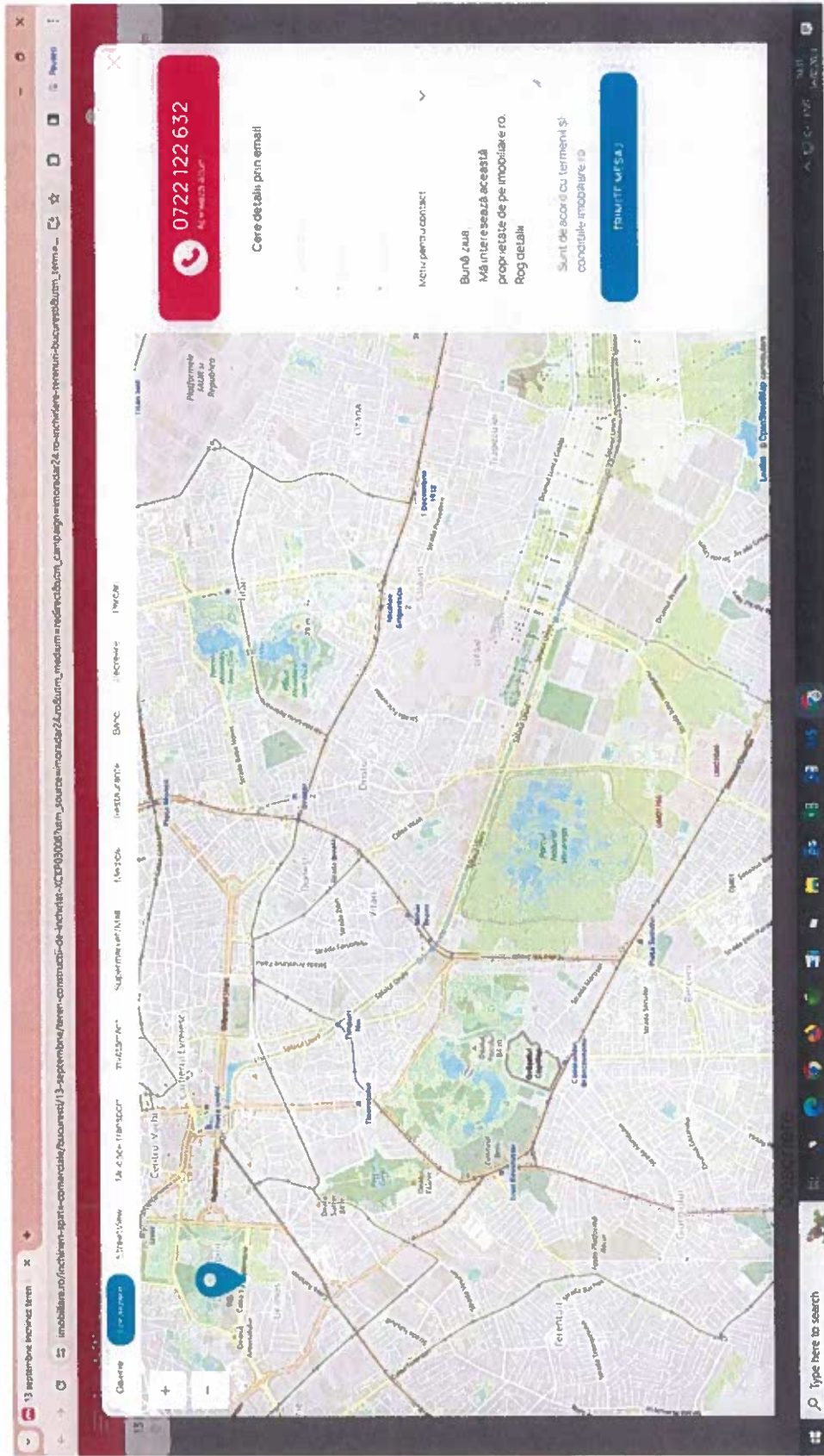


# Anexa 4 la Raportul de evaluare – comparabile terenuri zona bdul Metalurgiei, berceeni Sector 4 Bucuresti

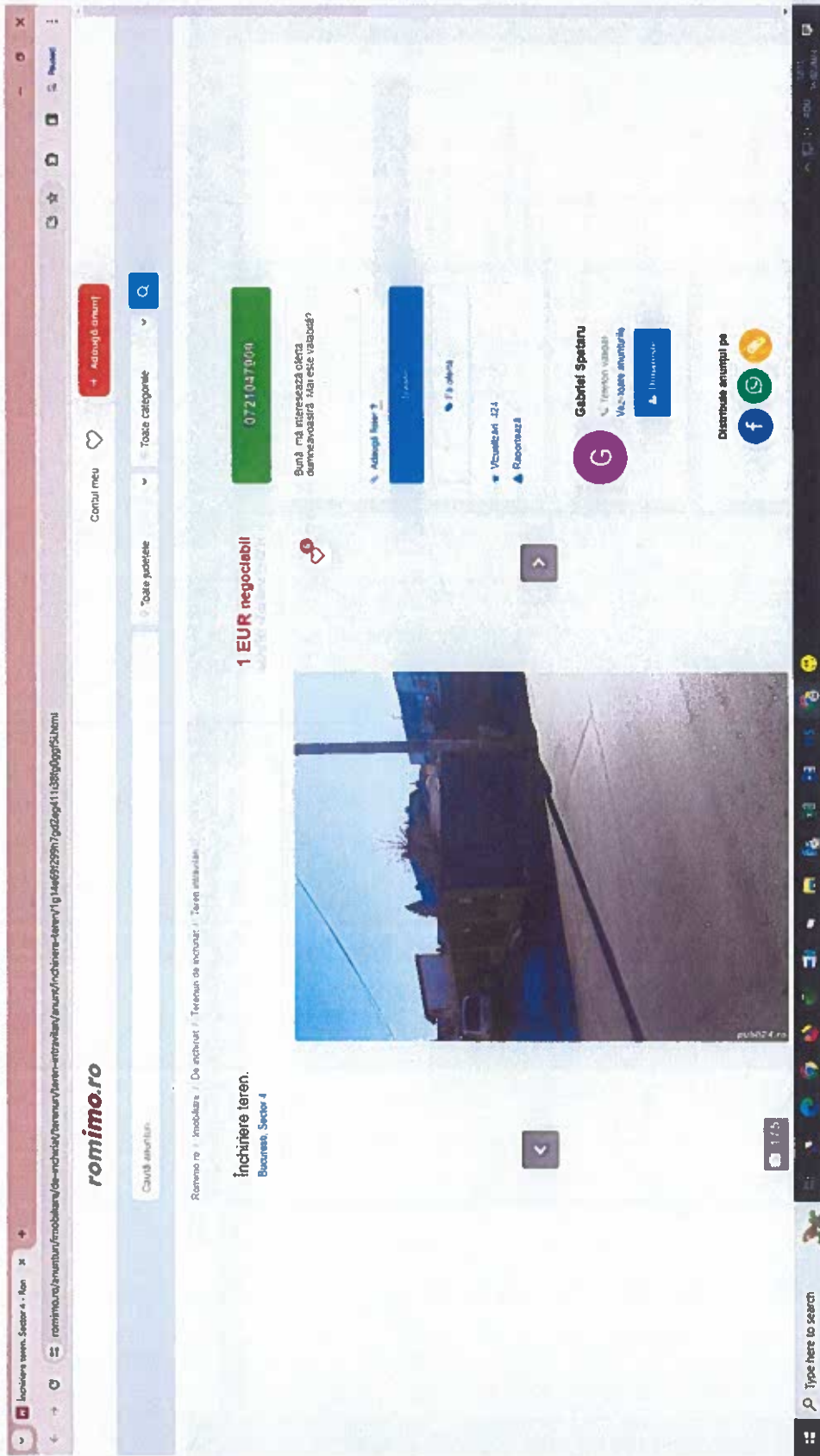
The screenshot shows a real estate listing on the website **imobiliare.ro**. The listing is for a plot of 350 mp located in Bucharest, Sector 4, near the Metalurgiei Blvd. The listing includes a description, specifications, and notes. The interface is in Romanian and features a search bar at the top, a navigation menu, and a list of properties. The listing details are as follows:

- Descriere:** Teren intravilan liber 350 mp in zona ultracentrală Langa Casa Poporului. Catedrala Măntuirii Neamului. Terenul se închiriază pe termen lung, local construcții clinici, grădinițe, școli, sală de fitness, supermarket, hotel sau se poate închiria pe termen scurt pentru diferite expozitii în aer liber sau pentru ruina Zona și locul se pretează pentru diferite afaceri. Oferă deosebita merrita văzută.
- Specificații:**
  - Suprafață teren: 350 mp
  - Tip teren: construit
  - Clasificare teren: intravilan
- Notițe:** - Zona este în zona
- Ultimele detalii:** - Amenajare străzi, asfaltate

Anexa 1. Raportul de evaluare – comparabile terenuri zoned pentru activități industriale în cadrul bndul Metalurgiei, berчени Sector 4 Bucuresti

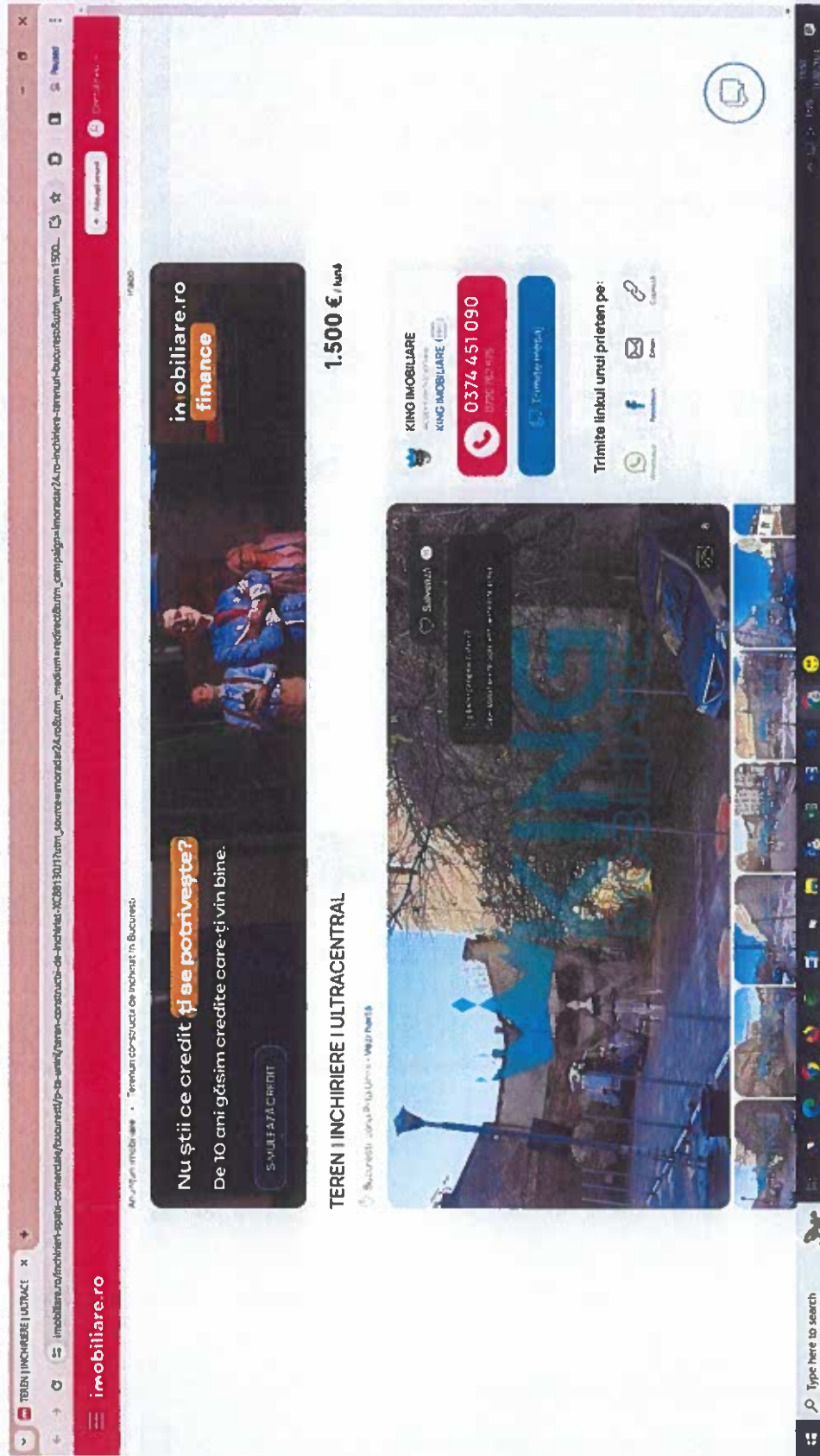


COMPARABILA C

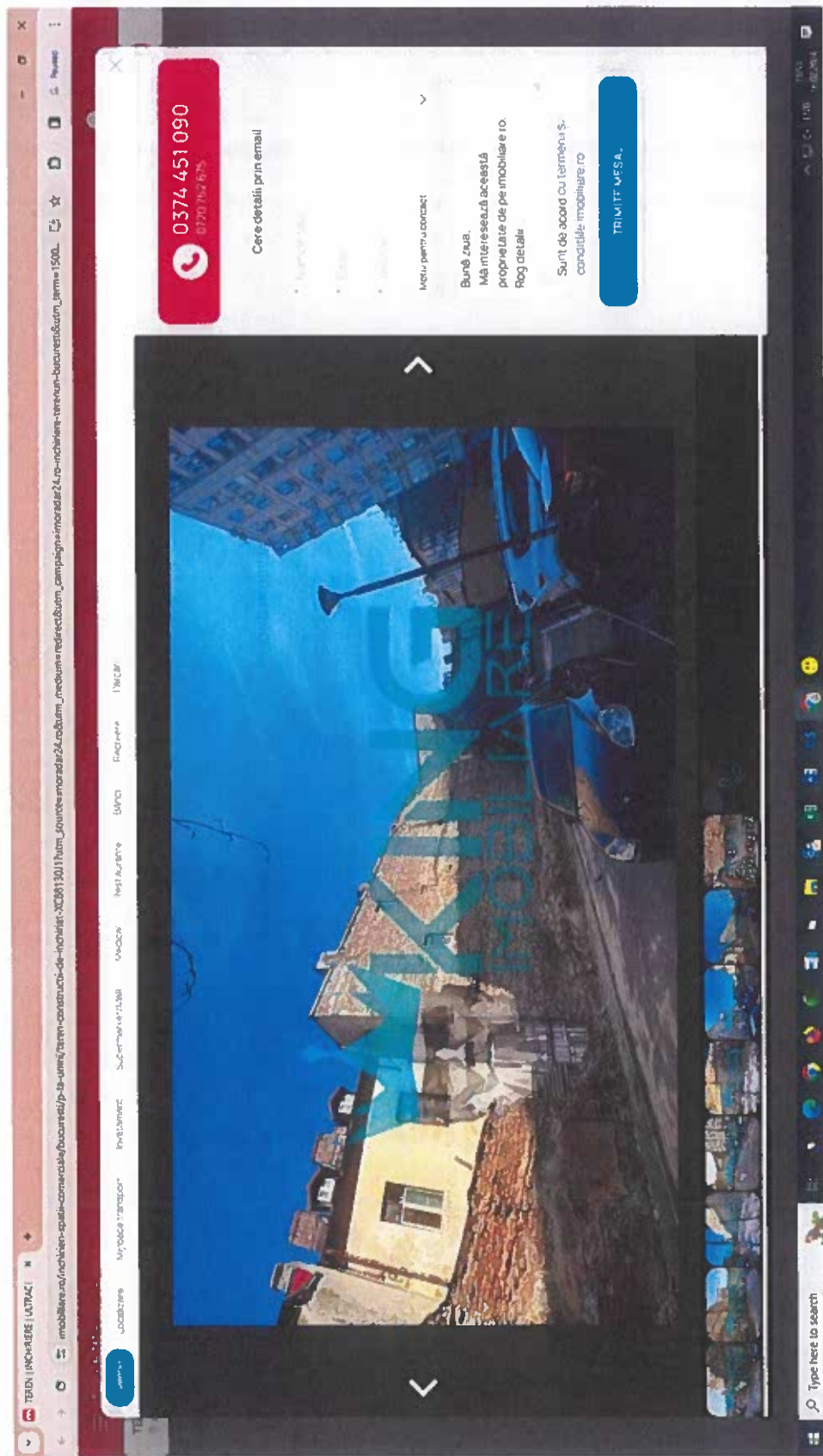




# Anexa 4 la Raportul de evaluare – comparabile terenuri zona bdul Metalurgiei, berceeni Sector 4 Bucuresti

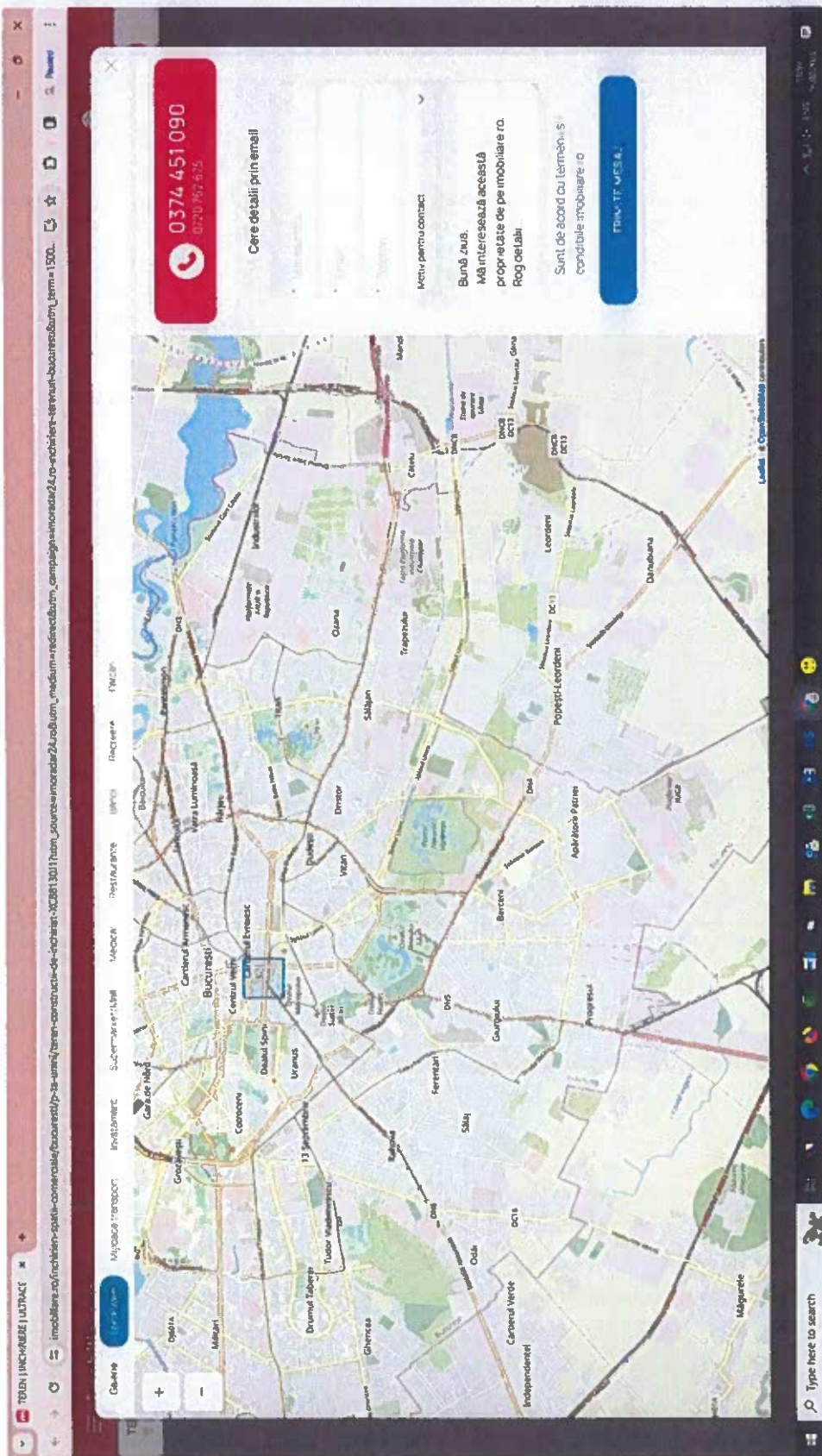


Anexa 1. Raportul de evaluare – comparabile terenuri z... bdu Metalurgiei, berчени Sector 4 Bucuresti





# Anexa 4 la Raportul de evaluare – comparabile terenuri zona bdul Metalurgiei, berчени Sector 4 Bucuresti



TEREN | INCHIRIERE | ULTRACENTRAL

imobiliare.ro

imobiliare.ro

0374 451 090

TEREN | INCHIRIERE | ULTRACENTRAL

va procura spre inchiriere un terenul în zona HA... terenul are o suprafață de 320 mp. este pentru a fi pusă la  
contare și sau pentru parcare dar și pentru alte activități. Terenul este situat în spațiul Clinic... Med. Dent. P. ala Unim...  
Este acoperit cu oțel  
va așteptăm să îl vedem împreună! Agent: Nicolae-Minnea Ch. Stăniș

**Specificatii**

Suprafață teren	320 mp
Tip teren	construcții
Clasificarea teren	intervenții

**Notițe**

Alte detalii zonă

Alte caracteristici

Alte detalii preț

12 | Page