



# MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4

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

## HOTĂRÂRE

**privind aprobarea închirierii 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, fisă 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 Avizul Comisiei nr. 2 – *Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, realizarea lucrărilor publice, evaluare arhitecturală, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, administrarea domeniului public și privat și avizul Comisiei nr. 6 – Comisia juridică, de disciplină, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor cetățenești, resurse umane, administrarea patrimoniului, protecția consumatorului;*

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 quantumul chiriei stabilite prin licitație publică este mai mic decât quantumul 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.

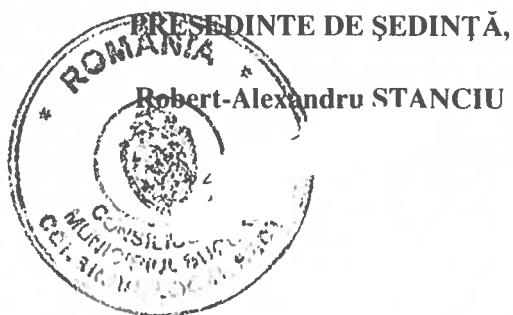
**Art.5** Organizarea licitației și întocmirea documentației de atribuire: caiete de sarcini, fișa de date și model contract de închiriere se vor face în baza prevederilor HCL Sector 4 nr. 168/2022 privind aprobarea Regulamentului de închiriere prin licitație publică a bunurilor aflate pe domeniul public 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.

**Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului Local al sectorului 4 din data de 21.05.2024**



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

**Nr.109 /21.05.2024**

**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 Judetul Ilfov CUI 15427450  
Tel. 0722 330809 Fax 0218521457 email: office@angconsulting.ro

Nr. înregistrare raport ANG2024\_09/16.09.2024

SECTORUL 4  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
REGISTRATURĂ (1)

07 MAR 2024

INTRARE  
IESIRE Nr. *18/04*

## 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, Bucuresti, 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(n) 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 locatar 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 BUCURESTI cu sediul în Bucuresti, Sector 4, B-dul George Cosbuc nr. 6-16, Cod fiscal 4420830.

**Beneficiarul evaluării:** SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI cu sediul în Bucuresti, 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 și-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin piața.
  - 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 schiței 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 rezultă din schița 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 suprafață 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



## CERTIFICARE

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

1. Datele prezentate in 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 in proprietatea care constituie obiectul acestui Raport și nici un interes personal legat de părțile implicate;
4. Nu am nici o părtinire legata de proprietate care este obiectul acestui raport sau legat de părțile implicate de aceasta evaluare;
5. Angajarea mea in aceasta evaluare și onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila 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 in mod competent, a acestor 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 proprietatii imobiliare;
- SEV 300 - Evaluari pentru raportarea financiară;
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- TIP 2 - Abordarea prin cost pentru active corporale
- Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GE)
- Ghidurile de evaluare (GE)





### Criterii de evaluare

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

- **Abordarea bazată pe comparații sau piață:** consta in analizarea pieței (tranzacții sau oferte) pentru a găsi proprietăți similare si comparând apoi aceste proprietăți cu cea in evaluare. Analiza comparativa se axează pe asemănările si diferențele între proprietăți în ceea ce privește dreptul de proprietate, motivația cumpărătorilor si vânzătorilor, condițiile de piață, amplasamentul, caracteristicile fizice si 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 bazata pe înlocuirea costului curent al bunului cu unul nou, mai puțin deprecierea generată din deteriorările fizice precum si deprecierea funcțională și uzura externă, si crescuta in cazul evaluărilor proprietăților de valoarea terenului.  
Abordarea prin costuri presupune determinarea Costului de Înlocuire Brut (CIB) si apoi scăderea din acesta, pe rând a depreciierilor: fizică, funcțională si economică. Se obține astfel Costul de Înlocuire Net (CIN).

### II.4 Clauze de nepublicare si confidențialitate

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul menționat in prezentul raport; nu se accepta nici o responsabilitate daca 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, in documente, circulare sau in declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificația formei si a contextului in care ar urma sa 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 în drept deplin de proprietate.

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



nu sunt gŕevate de litigii de natură juridică ce le-ar putea afecta valoarea. Nimic din acest raport nu este întocmit cu intenția de a fi interpretat ca un punct de vedere legal asupra documentelor.

**II.7 Destinatarul evaluării: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI** cu sediul în București, Sector 4, B-dul George Cosbuc nr. 6-16, Cod fiscal 4420830.

**II.8 Data estimării valorii: 16.02.2024**

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor cuprinse în pe site-urile de profil pentru inchirieri imobile. De asemenea s-au realizat verificări pe internet privind prețurile vanzarilor de terenuri, prețuri comparabile și fundamentarea analizei de piață.

**II.9 Data întocmirii raportului de evaluare: 16.02.2024**

**II.10 Data inspecției: Proprietatea a fost inspectată de evaluator în data de 14.02.2024.**

Cu privire la modul de desfășurare a inspecției se pot face următoarele mențiuni:

➤ Beneficiarul a colaborat cu Evaluatorul fără rezerve;

➤ Inspecția s-a desfășurat de către Evaluator în prezența reprezentantului legal al beneficiarului;

➤ Toate documentele cerute de prezenta lucrare au fost puse la dispoziția Evaluatorului, iar cele care s-au considerat a fi utile au fost anexate prezentului Raport de evaluare.

➤ S-a constatat existența fizică a imobilelor supuse evaluării.

➤ S-au realizat foto imobile cuprinse în anexa nr. 1 la prezentul raport de evaluare.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

**II.11 Moneda raportului**

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

Curs de referință BNR: 1 Euro= 4,9767 RON valabil la 16.02.2024

**II.12 Structura raportului**

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.



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

Etapetele 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.imopedia.ro](http://www.imopedia.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.eimobile.com](http://www.eimobile.com); [www.olx.ro](http://www.olx.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

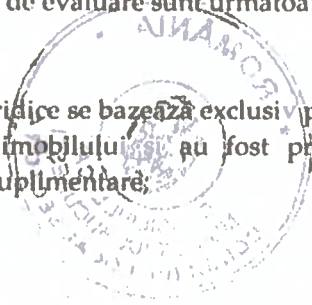
Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați în preambulul raportului. 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 relevu 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 părțile sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediate 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:**

- Inspekția 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 sa 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, asa cum rezulta din schița topo – Anexa 2 la prezentul raport.
- Suprafetele utile ale spatiilor 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 sânt puse în funcțiune ar putea contamina, acestea ar putea diminua valoarea raportată

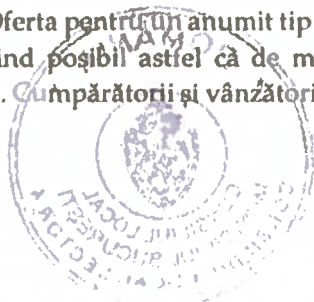
### **III. PREZENTAREA DATELOR**

#### **III.1 Analiza pieței**

Piața imobiliara 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 și ea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel că de multe ori sa existe supraoferta sau excedent de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar așteptările 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/măi 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 331.406 locuitori (după domiciliu); media vârstei populației Sectorului 4 este de aproximativ 42 ani, caracteristică a unei populații

<sup>1</sup> <https://republica.ro/bucurestiul-re-un-pib-pe-cap-de-locuitor-de-cinci-ori-mai-mare-decat-vașii-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 neîngradită – Anexa 1.

Spațiile comerciale de la stația de metrou Tudor Arghezi sunt finalizate 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 analizei pieței imobiliare 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 ieftiniri 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 materiile 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 ani (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:

- 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;
- Implementarea conceptului de 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 atinge 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-primile-6-luni-ale-lui-2023-agent-expert>

<sup>3</sup> <https://www.dw.com/ro/economia-mondiala/C4%83-dup%C4%83-in-%C8%99Bie-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 Vitan-Barzesti, Calea Vacaresti, Splaiul Unirii și Soseaua Oltenitei. 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. Politică Guvernului privind majorarea veniturilor populației precum și a modificării TVA-ului de 5% la locuințe noi

Decizia Guvernului de a majora semnificativ salariile angajaților din sectorul public începând cu martie 2018 „Cheltuielile cu salariile în sectorul de servicii au crescut în primele opt

<sup>5</sup> <https://www.sudrezidentia.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/profesiile/salariile-au-explodat-psd-spari-pusculita-cresteri-masive-milioane-romani-mediul-privat-tine-pasul-aceste-cresteri-guvernul-introdus-distorsiune-grava-piata-muncii-majorarile-salariale-facute-17545689>

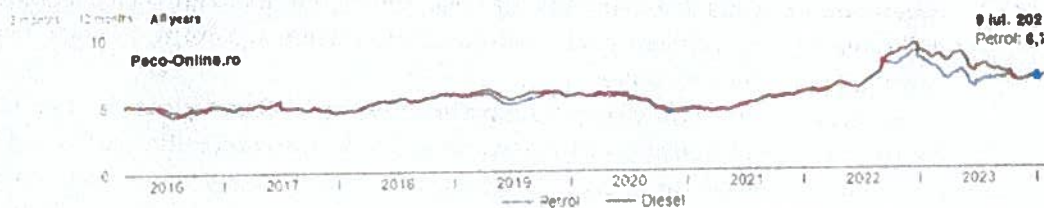
De asemenea, trebuie menționată decizia Guvernului de a modifica începând cu iunie 2020 plafonul de 5% la TVA pentru locuințe noi, respectiv de la 450.000 lei la 600.000 lei exclusiv TVA, ceea ce va permite accesul la locuințe mai spațioase și cu facilități superioare.

### 3. Creșterea prețurilor

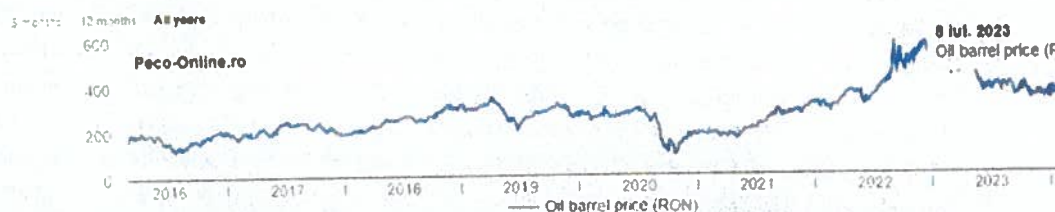
Creșterea prețurilor pentru imobile se datorează în principal creșterii prețului de cost al inputurilor aflat într-un ritm de creștere galopant (pana la 50% creștere pe mânăopera în ultimul an datorită OUG 114/2018, respectiv până la 15% -20% la materialele de construcții) și creșterea prețurilor la 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-construcii-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

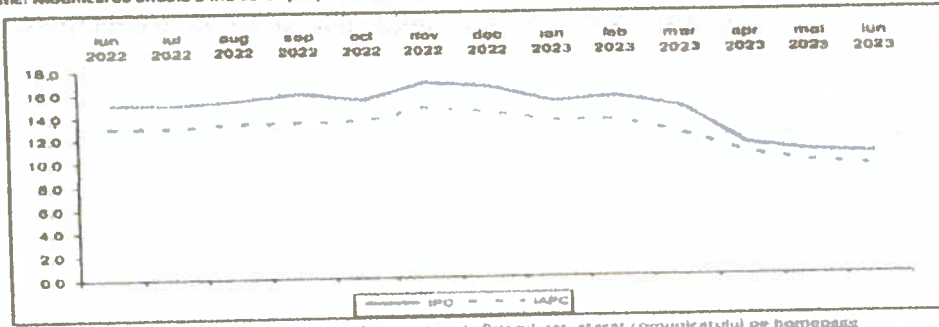


**Muntenia Sud (Municipiul București, județele Ilfov și Giurgiu).** Noul preț de serviciu universal al **Enel Energie Muntenia**, furnizorul tradițional al zonei, aplicabil de la 1 ianuarie, este de 1,37 lei/kWh, preț final, cu toate taxele și tarifele de rețea incluse. Prețul valabil acum, până la 31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

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



Datiile graficului (tabel) pot fi accesate prin fisierul .net atasat comunicatului pe homepage

### 3. Variatii semnificative privind costul banilor

Pentru piața specifică, faptul că BNR a decis creșterea dobânzii 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 ipoteci instituite la nivelul țării „...numărul de ipoteci 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 ipoteci 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/banci-si-asigurari/piata-imobiliara-a-luat-o-la-vale-creditarea-ipotecara-a-scazut-cu-21995373>

Evolute ROBOR  între  și

10 JS chart by amCharts



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

[https://insse.ro/cms/sites/default/files/com\\_presa/com\\_presa\\_0623.pdf](https://insse.ro/cms/sites/default/files/com_presa/com_presa_0623.pdf)

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



**Cererea**

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

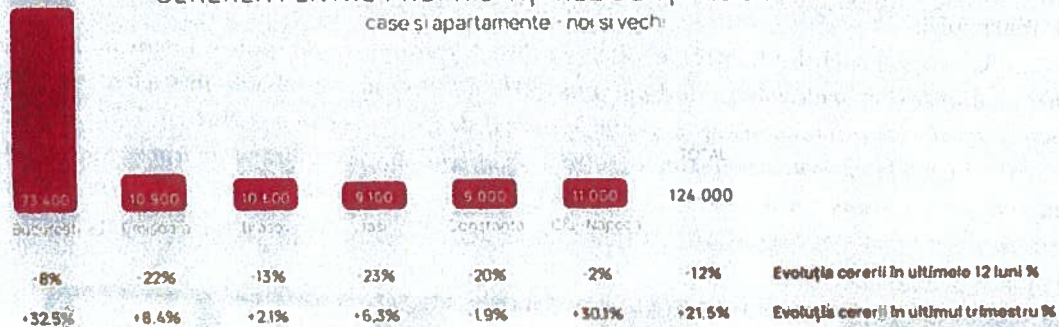
*Din cauza prețurilor și a ratelor tot mai mari însă, cumpărătorii se răresc, iar cei care se gândesc să cumpere, sunt tot mai cumpătați și mai calculați în decizia de cumpărare.*

*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.\**

**CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE VÂNZARE**

case și apartamente - noi și vechi

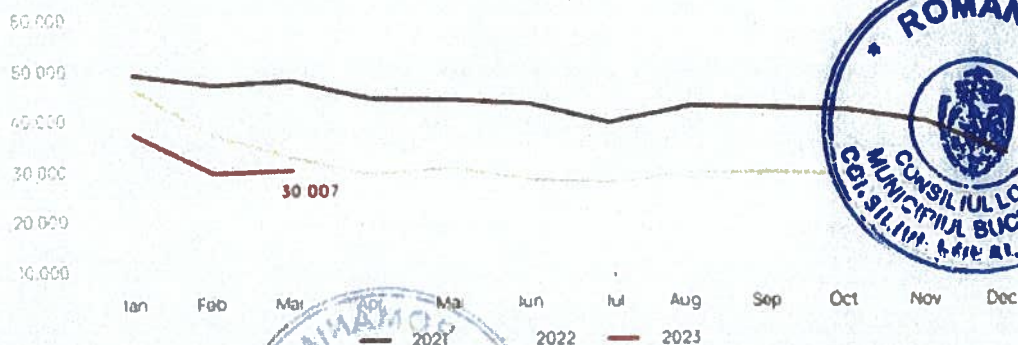


\* Din cerere ne referim la potențiale cumpărători care au generat lead-uri pentru proprietăți în vânzare în portalul Imobiliare.ro (indica numărul persoanelor)

Un lead se înregistrează în momentul în care un vizitator efectuează o acțiune (vizionează telefonul, trage un meniu care solicită mai multe detalii, împărtășește sau salvă numărul)

Sursa: Imobiliare.ro

**BUCUREȘTI**



### 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 si 5 euro/mp
- in anexa 4 se regasesc oferte pentru chirii terenuri similare.
- prețurile de vanzare al terenurilor similare cu cele ale imobilului supus evaluarii se axează în jurul valorii de 150 - 350 euro/mp in functie de zona, acces la utilitati, marime teren, front stradal;
- exista o piata activa pentru inchirirea de spatii comerciale;
- oferta de închiriere variaza semnificativ în functie de zona, accesibilitate și de locul serviciilor de utilitate publică între 6 euro si 15 euro/mp. In planurile 3 si 4 ale bulevardelor principale, in zona industrială se regasesc spații comerciale pentru închiriere cu preturi între 1 – 2 euro/mp.

### Echilibrul pieței

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piata imobiliară aceasta devenind o piață a cumpărătorului , prin urmare există o marjă de negociere față de prețurile din piață care poate varia între 3% si 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 si razboiului din Ucraina, orice previziune privind prețurile chiriilor trebuie analizate sub aspectul prudenței.

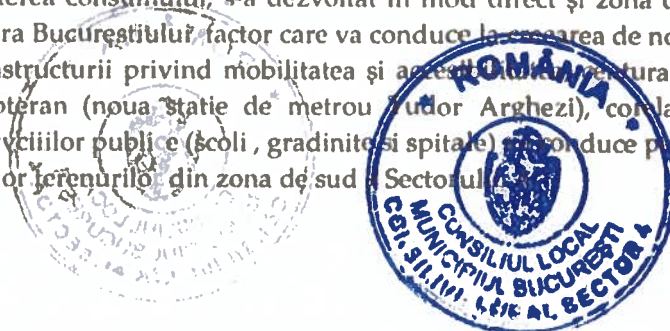
De asemenea, costul construirii de imobile, având în vedere diminuarea capacităților de producție precum și o eventuală criză a forței de muncă, trebuie revizuite sub aspectul creșterii.

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 crestere datorită faptului că există teren liber pentru dezvoltarea atât pe plan rezidențial cât și în planurile de servicii publice si 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 creșterea de noi locuri de muncă.

Dezvoltarea infrastructurii privind mobilitatea și accesibilitatea centura A0 și dezvoltarea transportului subteran (noua stație de metrou Tudor Arghezi), coroborate cu dezvoltarea imobiliară și a serviciilor publice (școli, grădinițe și spitale) 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 bună 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 bună 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.

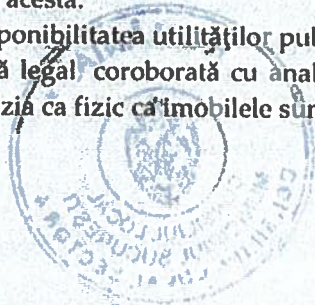
Astfel pentru imobilul analizat, ținând cont de reglementările urbanistice ale zonei, de utilizarea prezentă putem considera o utilizare probabilă ca fiind permisibilă din punct de vedere legal și anume: **utilizare comercială.**

### **Testul pentru posibilitatea fizică**

Acesta analizează caracteristicile fizice ale amplasamentului care pot afecta cea mai bună 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 potențiala are valoare in comparație cu costurile ei si respecta primele două criterii, utilizarea este fezabila financiar.

### Testul productivității maxime

Acesta se aplica utilizărilor care au trecut de celelalte trei teste anterioare. Analiza adiționala a forțelor de piața ale cererii si ofertei poate ajuta in procesul de eliminare.

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

Dintre utilizările financiar fezabile, cea mai buna utilizare este utilizarea care produce cea mai mare valoare reziduala a imobilelor, in concordanta cu riscul acceptat de piața si cu rata rentabilității pretinsa de piața pentru aceasta.

Cea mai buna utilizare potențiala a imobilelor este de obicei utilizarea pe termen lung, care ar trebui sa se mențină pe amplasament pe toata durata vietii normale a construcțiilor.

Durata de viata normala depinde de tipul clădirilor, de calitatea construcției si de alți factori. Fluxul de beneficii (venitul si amenajările) produse de construcții reflecta un program de utilizare a terenului bine întocmit si de obicei foarte concret.

Productivitatea maxima a imobilelor in opinia noastra, se poate obține pentru o dezvoltare ca utilizare comercială.

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

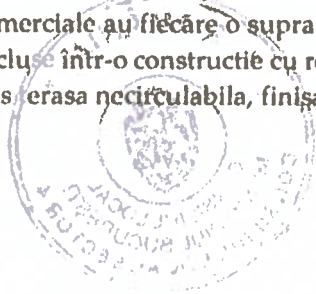
1. permisivă legal (analiza dezvoltării rezidențiale )
2. îndeplinește condiția de fizic posibilă: vecinătățile, caracteristici intrinseci ale terenului (deschidere, acces, formă, utilități);
3. este fezabilă financiar ;
4. este maxim productivă se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile 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 , conduc la premisa că utilizarea comercială conduce la maximizarea profitului obținut pe imobil.

In aceste condiții, în opinia evaluatorului, sunt respectate toate condițiile impuse in definiția conceptului de cea mai buna utilizare si evaluarea proprietăților în varianta utilizarii comerciale.

### III.2 PREZENTARE IMOBILELOR

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

Cele trei spatii comerciale au fiecare o suprafața utilă, conform precizării beneficiarului de 17,4 mp si sunt incluse într-o construcție cu regim parter, pe cadru din beton armat, pereti din caramida, acoperis erasa necirculabila, finisaje exterioare cu sistem 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 și canalizare și 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 partile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, 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 locatar hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care partile 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.





Aşa cum am precizat în preambulul raportului de evaluare, abordarea prin comparații 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.

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 anuntului		16.02.2024	16.02.2024	16.02.2024	16.02.2024
	Suprafata utila (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	Tip Comparabila					
	Tip Comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
	Ajustare unitara sau procentuala		-3%	-3%	-3%	-3%
	Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-40	-49	-73	-35
	Pret ajustat / mp		1.299	1.571	2.532	1.147
1	Dreptul de proprietate					
	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		1.299	1.571	2.532	1.147
2	Conditii de finantare					
	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		1.299	1.571	2.532	1.147



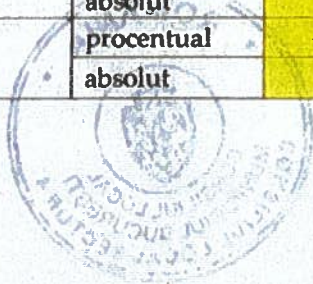
Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
3	<b>Conditii de vanzare</b>					
	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditii de vanzare		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		1.299	1.571	2.532	1.147
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		1.299	1.571	2.532	1.147
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		1.299	1.571	2.532	1.147
6	<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	-114,7
	Pret ajustat		1.299	1.571	2.532	1.032
	<b>Caracteristici fizice</b>					
7	<b>Suprafata utila</b>	174	89	180	174	197
	Ajustare unitara sau procentuala		-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	152,1	0,0	0,0
12	Ajustare totala caracteristici fizice		-18,69	106,01	-79,29	-37,07
	Ajustare unitara sau procentuala		-1,44%	6,75%	-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	ROMANIA 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
14	Zonarea					
	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
15	Cea mai buna utilizare					
	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
16	Componente nonimobiliare ale valori					
	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
17	Numar corectii		3	4	3	4
	Ajustare bruta	procentual	14,44%	19,75%	16,13%	26,59%
		absolut	186,96	322,24	402,83	298,13
	Ajustare neta	procentual	-13,93%	-10,88%	-15,44%	-15,48%
		absolut	-187,65	-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 în 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/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.



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
0	<b>Tip Comparabila</b>					
	Tip Comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
	Ajustare unitara sau procentuala		-3%	-3%	-3%	-3%
	Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-9	-30	-3	-45
	Pret ajustat / mp		291	970	97	1.455
1	<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
2	<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
3	<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	97,0	0,0	145,5
	Pret ajustat		291	873	97	1.310
	<b>Caracteristici fizice</b>					
7	Suprafata teren	67,5	60	350	100	320
	Ajustare unitara sau procentuala		-0,15%	5,65%	0,65%	5,05%

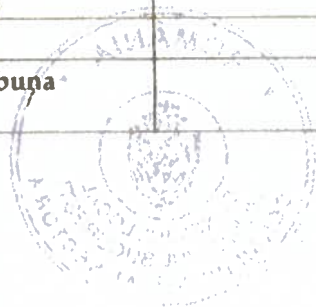


Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata Platforma betonata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Ajustare totala pentru suprafata (+/- 2% pentru suprafete mai mari cu 100 mp decat cea a bunului evaluat) maxim 15%		-0,44	49,32	0,63	66,12
8	Front stradal	22	20	79	9	20
	Ajustare 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>		-0,44	5,67	5,48	66,12
	Ajustare unitara sau procentuala		-0,15%	0,65%	5,65%	5,05%
	Pret ajustat		291	976	102	1.521
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	-97,6	-10,2	-152,1
	Pret ajustat (EUR/mp)		291	878	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		-29,1	-87,8	-9,2	-136,9
	Pret ajustat (EUR/mp)		262	790	83	1.232
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	Componente nonimobiliare ale valorii					
	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	Numar corectii		3	6	4	5
	Ajustare bruta	procentual	13,15%	33,65%	28,65%	38,05%
		absolut	38,49	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 în 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-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

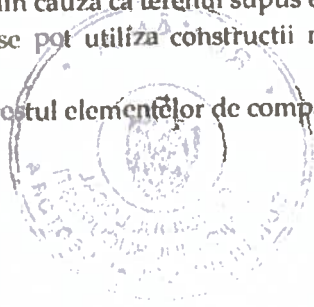
Pentru elementul de comparatie **Suprafata** s-au aplicat ajustari la toate comparabilele in functie de suprafata comparabilei raportata la suprafata utila a bunului evaluat, considerandu-se de catre evaluator o modificare de 2% pentru fiecare plus sau minus de 100 mp fata de suprafata bunului evaluat (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 intre 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 parc si nu se poate construi, eventual doar se pot utiliza constructii mobile fata de terenurile 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 suprafață 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 prețurilor 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 147,5 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 794 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 LBI 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 chirii spatii comerciale zona Metalurgiei, Berceni Sector 4 Bucuresti

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

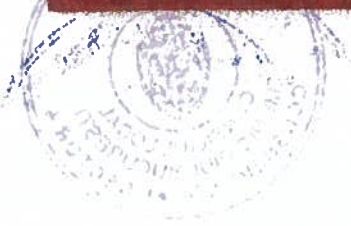
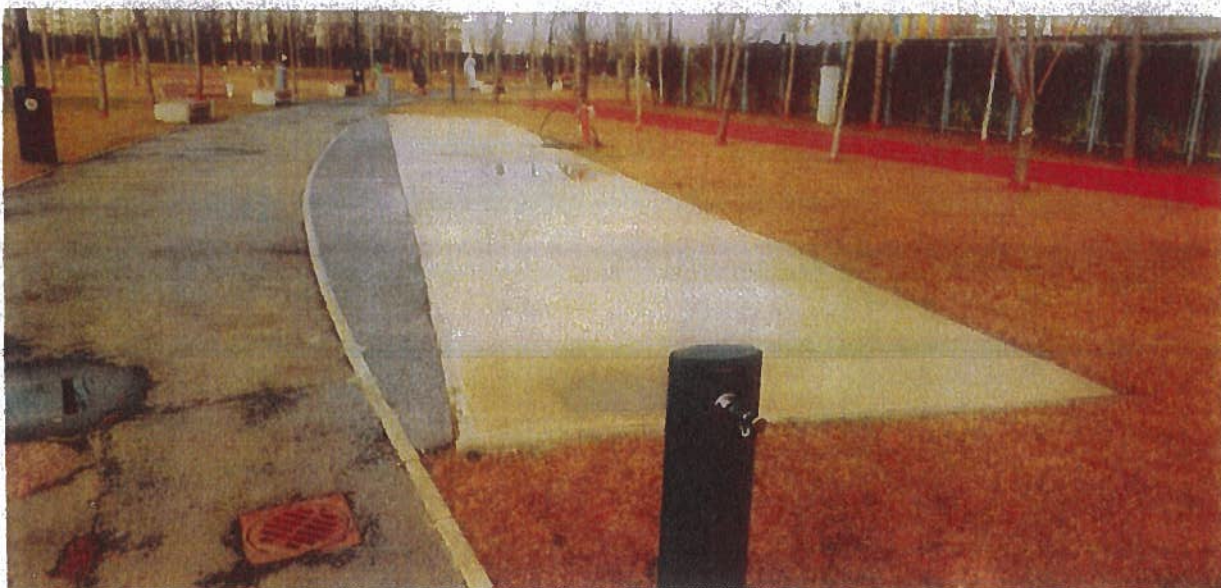
EVALUATOR EPI,  
A.N.G. CONSULTING S.R.L.  
Angel FLĂORESCU



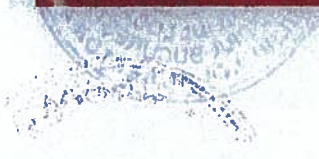
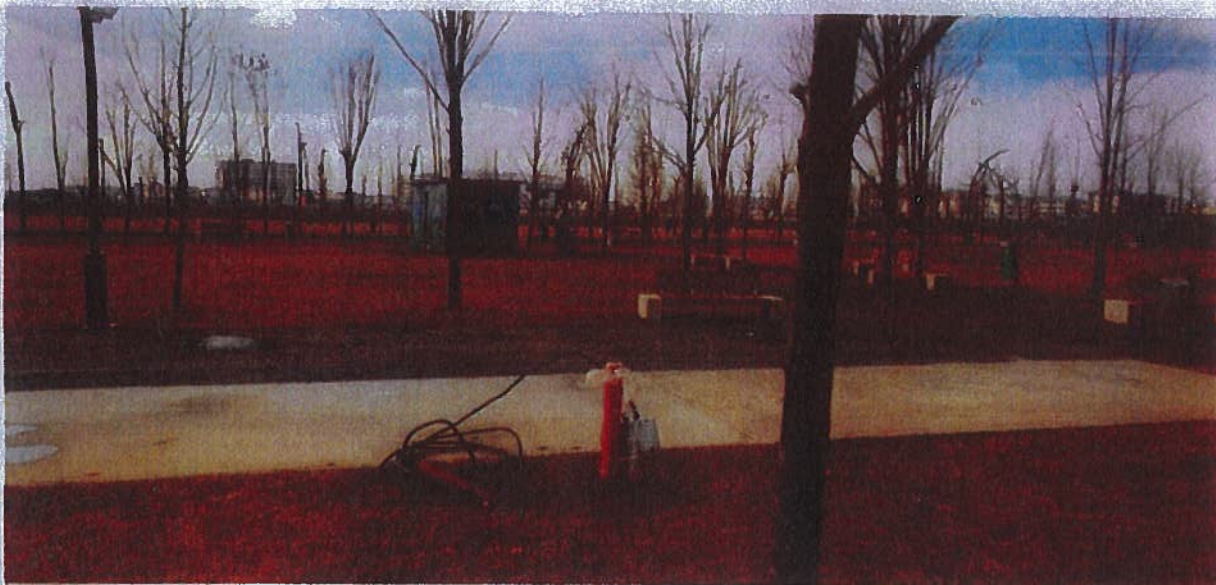
Platforma betonată situată în parcul Tudor Arghezi – Sector 4 Bucuresti



Anexa 1 la Raportul de evaluare – FOTO Imobile



Anexa 1 la Raportul de evaluare - FOTO Imobile





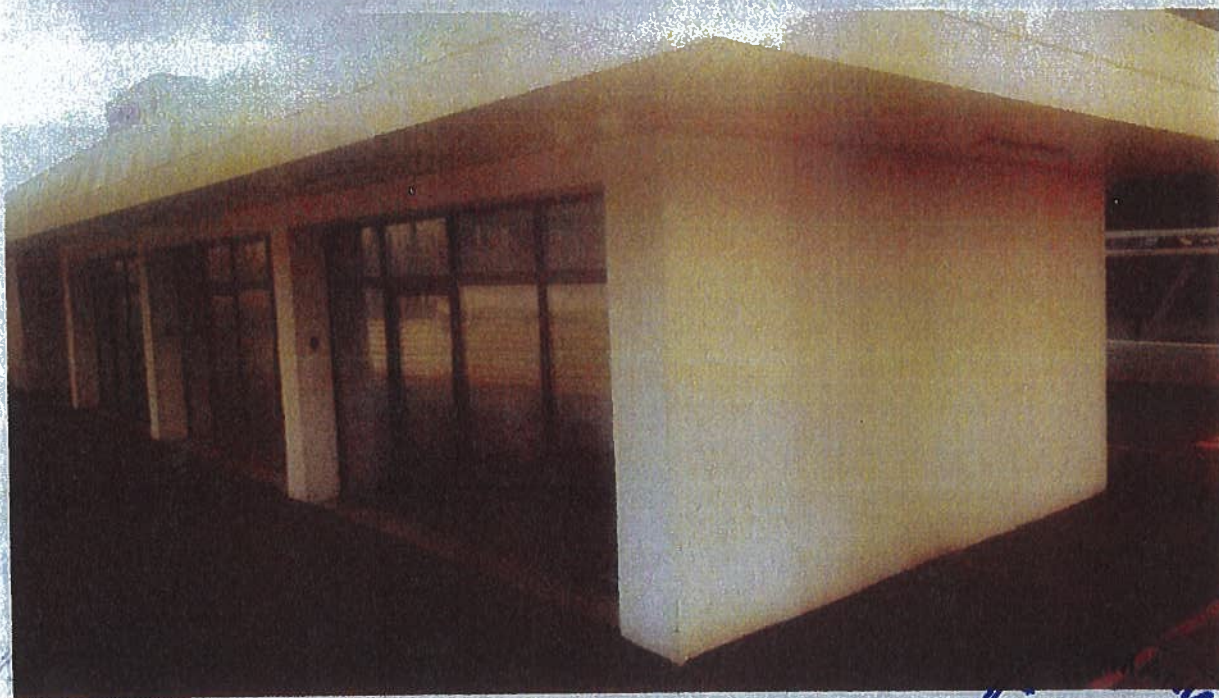
Anexa 1 la Raportul de evaluare – FOTO Imobile

Spatii comerciale aflate langa intrare statia de metrou Tudor Arghezi



443

Anexa 1 la Raportul de evaluare – FOTO Imobile

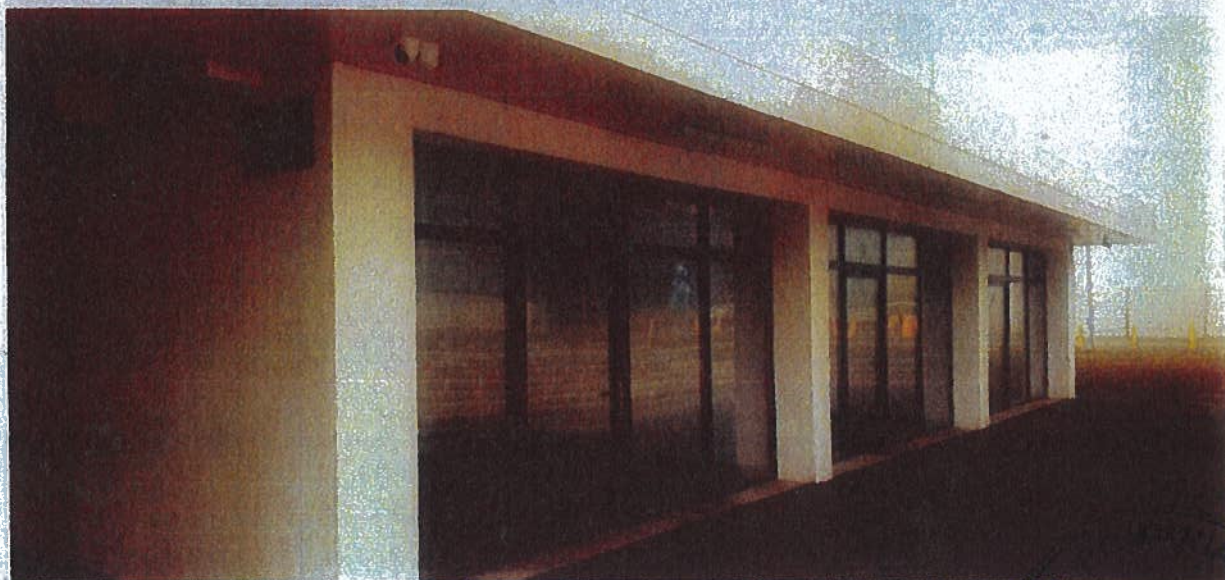
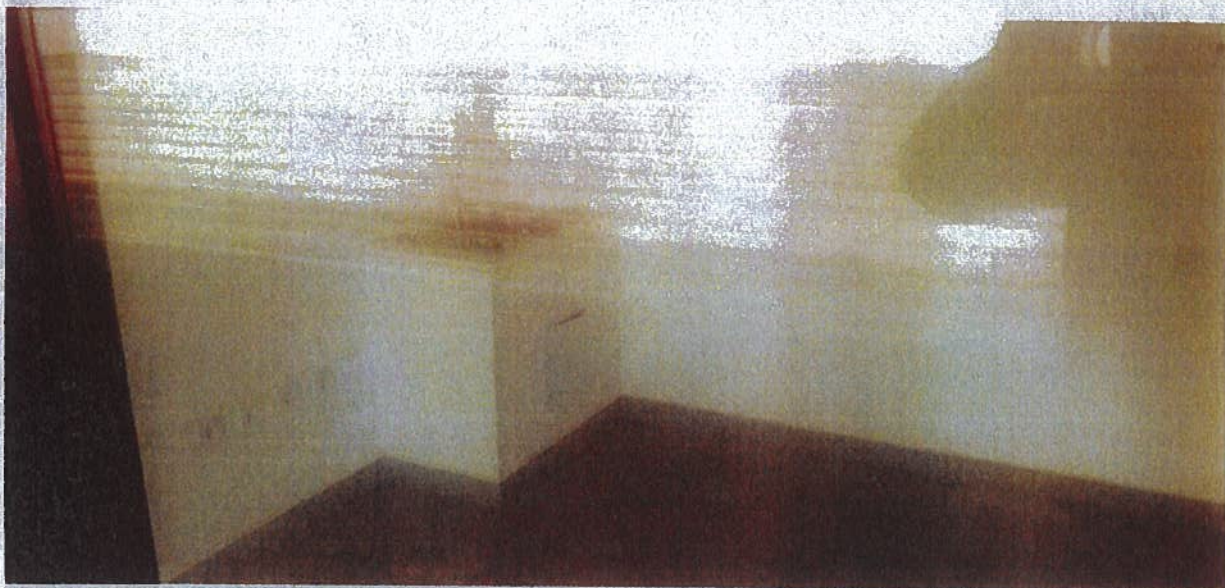


Anexa 1 la Raportul de evaluare – FOTO Imobile

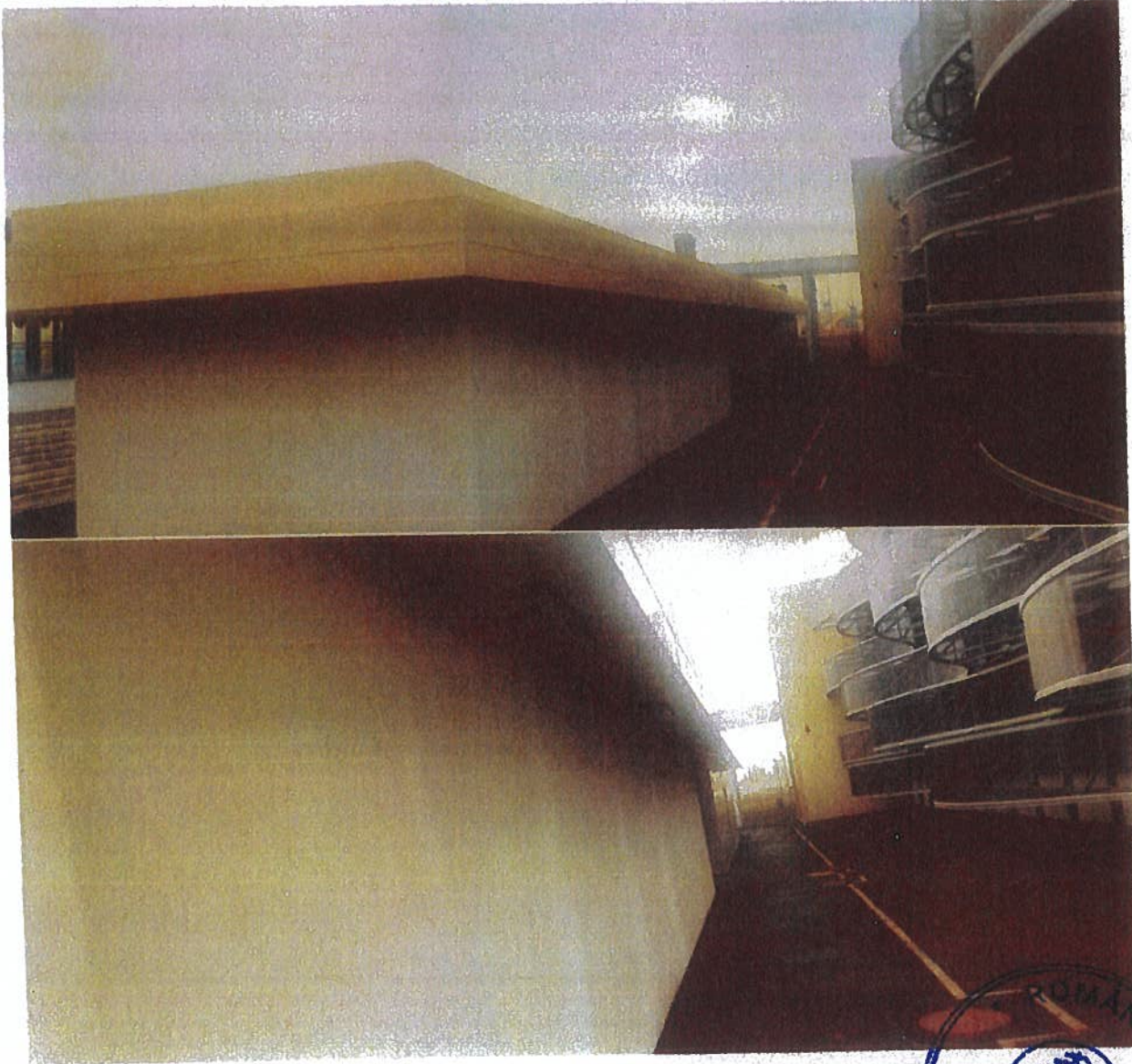


445

Anexa 1 la Raportul de evaluare - FOTO Imobile



Anexa 1 la Raportul de evaluare – FOTO Imobile

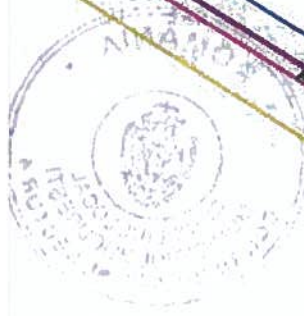
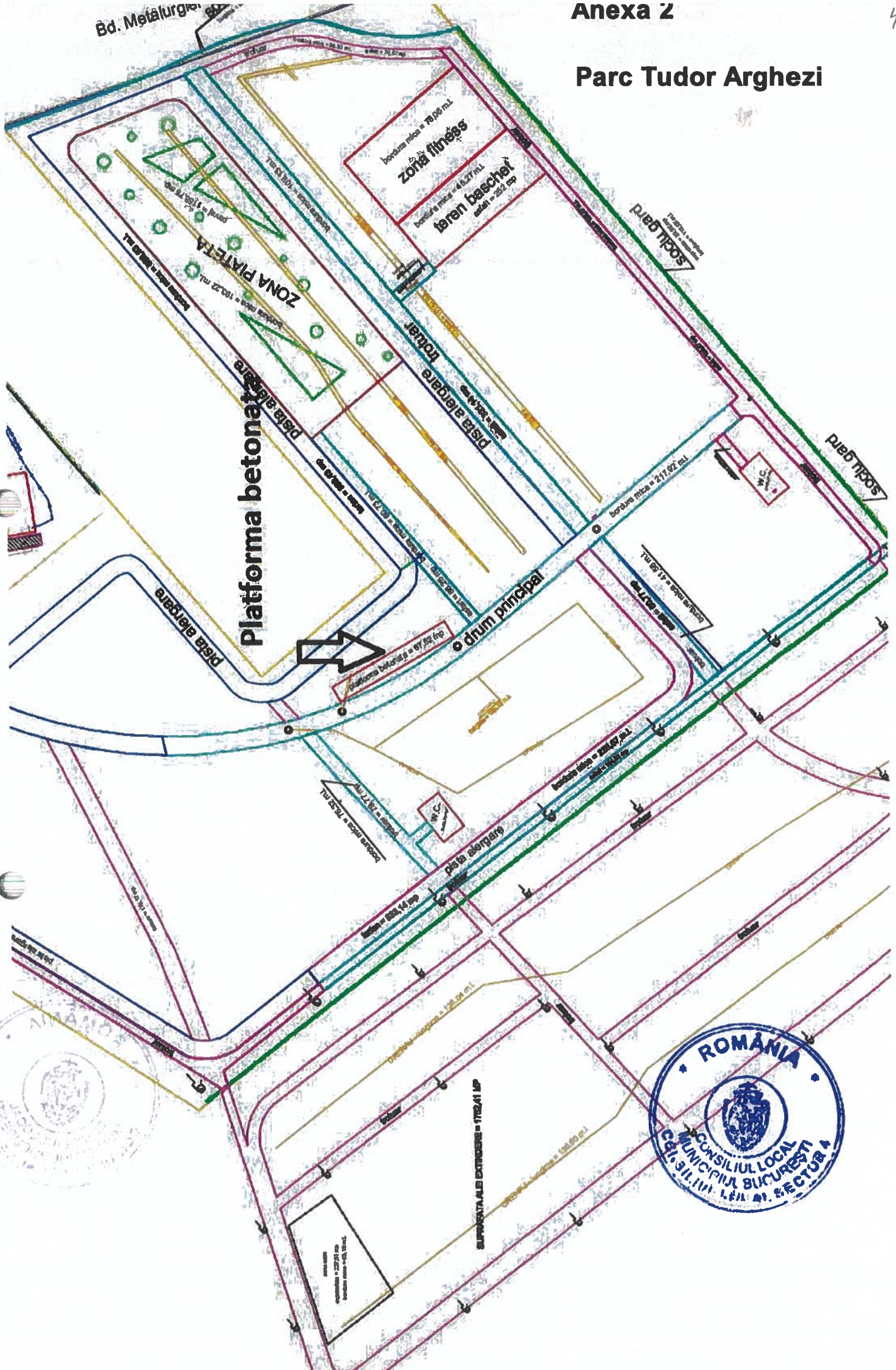


ANEXA 2



Parc Tudor Arghezi

Bd. Metalurgiei

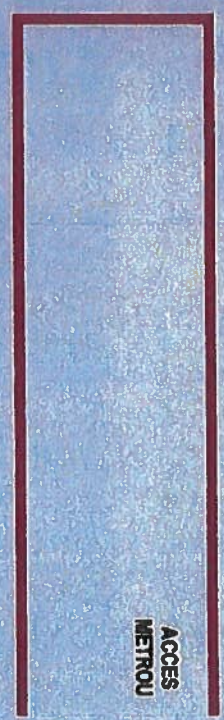


449

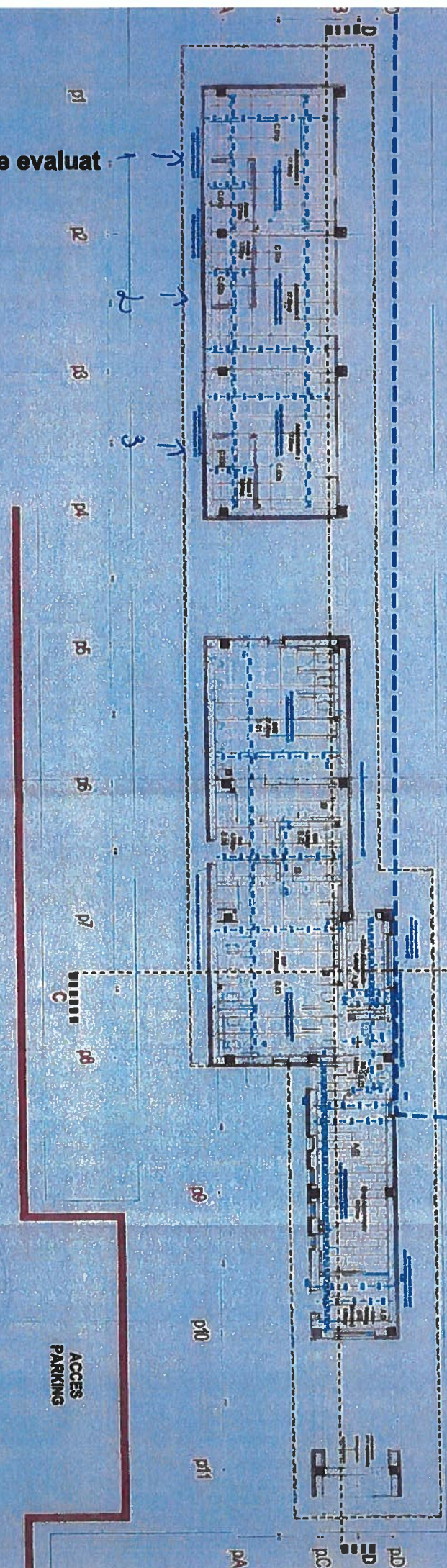
Anexa 2

Spatii comerciale  
Metrou Tudor Arghe

Spatii de evaluat



ACCES  
METROU



Clasa de importanta: III  
Categorie de importanta: C  
Brendul sau valoarea de fabrica:



Administrative forms and stamps at the bottom left of the page, including a stamp with the number 5 and various official markings.



COMPARABILA A


1.600 m<sup>2</sup> spatiu comercial de ...  
 storia.ro/oferta/spatiu-comercial-stradal-89-31-mp-str-drumul-jilavei-metalurgiei-123456

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Crediteare

Supradimensionare

Imagini la liberă

Spații comerciale de închiriat ▾ Birouri de închiriat ▾ București ▾ Sectorul 4 ▾ IMGB ▾ Spațiu comercial stradal 89,31 mp, str. Drumul Jilavei, Metalurgiei



**1.600 €**  
1.600 m<sup>2</sup>  
Produs nou în vânzare

**Spațiu comercial stradal, 89,31 mp, str. Drumul Jilavei, Metalurgiei**  
 Drumul Jilavei, IMGB, Sectorul 4, București

**Prezentare generală**  
 Suprafață utilă 1.600 m<sup>2</sup> Destinația proprietății birouri, magazine, ser...

**Marșus Lazarescu**  
 Agenție  
 0722.538.342

Număr  
 Email  
 +40 Număr de telefon

Am nevoie de mai multe informații

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

131 / 2000  
 Administratorul acestor date este S.C. OUX Online Services S.R.L. (Societate privată)

Raportează

Agente imobiliare



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

1 600 m<sup>2</sup> spațiu comercial de ...

1 600 m<sup>2</sup> 1 600 €

1 600 €

1 €/m<sup>2</sup> Pe luna un oraș

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

**Prezentare generală**

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

**Descriere**

Va propunem spre închiriere un spațiu comercial generos; poziționat stradal pe o artera înens circulația din Sectorul 4, cu suprafața de 89,31 mp, spațiu ce beneficiază de 6 locuri de parcare desemnate și amenajate, amplasate chiar în fața acestuia și un loc parcare pe partea din spate a spațiului.

Î 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 ai proiectului rezidențial.

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



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

1 000 m<sup>2</sup> spațiu comercial de ...

1 600 m<sup>2</sup> 1 600 €

**Meris Lazarescu**  
 Agenție  
 0725 338 342

Numar de telefon  
 +40  
 An nou de mai multe infor...

Sunt interesată de acest spațiu comercial de închiriat și să vă rog să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

131 / 2000  
 Administratorul sectorului este S.C. O.L.X  
 Chișinău Serviciu S.C.L. Clorina 2018/2019

Trăiesc în România

1 600 m<sup>2</sup> 1 600 €

Proiectul este localizat pe strada Drumul Jilavei, la numai 10 minute de mers pe jos de metrou Aparaturii Paritei, iar pana la statia de autobuz de la Bd. Metalurgiei sunt doar cativa minute de parcurs, unde sunt functionale linii importante precum autobuzulele Bokat fornic catie etajul 1. Proprietatea are o vizibilitate foarte mare si se inchiriaza impreuna cu cele 7 locuri de parcare.

Puncte de interes

Proiectul este localizat pe strada Drumul Jilavei, la numai 10 minute de mers pe jos de metrou Aparaturii Paritei, iar pana la statia de autobuz de la Bd. Metalurgiei sunt doar cativa minute de parcurs, unde sunt functionale linii importante precum autobuzulele Bokat fornic catie etajul 1. Proprietatea are o vizibilitate foarte mare si se inchiriaza impreuna cu cele 7 locuri de parcare.

114, 125, 141, 220, 223, 312, 313 si 1105 nocturn.

In proximitatea spatului regasim supermarketul precum Mega Image, Auchan, Metro, Jumbo, Segros, LIDL, Kaufland 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 acest spatiu.

Locatia dispune de parcuri exterioare si spatii verzi. Partile comune ale blocului sunt atent finisate, iar zona beneficiaza de infrastructura complexa, strazi asfaltate, iluminat public, cu acces rapid la STB si metrou.

Pret si modalitati de plata

Spatiul este disponibil imediat pentru inchiriere lunara la pretul de 15Euro/mp/luna + TVA 19%.

Se solicita si o garantie 1500 euro.

Mai puțin

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

**Particularități**

Anul construcției 2019

Notifică-mă despre anunțuri similare



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

1 600 m<sup>2</sup> spații comerciale de ...  
 stolare/depozitare (spații comerciale - strada 48-31 - nr. 47 - drumul Jilavei - metalurgiei - Dabzi)

1 600 m<sup>2</sup> 1 600 €

**Markus Lazarescu**  
 Agentie  
 0722 388 342

Numar  
 Email

+40 Numar de telefon

An nevoie de mai multe info...

Sunt interesat(a) de acest spatiu comercial de inchiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc.

Administrație executoriile, case S.C.O.D.C.  
 Online Services S.R.L. Cluj Napoca

131 / 2000

Media: cablu tv, electricitate, gaz, internet, canalizare, apă curentă

Siguranță: alarmă, zona supravegheată

Informații suplimentare: aer condiționat, acces asfaltat, încălzire, parcare, vitrină

**Harta**

**ROMANIA**  
**CONSILIUL LOCAL**  
**MUNICIPIUL BUCUREȘTI**  
**CEA SAU IMPL. LOCAL SECTOR 4**

COMPARABILA B

179,90 m<sup>2</sup> spatiu comercial etc. X

storia.ro oferta spatiu comercial cu vad cartier nou de blocuri spate grand arena - Day N

De vânzare De închiriat Ansambli rezidențiale Companii Credite

storia.ro Suflă în viață

Spații comerciale de închiriat Birouri de închiriat București Sectorul 4 IMGB Spatiu comercial cu vad cartier nou de blocuri spate Grand Arena

storia

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

Prezentare generală

9 € / m<sup>2</sup> / an  
Produse un an etc.

Spatiu comercial; cu vad, cartier nou de blocuri, spate Grand Arena  
Drumul Dealului 550B, IMGB, Sectorul 4, București

Marinus Lazarescu  
Agenție  
0722 338 542

Nume\*  
E-mail\*  
+40 Număr de telefon

Am nevoie de mai multe informații

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

131 / 2000  
Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Gorjia) [vezi mai multe](#)

Trimite mesajul

Raportează

Agente imobiliara



559

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

**179,90 m<sup>2</sup>** **9€**

**Strada Dealul Babii, (Iscăci), Sectorul 4, București**

**179,9 m<sup>2</sup>** **parter** **gata de utilizare**

**Destinatia proprietarii: birouri, magazine, ser...**

**Tip clădire: bloc**

**Tip vânzător: agenție**

**Libera de la: Vizionare la distanță**

**Descriere**

Va propunem spre închiriere un spatiu comercial generos, pozitionat stradal pe o artera intensa circulara din Sectorul 4, cu suprafata de 179,90 mp. Spatiu ce beneficiaza de 2 locuri de parcare de membrate si in amenajate, amplasate chiar in fata acestuia. Spatiul este localizat mai exact pe strada Drumul Dealul Babii, la 10 minute distanta in spatiul Grand Arena Berceni.

In cadrul imobilului din care face parte acest 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 17 m lini impiescati la parterul blocului. Inaltimea este de 2,70 m si este boalat fonic catre etajul 1. Proprietatea are o vizibilitate foarte mare si se inchiriază cu 2 locuri de parcare pozitionate in fata spatiului.

**Puncte de interes**

Proiectul este localizat pe strada Drumul Dealul Babii la numai 10 minute de mers pe jos in spatiul Grand Arena. Iar pana la statia de autobuz pe strada Postalonitilor sunt doar cateva minute de parcuri, unde este functionala linia de autobuz 241.

In proximitatea spatiului regasim supermarketuri precum Carrefour-Grand Arena, Auchan, Mieru, Jumbo, Selgros, LIDL, Kaufland si de asemenea gradinita cu after/school, scoala cu clasele I-VIII, 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 pe jos de acest spatiu.

**Publicitate Ads by Google**

**Agente imobiliara**  
SudRezidential.ro

**SUD REZIDENTIAL RO**  
REALTY & CONSULTING

**0729 572 570**

Soc. Ohtentiei Nr. 315-15A, Popesti-Leordeni, Jfov. 0771 660-Popesti-Leordeni (Ifov) (localitate)



455

# 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** **9 €**

**Drumul Dealul Babil, Mica, Sectorul 4, Bucuresti**

**Spațiul comercial**

Se propune spre închiriere un spațiu comercial generos, poziționat strategic pe o arteră intens circulată din Sectorul 4, cu suprafața de 179.90 mp, spațiu ce beneficiază de 2 locuri de parcare desemnate și amenajate, amplasate chiar în fața acestuia. Spațiul este localizat în imediata vecinătate a străzii Drumul Dealul Babil, la 10 minute distanță în spațiul Grand Arena Berceni în cadrul imobilului din care face parte acest spațiu comercial sunt dispuse locuințe colective mixte, iar la parter sunt amplasate 2 spații comerciale, unul fiind acesta.

Spațiul este situat într-o zonă rezidențială cu trafic intens auto și pietonal, zona cu vâd 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.

Spațiul dispune de dublu acces și o vizibilitate generoasă de 11 m fiind amplasat la parterul blocului, înălțimea este de 2.70 m și este izolat fonetic către etajul 1. Proprietatea are o viabilitate foarte mare și se învecinează cu 2 locuri de parcare poziționate în fața spațiului.

**Puncte de interes**

Proiectul este localizat pe strada Drumul Dealul Babil, la numai 10 minute de mers pe jos în spațiul Grand Arena, iar până la stația de autobuz pe strada Postalională 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, LIDL, Kaufland și de asemenea grădinița cu altă școală, scoala cu clasele I-VIII, facilitatea Spirit Haret, unități medicale și bancare.

Este în vecinătatea parcului Tudor Arghezi, care se întinde pe o suprafață de circa 40.000 mp și se află la doar 15 minute distanță de acest spațiu.

Locația dispune de parcuri exterioare și spații verzi. Partile comune ale blocului sunt atent finisate, iar zona beneficiază de infrastructura completă, străzi asfaltate, iluminat public, cu acces rapid la STB și metrou.

Pret și modalități de plată

Spațiul este disponibil imediat pentru închiriere lunară la prețul de 9 Euro/mp/lună + TVA 19%.

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

Pentru detalii sau stabilii vizionare va rog să sunați la tel. 0722.338.342.

**Agente imobiliare**  
sudresidential.ro

**SUPERZIDENTIAL**  
0729 572 570

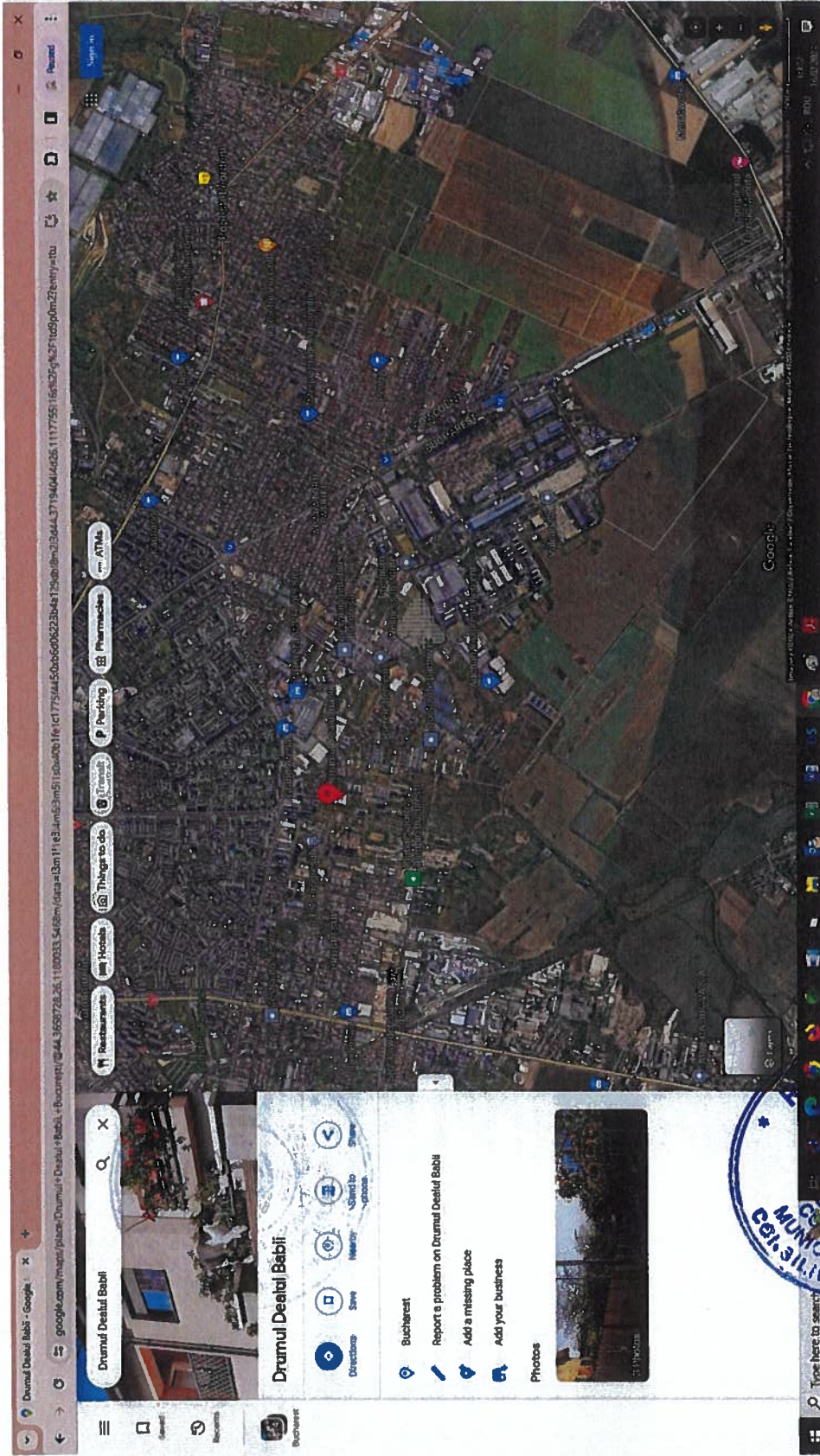
Sos. Olteanței Nr. 15-15A, Poșta Poștală Leordeni, Ilfov., 077166. Poșta Leordeni, Ilfov (localitate)

**Vezi toate ofertele**

**Publicitate**  
Ads by Google

48

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





COMPARABILA C

**IMMOREZIDENTIAL.RO**  
IMMOBILIARE

Proiecta Rezidențială Apartamente Noi Inchirieri Apartamente Revandute Vie Accesibile Case modulare Promotii

**15 euro/mp**  
(Plus 19% TVA)

**Calculator Rate**

**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 m

Inatime: 3 m

Locuri de parcare: 6

An: 2022

**CERERE OFERTA**

Proprietarii Speciale  
Call Center

ROMANIA  
CONSILIUL LOCAL  
MUNICIPIUL BUCURESTI  
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

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

**SUDREZIDENTIAL.RO**  
REALTATE ȘI SPAȚIU

**Caracteristici**

Suprafața utilă: 174 mp  
 Vitrina: 42 m  
 Înălțime spațiu: 3 m

An construcție: 2022  
 Regim de înălțime: P+8E  
 Structură: beton

Compartimentari: beton, caramida, rigips  
 Tip spațiu: Bloc de apartamente, Complex rezidențial nou, Centru comercial  
 Destinație: comercial, magazin, reprezentanță, depozit, cafenea/terasa  
 Incalzire: centrala proprie a imobilului, calorifere, calorifer portprosop

**CERERE OFERTĂ**

**Marius Lazarescu**  
 0772.338.342  
 marius.lazarescu@sudrezidential.ro

**Programarea vizionării**

Trimite mesaj

Numo

**ROMÂNIA**  
**MUNICIPIUL LOCAL BUCUREȘTI**  
**CONSILIUL LOCAL SECTOR 4**

**SUPREZIDENTIAL RO**  
THE GRAND KRISTAL RESIDENCE CITY

Proiecte Rezidentiale Apartamente Noi Inchirieri Apartamente Revandute Vie Accesibile Case modulare Promobii

Un proiect echilibrat  
foarte bine conceput

**INCEARCĂ GABARBIT NOUL SIMULATOR ONLINE**  
**Credit24h.ro**  
Credit și salaj bancare rapide

**TOTUL DOAR LA UN CLICK DISTANȚĂ**  
Email rapid Multi-eficient

Proiectul rezidential are in componenta 22 de imobile ce vor genera la finalizare peste 2000 apartamente, zeci de spatii comerciale, mii de metri patrati de spatii verzi si parcuri amenajate insotite de locuri de joaca si spatii de relaxare, cai multiple de acces foarte ample, iar pozitia sa este una excelenta in raport cu punctele de interes din zona.

Proprietatea este amplasata pe cotul imobilului si are o vizibilitate foarte buna, iar accesul catre imobil se face pe artere ample de circulatie: Strada Dumitru Brumarescu sau Drumul Dealu Bradului. Acest spatiu comercial beneficiaza de 6 locuri de parcare dezmembrate, localizate in apropierea punctului de acces al proprietatii si dispune de o vitrina ampla de 42 metri linari.

Suprafata de 174 mp a spatiului comercial este divizata in 3 zone distincte ce beneficiaza de acces dublu (acces principal si aprovizionare) dupa cum urmeaza: sala de vanzare, zona de depozitare, zona anexa (depozitare/birou) si grup sanitar.

Aceasta proprietate dispune de dotari precum: centrala termica 24 kW si calorifere, sistem anti-fracție, A.C, tamplare PVC cu geam tripan, podele placate cu gresie, pereti (lavabili), grup sanitar modern, usi interioare si este bransata la toate utilitatile orasului (apa, canalizare, curent electric, gaze). Spatiul beneficiaza de izolatie fonica spre etajul 1 al imobilului, iar inaltimea acestuia este de 3 m.

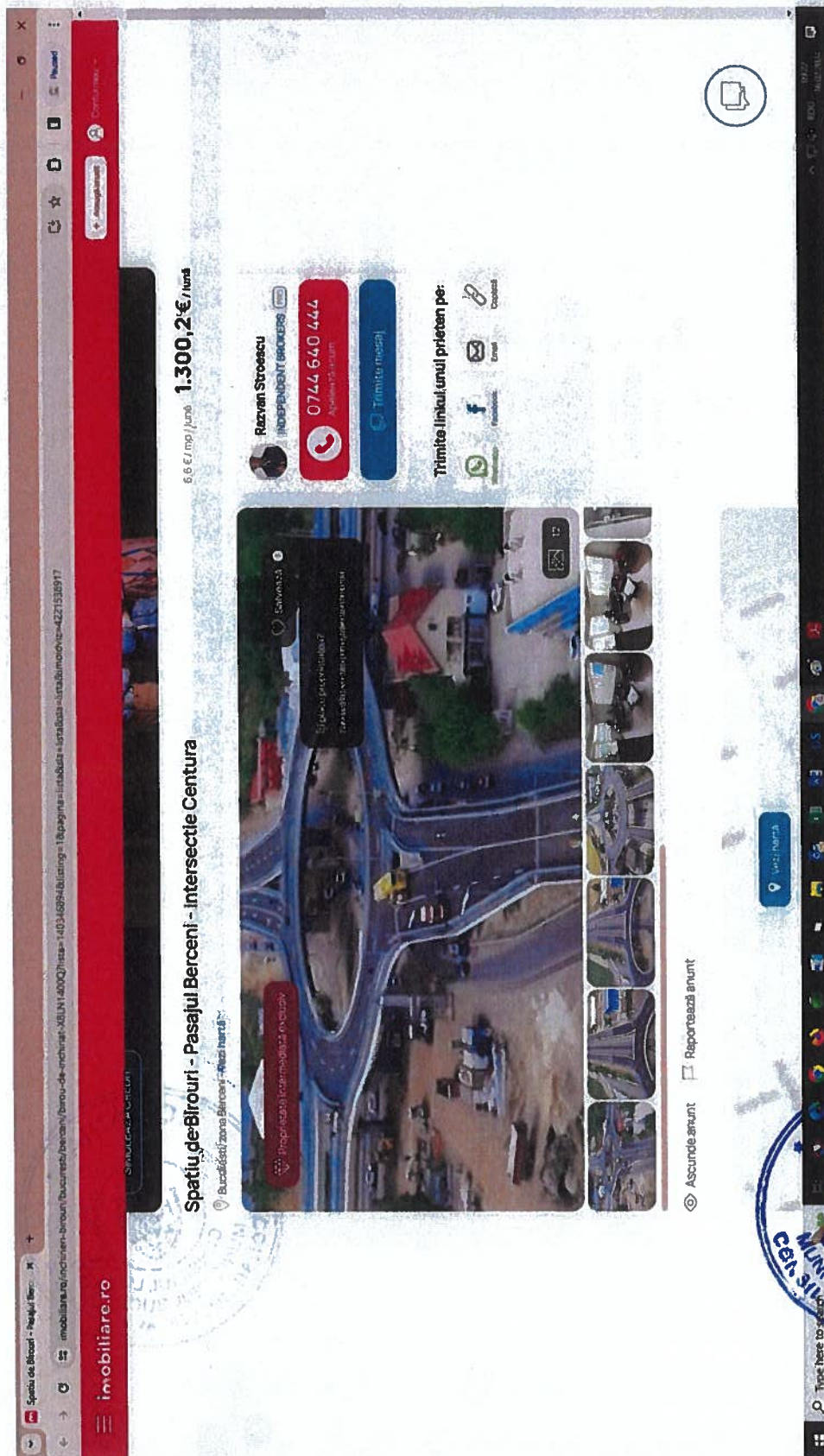
**Puncte de interes**

Zona rezidentiala The Grand Kristal Residence City are ved comercial insemnat intrucat inregistreaza trafic intens auto si pietonal, avand in vedere dimensiunea mare a ansamblului cat si faptul ca sunt in constructie multe proiecte imobiliare noi in proximitate.

Imobilul rezidential din care face parte spatiul comercial propus spre inchiriere este amplasat in imediata apropiere a Bulevardului Metalurgiei, la mica distanta de Parcul Tudor Arghezi, cel mai nou parc din Bucuresti care se intinde pe o suprafata ampla de 4 hectare. Tema principalis a parcului este dedicata



COMPARABILA D



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

**Spațiu de Birouri** - Piașă Berceni - Intersecție Centura  
București, zona Berceni - Metalurgiei

**Specificații**  
ID Anunț: XBLN140007  
Tip Imobil

Categorie de birouri	Suprafață totală disponibilă	Actualizat în: 25.01.2024
Clasa birouri	B	197 mp
Etaj	Parter	
Regim înălțime	D+P+1E+M	
Nr. locuri parcare	7	
An constructiv	2010	

**Notițe**  
Adaugă comentariu

**ALTE DETALII**  
Detalii terase/balcoane: O terasă de 9mp și o două terasă de 47mp. Detalii compartimentare: Va prezentăm un spațiu de birouri din zona Piașă Berceni - Soseaua de Centura. Distanța până la statua de metrou este de 800m. Pe imobil se poate instala un totem cu sigla firmei.  
Inchiriere: 1171  
Măsurătoare: BUR

**ROMANIA**  
CONSILIUL LOCAL BUCUREȘTI  
SECTOR 4

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

**Spatiu de birouri - Pasajul Berceni - Intersectie Centura**  
Bucuresti, Sector 4 Berceni, Metalurgiei

**ALTE DETALII**

Detalii terase/terasoane: O terasa de 8mp si o doua terasa de 47mp. Detalii compartimentare: Va prezentam un spatiu de birouri din zona Pasajului Berceni - Soseaua de Centura. Distanța pana la statua de metrou este de 800m. Pe imobil se poate instala un cotem cu sigla firmel.  
pretinchiriere 1171  
moneda inchiriere: EUR

Nr terase: 2  
Nr grupuri sanitare: 2  
Suprafata construita: 240 mp  
Nr incaperi: 7  
Utilitati - Utilitati generale (Telefon)  
Finisaje - Podele (Gresie, Parchet)

pretinchiriere: 1300  
moneda inchiriere: EUR  
pretinchiriere unitar: 6.6  
moneda inchiriere unitar: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat  
categorii mai putrin

**Subspații**

0744 640 444

ROMANIA  
CONSILIUL LOCAL  
MUNICIPIUL BUCURESTI  
CAL. 916, 1101, 1.04. AL. SECTOR 4

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

**imobiliare.ro**  
Spatiu de birouri - Piesele din Berceni - Intersectia Centura  
Bucuresti, Romania

0744 640444  
Apelataz@imobiliare.ro

Suprafata construita: 240 mp  
Nr. incaperi: 7  
Utilitati: Utilitati generale (Telefon)  
Finisaje: Podeta (Cresis, Parchet)

pretinchiriere: 1300  
monedainchiriere: EUR  
pretinchiriereunitar: 6.6  
monedainchiriereunitar: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat  
crestea mai putin

### Subspatii

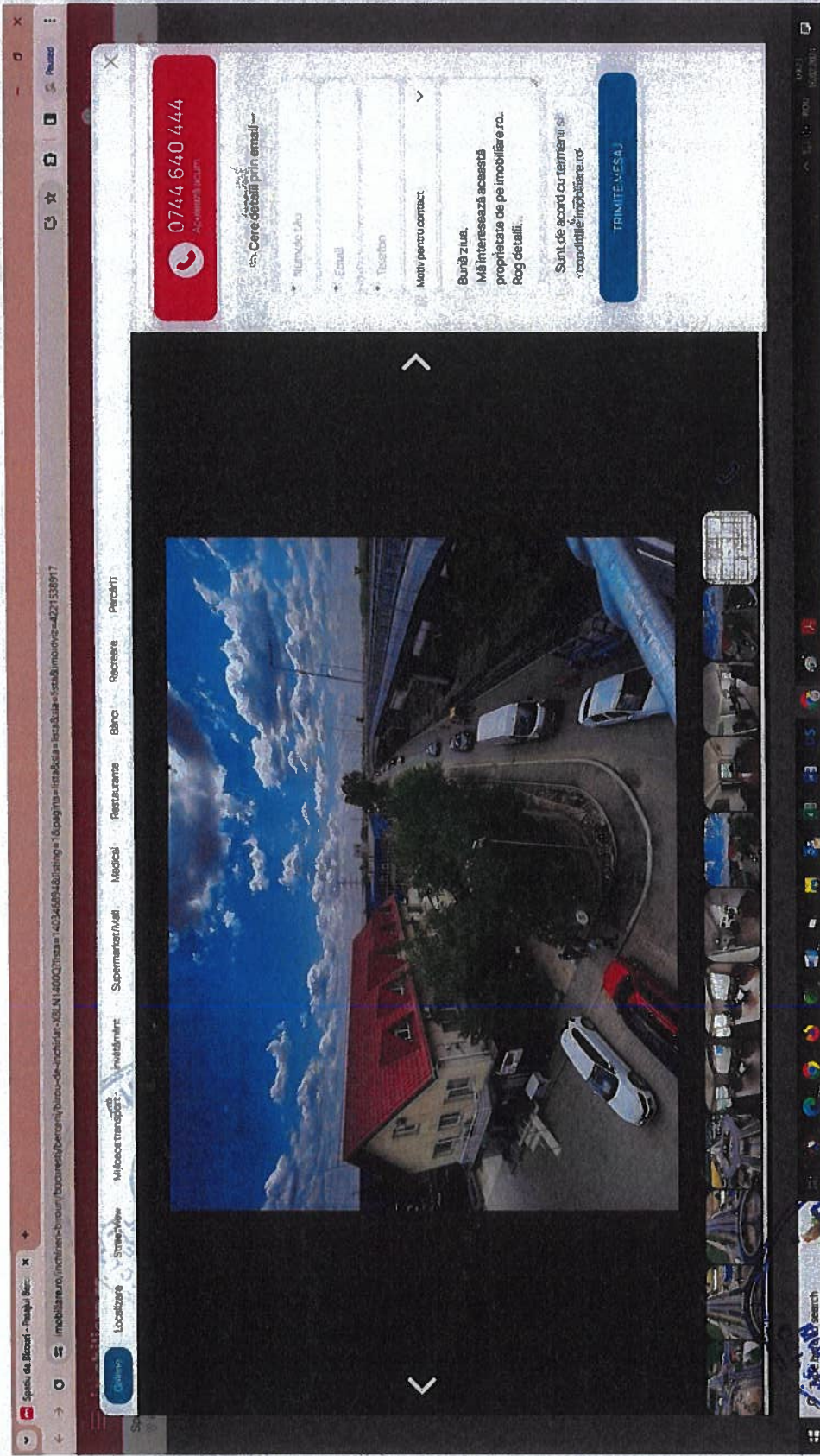
Suprafata inchiriala:	197 mp
Chirie / mp / luna	6.6 EUR/mp (total: 1.300.2 EUR/luna)
Disponibil	imediat
Etaj:	Parter

### Detalii de contact

ROMANIA  
CONSILIUL LOCAL  
MUNICIPIUL BUCURESTI  
SECTORUL 4

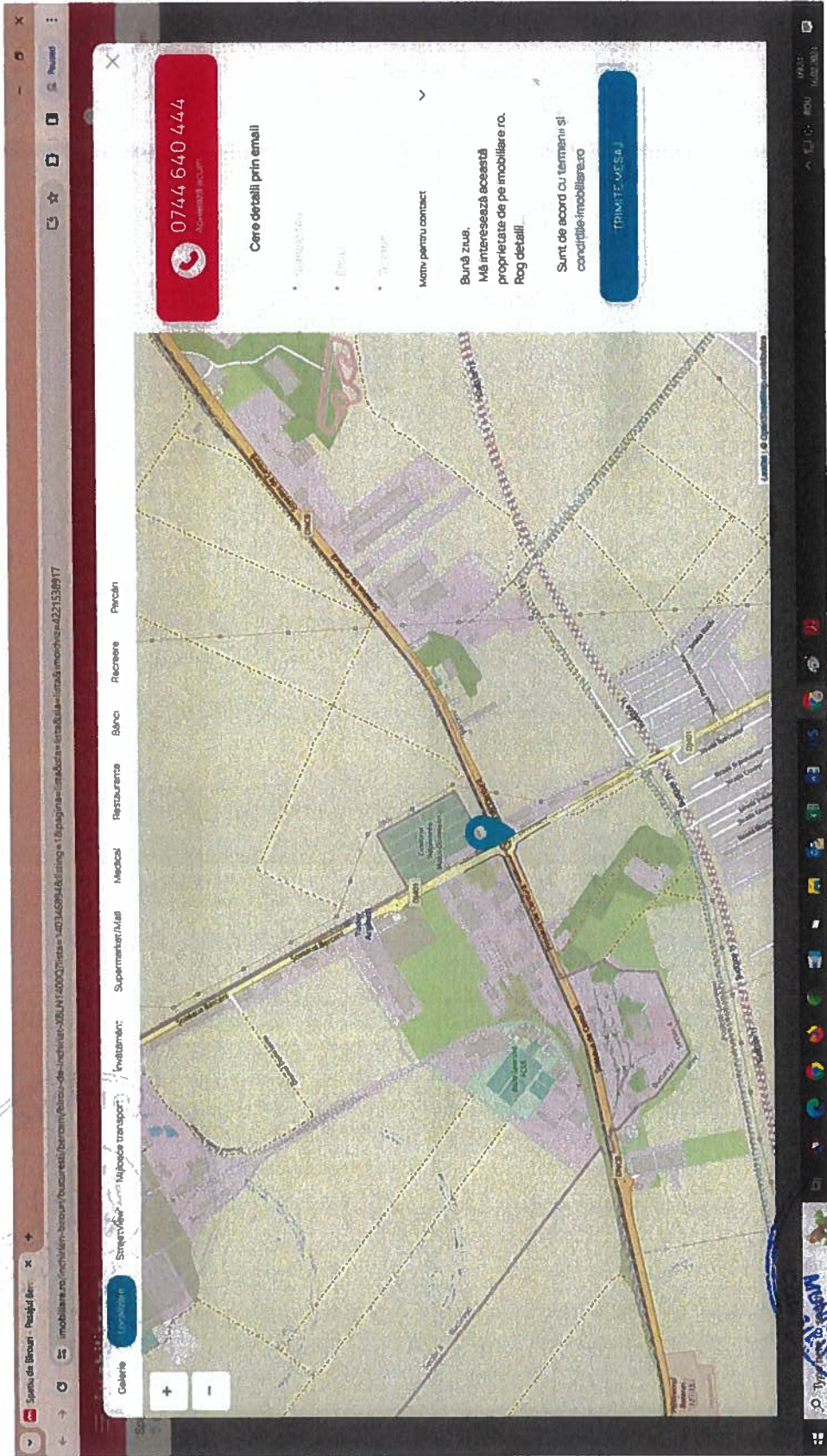
4/9

**Anexa 3 la Raportul de evaluare – comparabile chirii spații comerciale zona Metalurgiei, Berceni Sector 4 București**





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



COMPARABILA A

romimo.ro

Minimizare / Îmbălițire / De închiriat / Spații de închiriat / Spații comerciale

**Orășelul de închiriat în Parcul Oraselul Copiilor, Bucuresti Sector 4,**  
Bucuresti, Sector 4 • Vezi poartă

5 EUR

0772157359

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră! Mai este disponibil?

Adaugă în listă

Trimit

Fă ofertă

Vezi ofertă

Reportează

Micoera

Telefon validat  
Vezi toate anunțurile

Distribuie anunțul pe

onsweat

Specificatii

Suprafata utila 50,0 m<sup>2</sup>

0772157359

Descriere

Ofertă spre închiriere spațiu în Parcul Oraselul Copiilor Sector 4 în vederea dezasării unei achiziții de agrement. Detalii la telefon.

ROMANIA

CONSILIUL LOCAL

MUNICIPIUL BUCURESTI

CELSIL 116

LOCAL AL SECTOR 4

Anexa 1. Raportul de evaluare – comparabile terenuri ze Bdul Metalurgiei, berчени Sector 4 Bucuresti

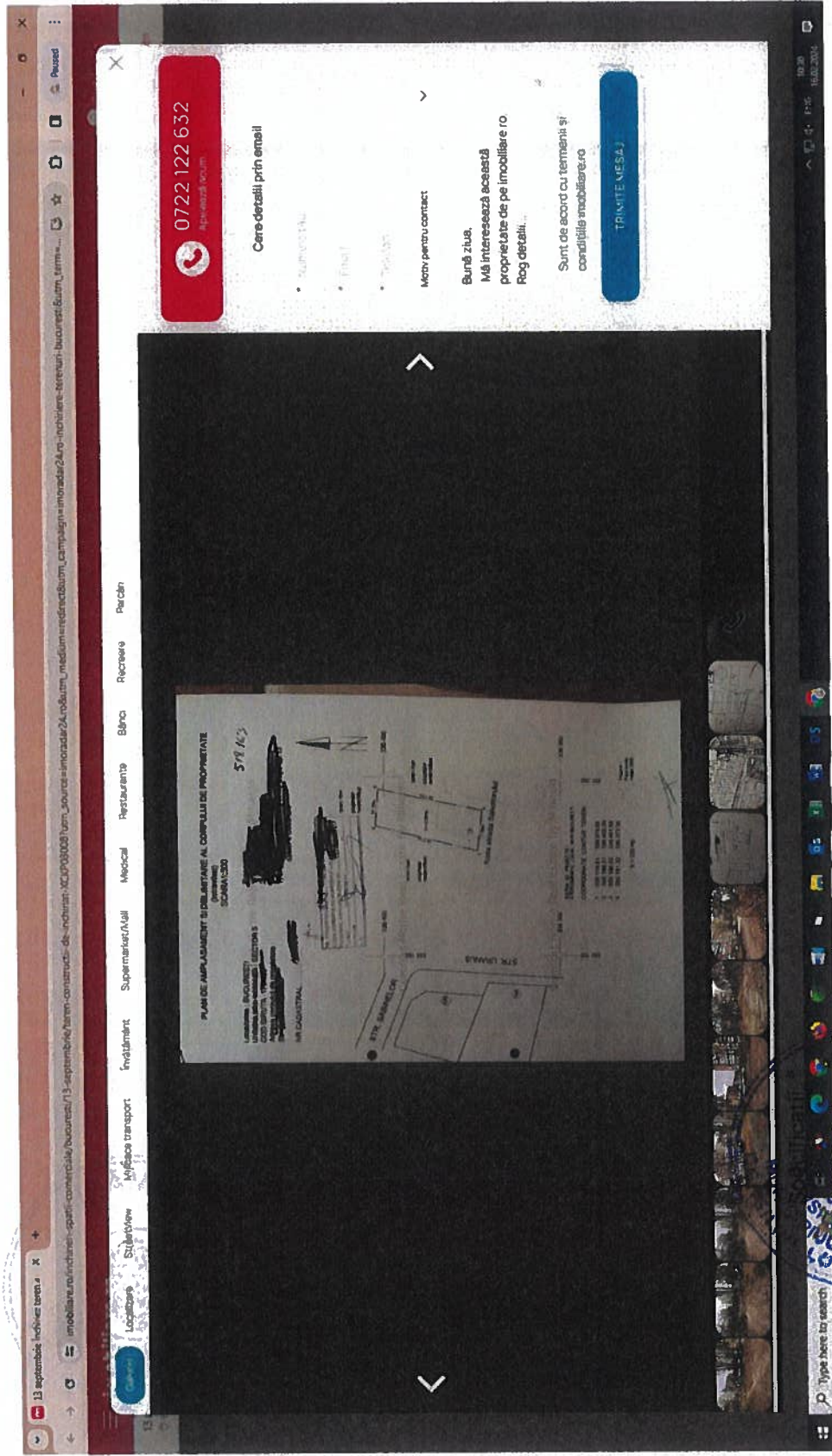
The screenshot shows a real estate listing on the website **romimo.ro**. The listing is for a commercial space in Sector 4, Bucharest, located on Bdul Metalurgiei. The price is listed as **5 EUR**. The listing includes a map of the area, showing the location relative to the Danube River and various landmarks. The listing also includes contact information, such as a phone number (0772157350) and a button to call. The listing is dated 02.02.2024, 10:46:19. The website header includes the text "Comul meu" and "Adaugă nou". The listing title is "Ofert spațiu de închiriat în Parcul Orașului Copiilor București Sector 4, București". The listing description includes "Ofert spațiu de închiriat în Parcul Orașului Copiilor București Sector 4, București". The listing also includes a button to "Vizualizare" and "Raportare". The listing is categorized as "Comercial". The listing is also available on social media, as indicated by the "Distribuie anunțul pe" button and the social media icons (Facebook, WhatsApp, Telegram, Email, Print).



COMPARABILA B

The screenshot shows the website **imobiliare.ro** with a listing for a plot of land. The listing title is **13 septembrie închiriez teren intravilan 350 mp vis a vis de Casa Poporu...** with a price of **1.000 €/luna**. The location is **Bucuresti, zona 13 Septembrie - Vezii (neft)**. The listing includes a video player showing a large, undeveloped plot of land. Below the video, there is contact information for the administrator, **COMFORT HOME REAL ESTATE BY MIRABELA**, with a phone number **0722 122 632** and a button to **Trimite mesaj**. There are also social media icons for WhatsApp, Facebook, Email, and Telegram, with the text **Trimite linkul unui prieten pe:**. A blue circular stamp from the **CONSILIUL LOCAL COMUNA BUCURESTI SECTOR 4** is overlaid on the bottom right of the screenshot.

**Anexa 1.a Raportul de evaluare – comparabile terenuri zoned pentru activitate industrială din bdul Metalurgiei, berceeni Sector 4 Bucuresti**



13 septembrie 2025, București

inmobiliare.ro

13 septembrie 2025, București

0722.122.632

### Descriere

Teren intravilan liber 350 mp in zona ultracentrala Langa Casa Popoului, Catedrala Mantuirii Neamului. Terenul se inchiriaza pe termen lung. Ideal constructii clinici, gradinite, scoli, sali de fitness, supermarket, hotel, sau se poate inchiria pe termen scurt pentru diferite expozitii in aer liber, sau pentru rulote. Zona si locul se preteaza pentru diferite afaceri. Oferta deosebita, merita vazut.

### Specificatii

ID Anunt:	XCKP00008
Suprafata teren:	350 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan

Actualizat pe 20.11.2025

### Notite

Adeuga contentului

**UTUTATI**

Canalizare  
Utilizati in zona

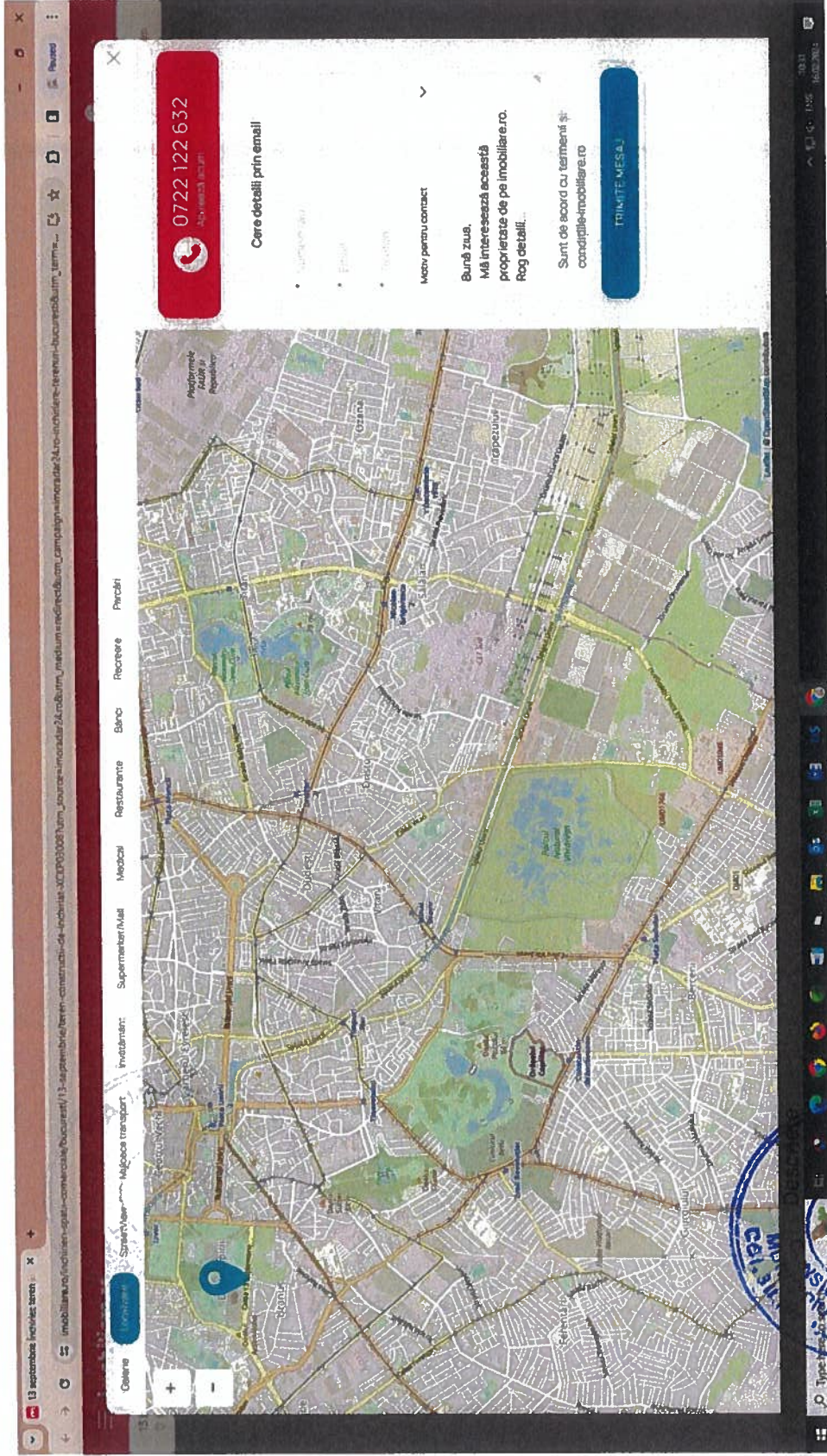
**ALTE DETALI ZONA**

Amenajare strazi: asfaltate

Adeuga

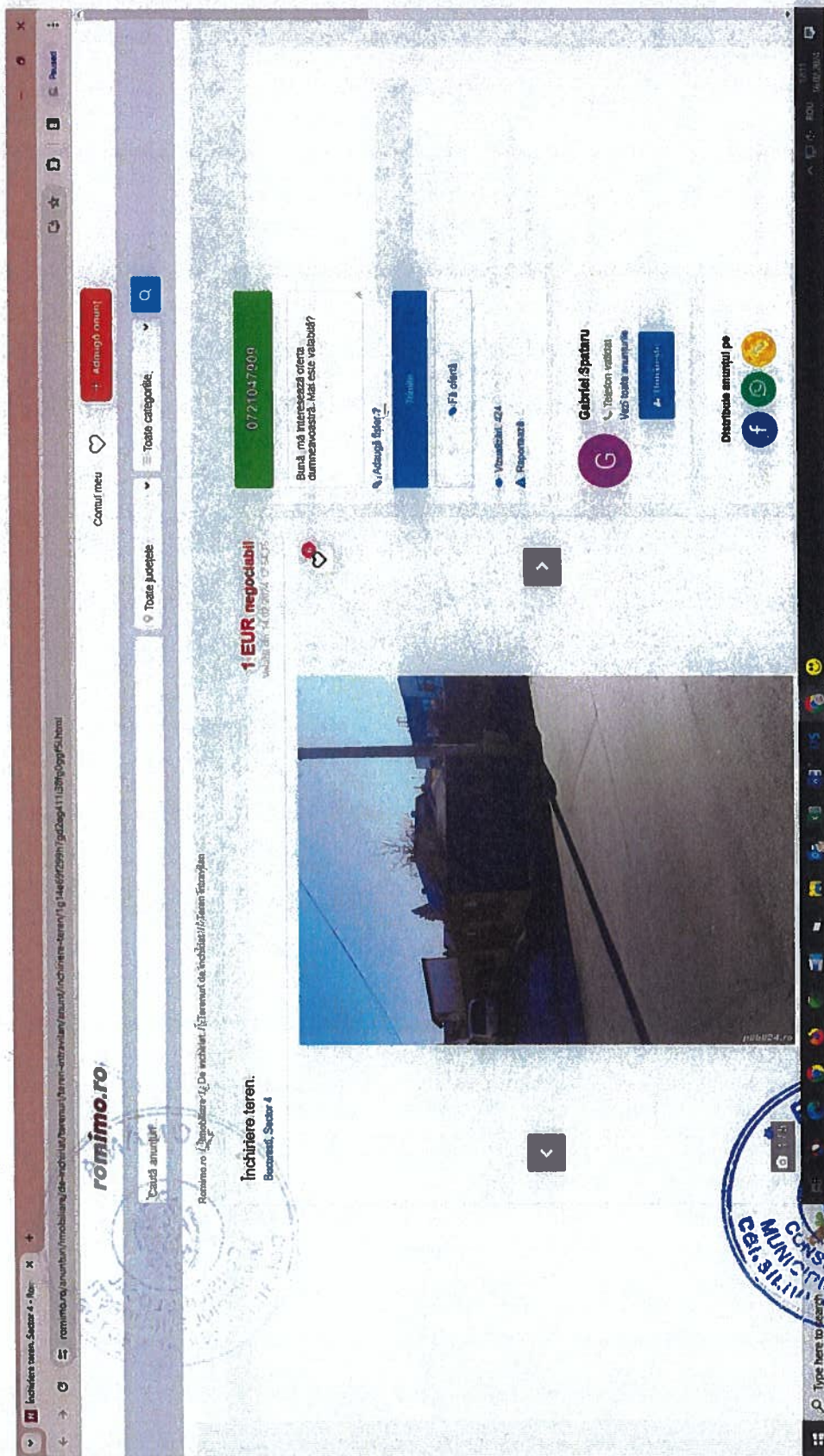
ROMANIA  
CONSILIUL LOCAL  
MUNICIPIUL BUCURESTI  
CALISTRARI, LOCAL, SECTOR 4

Anexa 1.1a Raportul de evaluare – comparabile terenuri zoned pentru dezvoltare în zona de dezvoltare rezidențială din jurul Bldul Metalurgiei, berceeni Sector 4 Bucuresti



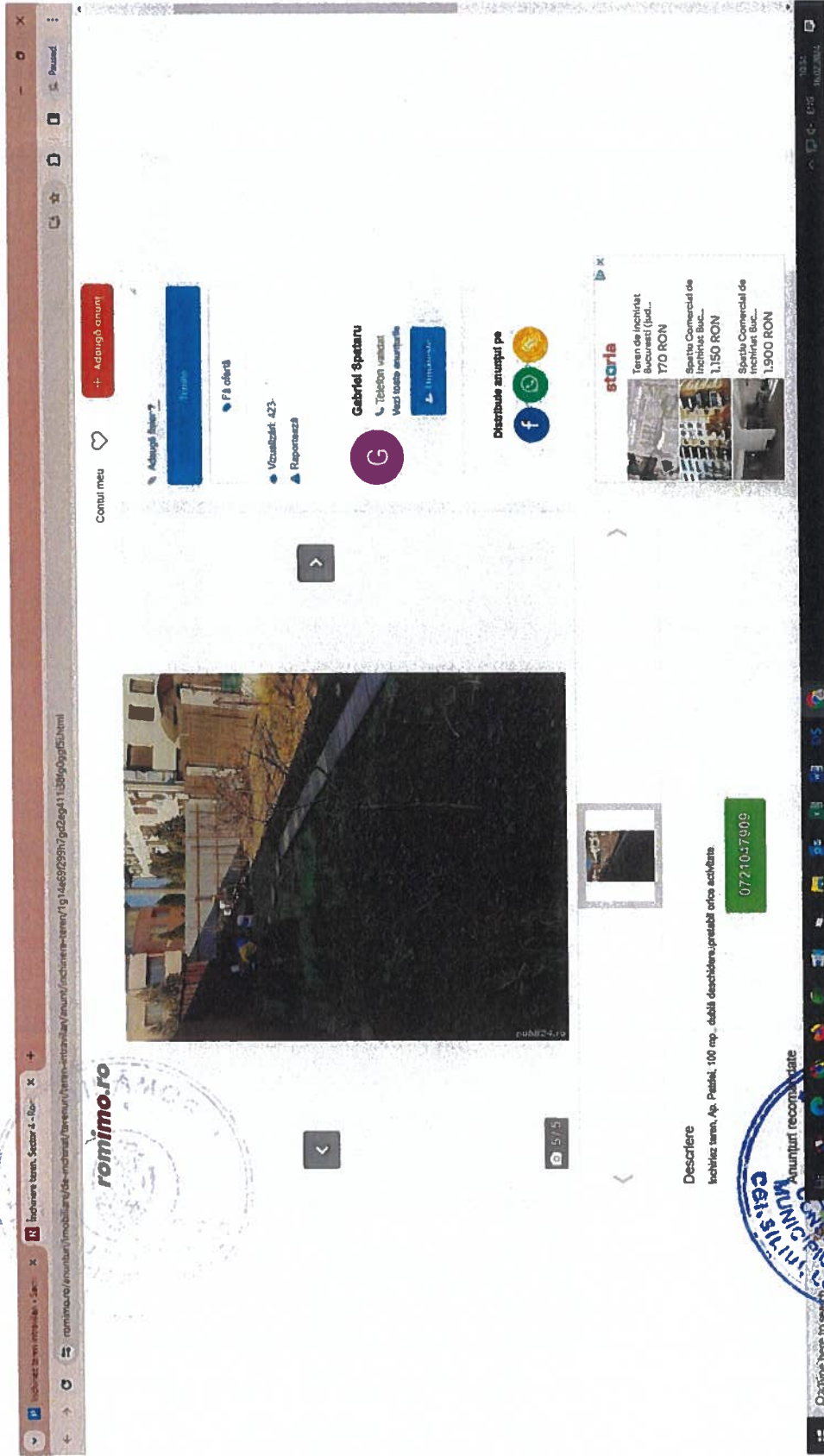
Anexa 4 la Raportul de evaluare – comparabile terenuri zona bdul Metalurgiei, berceeni Sector 4 Bucuresti

COMPARABILA C





Anexa 1. Raportul de evaluare – comparabile terenuri zoned pentru activitate metalurgică în bdul Metalurgiei, bercești Sector 4 București



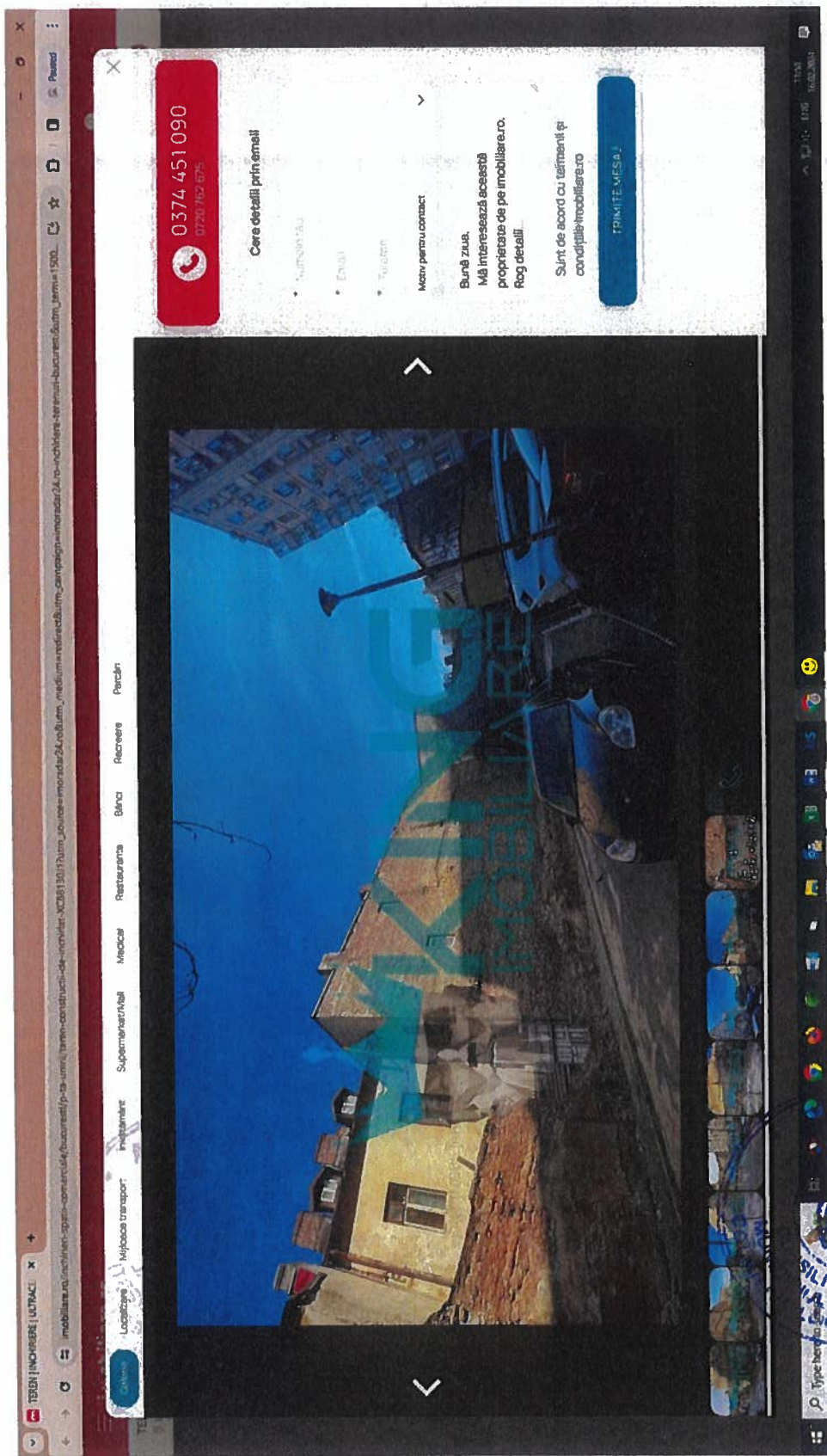
COMPARABILA D

The screenshot displays a real estate listing on the King Imobiliare website. At the top, there is a navigation bar with the logo 'inobiliar.ro finance' and a search bar. Below the navigation bar, there is a large banner with the text 'Nu știi ce credit îți se potrivește? De 10 ani găsim credite care-ți vin bine.' and a button labeled 'SIMULEAZĂ CREDIT'. The main content area features a large photograph of a plot of land with a blue tarp covering part of it. Below the photo, the text reads 'TEREN ÎNGHIRIERE | ULTRACENTRAL' and 'București, zonă P-10 Unirii - Vestul hartișă'. To the right of the photo, the price is listed as '1.500 €/m²'. Below the price, there is a contact card for 'KING IMOBILIARE' with the phone number '0374 451 090' and a 'Trimite mesaj' button. At the bottom of the page, there is a social media sharing section with icons for WhatsApp, Facebook, and Email, and the text 'Trimite linkul unui prieten pe:'. The browser's address bar shows the URL 'https://www.kingimobiliare.ro/teren-inghiriere-ultracentral-1500-0374-451-090'. The Windows taskbar is visible at the bottom of the screenshot.

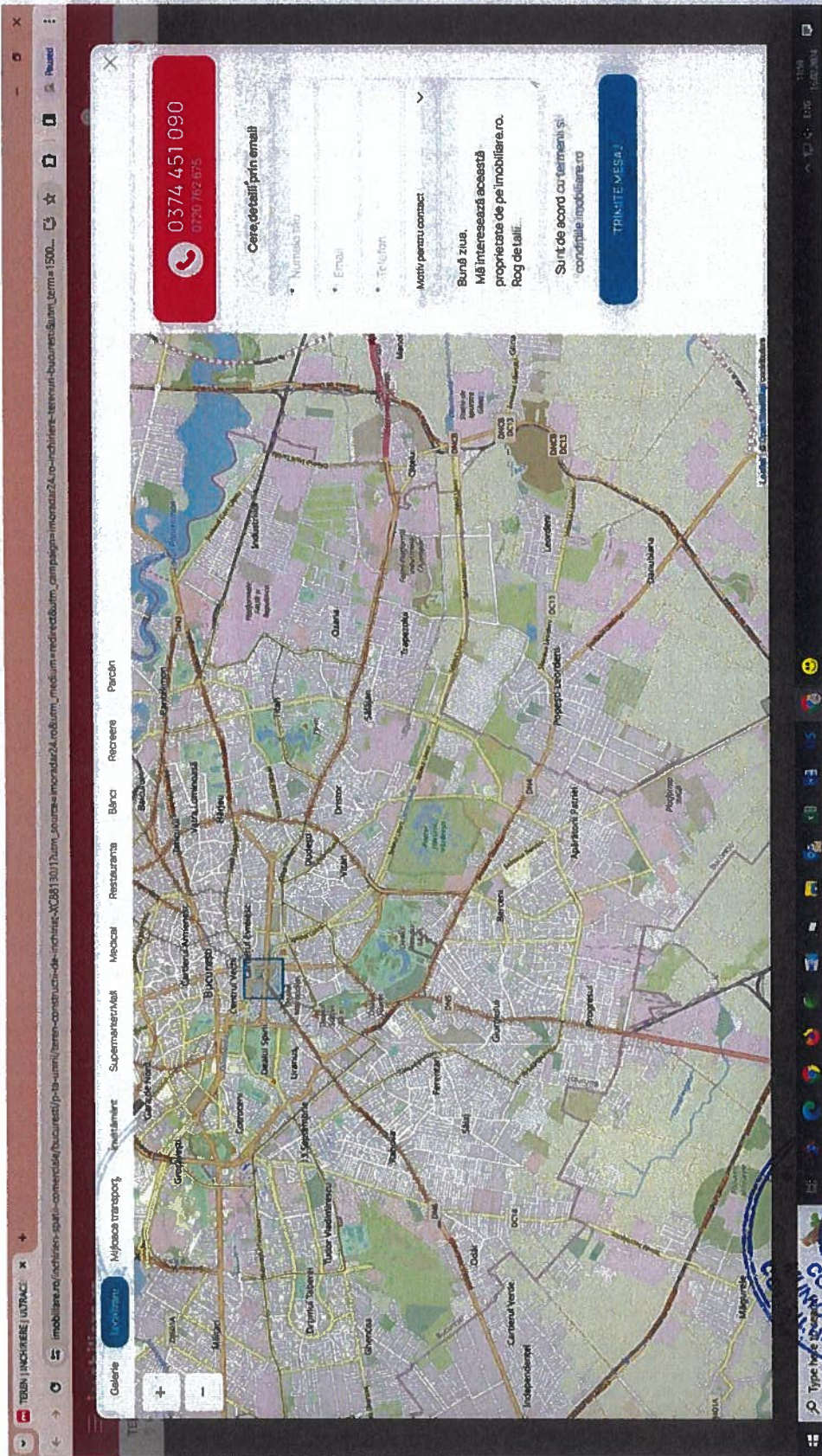


475

# Anexa 1. Raportul de evaluare – comparabile terenuri zona Bdul Metalurgiei, berceeni Sector 4 Bucuresti



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



477

imobiliare.ro

TEREN ÎNCHIRIERE ULTRACENTRAL  
 București, zona Piața Unirii - 1300 m<sup>2</sup>

0374 451 090

Salvază

va propune spre închiriere un teren în CALI TERENUL, are o suprafață de 320 mp. Idei pentru amplasare containere, sau pentru parcare, dar și pentru alte activități. Terenul este situat în spatele Clinicii "FM Medicident Plata Unirii". Este acoperit cu bitum.

Va așteptăm să îl vedem împreună! Agent: Nicolae Mircea-Cristian

Actualizat în 22.01.2024

**Specificații**

ID Agent	XC881301
Suprafața teren	320 mp
Tip teren	construcții
Clasificarea teren	intravilan

**Notițe**

Adaugă comentariu

Adaugă

**ALTE DETALII ZONĂ**

Amenajare străzi: asfaltate, betonate

**ALTE CARACTERISTICI**

La sosea

ROMANIA  
 CONSILIUL LOCAL  
 BUCUREȘTI  
 LOCAL SECTIUNEA 4