



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

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL

INTRARE Nr. 91/13.05.2024
IEȘIRE

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea închirierii a două amplasamente, domeniul public, aflate în administrarea Consiliului Local Sector 4, situate în parcul "Tudor Arghezi", a prețului minim de pornire al licitației, durata contractului de închiriere, precum și a documentației de atribuire: caiete de sarcini, fișă de 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 cuantumul chiriei stabilite prin licitație publică este mai mic decât cuantumul chiriilor aprobate prin Hotărâri ale Consiliului General al Municipiului București sau ale Consiliului Local Sector 4, la încheierea actului adițional de prelungire a perioadei de închiriere, se vor aplica acestea din urmă.

Art.5 Organizarea licitației și întocmirea documentației de atribuire: caiete de sarcini, fișa de date și model contract de închiriere se vor face în baza prevederilor HCL Sector 4 nr. 168/2022 privind aprobarea Regulamentului de închiriere prin licitație publică a bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, precum și aprobarea documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fișe de date, model contract de închiriere și Lista cu situația imobilelor libere ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare;

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

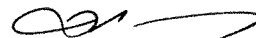
Art.7 (1) Primarul Sectorului 4 și Direcțiile din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Sectorului 4 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, conform competențelor legale.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Robert-Alexandru STANCIU

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



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 Balotești Județul Ilfov CUI 15427450
Tel 0722 330809 Fax 0213521457 email: office@angconsulting.ro

Nr. înregistrare raport ANG2024_09/16.03.2024

**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, București, fiecare spațiu având o suprafață utilă de 17,4 mp.
2. platformă betonată situată în parcul Tudor Arghezi de la adresa adresa bdul. Metalurgiei nr. 100-130, Sector 4, București, având o suprafață de 67,52 mp.

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

Baza evaluării

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

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

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

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un 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 BUCUREȘTI cu sediul în București, Sector 4, B-dul George Cosbuc nr. 6-16, Cod fiscal 4420830.

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

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

Opinia finala a evaluării este prezentata in LEI 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

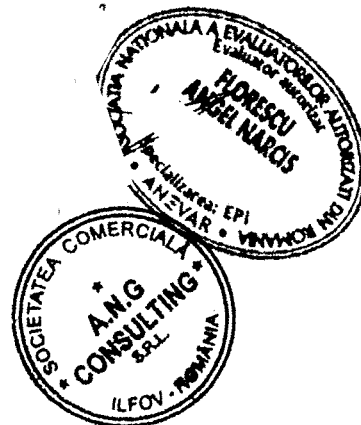
Anexa 1 - Foto imobile

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 FLORESCU



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

Raportul a fost structurat după cum urmează:

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

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

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
 - Dat fiind scopul evaluării și nivelul investiției, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin 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 rezulta 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.

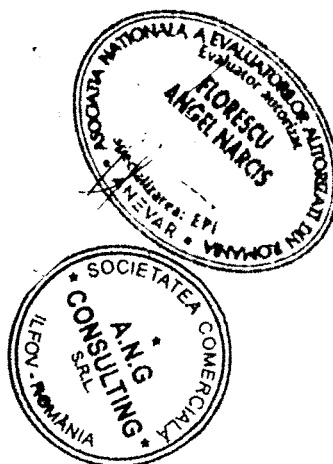
CERTIFICARE

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 in conformitate cu standardele de evaluare cu unele abateri prezentate in raport;
7. Dețin cunoștințele necesare pentru efectuarea in mod competent, a acestei lucrări;
8. Subsemnatul, sunt membru ANEVAR cu documente valabile;
9. Subsemnatul am inspectat personal proprietatea.

Data intocmirii: 16.02.2024

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



II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

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

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

II.3 Baza evaluării

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

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

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

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Cadrul legal:

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

Criterii de evaluare

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

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

II.4 Clauze de nepublicare și confidențialitate

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

II.5 Înscrisuri privitoare la dreptul proprietate

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

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

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

nu sunt grevate 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 închirieri 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 (Etapele parcurse, surse de informații)

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

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

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

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

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Informații de piață culese de pe site-urile imobiliare: www.imopedia.ro, www.imobiliare.ro; www.romimo.ro, www.spatiiindustriale.com, www.imobiliare.ro; www.eimobile.com; www.olx.ro; www.storia.ro
- Anexa 2 comparabile vanzari terenuri si inchirieri construcții similare
- Site BNR privind cursul valutar
- Standardele de Evaluare Anevar ed. 2022.

II.15 Clauza de nepublicare

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

II.16 Responsabilitatea față de terți

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

II.17 Ipoteze

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

Ipoteze

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

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

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

Ipoteze speciale:

- Inspecția s-a efectuat fără a verifica suprafețele înscrise în documentele puse la dispoziție de către Beneficiar. Deoarece suprafața construită desfasurata a imobilului a fost stabilită pe baza unor documente care nu sunt documente cadastrale, evaluarea se face pe baza ipotezei speciale că aceste documente sunt documente cadastrale, respectiv o suprafețele construite sunt preluate din extrasele de carte funciară.
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.
- Beneficiarul nu a transmis evaluatorului documente care 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 pietei

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 dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-

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

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

Datorita 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 alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi împartite în piete mai mici, specializate, numite subpiete, 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, impreviuite.
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 baltice¹

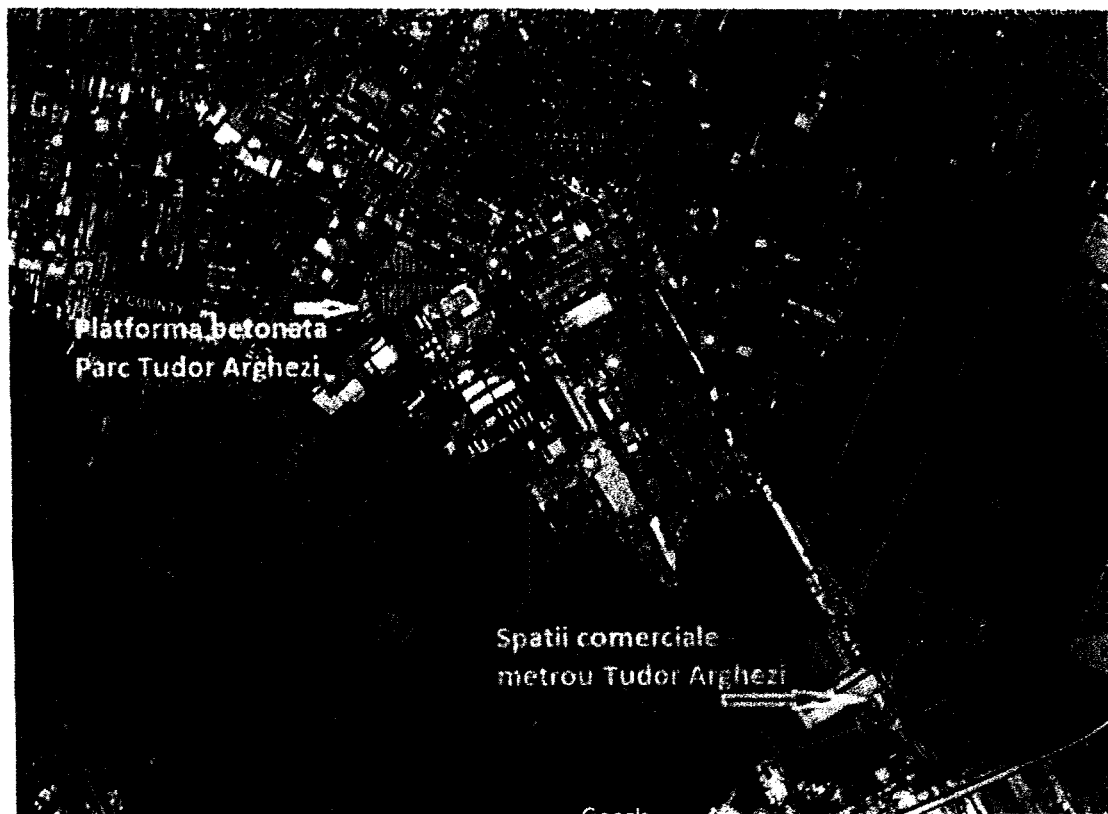
Sectorul 4 avea, în iulie 2019, o populație stabilă de 331.408 locuitori (după domiciliu); media vârstei populației Sectorului 4 este de aproximativ 42 ani, caracteristică a unei populații

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

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

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

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



Platforma betonată nu are o destinație specifică, aceasta la data inspecției fiind liberă de construcții și 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 analiza piața imobiliara întocmită de AgentExpert² 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 materii prime se datorează în parte creșterii economice globale fragile, dar acest lucru nu ar trebui văzut drept o amenințare cu o posibilă recesiune globală", spune Kose pentru DW. "Deși economia mondială este slabă, nu ne așteptăm ca ea să alunece într-o recesiune în 2023/24. Dar nu este exclus, în condițiile exacerbării unor condiții de risc."³

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 zonă⁴:

- *Lucrările de reabilitare a blocurilor de locuințe au condus la îmbunătățirea întregului aspect al sectorului 4, dar în special la sporirea gradului de confort iar continuarea acestor lucrări va determina creșterea calității vieții cetățenilor; harta blocurilor aflate în programul de reabilitare termică este accesibilă online.*
- *Implementare concept e-Mobilitate urbană prin: serviciul de parcuri publice și de reședință este complet digitalizat; amplasarea stațiilor de încărcare pentru mașini electrice (10 stații funcționale de încărcare a mașinilor electrice, alte 17 stații sunt instalate sau în curs de instalare); amenajare rețea extinsă de parcuri tip Park&Ride în apropierea fiecărei stații de metrou din sector*
- *la nivelul întregului Municipiu București, suprafața ocupată de spații verzi trebuie extinsă pentru a se atinge limita minimă impusă Ordonanța de Urgență 195/2005 privind protecția mediului, respectiv de 26 m²/locuitor. Conform Registrului Spațiilor Verzi actualizat în 2011, suprafața de spațiu verde pe cap de locuitor era în București de 8,89 m²/locuitor. În sectorul 4, suprafața medie de spațiu verde pe locuitor este de 6,2 m²/locuitor*
- *Prin intermediul planului integrat de calitate a aerului, a fost impusă modernizarea a 22 de unități școlare;*

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

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

⁴ 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 supratereană, 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 supraterean 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. Politica Guvernului privind majorarea veniturilor populației precum și a modificării TVA ului de 5% la locuințe noi

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

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

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

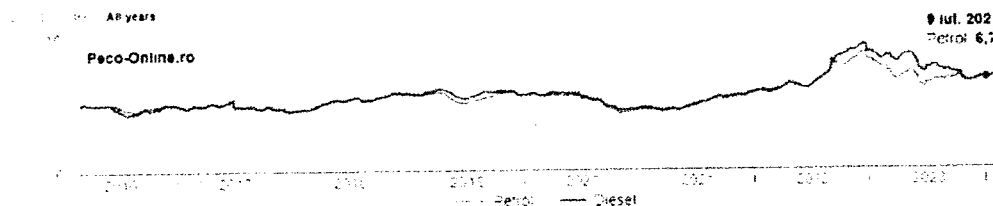
De asemenea, trebuie menționată decizia Guvernului de a modifica începând cu iunie 2020 plafonul de 5% la TVA pentru locuințe noi, respectiv de la 450.000 lei la 600.000 lei exclusiv TVA, ceea ce va permite accesul la locuințe mai spațioase și cu facilități superioare.

3. Creșterea prețurilor

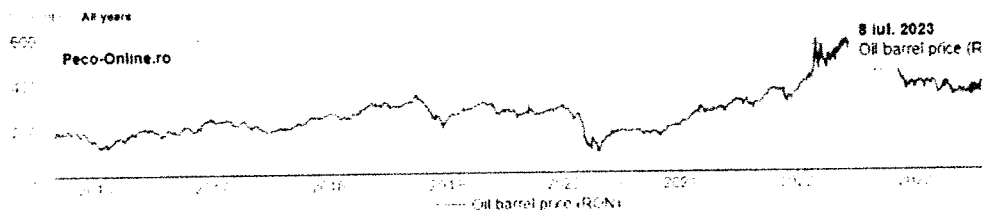
Creșterea prețurilor pentru imobile se datorează în principal creșterii pretului de cost al inputurilor aflat într-un ritm de creștere galopant (pana la 50% creștere pe manopera în ultimul an datorită OUG 114/2018, respectiv pana la 15% -20% la materialele de construcții) și creșterea prețurilor la materiale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

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

Trend in petrol and diesel prices in Romania



Crude oil Brent price chart

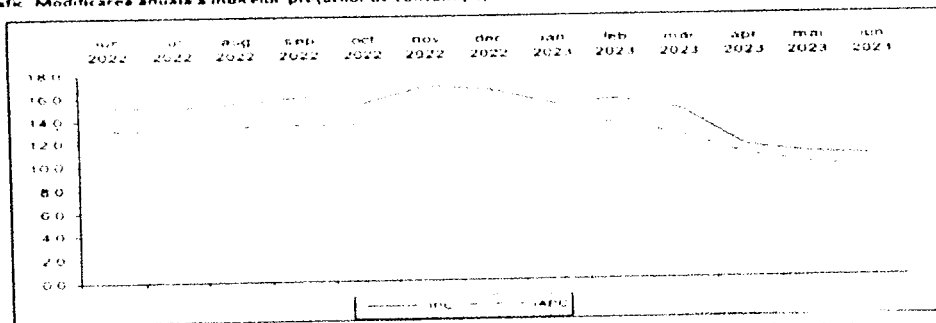


Muntenia Sud (Municipiul București, județele Ilfov și Giurgiu). Noul preț de serviciu universal al Enel Energie Muntenia, furnizorul tradițional al zonei, aplicabil de la 1 ianuarie, este de 1,37 lei/kWh, preț final, cu toate taxele și tarifele de rețea incluse. Prețul valabil acum, până la 31 decembrie, este de 0,75 lei/kWh. Așadar, avem o creștere de 82 % a prețului final.

<https://www.economica.net/factura-electrica-enel-pret-ku-ianuarie-2022-scupire-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%⁶

Grafic: Modificarea anuală a indexului prețurilor de consum (%)



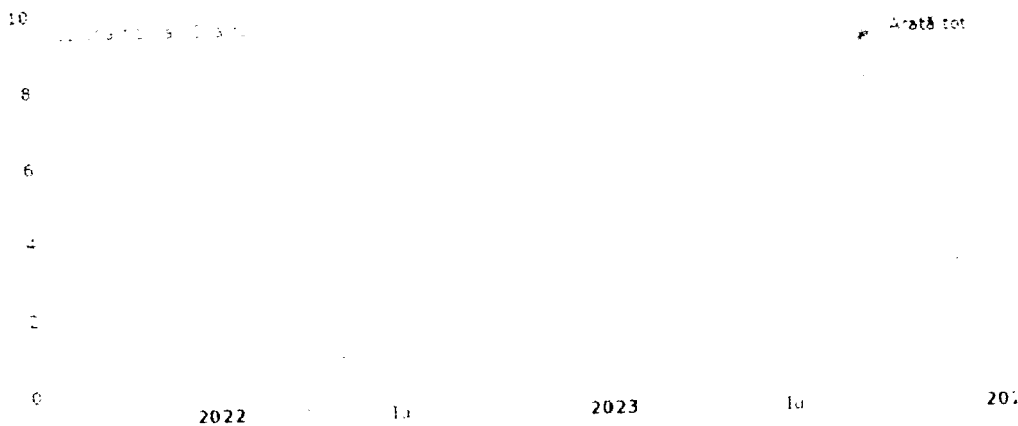
Surse: https://www.inse.ro/indicatori/indicatori-de-baza/indicatori-de-baza-2023/indicatori-de-baza-2023-10-3-2023

3. Variații 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”⁷. 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>

Evoluție ROBOR între și



⁶ Comunicat de presa INSS - 13.07.2023

https://inss.ro/cms/sites/default/files/com_presa_com_pdf/ipct0623.pdf

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

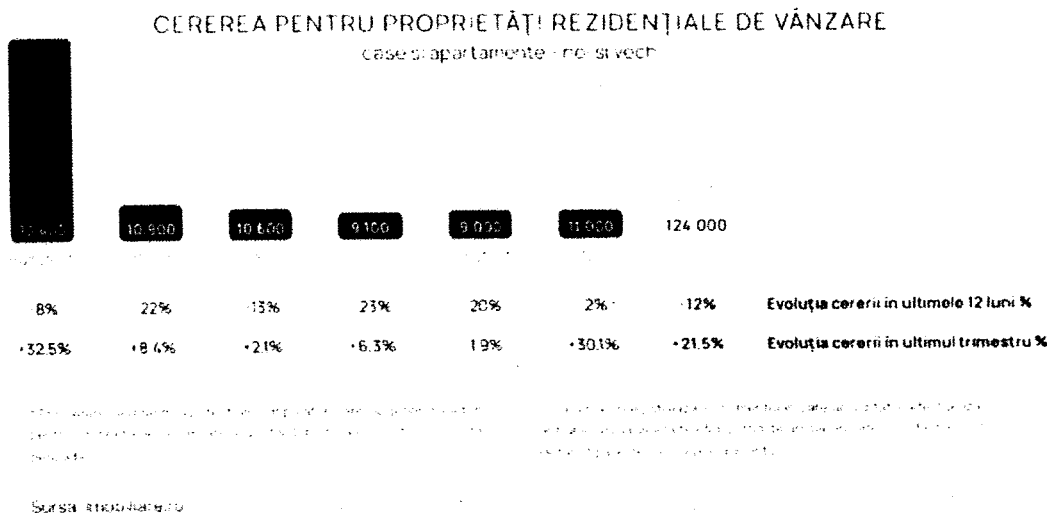
Cererea

Cererea pentru imobile similare cu cel supus evaluării provine de la agentii economici care doresc sa aiba anumite puncte logistice de prestari servicii sau depozitare produse .

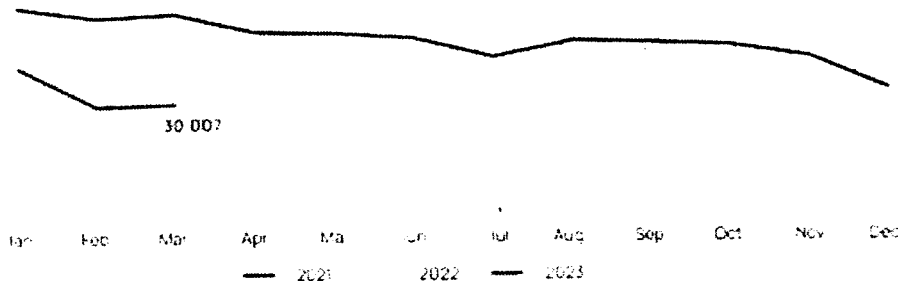
Din cauza prețurilor și a ratelor tot mai mari însă, cumpărătorii se răresc, iar cei care se gândesc să cumpere, sunt tot mai cumpătați și mai calculați în decizia de cumpărare.

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.**



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 și 5 euro/mp
- în anexa 4 se regasesc oferte pentru chirii terenuri similare.
- prețurile de vanzare al terenurilor similare cu cele ale imobilului supus evaluării se axează în jurul valorii de 150 - 350 euro/mp în funcție de zona, acces la utilități, mărime teren, front stradal;
- există o piață activă pentru închirirea de spații comerciale;
- oferta de închiriere variază semnificativ în funcție de zona, accesibilitate și de locul serviciilor de utilitate publică între 6 euro și 15 euro/mp. În planurile 3 și 4 ale bulevardelor principale, în zona industrială se regasesc spații comerciale pentru închiriere cu prețuri între 1 - 2 euro/mp.

Echilibrul pieței

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

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

Previziuni

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

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

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

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

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

Cea mai buna utilizare

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

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

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

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

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

Analiza CMBU pentru imobilele supuse evaluării

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

Testul permisibilității legale a imobilului

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

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

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

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

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

Testul pentru posibilitatea fizică

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

Capacitatea și disponibilitatea utilităților publice sunt de asemenea factori importanți.

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

Testul fezabilității financiare

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

Testul productivității maxime

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

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

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

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

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

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

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

1. permisivă legal (analiza dezvoltării rezidențiale)
2. îndeplinește condiția de fizic posibilă: vecinătățile, 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.

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

III.2 PREZENTARE IMOBILELOR

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

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

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

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

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

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

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

IV. EVALUAREA IMOBILELOR

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

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

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

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

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

Abordări în evaluare - Selectarea metodei de evaluare

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

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

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

Așa cum am precizat în preambulul raportului de evaluare, **abordarea prin comparatii** consta în analizarea pieței (tranzacții sau oferte) pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea în evaluare. Analiza comparativa 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 comparatie | Proprietatea evaluata | 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 | -78 | -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 | Conditii de vanzare | | | | | |
| | 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 | Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare | | | | | |
| | 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 | Conditii de piata | | | | | |
| | 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 | Localizare | | | | | |
| | 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 |
| | Caracteristici fizice | | | | | |
| 7 | Suprafata utila | 17,4 | 89 | 180 | 174 | 197 |
| | Ajustare unitara sau procentuala | | -1,44% | -3,25% | -3,13% | -3,59% |

| Nr. | Elementul de comparatie | Proprietatea evaluata | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C | Comparabila D |
|-----|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Ajustare totala pentru suprafata (+/- 2% pentru suprafete mai mari cu 100 mp decat cea a bunului evaluat) maxim 15% | | -18,69 | -51,04 | -79,29 | -37,07 |
| 8 | Finisaje interioare | Gresie | Similar | Similar | Similar | Similar |
| | Ajustare unitara sau procentuala | Lavabil pereti | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Ajustare totala pentru front stradal | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 9 | Situare etaj/partener | 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 | 157,1 | 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 | 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 valorii | | | | | |
| | 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% | -6,80% | -15,44% | -15,48% |
| | | absolut | -186,65 | -110,10 | -403,00 | -183,00 |

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

Ajustari realizate

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

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

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

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

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

Pentru restul elementelor de comparatie nu au fost necesare ajustari

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

| 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 comparabile unde se pot construi imobile.

Pentru restul elementelor de comparatie nu au fost necesare ajustari

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

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/luna, echivalentul a 675 euro, respectiv 1.120 lei/lună/spațiu comercial de 17,4 mp, echivalentul a 225 euro/lună/spațiu comercial de 17,4 mp.

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

Opinia finala a evaluării este prezentata in LEI si nu contine TVA.

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

Data întocmirii raportului de evaluare: 16.02.2024

Anexe

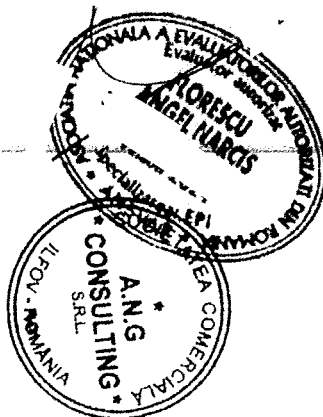
Anexa 1 - Foto imobile

Anexa 2 – Schița topo imobil și plan de situație

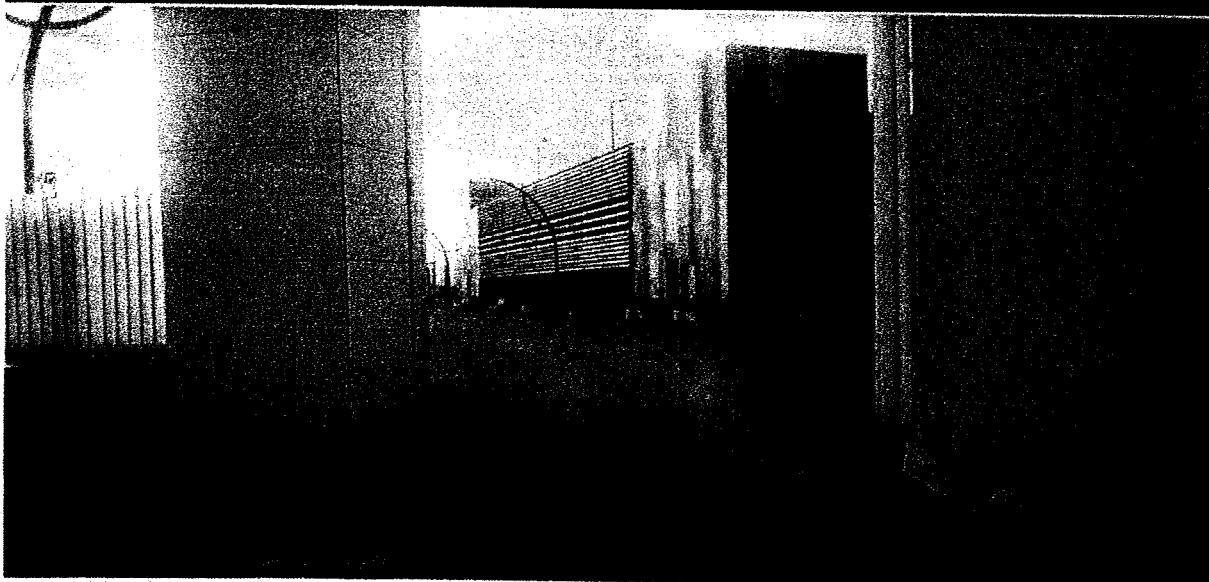
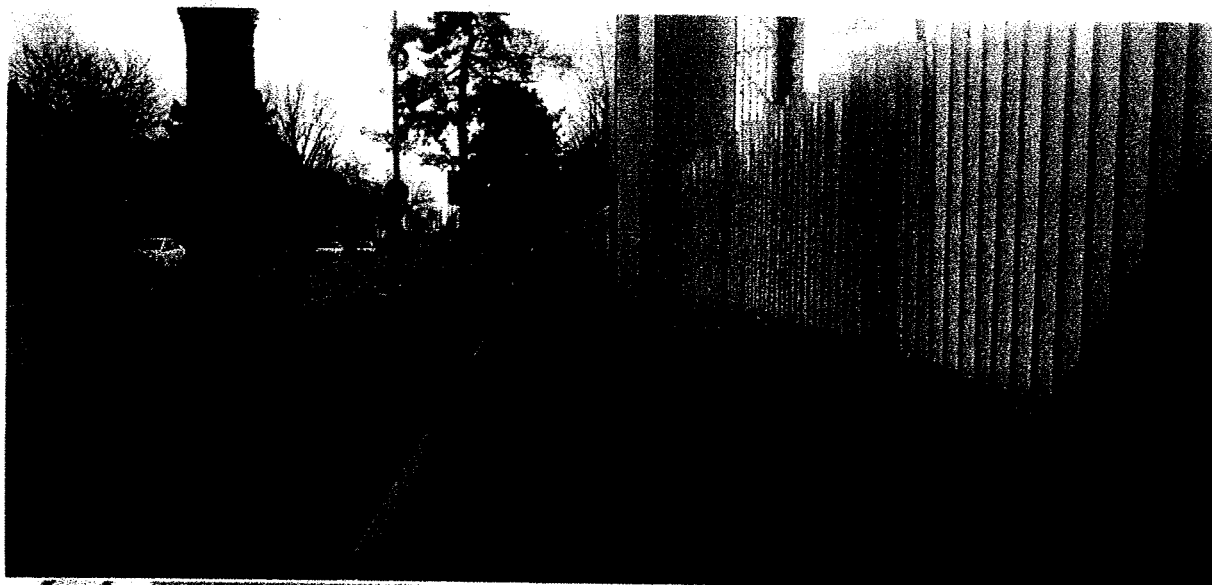
Anexa 3 - Comparabile chiriei spații comerciale zona Metalurgiei, Berceni Sector 4 București

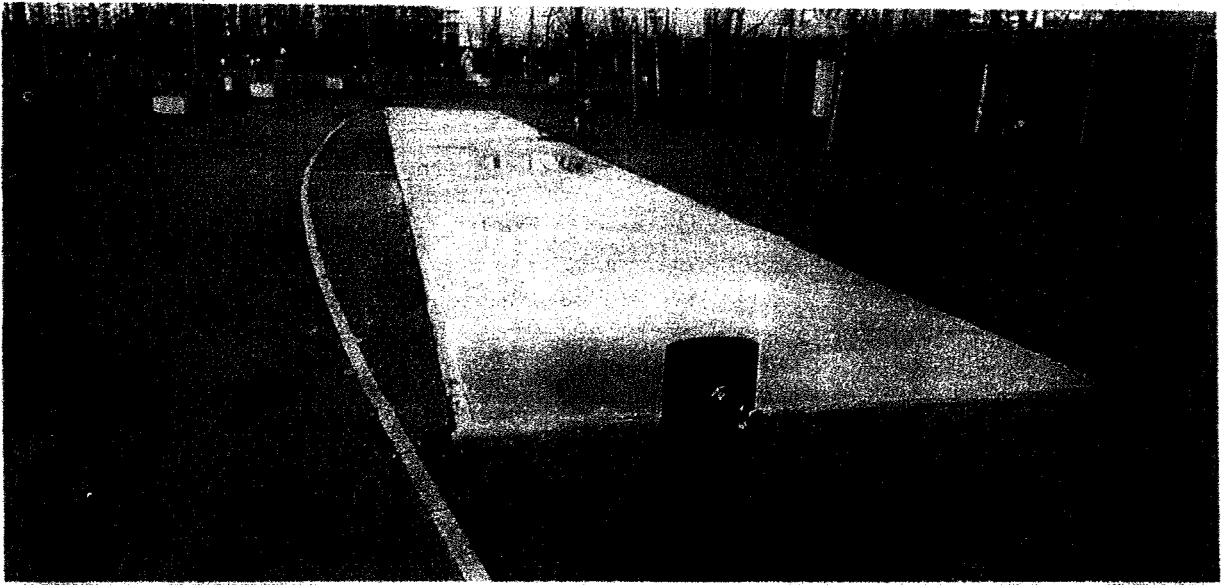
Anexa 4 – Comparabile chiriei terenuri zona Metalurgiei, Berceni Sector 4 București

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



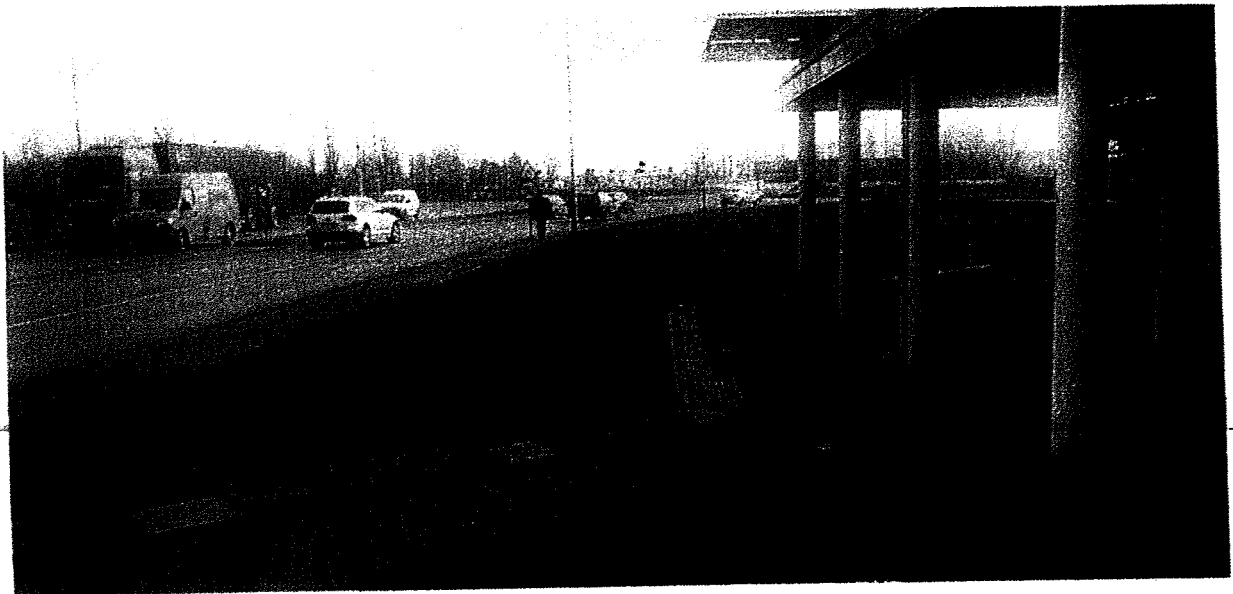
Platforma betonată situată în parcul Tudor Arghezi – Sector 4 București





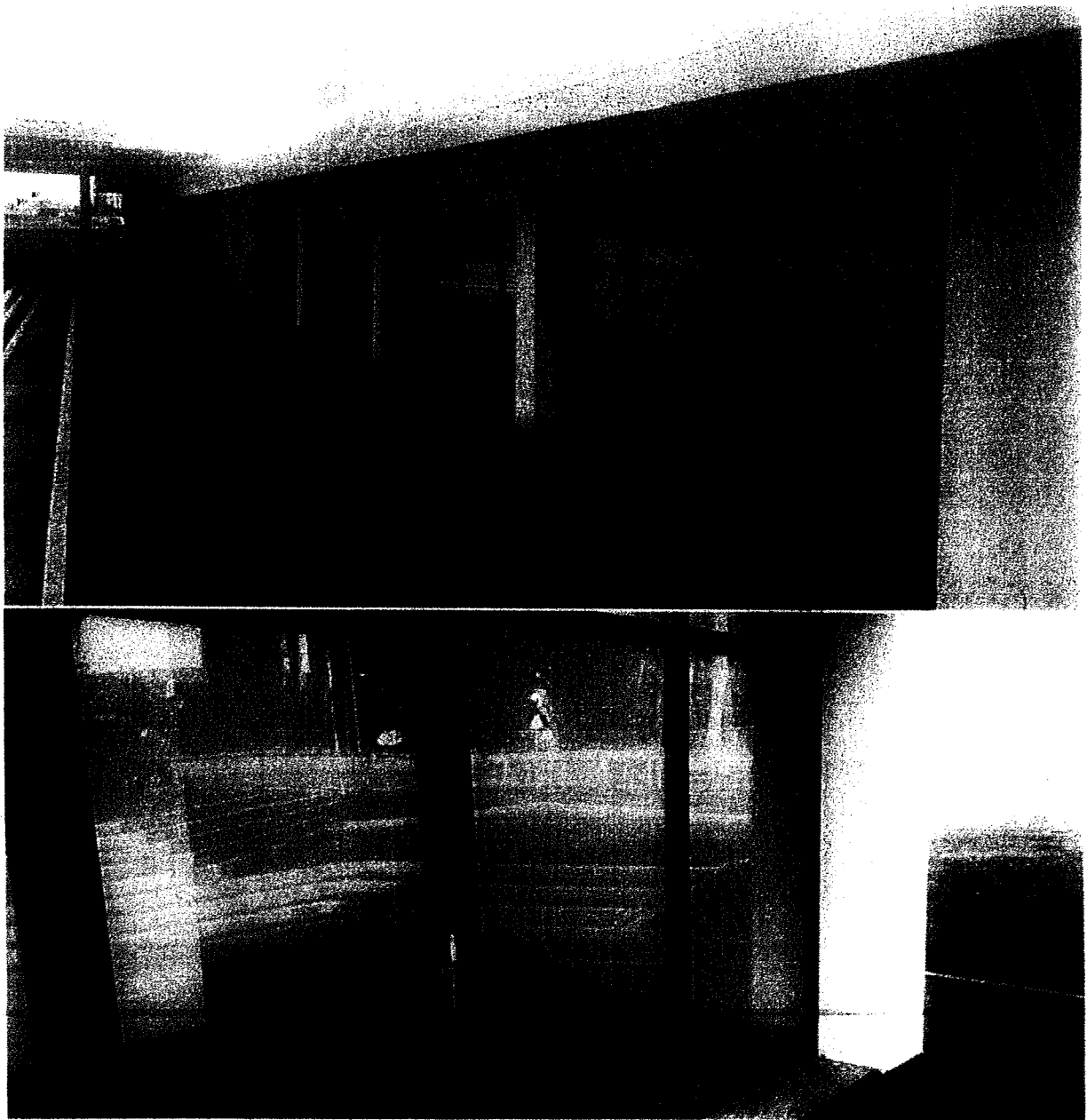


Spatii comerciale aflate langa intrare statia de metrou Tudor Arghezi

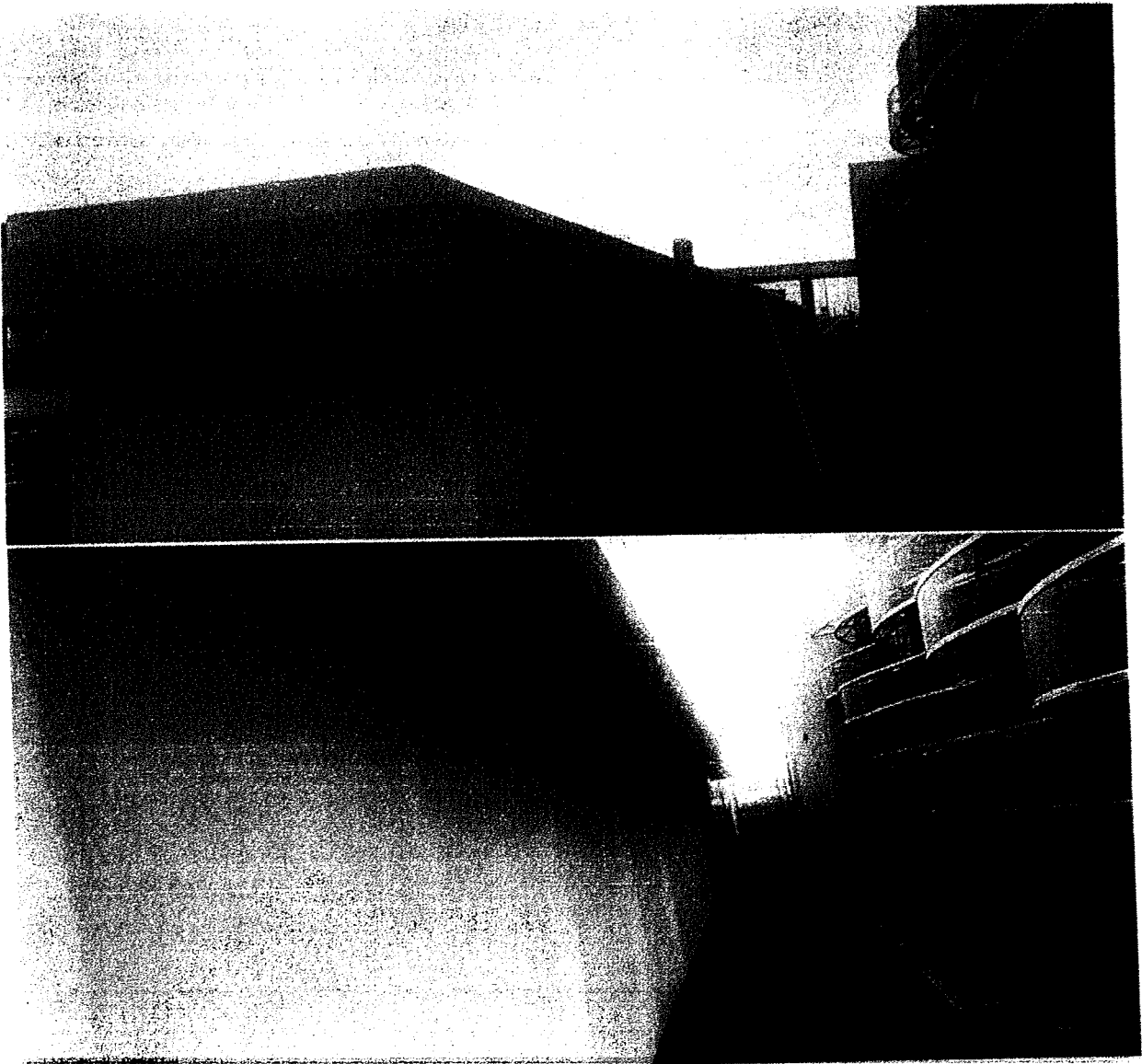


Anexa 1 la Raportul de evaluare – FOTO Imobile







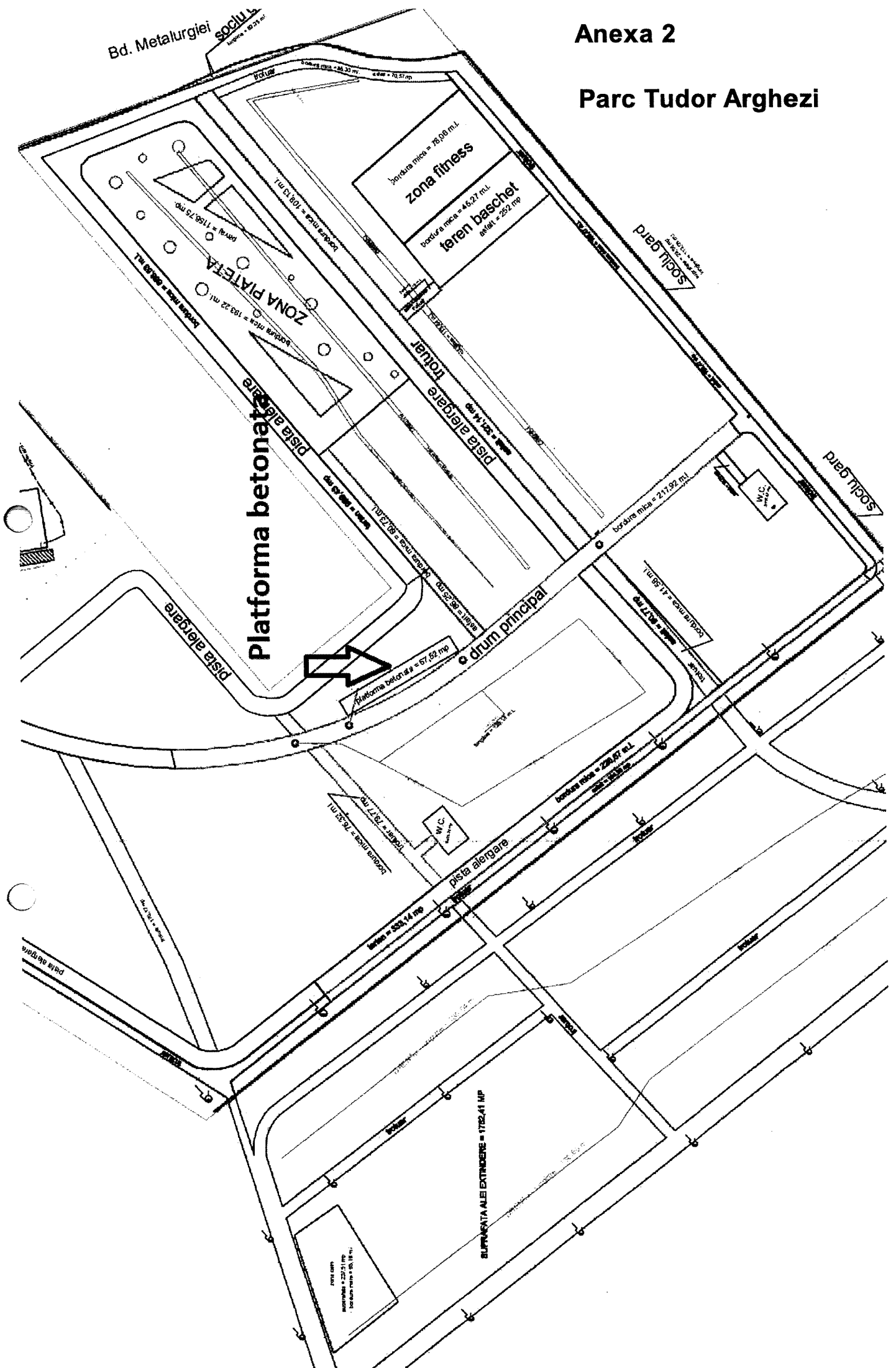


ANNEX 2



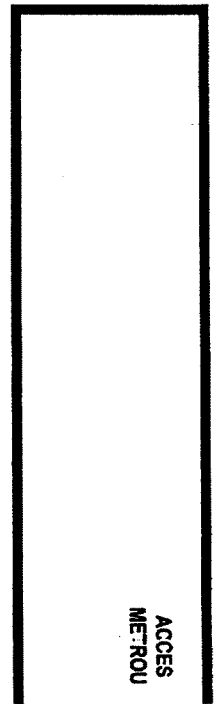
Anexa 2

Parc Tudor Arghezi

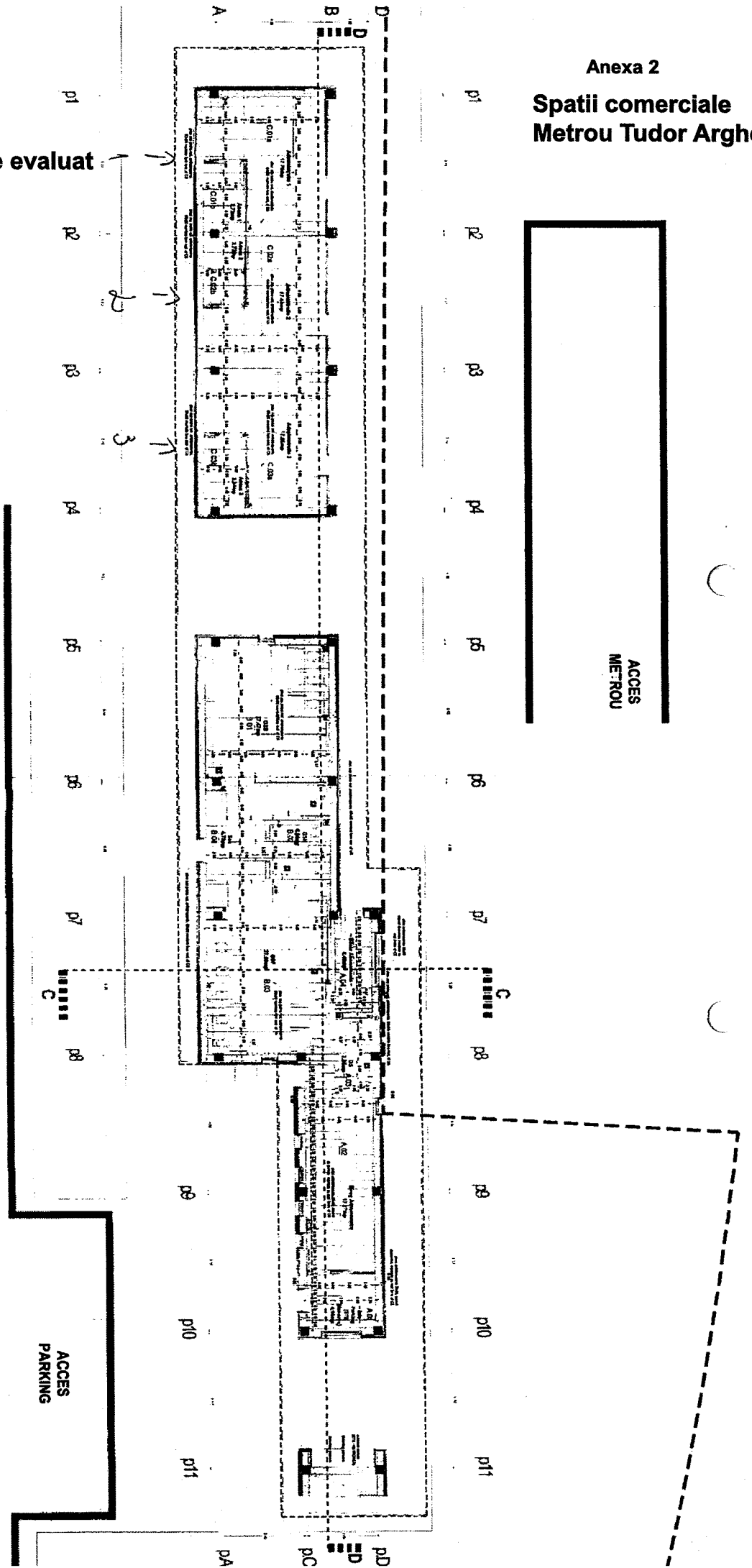


Anexa 2

Spatii comerciale
Metrou Tudor Arghezi



Spatii de evaluat



Clasa de Importanta: III
Categorie de Importanta: C
Grasul de rezistenta la foc: II

| | | | |
|--|---|--|---|
| <p>PROIECTANT</p> <p>Aut. nr. 100/2007</p> | <p>AUTORIZAT</p> <p>Aut. nr. 100/2007</p> | <p>PROIECTANT</p> <p>Aut. nr. 100/2007</p> | <p>AUTORIZAT</p> <p>Aut. nr. 100/2007</p> |
| <p>PROIECTANT</p> <p>Aut. nr. 100/2007</p> | <p>AUTORIZAT</p> <p>Aut. nr. 100/2007</p> | <p>PROIECTANT</p> <p>Aut. nr. 100/2007</p> | <p>AUTORIZAT</p> <p>Aut. nr. 100/2007</p> |

1.600 m² spațiu comercial de închiriat

storia

SudResidential.ro

Spațiu comercial de închiriat

1.600 m²

1.600 €/m²

Drumul Jilavei, IMGB, Sectorul 4, București

Trimitte mesajul

Raportează

De vânzare

De închiriat

Ansambliuri rezidențiale

Companii

Credite

Contul meu

+ Adaugă anunț

Atenție

Am nevoie de mai multe infor...

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

131 x 2000

Administrativul acestor case este S.C. OLEX

Chirie Service S.P.L. | [Storia.ro](#) | [Realizatori](#)

Destinația proprietății: birouri, magazin, ser...

Suprafața utilă: 1.600 m²

Prezentare generală

Type here to search

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

1.600 m² spatiu comercial de ...

1.600 m² 1.600 €

Drumul Jilavei, IMGB, Sectorul 4, Bucuresti

SudRezidential.ro

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

Drumul Jilavei, IMGB, Sectorul 4, Bucuresti

1.600 m² 1.600 €

1 07m² Propunere un bloc

Raportează

Salvează

Contact

Tilinte mesajul

Agente imobiliara
SudRezidential.ro

729 afiseaza numarul

Sos. Olteniei Nr. 15-15A, Popesti-Leordeni, Ilfov., 077160, Popesti-Leordeni, Ilfov (localitate)

Vezi toate ofertele

Destinatia proprietatii: birouri, magazin, ser...

Tip cladire: bloc

Tip vanzator: agentie

Cere informatii

Suprafata utila: 1.600 m²

Etaj: parter

Stare: gata de utilizare

Vizionare la distanta: Cere informatii

Libera de la

Destinatia proprietatii: birouri, magazin, ser...

Tip cladire: bloc

Tip vanzator: agentie

Cere informatii

Descriere

Va propunem spre inchiriere un spatiu comercial generos, pozitionat stradal pe o artera intensa circuleaza din Sectorul 4, cu suprafata de 89,31 mp, spatiu ce beneficiaza de 6 locuri de parcare dezmembrate si amenajate, amplasate chiar in fata acestuia si un loc parcare pe partea din spate a spatului.

1 se pot da diverse utilizari precum: Hub birouri, scoala de soferi, spatiu de recreere, spatiu de joaca pentru copii, etc.

Spatiu este localizat mai exact pe strada Drumul Jilavei, la 250 m de Bulevardul Metalurgiei in cadrul celui mai mare proiect imobiliar, primul parc rezidential din Romania, "Metalurgiei Park Residence" dezvoltat inca din anul 2015 in zona Berceni, Sector 4.

In cadrul imobilului din care face parte acest spatiu comercial sunt dispuse locuinte colective mixte, iar la parter sunt amplasate mai multe spatii comerciale cu diferite activitati foarte utile celor peste 10.000 de locuitori actuali ai proiectului rezidential.

Spatiu 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.

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

1 600 m² spatiu comercial de inchiriat

1 600 m² 1 600 €

Drumul Jilavei, IMCB, Sectorul 4, Bucuresti

Sufredesideri.ro Anunt imobiliare

dezvoltare continua, avand in vedere ca sunt in constructie multe proiecte imobiliare noi pe langa cele construite deja.

Spatiu dispune de dublu acces si o vitrina generoasa de 9.63 m fiind amplasat pe mijlocul blocului. Inaltimea este de 3 m si este izolat fonic catre etajul 1. Proximitatea are o vizibilitate foarte mare si se 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 Aparatorii Patriei, iar pana la statia de autobuz de la Bd. Metalurgiei sunt doar cativa minute de parcurs, unde sunt functionale linii importante precum autobuzele: 214, 125, 141, 220, 223, 232, 312, 313 si N105 nocturn.

In proximitatea spatiului regasim supermarketuri precum Mega Image, Auchan, Metro, Jumbo, Selgros, 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 intinde pe o suprafata de circa 40.000 mp si se afla la doar 7 minute distanta de acest spatiu.

Locatia dispune de parcare exterioara si spatiu verde. Partile comune ale blocului sunt atent finisate, iar zona beneficiaza de infrastructura completa, strazi asfaltate, iluminat public, cu acces rapid la STB si metrou.

Pret si modalitati de plata

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

Se solicita si o garantie 1500 euro.

MAR BUCURESTI

131 / 2000

Sediu: Strada Spiru Haret, nr. 46, S.C. OLYX
Online Services S.R.L. (Strada) MALINUT

Trimite mesajul

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

Particularități

Anul Construcției 2019

Notifică-mă despre anunțuri similare

Salvează

Contact

Type here to search

3 | Page

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

1.600 m² spațiu comercial de ... X

stokare/roboți/spații comerciale în zona metalurgiei în zona

Drumul Ilavei, IMGR, Sectorul 4, București

SudResidential.ro Anchetă online - anunțuri imobiliare

ANULI CONSTRUCȚIEI 2019

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

Siguranță **alarmă, zona supravegheată**

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

1.600 m² **1.600 €** [Salvează](#) [Contact](#)

40

Am nevoie de mai multe info...

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

131 / 2000
Administrația acestor etaje este S.C. OLEX Online Services S.R.L. (Societate [Real Estate](#))

[Trimite mesajul](#)

Harta

179,90 m² - spatiu comercial de ...
 179,90 m² - spatiu comercial de ...

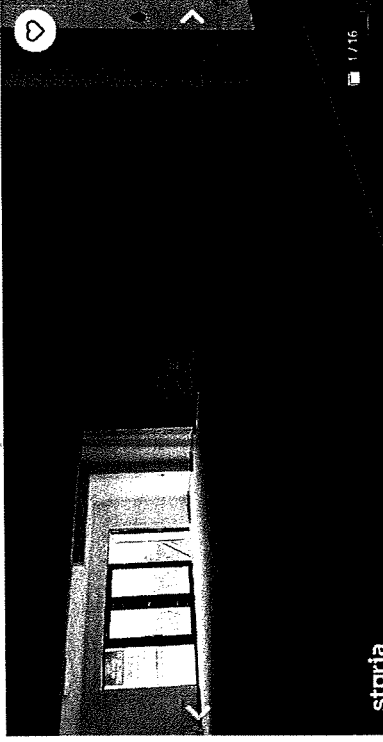
storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Creditate

Suficient de aproape de toate anunturile

← Inapoi la lista

Spații comerciale de închiriat > Birouri de închiriat > Bucuresti > Sectorul 4 > IMGB > Spate comerciale cu vad, cartier nou de blocuri, spate Grand Arena



Am nevoie de mai multe info...

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

131 / 2000
 Adresa: Calea București 131, S.C. ODA
 Online Services S.R.L. (Bucuresti) Romania

Trimite mesajul

Reportează

Agencie imobiliara

Spatiu comercial, cu vad, cartier nou de blocuri, spate Grand Arena 9 €
 0 €/m²
 Proprietate un locat

Drumul Dealului Babii, IMGB, Sectorul 4, Bucuresti

Prezentare generală

Suprafață utilă 179,9 m² Destinația proprietății birouri, magazin, ser...

Type here to search

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

179,90 m² spațiu comercial de ...
179,90 m² spațiu comercial de birouri, magazine, ser...

Drumul Dealul Babil, IMGB, Sectorul 4, București

Sufrezidential.ro Areți toate emisiunile

Suprafață utilă 179,9 m²

Etaj parter

Stare gata de utilizare

Vizionare la distanță

Destinația proprietății birouri, magazin, ser...

Tip clădire bloc

Tip vânzător agenție

Cere informații

Cere informații

179,90 m² 9 €

Salvează Contact

Send feedback

Why this ad?

Send feedback

Why this ad?

PUBLICITATE

Ads by Google

Send feedback

Why this ad?

Agente imobiliare

Sufrezidential.ro

SUFREZIDENTIAL.RO

505, Ottenlei Nr. 15-15A, Popești-Leordeni, Ilfov, 077160, Popești-Leordeni, Ilfov (localitate)

Descriere

Va propunem spre inchiriere un spatiu comercial generos, pozitionat stradal pe o artera intensa circulata din Sectorul 4, cu suprafata de 179,90 mp, spatiu ce beneficiaza de 2 locuri de parcare dezmembrate si amenajate, amplasate chiar in fata acestuia. Spatiul este localizat mai exact pe strada Drumul Dealul Babil, la 10 minute distanta in spatele 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 ved comercial care se afla inca intr-o dezvoltare continua, avand in vedere ca sunt in constructie multe proiecte imobiliare noi pe langa cele construite deja.

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

Puncte de interes

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

In proximitatea spatiului regasim supermarketuri precum Carrefour-Grand Arena, Auchan, Metro, Jumbo, Selgrocs, 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 inlinda pe o suprafata de circa 40.000 mp si se afla la doar 15 minute distanta de acest spatiu.

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

179.90 m² spațiu comercial de - X

179.90 m² spațiu comercial cu vedere către trotuar de blocuri spațiu comercial de tip A

Drumul Dealul Babii, IMGB, Sectorul 4, București

179.90 m² 9 €

Salvează

Contact

Scrie feedback

Why this ad? B

Agente imobiliară

SudRezidential.ro

STREZIDENTIAL.RO

Sos. Otletel Nr. 15-15A, Popești Leordeni, Ilfov, 077160, Popești-Leordeni, Ilfov (localitate)

Vezi toate ofertele

Publicitate

Ads by Google

Scrie feedback

Why this ad? B

179.90 m² 9 €

SudRezidential.ro

Areți toate anunțurile

Va propunem spre închiriere un spațiu comercial generos, poziționat strategic pe o arteră intens circulată din Sectorul 4, cu suprafața de 179.90 mp. Spațiul de beneficiara de 2 locuri de parcare dezmembrate și amenajate, amplasate chiar în fața acestuia. Spațiul este localizat mai exact pe strada Drumul Dealul Babii, la 10 minute distanță în spatele Grand Arena Berceni în cadrul imobilului din care face parte acest spațiu comercial sunt dispuse locuințe colective mixte. În la parter sunt amplasate 2 spații comerciale, unul fiind acesta.

Spațiul este situat într-o zonă rezidențială cu trafic intens auto și pietonal, zonă cu val 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 vitrină generoasă de 11 m fiind amplasat la parterul blocului. Înălțimea este de 2.20 m și este izolat fonic către etajul 1. Proprietatea are o vizibilitate foarte mare și se închișiază cu 2 locuri de parcare poziționate în fața spațiului.

Puncte de interes

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

În proximitatea spațiului regăsim supermarketuri precum Carefour-Grand Arena, Auchan, Metro, Jumbo, Săgros, LIDL, Kaufland și de asemenea grădiniță cu after school, școală cu clasele I-VIII, facultatea Spiru 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.

Localia dispune de parcare exterioară și spații verzi. Partile comune ale blocului sunt atent finisate, iar zona beneficiara de infrastructură completă, străzi asfaltate, iluminat public, cu acces rapid la STB și metrou.

Pret și modalități de plată

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

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

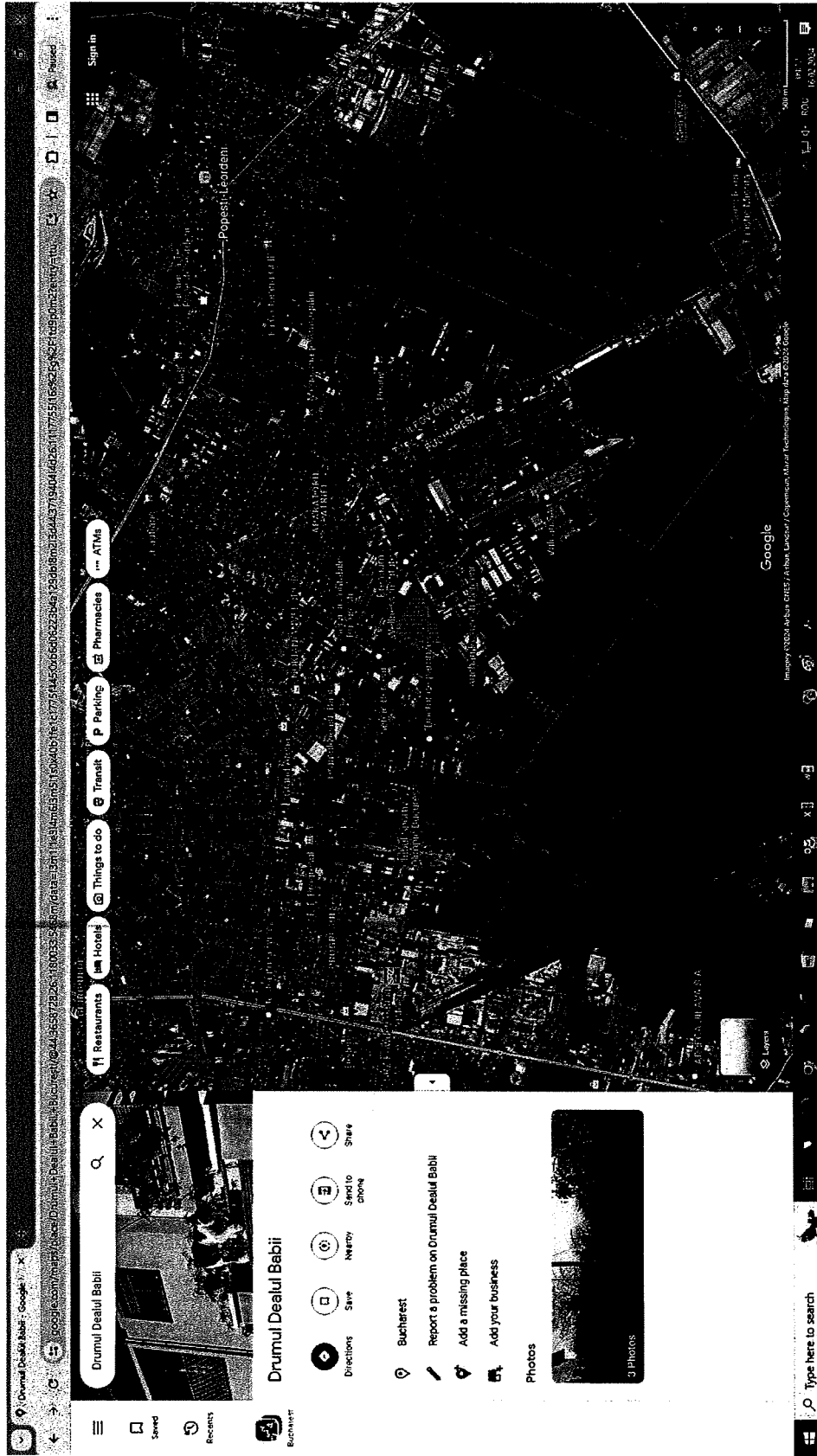
Pentru alte detalii sau stabilirea vizionării vă rugăm să sunați la tel. 0722.338.342.

Maripatin

Type here to search

179.90 m² 9 €

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



COMPARABILA C

The screenshot shows a real estate listing on a mobile device. At the top, there is a navigation bar with icons for home, search, and user profile. Below the navigation bar, the listing title is "Spatiu comercial de inchiriat, 174 mp, rond Metro Berceni, Sector 4". The price is listed as "15 euro/mp" with a note "(Plus 19% TVA)". The location is "Bd Metalurgiei, rond Metro Berceni". The listing ID is "ID Anunt: 45926". The area is "S.U.: 174 mp" and the distance to the metro is "Virtina: 42 m". The floor level is "Inaltime: 3 m" and the parking spaces are "Locuri de parcare: 6". The listing is dated "An: 2022". The website name is "NIMPREZIDENTIAL.RO" and the tagline is "PANA LA GATALE SPANZ". The navigation bar includes "Proiecte Rezidentiale", "Apartamente Noi", "Inchirieri", "Apartamente Revandute", "Vile Accesibile", "Case modulare", and "Promotii". The bottom of the page has a search bar with the text "Type here to search" and a Windows logo.

Spatiu comercial de inchiriat, 174 mp, rond Metro Berceni, Sector 4

15 euro/mp
(Plus 19% TVA)

Calculator Rate

ID Anunt: 45926

S.U.: 174 mp

Virtina: 42 m

Inaltime: 3 m

Locuri de parcare: 6

An: 2022

NIMPREZIDENTIAL.RO
PANA LA GATALE SPANZ

Proiecte Rezidentiale Apartamente Noi Inchirieri Apartamente Revandute Vile Accesibile Case modulare Promotii

Blog Contact Feedback Video Call Center

Type here to search

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

Spatiu comercial de inchiriat, 174 mp, rond Metro Berceni Sector 4 - ...

ale Apartamente Noi Inchirieri Apartamente Revandute Vila Accesibile Case modulare Pomoni

Memory usage 219 MB

STUDIU REZIDENTIAL R()

Caracteristici:

Suprafata utila: 174 mp Compartimentari: beton, caramida, rigips

Vitrina: 42 ml Tip Bloc de apartamente, Complex rezidential nou, Centru comercial

Inaltime spatiu: 3 m Destinatie: comercial, magazin, reprezentanta, depozit, cafenea/terasa

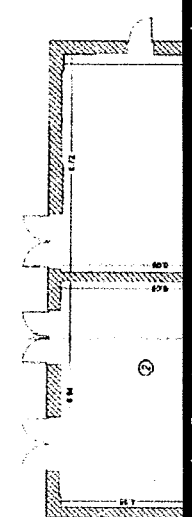
An constructie: 2022 Incalzire: centrala proprie a imobilului, calorifere, calorifer portprosop

Regim de inaltime: P+8E Structura: beton

Programare vizionare

Trimite mesaj

Numa



Proiecte Rezidentiale Apartamente Noi Inchirieri Apartamentele Revandute Vie Accesibile Case modulare 20mvolii

Un proiect echilibrat foarte bine conceput

INCEARCĂ GRATUIT NOUL SIMULATOR ONLINE

Credit24h.ro
Credite și soluții bancare rapide

TOTUL DOAR LA UN CLICK DISTANȚĂ
mai rapid
mai eficient

Proiectul rezidential are in componenta 22 de imobile ce vor genera la finalizare peste 2000 apartamente, zeci de spatii comerciale, mii de metri patruai de spatii verzi si parcuri amenajate insobite 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 coltul imobilului si are o vizibilitate foarte buna, iar accesul catre imobil se face pe artere ample de circulatie. Spatiul comercial este situat la parterul clădirii 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 liniari.

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 anexe (depozitare/birou) si grup sanitar.

Aceasta proprietate dispune de dotari precum: centrala termica 24-kW si calorifere, sistem anti-furtie, AC, tamplarie PVC cu geam tripan, podele placate cu gresie, pereti (lavabili), grup sanitar modern, usi interioare si este bransata la toate utilitatile orasului (apa canalizata, 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 vad 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.

Ansamblul 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 principala a parcului este dedicata

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

COMPARABILA D

The screenshot shows a real estate listing on the website inobliiare.ro. The listing is for a commercial space located at the intersection of Birouri and Pasajul Berceni in Sector 4, Bucharest. The price is listed as 1.300,2 €/lună. The listing includes a main image of the interior and a gallery of smaller images showing different parts of the space. Below the images, there are social media sharing options for WhatsApp, Facebook, Email, and Copy. The text 'Trimite linkul unui prieten pe:' is visible above the sharing icons. The website's navigation bar at the top includes the logo 'inobliiare.ro' and a search bar. The browser's address bar shows the URL 'inobliiare.ro/proprietate/comerciala/berceni-sector-4-bucuresti-2716897'. The browser's status bar at the bottom shows the time as 12:00 and the location as Bucharest, Romania.

inobliiare.ro

Spatiu de Birouri - Pasajul Berceni - Intersectie Centura
Bucuresti, zona Berceni - Vezi harta

1.300,2 €/lună

INDEPENDENT BUKURESTI

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copy

Trimite mesaj

Ascunde anunț Reportează anunț

Vezi harta

Type here to search

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

Spațiu de Birouri - Pasajul Berceni - X

inobiliare.ro

Spațiu de Birouri - Pasajul Berceni - intersecție Centura București zona Berceni - Vest, IARCA

Salvează

197 mp

Acțiune în 25.01.2024

Cădire de birouri

Suprafață totală disponibilă

Clasă birouri

B

Etaj

Parter

Regim înălțime

D+P+1E+M

Nr. locuri parcare

7

An construcție

2010

Notițe

Aucașă comercială

Acucașă

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 Pasajului Berceni - Soseasa de Centura. Distanța până la statua de metrou este de 800m. Pe imobil se poate instala un totem cu sigla firmei.
prelunchiere: 1171
moneda închiriere: EUR

Type here to search

13 | Page

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

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website **imobiliare.ro**. The browser's address bar shows the URL: https://www.imobiliare.ro/mobiliare/comerciale/bucuresti/bucuresti-berceni/1171-213459343.html?utm_source=facebook&utm_medium=social&utm_campaign=facebook&utm_content=share_facebook&utm_term=.

The listing title is **Spatiu de birouri - Pasajul Berceni - Intersectie Centura**, located in **Bucuresti, zona Berceni - Mezianta**. The price is listed as **197.000** EUR.

Below the title, there are social media sharing buttons for WhatsApp, Facebook, and Telegram, and a 'Salveaza' (Save) button.

The main text of the listing reads: **ALTE DETALII**
Detalii terase/balcoane: O terasa de 9mp si o doua terasa de 47mp. Detalii compartimentare - Va prezentam un spatiu de birouri din zona Pasajului Berceni - Soseaua de Centura. Distanta pana la statia de metrou este de 900m. Pe mobil se poate instala un totem cu sigla firmei.
pretinchiriere: 1171
monedainchiriere: EUR

Technical specifications listed include:
Nr. terase: 2
Nr. grupuri sanitare: 2
Suprafata construita: 240 mp
Nr. incaperi: 7
Utilitati - Utilitati generale (Telefon)
Finsaje - Pociete (Cresie, Parquet)

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

Availability: Disponibilitate proprietate: imediat
citereste mai putn

A section titled **Subspatii** is visible at the bottom of the listing content.

The browser's taskbar at the bottom shows the Windows Start button, a search bar with the text "Type here to search", and several application icons including File Explorer, Edge, and the Windows Store. The system tray shows the date and time as 10:17 AM on 11/11/2023.

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

Spatiu de Birouri - Pasajul Berceni - X

inmobiliare.ro

Spatiu de Birouri - Pasajul Berceni - intersecție Centura
Bucuresti - Zona Berceni - Vezi harta

Salvează

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

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

Disponibilitate proprietate: imediat
citește mai puțin

Subspații

Suprafată inchiriată:
Chirie / mp / lună:
Disponibil:
Etaj:

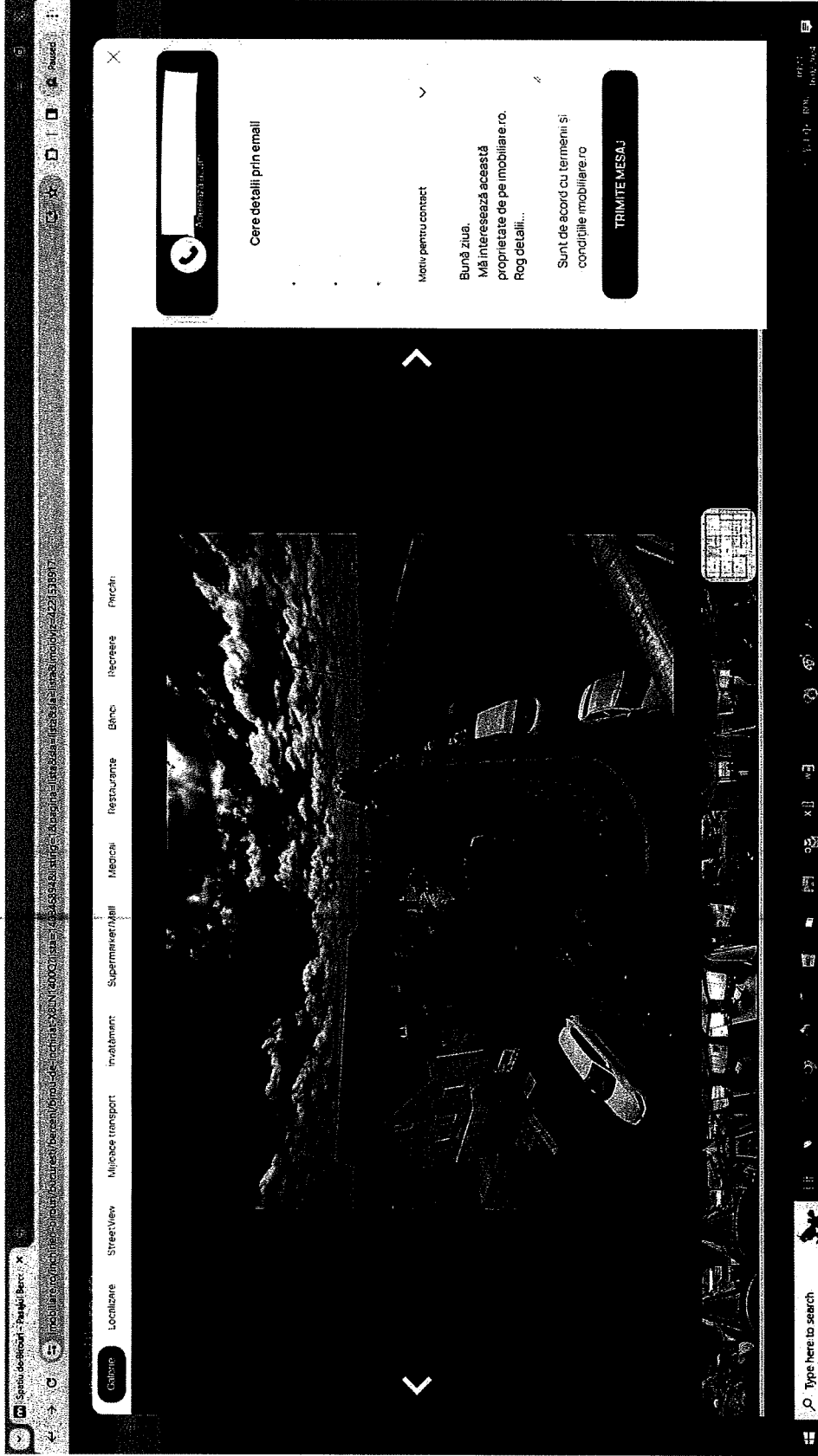
197 mp
6.6 EUR/mp (total: 1.300.2 EUR/lună)
imediat
Parter

Detalii de contact

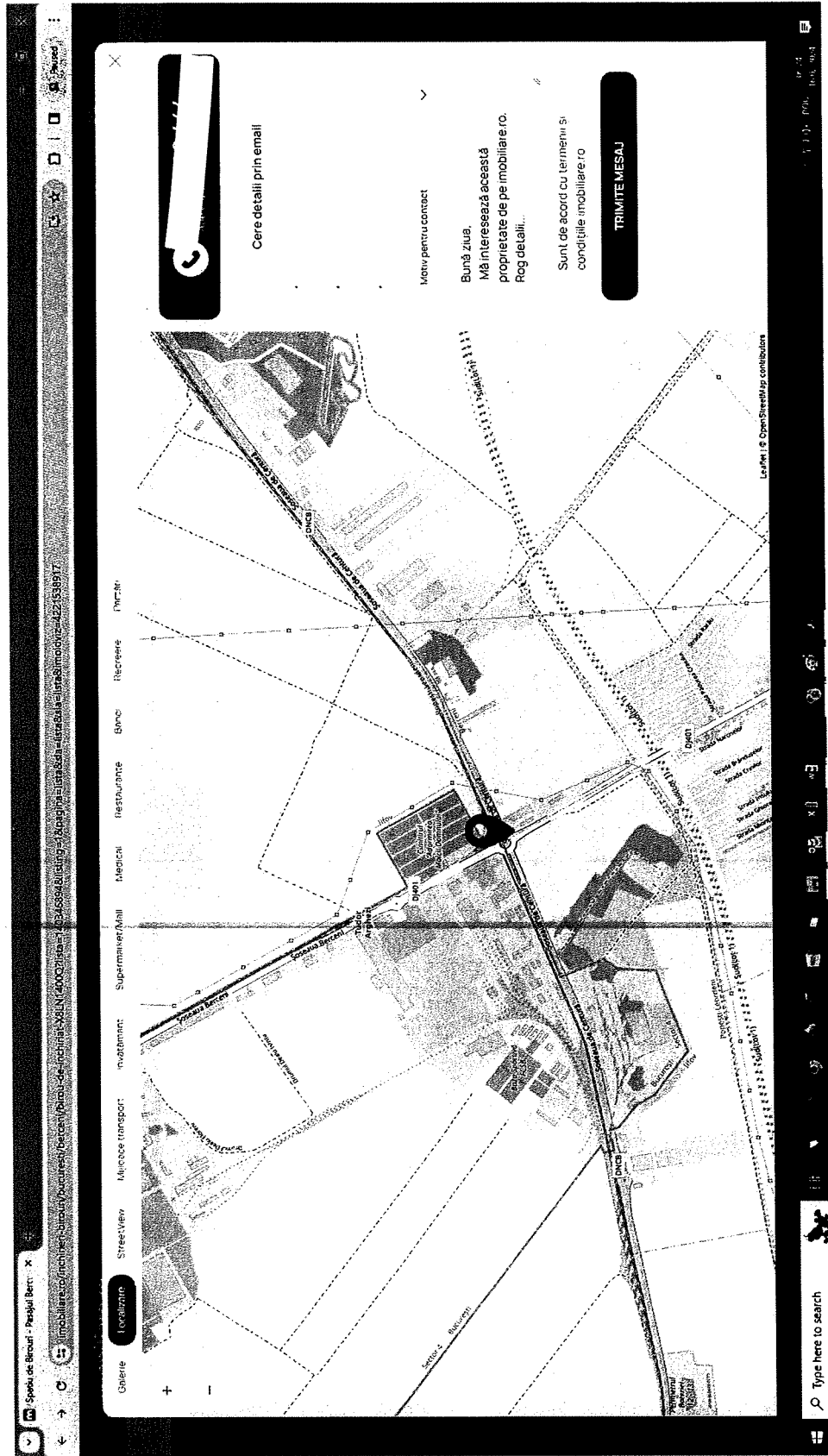
Type here to search

15 | Page

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



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



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

COMPARABILA A

romimo.ro
Romimo.ro / Imobiliare / De inchiriat / Spatii de inchiriat / Spatiu comercial

Ofer spatiu de inchiriat in Parc. X
Orășelul Copiilor (bucuresti) - imobiliare.com/bucuresti/oraselul-copii-berceeni-sector-4-bucuresti/1711

Ofer spatiu de inchiriat in Parcul Oraselui Copiilor Bucuresti
Sector 4
Bucuresti, Sector 4 • Vezi pe hartă

5 EUR

Orășelul Copiilor

Specificatii
Suprafata utila 60.0 m²

Descriere
Ofer spre inchiriere spatiu in Parcul Oraselui Copiilor Sector 4 in vederea desfasurarii unei activitati de agrement. Detalii la telefon.

0772157359

Contul meu Adauga anunt

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga foto 2

Trimiti

Fa o ofertă

Vizualizări 8

Raportează

telefon validat
Vedea toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

f

onsweat.ro

Type here to search

romimo.ro

romimo.ro / Imobiliare / Spații de închiriat / Spațiu comercial

Ofer spațiu de închiriat în Parcul Orașeștilor Copiilor București

SECTOR 4

București, Sector 4

5 EUR

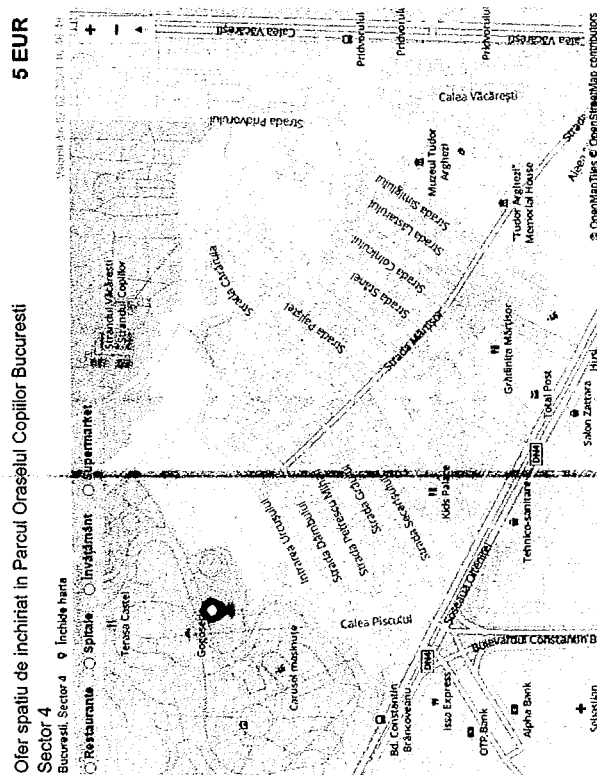
Include hărți

Restorant

Spațiu

Investiții

Supermarket



Comul meu

+ Adaugă anunț



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă țară 7

Trimite

Fă ofertă

Vizualizări 8

Raportare 0

Telefon valabil

Vezi toate anunțurile

Imunizate

Distribuie anunțul pe



onsweat



Type here to search

COMPARABILA B

13 septembrie închiriez teren intravilan 350 mp vis a vis a Casa Poporu...
Bucuresti, zona 13 Septembrie - Vezi harta

Nu știi ce credit ți se potrivește?
De 10 ani găsim credite care ți vin bine.

[SIMILEAZĂ CREDIT](#)

1.000 € / luna

in obiliare.ro
finance

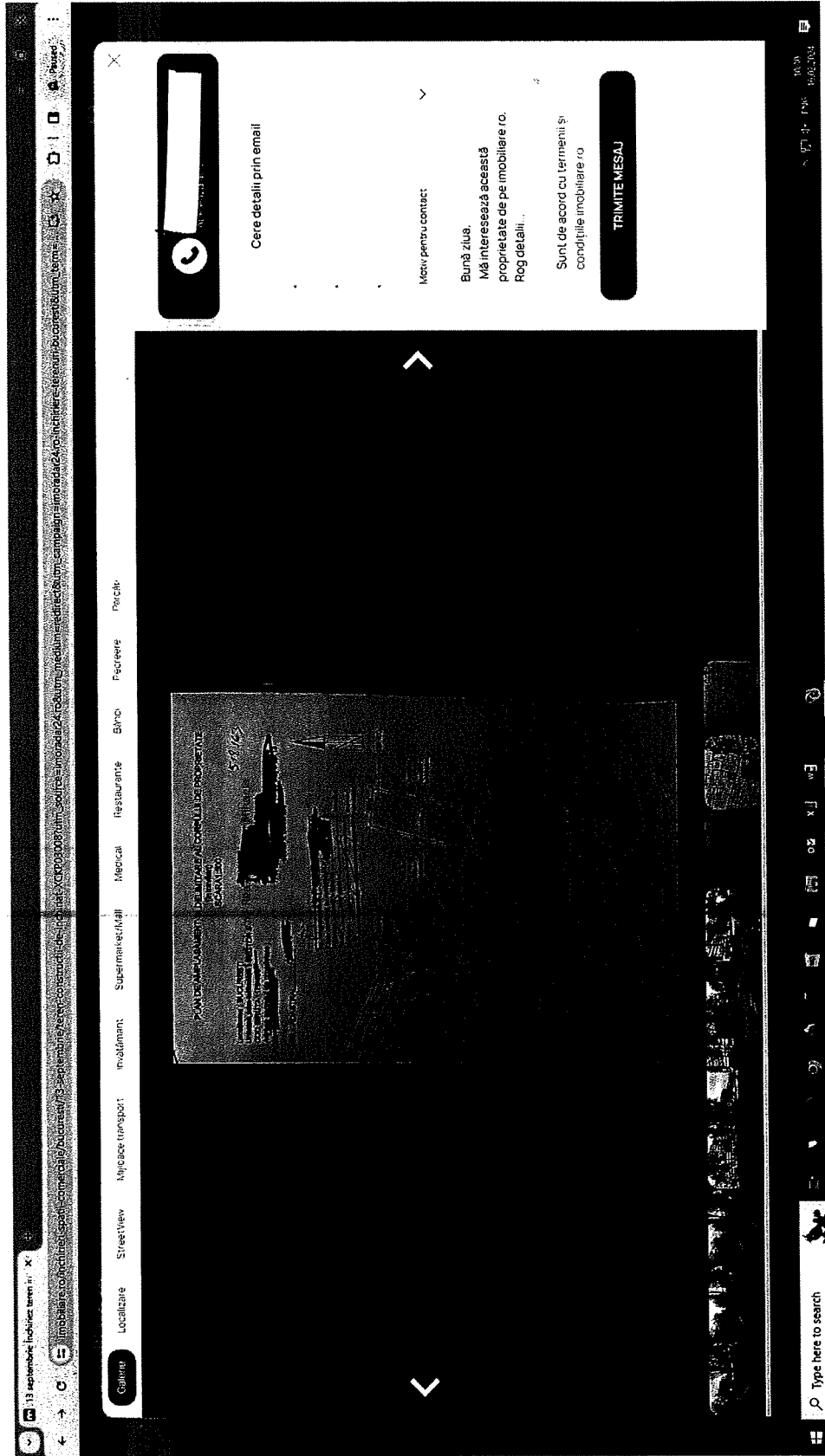
Administrator
COMFORT HOME REAL ESTATE
BY MIHAELA

Trmite mesaj

Trmite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Calendar

Anexa 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

13 septembrie Inchiriez teren intravilan 350 mp vis a vis de Casa Poporului
Bucuresti, zona 13 Septembrie - Vezi lista

inmobiliare.ro

Salvează

123 ecum

Descriere

Teren intravilan liber 350 mp in zona ultracentrală Langa Casa Poporului, Catedrala Mântuirii Neamului. Terenul se închiriază pe termen lung ideal construcții, clinici, gradinițe, școli, săli de fitness, supermarket, hotel, sau se poate închiria pe termen scurt pentru diferite expoziții în aer liber, sau pentru rulotă. Zona și locul se pretează pentru diferite alacări. Oferita deosebită, merita văzută.

Specificații

ID Anunt: XCKRPU3008
Suprafață teren: 350 mp
Tip teren: constructii
Clasificare teren: intravilan
Actualizat în: 2011 2023

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

UTILITĂȚI

Canalizare
Utilități in zona

ALTE DETALII ZONĂ

Amplasare strada: asfaltate

13 septembrie Inchiriez teren intravilan 350 mp vis a vis de Casa Poporului
Bucuresti, zona 13 Septembrie - Vezi lista

Type here to search

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



COMPARABILA C

The screenshot displays the Romimo.ro website interface. At the top, there is a search bar with the text "Type here to search" and a magnifying glass icon. Below the search bar, the website's logo "romimo.ro" is visible. A navigation menu includes "Contul meu", "Toate jucetele", and "Toate categoriile". The main content area features a listing titled "1 EUR negociabil" with a sub-heading "Inchiriere teren. Bucuresti, Sector 4". A large image of a building is shown. To the right of the image, there are several buttons: "Adaugă anunț", "Fă ofertă", "Umărește", and "Distribuie anunțul pe" with social media icons. A sidebar on the right contains a search bar, "Toate jucetele", and "Toate categoriile". At the bottom, there is a footer with "1/5" and a search bar.

romimo.ro

Inchiria teren, Sector 4 - Bucuresti

romimo.ro/anunturi/mobilitare/achizitia/terenui/terenui/achizitie-terenui-19146692397/62826411386909151.htm

5 / 5

Adaugă anunț

Imobilie

Fă ofertă

Visualizări: 423

Raportează

Telescop virtual
Vizitarea anunțului

Urmărește

Distribuie anunțul pe

Facebook

WhatsApp

Telegram

storia

Teren de închiriat
Bucuresti (Jud...
170 RON

Spatiu Comercial de
inchiriat Bucu...
1.150 RON

Spatiu Comercial de
inchiriat Bucu...
1.900 RON

0721047909

0721047909

Descriere

Inchiria teren, Aq. Prahova, 100 mp., dubla deschidere, pretabil orice activitate

Anunțuri recomandate

Type here to search

inobiiare.ro

TEREN | INCHIRIERE | ULTRACENTRAL

Bucuresti, zona P-loa Ulm - Vezi harta

1.500 €/lună

KING IMOBILIARE
agencie imobiliara
KING IMOBILIARE

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copy

Nu știi ce credit ți se potrivește?
De 10 ani găsim creditele care ți vin bine.

SIMULEAZĂ CREDIT

Anunțuri imobiliare > Terenuri construite de inchiriat în București

inobiiare.ro

TEREN | INCHIRIERE | ULTRACENTRAL

1.500 €/lună

inobiiare.ro

TEREN | INCHIRIERE | ULTRACENTRAL

Bucuresti, zona P-loa Ulm - Vezi harta

1.500 €/lună

KING IMOBILIARE
agencie imobiliara
KING IMOBILIARE

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copy

inobiiare.ro

TEREN | INCHIRIERE | ULTRACENTRAL

Bucuresti, zona P-loa Ulm - Vezi harta

1.500 €/lună

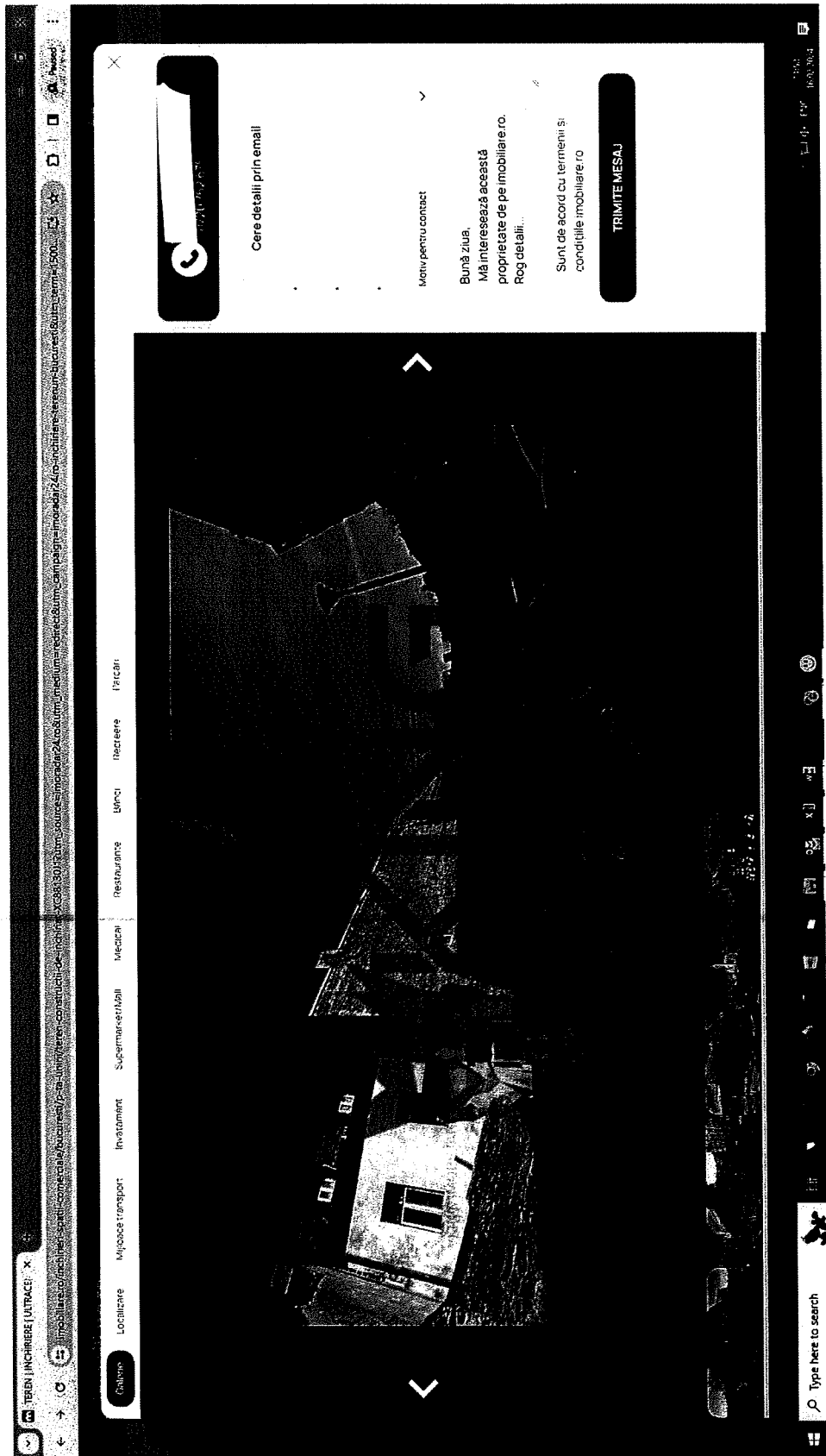
KING IMOBILIARE
agencie imobiliara
KING IMOBILIARE

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copy

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

The image is a screenshot of a mobile application interface. The top portion shows a map of Bucharest, Romania, with various districts and landmarks labeled. A specific location is highlighted with a red pin. The bottom portion of the screen is overlaid with a contact form. The form has a title 'Cere detalii prin email' and a 'Motiv pentru contact' dropdown menu. Below the dropdown, there are three lines of text: 'Bună ziua, Mă interesează această proprietate de imobiliare.ro. Rog detalii...', 'Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare.ro', and a 'TRIMITE MESAJ' button.

Cere detalii prin email

Motiv pentru contact

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

Sunt de acord cu termenii și
condițiile imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

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

TEREN INCHIRIERE | UTRACET | X

imobiliare.ro

TEREN INCHIRIERE | ULTRACENTRAL
Bucuresti, zona bdul Metalurgiei, berceeni

Salvează

va propune spre inchiriere un teren dintr-un teren care este o suprafață de 320 mp, ideal pentru amplasare containere, sau pentru parcare, dar și pentru alte activități. Terenul este situat în spatele Clinicii "FM Medicident Pata Uthirir". Este acoperit cu bitum.

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

Actualizat în 22.01.2024

Specificații

| | |
|-------------------|-------------|
| Quant: XCBV150J | 320 mp |
| Suprafață teren | constructii |
| Tip teren | intravilan |
| Clasificare teren | |

Notițe

Idioma: română

Acauă

ALTE DETALII ZONĂ

Amplasare strazi: asfaltate, betonate

ALTE DETALII PREȚ

ALTE CARACTERISTICI

La sosea

Type here to search

15:54
100%
PROD. 2024





**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR**

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

Member of CISO Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL

INTRARE Nr. 91/13.05.2024
IEȘIRE

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere:

- prevederile art. 332 – art. 348 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL Sector 4 nr. 168/2022 privind aprobarea Regulamentului de închiriere prin licitație publică a bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, precum și aprobarea documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fșe de date, model contract de închiriere și lista cu situația imobilelor libere ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local nr.312/2019 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții: Edificare parc în zona de sud a Municipiului București - Bulevardul Metalurgiei, cu modificările și completările interioare;

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

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

Facem precizarea că Organizarea licitației și întocmirea documentației de atribuire: caiete de sarcini, fisa de date și model contract de închiriere se vor face prevederile HCL Sector 4 nr. 168/2022 privind aprobarea Regulamentului de închiriere prin licitație publică a bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București, terenuri și construcții, aflate în



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR**

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

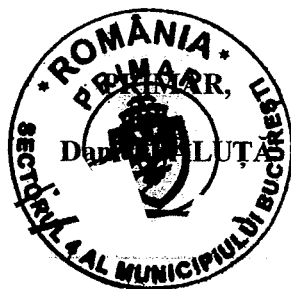
Member of CIBQ Federation

RI&A SIMTEX

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

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

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





**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR**

APARATUL DE SPECIALITATE

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

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

Member of CIRSQ Federation

RIȘA SIMTEX

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

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

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULI
SECRETARIAT CONSILIUL LOCA:

INTRARE Nr. 91/13.05.2024
IEȘIRE

RAPORT DE SPECIALITATE

Având în vedere :

- ✓ Raportul de evaluare întocmit de ANG CONSULTING SRL înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr. 18808/07.03.2024;
- ✓ Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- ✓ Hotărârea Consiliului Local nr.312/2019 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții: Edificare parc în zona de sud a Municipiului București - Bulevardul Metalurgiei, cu modificările și completările interioare;
- ✓ HCGMB nr.20/2020 privind declanșarea procedurilor de expropriere pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „Edificare parc în zona de sud a Municipiului București - Bulevardul Metalurgiei” cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 168/2022 privind aprobarea Regulamentului de închiriere prin licitație publică a bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, precum și aprobarea documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fșe de date, model contract de închiriere și lista cu situația imobilelor libere ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Art.332-art.348 privind închirierea bunurilor proprietate publică din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu completările și modificările ulterioare;



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR**

APARATUL DE SPECIALITATE

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

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

Member of CISO Federation

RI&A SIMTEX

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

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

Având în vedere prevederile art. 332- art. 348 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu completările și modificările ulterioare, supunem spre aprobare de către Consiliul Local închirierea acestei platforme betonate, departajată în două amplasamente fiecare în suprafață de 33,76 mp, în conformitate cu raportul de evaluare privind estimarea valorii de piață a chiriei lunare în vederea închirierii celor două amplasamente situate în parcul Tudor Arghezi din B-dul Metalurgiei nr.100-130, sector 4, întocmit de ANG CONSULTING SRL și înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr. 18808/07.03.2024, precum și a duratei de închiriere. Precizăm că Organizarea licitației și întocmirea documentației de atribuire: caiete de sarcini, fișa de date și model contract de închiriere se vor face prevederile HCL Sector 4 nr. 168/2022 privind aprobarea Regulamentului de închiriere prin licitație publică a bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, precum și aprobarea documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fișe de date, model contract de închiriere și Lista cu situația imobilelor libere ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare;

DIRECTOR EXECUTIV

Viorica DAVID

Avizat,

Direcția Juridică

Mihai Istodorescu

Întocmit

Liliana SATMARU