MUNICIPIUL BUCUREŞTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
B-dul George Coşbuc nr. 6-16, sector 4 Bucureşti
Tel. +(4)021.335.92.30 Fax. +(4)021.337.33.10

HOTĂRÂRE

privind aprobarea închirierii a cinci spaţii comerciale, domeniul public, aflate în administrarea Consiliului Local Sector 4, situate în Complexul Agroalimentar Piaţa Sudului, a preţului de pornire al licitaţiei pentru stabilirea chiriei lunare, durata contractului de închiriere, precum şi a documentaţiei de atribuire: caiete de sarcini, fişă de date şi model contract de închiriere

Consiliul Local al Sectorului 4

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4, precum şi Raportul de specialitate al Direcţiei Autorizări, Administrare Pieţe şi Logistică - Serviciul Patrimoniu şi Arhivă nr.P.16.2/98/26.06.2024;

Văzând avizul Comisiei nr. 3 - *Comisia pentru protecţia mediului înconjurător, ecologie, salubrizare, economie circulară, mobilitate urbană, gospodărire comunală şi administrarea pieţelor,* şi avizul Comisiei nr. 6 – *Comisia juridică, de disciplină, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor cetăţeneşti, resurse umane, administrarea patrimoniului, protecţia consumatorului*;

Ţinând cont de:

Rapoartele de evaluare privind estimarea valorii de piaţă a chiriei pentru cinci spaţii comerciale situate în cardul Complexului Agroalimentar „Piata Sudului" din Str. Serg.Niţu Vasile nr.1, sector 4, Bucureşti, întocmite de ANG CONSULTING SRL şi înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului Bucureşti sub nr. 36599/09.05.2024;

Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 148/2019 privind aprobarea Regulamentului privind modul de organizare şi desfăşurare a licitaţiilor publice pentru închirierea spaţiilor comerciale din Complexul Agroalimentar „Piata Sudului" si din Piata „Progresul", a caietului de sarcini, a modelului de Contract de închiriere, precum si a Fisei de date, cu modificările şi completările ulterioare;

Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr.292/2023 privind reorganizarea Aparatului de Specialitate al Primarului Sectorului 4 al Municipiului Bucureşti, aprobarea Organigramei, a Statului de Funcţii şi a Regulamentului de Organizare şi Funcţionare ale acestuia;

Legea nr.52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, cu modificările şi completările ulterioare;

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

Ţinând cont de prevederile Legii nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.139, alin. (3), art.166 alin (2) lit.g), art.196 alin.(1) lit.a) şi art. 197 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

HOTĂRĂŞTE:

Art.1 Se aprobă închirierea unui număr de cinci spaţii comerciale, domeniu public, aflate în administrarea Consiliului Local Sector 4, din cadrul Complexului Agroalimentar Piaţa Sudului situat în str. Serg. Niţu Vasile nr.1, sector 4, Corp C2/P2 în suprafaţă de 283,25 mp, corp C4 în suprafaţă de

CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

269,39 mp, corp C3 în suprafață de 100 mp, spațiul P9 în suprafață de 75,58 mp și etajul indicativ E17 în suprafață de 1160,40 mp.

Art.2 Se aprobă prețul de pornire al licitației conform raportului de evaluare întocmit de ANG CONSULTING SRL și înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr. 36599/09.05.2024, **Anexele nr.1, 2, 3, 4 și 5** la prezenta.

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

Art.4 În cazul în care cuantumul chiriilor stabilite în raportul de evaluare este mai mic decât cuantumul chiriilor aprobate prin hotărâri ale Consiliului General al Municipiului București sau ale Consiliului Local Sector 4, se vor aplica acestea din urmă.

Art.5 Organizarea licitației se va face în baza se va face în baza Regulamentului privind modul de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea spațiilor comerciale din Complexul Agroalimentar Piața Progresul și Piața Sudului aprobat prin HCL S4 nr.148/2019, cu modificările și completările ulterioare;

Art.6 Se aprobă documentația de atribuire constând in:

a) model caiet de sarcini– **Anexa nr. 6**

b) model fișă de date - **Anexa nr. 7**

c) model contract de închiriere – **Anexa nr. 8**

Art.7 Se împuternicește Primarul Sectorului 4 să semneze în locul și pe seama Consiliului Local Sector 4 contractele de închiriere și actele adiționale de prelungire.

Art.8 (1) Primarul Sectorului 4 și Direcțiile din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Sectorului 4 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, conform competențelor.

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

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului Local al sectorului 4 din data de 10.07.2024

ROMÂNIA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Robert Al[illegible]NCIU

CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

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

Nr. 148/10.07.2024

ANEXA NR. 1
LA HCL 34 nr 148/10.07.2024

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 Baloteşti Judeţul Ilfov CUI 15427450
Tel. 0722 330809 Fax 0213521457 email: office@angconsulting.ro

Nr. înregistrare raport ANG2024_49/26.04.2024

RAPORT DE EVALUARE

PRIVIND ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A CHIRIEI LUNARE PENTRU SPAȚIUL COMERCIAL INDICATIV E-17 CU O SUPRAFAȚĂ UTILĂ DE 1166,40 MP SITUAT ÎN COMPLEXUL AGROALIMENTAR PIAȚA SUDULUI DIN STR. SERGENT NITU VASILE NR. 1, SECTOR 4, BUCUREȘTI

Beneficiar SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Utilizator desemnat / Destinatar SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

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

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

I. SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie estimarea **valorii de piață a chiriei lunare pentru** spațiul comercial indicativ E-17 cu o suprafață de 1166,40 mp situat în Complexul Agroalimentar Piața Sudului din str. Sergent Nitu Vasile nr. l, Sector 4, București. **Evaluarea se va realiza atât pentru estimarea chiriei de piață lunare aferentă întregului etaj în suprafață de 1166,40 mp cât și pentru spații de închiriere mai mici, cu suprafețe de până în 100 mp.**

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piață a chiriei lunare pentru imobilele aflate în administrarea beneficiarului, în vederea închirierii prin licitatie pentru comercializare produse alimentare, în conformitate cu Standardele de Evaluare adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) precum si alte standarde si 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 evaluarii, între un cumpărător hotărât si un vânzător hotărât, intr-o tranzacție nepărtinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare în cunoștință de cauza, prudent si 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, lupă un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

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

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

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

Raportul a fost structurat după cum urmează:

I. Sinteza Evaluării;
II. Termenii de referința ai evaluării;
III. Prezentarea datelor;
  III.1 Analiza pieței;
  III.2 Prezentarea imobilului;
IV. Evaluarea imobilului;

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

V. Concluzii;

VI. Anexele Raportului de evaluare.

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

- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile economice şi juridice menţionate în raport;
- Dat fiind scopul evaluării şi nivelul investiţiei , precum şi mediul economic prezent s-a propus ca şi pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin venit.
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate in prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimata în valuta este valabila atât timp cât condiţiile in care s-a realizat evaluarea (starea pieţei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflaţia, evoluţia cursului valutar) nu se modifica semnificativ.
- Valoarea este valabilă numai pentru destinaţia precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea chiriei de piaţă a proprietăţii imobiliare;
- Proprietarul a furnizat datele privind amplasarea terenului, inspecţia la faţa locului făcându-se în prezenţa sa.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Beneficiarul nu a transmis evaluatorului documente care sa ateste dreptul de proprietate sau de administrare al imobilului, evaluarea realizându-se în baza schiţei topo si sub ipoteza existenţei dreptului de proprietare/administrare, anexă la Nota de comanda nr. **P16.2/78/10.04.2024.**
- Conform specificaţiilor Beneficiarului suprafata utilă a spaţiului comercial E-17 este de **1166,40 mp**.

Ipotezele de mai sus se completează cu ipotezele cuprinse în raportul de evaluare detaliat.

În urma aplicării abordării prin comparaţii, a rezultat că la data de 26.04.2024, valoarea de piaţă a chiriei lunare pentru spaţiul comercial E-17 având o suprafaţă de 1166,40 mp este de 10,58 euro/mp, echivalentul a 53 lei/mp.

În situaţia împărţirii spaţiului comercial E-17 în suprafeţe mai mici de 100 mp, valoarea de piaţă a chiriei lunare este de 11,95 euro/mp, echivalentul a 59 lei/mp.

Opinia finala a evaluării este prezentata in LEI si nu conţine TVA.
Data evaluării 26.04.2024 (Curs de referinţă BNR: 1 Euro= 4,9765 RON)
Data întocmirii raportului de evaluare: 26.04.2024

Anexe

Anexa 1 - Foto spaţiu comercial E-17
Anexa 2 – Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti Piata Sudului
Anexa 3 - Documente spaţiu comercial

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

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

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 şi adevărate;
2. Analizele, opiniile şi concluziile raportate se limitează numai la ipotezele şi condiţiile limitative prezentate şi reprezintă analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale şi imparţiale;
3. Nu am nici un interes, prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui Raport şi nici un interes personal legat de părţile implicate;
4. Nu am nici o părtinire legata de proprietate care este obiectul acestui raport sau legat de părţile implicate de aceasta evaluare;
5. Angajarea mea in aceasta evaluare şi onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt condiţionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
6. Analizele, opiniile şi concluziile mele, precum şi acest raport au fost elaborate in conformitate cu standardele de evaluare cu unele abateri prezentate in raport;
7. Deţin cunoştinţele necesare pentru efectuarea in mod competent, a acestei lucrări;
8. Subsemnatul, sunt membru ANEVAR cu documente valabile;
9. Subsemnatul am inspectat personal proprietatea.

Data întocmirii: **26.04.2024**

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** spațiul comercial indicativ E-17 cu o suprafață de 1166,40 mp situat în Complexul Agroalimentar Piața Sudului din str. Sergent Nitu Vasile nr. l, Sector 4, București. **Evaluarea se va realiza atât pentru estimarea chiriei de piață lunare aferentă întregului etaj în suprafață de 1166,40 mp cât și pentru spații de închiriere mai mici, cu suprafețe de până în 100 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 licitatie pentru comercializare produse alimentare, în conformitate cu Standardele de Evaluare adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) precum si alte standarde si 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 evaluarii, între un cumpărător hotărât si un vânzător hotărât, intr-o tranzacție nepărtinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare în cunoștință de cauza, prudent si 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, lupă 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 evaluarii;
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- SEV 232 Evaluarea proprietatii generatoare de afaceri
- SEV 300 - Evaluari pentru raportarea financiara
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- TIP 2 - Abordarea prin cost pentru activele corporale
- Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME),
- Ghidurile de evaluare (GE)

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Criterii de evaluare

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

- **Abordarea bazată pe comparaţii sau piaţă:** consta in analizarea pieţei (tranzacţii sau oferte) pentru a găsi proprietăţi similare si comparând apoi aceste proprietăţi cu cea in evaluare. Analiza comparativa se axează pe asemănările si diferenţele intre proprietăţi în ceea ce priveşte dreptul de proprietate, motivaţia cumpărătorilor si vânzătorilor, condiţiile de piaţă, amplasamentul, caracteristicile fizice si economice, dimensiunile.

- **Abordarea prin capitalizarea veniturilor** Proprietăţile imobiliare care generează venituri se achiziţionează ca investiţii, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esenţial care influenţează valoarea proprietăţii. O premisă de bază a abordării investiţionale este relaţia direct proporţională între capacitatea beneficiară şi valoarea unei proprietăţi. Un investitor care cumpără o proprietate imobiliară care generează venituri schimbă în fapt o sumă prezentă de bani pentru dreptul de a primi câştiguri în viitor.
  Metodele de evaluare bazate pe capitalizarea/actualizarea câştigurilor constau în tehnici şi formule matematice folosite de evaluatori pentru analiza capacităţii beneficiare ale unor proprietăţi imobiliare (în general măsoară câştigurile realizate sub formă bănească), care transformă câştigurile viitoare în valori prezente.

- **Abordarea prin cost (pentru evaluarea construcţiilor)** este bazata pe înlocuirea costului curent al bunului cu unul nou, mai puţin deprecierea generată din deteriorările fizice precum si deprecierea funcţională şi uzura externa, si crescuta in cazul evaluărilor proprietăţilor de valoarea terenului.
  Abordarea prin costuri presupune determinarea Costului de Înlocuire Brut (CIB) si apoi scăderea din acesta, pe rând a deprecierilor: fizică, funcţională si economică. Se obţine astfel Costul de Înlocuire Net (CIN).

II.4 Clauze de nepublicare si confidenţialitate

Acest raport de evaluare este confidenţial atât pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul menţionat in prezentul raport; nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parţial, in documente, circulare sau in declaraţii, nici publicat sau menţionat în alt fel, fără acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificaţia formei si a contextului in care ar urma sa apară.

II.5 Înscrieri 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 şi a Notei de comandă nr. **P16.2/78/10.04.2024.**

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

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate privind situaţia juridică sau a titlurilor de proprietate, considerându-se că bunurile supuse evaluării sunt în proprietatea societăţii şi nu sunt grevate de litigii de natură juridică ce le-ar putea afecta valoarea. Nimic din acest raport nu este întocmit cu intenţia de a fi interpretat ca un punct de vedere legal asupra documentelor.

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

II.8 Data estimării valorii: 26.04.2024

La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor cuprinse în pe site-urile de profil pentru inchirieri imobile. De asemenea s-au realizat verificări pe internet privind preturile vanzarilor de terenuri, preţuri comparabile şi fundamentarea analizei de piaţă.

II.9 Data întocmirii raportului de evaluare: 26.04.2024

II.10 Data inspecţiei: Proprietatea a fost inspectată de evaluator în data de 16.04.2024.

Cu privire la modul de desfăşurare a inspecţiei se pot face următoarele menţiuni:

- Beneficiarul a colaborat cu Evaluatorul fără rezerve;
- Inspecţia s-a desfăşurat de către *Evaluator* în prezenţa reprezentantului legal al beneficiarului;
- Toate documentele cerute de prezenta lucrare au fost puse la dispoziţia *Evaluatorului*, iar cele care s-au considerat a fi utile au fost anexate prezentului Raport de evaluare.
- S-a constatat existenţa fizică a imobilelor supuse evaluării.
- S-au realizat foto imobile cuprinse în anexa nr. 1 la prezentul raport de evaluare.

Evaluatorul nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client şi proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

II.11 Moneda raportului

Opinia finala a evaluării este prezentata in LEI si nu conţine TVA.
Curs de referinţă BNR: 1 Euro= 4,9765 RON valabil la 26.04.2024

II.12 Structura raportului

Raportul a fost structurat după cum urmează:

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

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

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

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informaţii solicitate clientului;
- identificarea şi inspecţia proprietăţii;
- stabilirea condiţiilor limitative şi a ipotezelor de lucru care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in cadrul raportului;
- analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru estimarea valorii şi fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

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

Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Informaţii de piaţă culese de pe site-urile imobiliare: www.imopedia.ro , www.imobiliare.ro; www.romimo.ro,www.spatii industriale.com; www.imobiliare.ro;www.eimobile.com;www.olx.ro; www.storia.ro
- Anexa 2 comparabile vanzari terenuri si închirieri construcţii 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 publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele mentionate anterior, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale şi datorarea către evaluator de daune materiale.

II.16 Responsabilitatea faţă de terţi

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client şi proprietarul imobilului, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi destinatarului precizaţi în preambulul raportului. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nici o circumstanţă.

II.17 Ipoteze

Principalele ipoteze şi condiţii limitative de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI COMISIILE LOCALE SECTOR 4

Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarii imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare;
- Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere;
- Evaluatorul a preluat dimensiunile din documentele furnizate de beneficiar si din precizările beneficiarului;
- Evaluatorul nu a avut la dispoziţie un releveu sau o schiţa a imobilului pentru a putea verifica corectitudinea suprafeţelor, evaluatorul nu este inginer / topograf si nu este in măsura sa certifice aceste măsurători;
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;
- Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunoştinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa 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 funcţiune 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 informaţiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piaţa, condiţiile de piaţă 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 ţinând seama de tipul valorii exprimate şi de informaţiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
- Valoarea declarată reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piaţă a imobilului;
- Valoarea poate fi considerată ca cea mai bună estimare a preţului posibil obtenabil în urma unei tranzacţii obiective şi nepărtinitoare pentru bunul evaluat şi poate reprezenta un nivel de referinţă în vederea negocierilor între vânzător şi cumpărător;
- Evaluatorul nu are nici un interes, de nici o natură, faţă de bunurile evaluate sau faţă de proprietar, iar onorariul nu a fost stabilit în funcţie de valoarea evaluată.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Nu s-a facut nicio investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.

- Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigatii pentru a le descoperi.
- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistand nicio disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.
- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o
  artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finala a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificati în prezentul raport.
- Natura pieţelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate in cadrul acestui raport trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietății in cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pieței, la data de referință a evaluării, situatie care se poate modifica, intr-un interval mai scurt sau mai lung, in funcție de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre.
- Beneficiarul sau un potential cumparator, pot avea, argumentat, alte opinii si păreri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.
- Evaluatorul a presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părţi 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 şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate 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 construita desfasurata sau utilă 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 suprafetele construite sunt preluate din extrasele de carte funciară.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

- 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 imobilului, evaluarea realizându-se în baza schiței topo si sub ipoteza existenței dreptului de proprietare/administrare, anexă la Nota de comanda nr. **P16.2/78/10.04.2024.**
- Conform specificațiilor Beneficiarului, suprafata utilă a spațiului comercial E-17 este de **1166,40 mp .**

II.18 Litigii

Din datele şi 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 şi 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 şi nici nu mă angajez pentru o expertiză sau o investigație ştiințifică necesară pentru a fi descoperit.

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

III.PREZENTAREA DATELOR

III.1 Analiza pieței

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

Cererea şi oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj intre cerere şi 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 şi nu echilibru. Cumpărătorii şi 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 şi pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piata şi masura în care aceştia sunt afectați de factori endogeni şi exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul şi vârsta participanților la piață pe de o parte şi tipul, amplasarea, design şi restricții privind proprietățile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite în piete mai mici, specializate, numite subpiete, în urma unui proces de segmentarea a pietei şi dezagregare a proprietatii.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCUREŞTI
COPIE SIGILIU LOCAL SECTOR 4

În cazul proprietătii evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începand cu tipul proprietatilor avand aceleasi caracteristici tehnico-economice, ca ale proprietatilor supuse evaluarii.

Zona in care este situat imobilul supus evaluării are destinatie mixtă comercială si rezidențială aceasta situându-se ca amplasament în partea de sud a Bucurestiului. Piața imobiliară specifică este o piață activă, având în vedere numărul mare de oferte.

Principalele elementele de comparație recunoscute de piața specifică sunt:

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

Localizare

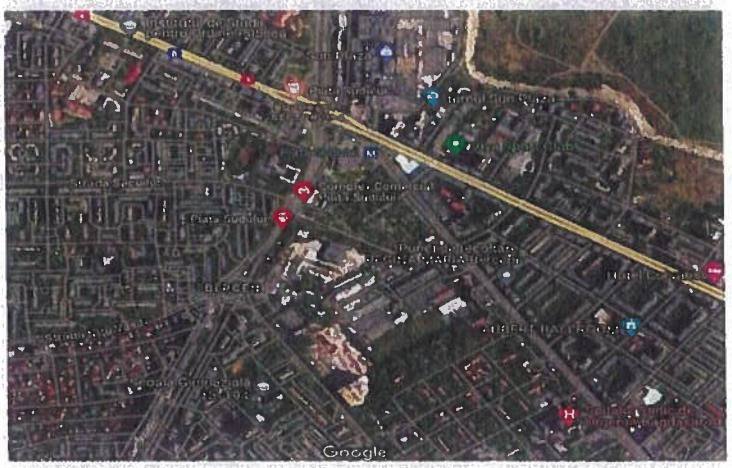
Bucureștiul este orașul cu cea mai mare contribuție la formarea Produsului Intern Brut (PIB), cu o pondere de 24,7%, și este urmat de județele Cluj, cu 5,2%, și Timiș, cu 4,8%.

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

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

Spațiul comercial supus evaluării este situat în cadrul Complexului Agroalimentar Piața Sudului din str. Serg. Nițu Vasile nr. 1, Sector 4, București, aproape de ieșirea către localitatea Berceni.

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



Destinația imobilului este una specifică, respectiv comercializare produse alimentare.

Infrastructura zonei este bine dezvoltată, spațiul evaluat având acces direct la bulevarde, statie de metrou, tramvai si autobuz.

În zonă există toate utilitățile energie electrica, comunicații, gaze, 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 destinatie mixta rezidentia si servicii și de tipul proprietății, piața specifică pentru imobilul care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a proprietăților comerciale situate in zona de sud a Sectorului 4.

Evolutia valorilor imobiliare

Conform analiza piata imobiliara intocmita de AgentExpert[2] *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 si consecintele razboiului din Ucraina, toate calculele și previziunile pentru 2023 trebuie revizuite, mai ales din cauza îngrijorărilor privind criza economică ce se anunta. *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]

[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-mondial%C4%83-dup%C4%83-infla%C8%9Bie-vine-recesiunea/a-65884866**

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTORUL 4

În opinia mea, preţul terenului si al imobilelor din Sectorul 4 va creşte semnificativ în următorii ani (5 – 10 ani), avand în vedere faptul că autorităţile publice au implementat politici publice prin care sa crească bunăstarea socială a cetăţenilor care locuiesc în această zonă[4] :

- *Lucrările de reabilitare a blocurilor de locuinţe au condus la îmbunătăţirea întregului aspect al sectorului 4, dar în special la sporirea gradului de confort iar continuarea acestor lucrări va determina creşterea calităţii vieţii cetăţenilor; harta blocurilor aflate în programul de reabilitare termică este accesibilă online.*
- *Implementare concept e-Mobilitate urbană prin: serviciul de parcări publice şi de reşedinţă este complet digitalizat; amplasarea staţiilor de încărcare pentru maşini electrice (10 staţii funcţionale de încărcare a maşinilor electrice, alte 17 staţii sunt instalate sau în curs de instalare); amenajare reţea extinsă de parcări tip Park&Ride în apropierea fiecărei staţii de metrou din sector*
- *la nivelul întregului Municipiu Bucureşti, suprafaţa ocupată de spaţii verzi trebuie extinsă pentru a se atinge limita minimă impusă Ordonanţa de Urgenţă 195/2005 privind protecţia mediului, respectiv de 26 m2/locuitor. Conform Registrului Spaţiilor Verzi actualizat în 2011, suprafaţa de spaţiu verde pe cap de locuitor era în Bucureşti de 8,89 m2/locuitor. În sectorul 4, suprafaţa medie de spaţiu verde pe locuitor este de 6,2 m2 /locuitor*
- *Prin intermediul planului integrat de calitate a aerului, a fost impusă modernizarea a 22 de unităţi şcolare;*
- *Soluţiile de tip "smart city" implementate au plasat Sectorul 4 pe locul 7 în topul celor 87 autorităţi publice locale care derulează proiecte de smart-ciy în România, respectiv pe locul 5 în topul oraşelor cu populaţie de peste 250 mii de locuitori (pe locul 1 fiind Municipiul Cluj Napoca)*
- Sectorul 4 este unul dintre sectoarele care au teren construibil liber si care permite dezvoltarea de noi spatii de servicii, respectiv imobile care conduc la crearea de locuri de muncă.
- **Noua statie de metrou Tudor Arghezi,** construita pe o suprafata de peste 15.000 de metri intre statia Berceni, actualul capat de linie al Magistralei 2 si Soseaua de Centura, va avea o lungime de 1,6 kilometri. Aceasta va fi supraterana, parter plus doua etaje si va beneficia de sase zone de acces pietonal, din care doua vor fi situate pe partea opusa a Soselei Berceni, fiind asigurata o legatura printr-un pasaj pietonal subteran, pe sub sosea. 300 de locuri de parcare vor fi amenajate aici pentru cei care vin zilnic cu masinile catre centrului orasului si care au nevoie de un loc in care sa isi lase autoturismele inainte de a lua metroul de la **noua statie Tudor Arghezi,** de pe Soseaua Berceni[5]. Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti va dezvolta infrastructura de metrou dincolo de Soseaua de Centura a Capitalei, catre comuna Berceni. .
- **"Europa Unita",** va fi denumirea noului pasaj rutier suprateran pe care Primaria Sectorului 4 il construieste la intersectia dintre Bulevardul Metalurgiei cu strada Turnu Magurele. Acesta va putea concura cu cele mai avangardiste si moderne proiecte de infrastructura mare din capitalele europene, fiind unul dintre cele mai moderne pasaje rutiere din Romania. Cu o lungime de peste 650 de metri, pasajul va avea doua benzi de circulatie pe fiecare sens pentru a fluidiza traficul intr-una dintre cele mai tranzitate zone din sudul Bucurestiului.

[4] **Strategia de Dezvoltare a Sectorului 4 - Municipiul Bucureşti pentru perioada 2020 - 2024**
[5] **https://www.sudrezidential.ro/de-ce-sa-ti-cumperi-o-locuinta-in-sectorul-4/**

- Primaria Sectorului 4 construieste **un patinoar olimpic ultramodern cu peste 1.500 de locuri**. Patinoarul va fi acoperit si se vor putea desfasura competitii sportive nationale, dar si internationale: campionate europene si mondiale de hochei, inclusiv spectacole de divertisment pentru public. Constructia va fi realizata in curtea Liceului Tehnologic de Metrologie "Traian Vuia", pe un teren de 2,5 hectare, fiind singurul patinoar olimpic din sudul tarii, destinat tuturor activitatilor care se pot desfasura pe gheata.
- Sectorul 4 va implementa conceptul Green Deal, finantat de Uniunea Eurpeana, pentru ca spatiul verde la nivelul sectorului sa creasca in urmatorii ani cu 20%, este primul parc cultural urban al tarii, cel mai mare spatiu verde al capitalei. Bucuresti este una dintre putinele capitale privilegiate, dispunand de un parc natural in limitele sale teritoriale. ***Delta Vacaresti este incadrata de Soseaua Vitan-Barzesti, Calea Vacaresti, Splaiul Unirii si Soseaua Oltenitei.*** Parcul Natural Delta Vacaresti va fi tranformat intr-un adevarat obiectiv turistic. Parcul Tudor Arghezi, primul parc construit de la zero in ultimii 30 de ani, este deja in lucru.

Cei mai importanți factori care au influentat piața imobiliară pe parcursul perioadei 2020 – martie 2024 sunt:

1. ***Politica Guvernului privind majorarea cotei reduse de TVA la locuințe noi de la 5% la 9%***

Decizia Guvernului de a majora începând cu ianuarie 2024 plafonul de TVA pentru locuințe noi la 9%, ceea ce va conduce la o crestere a preturilor la imobile.

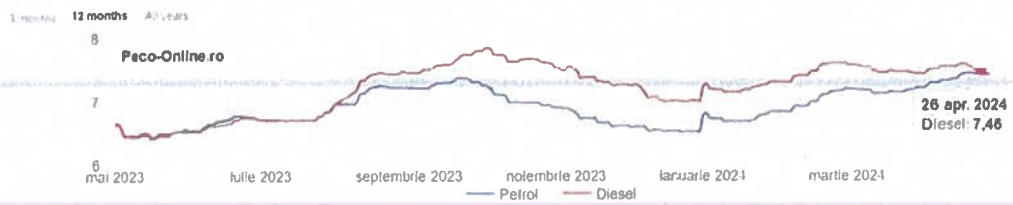
3. Cresterea prețurilor

Cresterea prețurilor pentru imobile se datoreaza în principal creșterii **pretului de cost al inputurilor aflat intr-un ritm de crestere galopant** (pana la 50% crestere pe manopera in ultimul an datorita OUG 114/2018, respectiv pana la 15% -20% la materialele de constructii) si cresterea preturilor la materiale de constructii din perioada mai – iunie 2021 cu cca. 50% https://www.wall-street.ro/articol/Real-Estate/235630/de-ce-scade-numarul-tranzactiilor-imobiliare-ce-nu-ne-spun-datele-ancpi.html; https://ziare.com/economie/stiri-economice/efecte-crestere-preturi-materiale-constructii-1675654

La cresterea preturilor la materiale de constructii s-a adaugat si cresterea costurilor cu combustibilul si cu energia, respectiv cresteri de intre 40 – 80% https://www.peco-online.ro/istoric_en.php

PECO ONLINE

Trend in petrol and diesel prices in Romania



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

ROMANIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

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-kw-ianuarie-2022-scumpire-factura-energie-electrica-cu-cat-creste-facturile_551175.html

Conform Raport INSS din data de 12.01.2024 *„Rata medie a modificării prețurilor de consum în ultimele 12 luni (ianuarie 2023 – decembrie 2023) față de precedentele 12 luni (ianuarie 2022 – decembrie 2022) determinată pe baza IAPC a fost 9,7%* [6]

3. Variatii semnificative privind costul banilor

Pentru piața specifică, faptul că BNR a decis cresterea dobanzii de referinta, va conduce la un cost ridicat al banilor cu impact direct asupra finantarii construirii de noi spatii de rezidentiale sau comerciale, Robor-ul la 3 luni crescand de la 3,01%/an în ianuarie 2022 la cca. 6,05%/an, la data de 26.04.2024.

Creșterea costului banilor se observă direct în numărul de ipoteci instituite la nivelul tarii *„...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 prezentata in Ziarul financiar.* https://www.zf.ro/banci-si-asigurari/piata-imobiliara-a-luat-o-la-vale-creditarea-ipotecara-a-scazut-cu-21995373

Istoric și grafic

Valorile extreme ale indicelui **ROBOR 3M** în perioada 1 ianuarie 2022 - 26 aprilie 2024:
Valoare maxima: **8.21 %** (26 octombrie 2022)
Valoare minima: **3.01 %** (4 ianuarie 2022)
Valoare medie pentru perioada selectată este **6.36 %**

[6] **Comunicat de presa INSS – 12.01.2024**
https://insse.ro/cms/sites/default/files/com_presa/com_pdf/ipc12r23.pdf

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

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Cererea

Cererea pentru imobile similare cu cel supus evaluării provine de la agentii economici care doresc sa își comercializeze produsele cât mai aproape de zona rezidențială .

Cererea pentru închirierea de spații comerciale este în strânsă legătură cu cererea pentru spațiile rezidențiale și cu partea de infrastructură, accesibilitatea și mobilitatea fiind factorii determinanți în formarea cererii pentru spații cu destinație comercială.

Conform Raport imobiliare.ro trimestrul 3 al anului 2023 *„**Interesul de achiziție** înregistrat la nivelul principalelor șase piețe rezidențiale din țară **a crescut simțitor** în ultimul an. **Capitala a atras cei mai mulți potențiali cumpărători**, iar orașele Brașov și Timișoara s-au aflat într-o competiție strânsă pentru următoarele locuri în clasament. **Cererea a crescut în București pe ambele segmente de piață**. Circa 42.700 de potențiali cumpărători și-au arătat interesul pentru proprietățile noi listate pe Imobiliare.ro în trimestrul al III-lea, cu 25% peste nivelul din intervalul similar al anului 2022.*

94.800 potențiali cumpărători	20,1% evoluție	113.900 potențiali cumpărători*	
		Locuințe Vechi	Locuințe Noi
Cerere**	131.200 21%	94.800 21%	70.000 24%
	Cerere Totală	Locuințe Vechi	Locuințe Noi
București	74.300 21%	53.200 21%	42.700 25%
Brașov	12.900 21%	9.900 20%	5.300 22%
Timișoara	12.600 20%	9.500 21%	5.700 21%

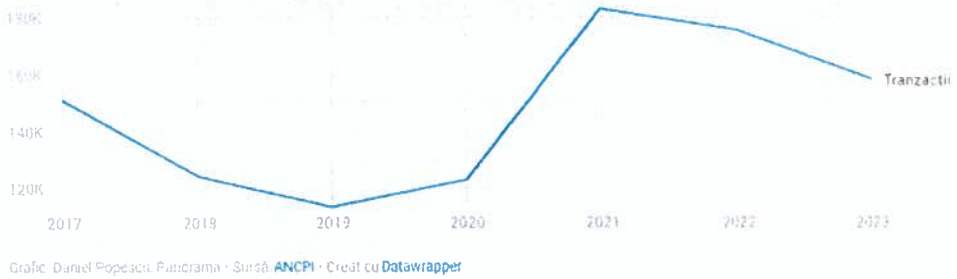
*În anul 2023, pe piața imobiliară din România au avut loc peste 158.000 de tranzacții, **în scădere cu aproape 10%** comparativ cu anul 2022. Această evoluție în scădere trebuie însă pusă în context, pentru mai multă relevanță. În primul rând, piața imobiliară a evoluat diferit între prima jumătate a anului și a doua jumătate a anului 2023. De exemplu, în primele șase luni, numărul de tranzacții a scăzut cu 22,1%, comparativ cu prima jumătate a anului 2022. Cea de-a doua jumătate a anului a adus o creștere a numărului de tranzacții cu 2,2%, comparativ cu perioada similară din 2022.*

*Principala explicație pentru această revenire a numărului de tranzacții din a doua parte a anului trecut o putem găsi în modificările legislative. În august 2023, Guvernul a anunțat creșterea cotei reduse de TVA de la 5% la 9%, începând din 1 ianuarie 2024. (...) , în 2023 **numărul de tranzacții de locuințe a scăzut pentru al doilea an consecutiv**, însă în același timp poți spune că 2023 a fost al treilea cel mai bun an, ca număr de tranzacții, din ultimii 7 ani*[8]

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 1

[8] https://panorama.ro/piata-imobiliara-2024-preturi-oferte-locuinta/

Numărul anual de tranzacții imobiliare în România

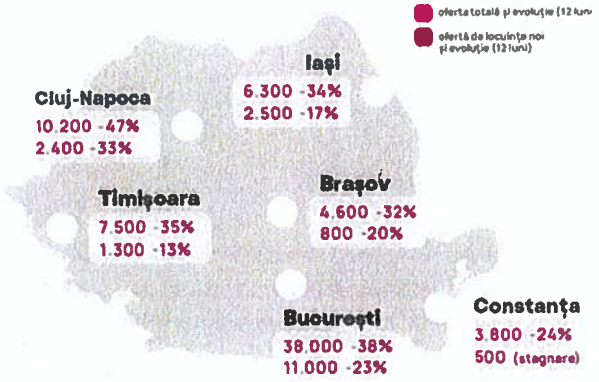


Grafic: Daniel Popescu, Panorama · Sursă: ANCPI · Creat cu Datawrapper

Oferta

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

Din punct de vedere al spațiilor rezidențiale oferta este una în scădere *„**Numărul apartamentelor și caselor listate la vânzare** în cele mai mari șase orașe din țară **a scăzut dramatic** în ultimele 12 luni. **Cea mai afectată a fost piața rezidențială din Cluj-Napoca** unde oferta aproape s-a înjumătățit. Și cumpărătorii din **București** au avut de ales dintr-un număr semnificativ mai redus de locuințe în căutarea proprietății potrivite pentru nevoile lor. Chiar și în aceste condiții, **în Capitală se găsesc în continuare cele mai multe apartamente și case de vânzare**[9].*



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

- exista o piață activa pentru închirierea de spatii comerciale;
- in anexa 2 se regăsesc oferte pentru chirii imobile cu destinație similară cu a spațiului supus evaluării.
- preturile de închiriere pentru spații similare variază între 10 si 40 euro/mp/lună in funcție de destinația spațiilor: comercializare produse alimentare sau nealimentare, birouri pentru servicii etc.
- alți factori care influențează oferta de închiriere sunt: accesibilitate mijloace de transport în comun, locul serviciilor de utilitate publică, mobilitatea în funcșie de acces bulevarde.

[9] Raport imobiliare.ro trimestrul 3 al anului 2023

Echilibrul pieţei

În ceea ce priveste echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani, raporturile s-au inversat pe piata imobiliară aceasta devenind *o piață a cumpărătorului* , prin urmare există e marjă de negociere față de preturile din piață care poate varia între 3% si 5%.

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

Previziuni

Având în vedere contextul generat de pandemia COVID19 precum si razboiului din Ucraina, orice previziune privind prețurile chiriilor trebuiesc 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, trebuiesc 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 si sub aspectul valorii nominale a acestora în sensul devalorizării acestora.

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

Odată cu cu creșterea consumului, s-a dezvoltat în mod direct și zona de servicii logistice aflată lângă centura Bucurestiului, factor care va conduce la creearea de noi locuri de muncă.

Dezvoltarea infrastructurii privind mobilitatea și accesibilitatea, centura A0 și dezvoltarea transportului subteran (noua statie de metrou Tudor Arghezi), corelate cu dezvoltarea imobiliara si a serviciilor publice (scoli , gradinite si spitale) va conduce pe termen mediu la o crestere a preturilor terenurilor din zona de sud a Sectorului 4.

<u>Cea mai buna utilizare</u>

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire şi 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 şi care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate."*

Cea mai buna utilizare (CMBU)– este definită ca utilizare rezonabilă, probabilă şi legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi 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 in estimarea valorii proprietății, iar valoarea imobilului trebuie considerata din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constând in găsirea utilizării care maximizează valoarea proprietății.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

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
In acest caz trebuie sa se determine care utilizări sunt permise legal.
Restricțiile private de zonare, normele de construire, reglementările de utilizare, precum si reglementările asupra mediului înconjurător.
Trebuie sa se tina cont daca exista o probabilitate rezonabila ca documentațiile de urbanism sa se modifice pentru ca cea mai buna utilizare a proprietății sa se realizeze.
Investigând probabilitatea rezonabila a modificării documentațiilor de urbanism, evaluatorul a tinut 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 prezenta putem considera o utilizare probabilă ca fiind permisibilă din punct de vedere legal si anume: **utilizare comercială de produse agroalimentare.**

Testul pentru posibilitatea fizica
Acesta analizează caracteristicile fizice ale amplasamentului care pot afecta cea mai buna utilizare a sa. Mărimea, forma, solul, accesibilitatea imobilului, gradul de risc in eventualitatea producerii unor dezastre naturale precum inundațiile si cutremurele afecteaza utilizările pe care le poate avea acesta.
Capacitatea si disponibilitatea utilităților publice sunt de asemenea factori importanți.
Utilizarea posibilă legal, coroborată cu analiza caracteristicilor fizice ale amplasamentului, conduce la concluzia ca fizic ca imobilele sunt dezvoltate pentru o **utilizare comercială de produse agroalimentare.**

Testul fezabilității financiare
Numai acele utilizări care îndeplinesc primele două criterii sunt analizate mai departe. Cat timp o utilizare potențiala are valoare in comparație cu costurile ei si respecta primele două criterii, utilizarea este fezabila financiar.

Testul productivității maxime
Acesta se aplica utilizărilor care au trecut de celelalte trei teste anterioare. Analiza adiționala a forțelor de piața ale cererii si ofertei poate ajuta in procesul de eliminare.
Testul se adresează nu numai valorii create in urma utilizării maxim productive, ci si a costurilor necesare obținerii valorii, daca acestea exista, ca de exemplu pentru demolarea si îndepărtarea construcțiilor, costurilor de remediere a problemelor de mediu si de modificare a planului de urbanism.
Dintre utilizările financiar fezabile, cea mai buna utilizare este utilizarea care produce cea mai mare valoare reziduala a imobilelor, in concordanta cu riscul acceptat de piața si cu rata rentabilității pretinsa de piața pentru aceasta.
Cea mai buna utilizare potențiala a imobilelor este de obicei utilizarea pe termen lung, care ar trebui sa se mențină pe amplasament pe toata durata vieții normale a construcțiilor.
Durata de viata normala depinde de tipul clădirilor, de calitatea construcției si de alți factori.
Fluxul de beneficii (venitul si amenajările) produse de construcții reflecta un program de utilizare a terenului bine întocmit si de obicei foarte concret.

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

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

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

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

III.2 PREZENTARE IMOBILELOR

Spațiul comercial E-17 este situat in cadrul Complexului Agroalimentar Piața Sudului din str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, Sector 4, București.
Conform precizărilor beneficiarului, spațiul are o suprafață utilă de 1166,40 mp si este format din mai multe spatii cu suprafete de pana în 100 mp mp.
Spatiul comercial E-17 se afla la etajul Complexului Agroalimentar Piața Sudului, clădire cu regim parter + etaj, construit fundatie beton armat, structura metalica, pereții perimetrali sunt din geam termopan si alucobond, acoperiș terasa necirculabila semirotunda.
Accesul la spatiul comercial se realizeaza pe scari rulante de la parterul pieței.
Finisajele interioare constau în pardoseala cu gresie, peretii gletuiti si vopsiti cu vopsea lavabilă, tavane din geam termopan pe structura metalica.
Climatizarea interioară se realizează prin utilizarea unui sistem ventiloconvector fiind montate aerotermele de incălzire/răcire.
Spatiul comercial este conectat la reteaua de energie, apa si canalizare.
In anexa nr. 1 la prezentul raport sunt prezentate imagini cu spațiul comercial.

IV. EVALUAREA IMOBILULUI

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 evaluarii, *între un cumpărător hotărât si un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare în cunoștință de cauza, prudent si fără constrangere."*

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Chiria de piaţă este suma estimată pentru care un drept asupra proprietăţii imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât şi un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacţie nepărtinitoare, lupă un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general – ca perioadă de continuare a crizei economice şi financiare), în care are loc operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei imobiliare şi scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile şi 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 piaţă a chiriei lunare a imobilului din preambulul raportului de evaluare, în vederea închirierii acestuia.

Abordarea prin piaţă este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăţi imobiliare, atunci când există suficiente informaţii credibile privind tranzacţii şi/sau oferte recente de proprietăţi similare cu proprietatea subiect.

În urma analizei pieţei specifice, a rezultat că sunt suficiente informaţii pentru determinarea valorilor de piaţă a chiriei prin utilizarea abordării prin comparaţii, această metodă relevând cel mai fidel preţul de piaţă de la o anumită perioadă.

Aşa cum am precizat în preambulul raportului de evaluare, **abordarea prin comparatii** consta in analizarea pieţei (tranzacţii sau oferte) pentru a găsi proprietăţi similare si comparând apoi aceste proprietăţi cu cea in evaluare. Analiza comparativa se axează pe asemănările si diferenţele intre proprietăţi în ceea ce priveşte dreptul de proprietate, motivaţia cumpărătorilor si vânzătorilor, condiţiile de piaţă, amplasamentul, caracteristicile fizice si economice, dimensiunile.

Prin această metodă, preţurile şi acele informaţii referitoare la spaţii similare, sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie de asemănări sau diferenţieri.

În urma ajustarilor realizate pentru comparabile, selectia preţului de piaţă s-a realizat în baza pretului ajustat care are cea mai mica ajustare bruta şi , dupa caz, numărul cel mai mic de ajustări.

Pentru evaluarea spatiului comercial E17, s-au utilizat comparabilele cuprinse în **Anexa 2** 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	Comparabila E
	Data anuntului		26.04.2024	26.04.2024	26.04.2024	26.04.2024	26.04.2024
	Suprafata utila (mp)	1.166,40	108,00	82	91	65	600
	Pret chirie EUR		**1.404,00**	**1.500,00**	**1.100,00**	**2.400,00**	**7.950,00**
	Pret chirie EUR /mp		**13,00**	**18,29**	**12,09**	**36,92**	**13,25**
0	**Tip Comparabila**						
	Tip Comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
	Ajustare unitara sau procentuala		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
	Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-42	-45	-33	-72	-239
	Pret ajustat / mp		1.362	1.455	1.067	2.328	7.712
1	**Dreptul de proprietate**						
	Drepturi de proprietate transmise	proprietate deplina	similar	similar	similar	similar	similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru drepturi de proprietate		0	0	0	0	0
	Pret ajustat		1.362	1.455	1.067	2.328	7.712
2	**Conditii de finantare**						
	Conditii de finantare	ormale	normale	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru finantare		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		1.362	1.455	1.067	2.328	7.712
3	**Conditii de vanzare**						
	Conditii de vanzare	ormale	normale	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditii de vanzare		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		1.362	1.455	1.067	2.328	7.712
4	**Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare**						
	Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditiile pietei		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		1.362	1.455	1.067	2.328	7.712
5	**Conditii de piata**						
	Conditii ale pietei		prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
	Ajustare totala pentru conditiile pietei		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		1.362	1.455	1.067	2.328	7.712
6	**Localizare**						
	Localizare	omplexul groalimenta Piața udului , ector 4	Bld Oltenitei - Piata Sudului, Sector 4	Bld Oltenitei - Piata Sudului, Sector 4	Bld Oltenitei - Piata Sudului, Sector 4	langa Piata Sudului, Sector 4	langa Piata Sudului, Sector 4
	Ajustare unitara sau procentuala		3%	3%	3%	0%	0%
	Ajustare totala pentru localizare		40,9	43,7	32,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		1.403	1.499	1.099	2.328	7.712
	Caracteristici fizice						
7	Suprafata utila	1.166,4	108	82	91	65	600
	Ajustare unitara sau procentuala (1% la o diferenta de 100 mp fata de suprafata bunului evaluat)		-10,58%	-10,84%	-10,75%	-11,01%	-5,66%
	Ajustare totala pentru suprafata utila		-148,47	-162,51	-118,19	-256,41	-436,78
	Pret ajustat						
8	Accesibilitate	Acces din drumul public principal					
	Ajustare unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare totala pentru accesibilitate spatiu din drumul principal		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	An construire	2020	1970	1990	2013	1980	1980
	Ajustare unitara sau procentuala		3%	3%	0%	3%	3%
	Ajustare totala pentru an construire		42,1	45,0	0,0	69,8	231,3

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
10	Accesibilitate la mijloace de transport la o distanta de sub 200 m	Metrou/ Autobuz/ Tramvai	Autobuz / Tramvai	Autobuz / Tramvai	Autobuz / Tramvai	Metrou/ Autobuz/ Tramvai	Metrou/ Autobuz/ Tramvai
	Ajustare unitara sau procentuala		5%	5%	5%	0%	0%
	Ajustare totala pentru accesibilitate mijloace de transport		68,1	72,8	53,4	0,0	0,0
11	Finisaje interioare	gresie, faianta, lavabil perimetral geam vitrat	gresie, faianta, perimetral zidarie si geam vitrat	gresie, faianta, perimetral zidarie si geam vitrat	gresie, faianta, perimetral zidarie si geam vitrat	gresie, faianta, perimetral zidarie si geam vitrat	gresie, faianta, perimetral zidarie si geam vitrat
	Ajustare unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare totala pentru finisaje		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11	Situare nivel	Etaj	parter	parter	parter	parter	parter si etaj
	Ajustare unitara sau procentuala		-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%	-15,00%
	Ajustare totala pentru situare nivel		-280,5	-299,7	-219,8	-465,6	-1.156,7
12	**Ajustare totala caracteristici fizice**		**-318,84**	**-344,53**	**-284,64**	**-652,17**	**-1.362,16**
	Ajustare unitara sau procentuala		-22,73%	-22,99%	-25,90%	-28,01%	-17,66%
	Pret ajustat		1.043	1.110	782	1.676	6.349
13	**Utilitati disponibile**						
	Utilitati (en el/apa/canalizare/gaz)	)a/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru utilitati disponibile		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat (EUR/mp)		1.043	1.110	782	1.676	6.349

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
14	**Cea mai buna utilizare**						
	Cea mai buna utilizare	patiu omercial anzare roduse limentare	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru CMBU		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		1.043	1.110	782	1.676	6.349
15	**Componente non imobilare**		NA	NA	NA	NA	NA
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru elemente specifice proprietatii		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat Componente non imobilare		1.043	1.110	782	1.676	6.349
	Pret chirie /mp luna ajustat		**9,66**	**13,54**	**8,60**	**25,78**	**10,58**
15	**Numar corectii**		**6**	**6**	**5**	**4**	**4**
	Ajustare bruta	rocentual	28,73%	28,99%	31,90%	31,01%	20,66%
		bsolut	401,81	433,18	349,65	724,17	1.600,66
	Ajustare neta	rocentual	-25,71%	-25,97%	-28,88%	-30,17%	-20,13%
		bsolut	-3,34	-4,75	-3,49	-11,14	-2,67
16	**Suprafata utila spatiu**	**1.166,40**					
17	**Alegere comparabila E cu cel mai mic numar de ajustari si cea mai mica Ajustare bruta procentuala EURO/mp**		**10,580**				
18	**Curs euro la 26.04..2024**	**4,9765**					
19	**Valoare chirie de piata EURO/mp/luna**		**10,58**				
20	**Valoare chirie de piata RON/mp/luna**		**53,00**				

Ajustari realizate

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

Pentru elementul de comparatie **Localizare** s-au aplicat ajustari negative la comparabilele A, B si C din cauza ca aceasta se afla intr-o zona mai depărtată față de Piața Sudului, spre periferia Sectorului 4, fiind estimata de evaluator o ajustare de 3%.

Pentru elementul de comparatie **Suprafata utila** s-au aplicat ajustari negative la toate comparabilele din cauza ca aceastea sunt semnificativ mai mici fata de suprafata bunului evaluat, respectiv au o valoare mai ridicata. S-a estimat de evaluator o ajustare de 1% pentru orice diferenta mai mare sau mai mica de 100 mp fata de suprafata spatiului evaluat.

Pentru elementul de comparatie **An construire** s-au aplicat ajustari pozitive la comparabilele A, B, C si E din cauza ca aceastea au o vechime a constructiei semnficativa fata de bunul evaluat, fiind estimata de evaluator o ajustare de 3%.

Pentru elementul de comparatie Situare nivel s-au aplicat ajustari negative la toate comparabilele din cauza ca aceastea au sunt superioare bunului evaluat, fiind estimata de evaluator o ajustare de -20%. Pentru comparabila E s-a estimat o ajustare de -15% avand in vedere ca o parte de cca. 20 din suprafata acestei comparabile este situata la etaj.

Pentru elementul de comparatie **Accesibilitate la mijloace de transport in comun metrou/autobuz/tramvai** s-au aplicat ajustari pozitive la comparabilele A, B si C care nu au acces la metrou, fiind estimata de evaluator o ajustare de 3%.

Pentru restul elementelor de comparatie nu au fost necesare ajustari

În urma aplicării abordării prin comparații, a rezultat că la data de 26.04.2024, valoarea de piață a chiriei lunare pentru spațiul comercial E-17, având o suprafață de 1166,40 mp, este de 10,58 euro/mp, echivalentul a 53 lei/mp.

Pentru evaluarea suprafețelor mai mici din cadrul spațiului E-17, de până în 100 mp, s-a realizat calculul prezentat în tabelul de mai jos:

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
	Data anuntului		26.04.2024	26.04.2024	26.04.2024	26.04.2024	26.04.2024
	Suprafata utila (mp)	**100,00**	108,00	82	91	65	600
	Pret chirie EUR		**1.404,00**	**1.500,00**	**1.100,00**	**2.400,00**	**7.950,00**
	Pret chirie EUR /mp		**13,00**	**18,29**	**12,09**	**36,92**	**13,25**
0	**Tip Comparabila**						
	Tip Comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
	Ajustare unitara sau procentuala		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%

CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
	Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-42	-45	-33	-72	-239
	Pret ajustat / mp		1.362	1.455	1.067	2.328	7.712
1	**Dreptul de proprietate**						
	Drepturi de proprietate transmise	proprietate deplina	similar	similar	similar	similar	similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru drepturi de proprietate		0	0	0	0	0
	Pret ajustat		1.362	1.455	1.067	2.328	7.712
2	**Conditii de finantare**						
	Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru finantare		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		1.362	1.455	1.067	2.328	7.712
3	**Conditii de vanzare**						
	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditii de vanzare		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		1.362	1.455	1.067	2.328	7.712
4	**Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare**						
	Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditiile pietei		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		1.362	1.455	1.067	2.328	7.712
5	**Conditii de piata**						
	Conditii ale pietei		prezent	prezent	prezent	prezent	prezent

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditiile pietei		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		1.362	1.455	1.067	2.328	7.712
6	**Localizare**						
	Localizare	Complexul Agroalimentar Piața Sudului Sector 4	Bld Oltenitei - Piata Sudului, Sector 4	ld Oltenitei - iata Sudului, ector 4	3ld Oltenitei - Piata Sudului Sector 4	anga Piata Sudului, Sector 4	anga Piata Sudului, Sector 4
	Ajustare unitara sau procentuala		3%	3%	3%	0%	0%
	Ajustare totala pentru localizare		40,9	43,7	32,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		1.403	1.499	1.099	2.328	7.712
	Caracteristici fizice						
7	Suprafata utila	100,0	108	82	91	65	600
	Ajustare unitara sau procentuala (1% la o diferenta de 100 mp fata de suprafata bunului evaluat)		0,08%	-0,18%	-0,09%	-0,35%	5,00%
	Ajustare totala pentru suprafata utila		1,12	-2,70	-0,99	-8,15	385,58
	Pret ajustat						
8	Accesibilitate	cces din drum					
	Ajustare unitara sau procentuala	public principa	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare totala pentru accesibilitate spatiu din drumul principal		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	An construire	2020	1970	1990	2013	1980	1980
	Ajustare unitara sau procentuala		3%	3%	0%	3%	3%

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
	Ajustare totala pentru an construire		42,1	45,0	0,0	69,8	231,3
10	Accesibilitate la mijloace de transport la o distanta de sub 200 m	letrou/ Autobu Tramvai	Autobuz / Tramvai	Autobuz / Tramvai	Autobuz / Tramvai	Metrou/ Autobuz/ Tramvai	Metrou/ Autobuz/ Tramvai
	Ajustare unitara sau procentuala		5%	5%	5%	0%	0%
	Ajustare totala pentru accesibilitate mijloace de transport		68,1	72,8	53,4	0,0	0,0
11	Finisaje interioare	gresie, faianta avabil perimetr geam vitrat	gresie, faianta, perimetral zidarie si geam vitrat	gresie, faianta, perimetral zidarie si geam vitrat	gresie, faianta perimetral zidarie si geam vitrat	gresie, faianta, perimetral zidarie si geam vitrat	gresie, faianta, perimetral zidarie si geam vitrat
	Ajustare unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare totala pentru finisaje		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11	Situare nivel	Etaj	parter	parter	parter	parter	parter si etaj
	Ajustare unitara sau procentuala		-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%	-15,00%
	Ajustare totala pentru situare nivel		-280,5	-299,7	-219,8	-465,6	-1.156,7
12	**Ajustare totala caracteristici fizice**		**-169,25**	**-184,72**	**-167,44**	**-403,91**	**-539,81**
	Ajustare unitara sau procentuala		-12,07%	-12,33%	-15,24%	-17,35%	-7,00%
	Pret ajustat		1.193	1.270	900	1.924	7.172
13	**Utilitati disponibile**						
	Utilitati (en el/apa/canalizare/g az)	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da

CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru utilitati disponibile		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat (EUR/mp)		1.193	1.270	900	1.924	7.172
14	**Cea mai buna utilizare**						
	Cea mai buna utilizare	Spatiu comerci vanzare produs alimentare	Similar	imilar	imilar	imilar	imilar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru CMBU		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		1.193	1.270	900	1.924	7.172
15	**Componente non imobilare**		NA	NA	NA	NA	NA
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru elemente specifice proprietatii		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat Componente non imobilare		1.193	1.270	900	1.924	7.172
	Pret chirie /mp luna ajustat		**11,04**	**15,49**	**9,89**	**29,60**	**11,95**
15	**Numar corectii**		**6**	**6**	**5**	**4**	**4**
	Ajustare bruta	procentual	18,07%	18,33%	21,24%	20,35%	10,00%
		absolut	252,23	273,37	232,45	475,91	778,31
	Ajustare neta	procentual	-15,05%	-15,31%	-18,22%	-19,83%	-9,79%
		absolut	-1,96	-2,80	-2,20	-7,32	-1,30
16	**Suprafata utila spatiu**	**100,00**					

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
17	**Alegere comparabila E cu cel mai mic numar de ajustari si cea mai mica Ajustare bruta procentuala EURO/mp**		**11,950**				
18	**Curs euro la 26.04..2024**	**4,9765**					
19	**Valoare chirie de piata EURO/mp/luna**		**11,95**				
20	**Valoare chirie de piata RON/mp/luna**		**59,00**				

Ajustari realizate

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

Pentru elementul de comparatie **Localizare** s-au aplicat ajustari negative la comparabilele A, B si C din cauza ca aceasta se afla intr-o zona mai depărtată față de Piața Sudului, spre periferia Sectorului 4, fiind estimata de evaluator o ajustare de 3%.

Pentru elementul de comparatie **Suprafata utila** s-au aplicat ajustari negative la toate comparabilele din cauza ca aceastea sunt semnificativ mai mici fata de suprafata bunului evaluat, respectiv au o valoare mai ridicata. S-a estimat de evaluator o ajustare de 1% pentru orice diferenta mai mare sau mai mica de 100 mp fata de suprafata spatiului evaluat.

Pentru elementul de comparatie **An construire** s-au aplicat ajustari pozitive la comparabilele A, B, C si E din cauza ca aceastea au o vechime a constructiei semnficativa fata de bunul evaluat, fiind estimata de evaluator o ajustare de 3%.

Pentru elementul de comparatie Situare nivel s-au aplicat ajustari negative la toate comparabilele din cauza ca aceastea au sunt superioare bunului evaluat, fiind estimata de evaluator o ajustare de -20%. Pentru comparabila E s-a estimat o ajustare de -15% avand in vedere ca o parte de cca. 20 din suprafata acestei comparabile este situata la etaj.

Pentru elementul de comparatie **Accesibilitate la mijloace de transport in comun metrou/autobuz/tramvai** s-au aplicat ajustari pozitive la comparabilele A, B si C care nu au acces la metrou, fiind estimata de evaluator o ajustare de 3%.

Pentru restul elementelor de comparatie nu au fost necesare ajustari

În urma aplicării abordării prin comparații, a rezultat că la data de 26.04.2024, valoarea de piață a chiriei lunare pentru suprafețele din cadrul spațiului comercial E-17 având o suprafață mai mică de 100 mp, este de 11,95 euro/mp, echivalentul a 59 lei/mp.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

V. CONCLUZII

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

- **Adecvarea**

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

- **Precizia**

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Numărul de proprietăţi comparabile, numărul de corecţii şi corecţiile absolute şi nete, pot sugera precizia relativă a unei anumite aplicaţii a metodei. Dacă sunt disponibile multe proprietăţi comparabile care şi par că se conformează unui model real al pieţei imobiliare, se poate obţine o precizie mai mare decât cu alte metode şi evaluatorul se va baza mai mult pe metoda comparaţiei directe.

- **Cantitatea informaţiilor**

Adecvarea şi precizia influenţează ***calitatea*** şi relevanţa rezultatelor unei metode.

Ambele criterii au fost studiate în raport cu ***cantitatea*** informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă.

Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare

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

În urma aplicării abordării prin comparaţii, a rezultat că la data de 26.04.2024, valoarea de piaţă a chiriei lunare pentru spaţiul comercial E-17 având o suprafaţă de 1166,40 mp este de 10,58 euro/mp, echivalentul a 53 lei/mp.

În situaţia împărţirii spaţiului comercial E-17 în suprafeţe mai mici de 100 mp, valoarea de piaţă a chiriei lunare este de 11,95 euro/mp, echivalentul a 59 lei/mp.

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

Data evaluării: 26.04.2024 (Curs de referinţă BNR: 1 Euro= 4,9765 RON)

Data întocmirii raportului de evaluare: 26.04.2024

Anexe

Anexa 1 - Foto spatiu comercial E-17

Anexa 2 – Comparabile chirii spatii comerciale vânzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucureşti Piaţa Sudului

Anexa 3 - Documente spatiu comercial

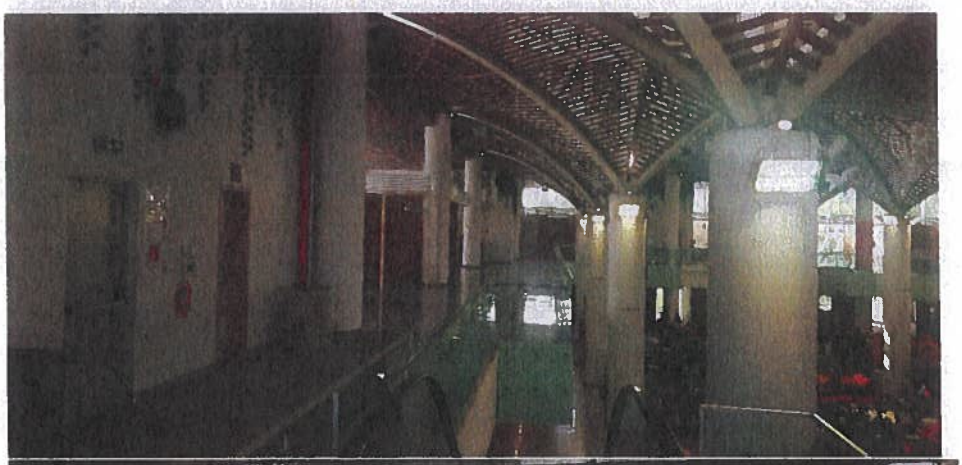
EVALUATOR EPI,
A.N.G. CONSULTING S.R.L.
Angel FLOREA

CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Anexa 1 la Raportul de evaluare - Spatiu Etaj E17 -1166,40 mp situat in str. Serg. Nitu Vasile nr. 1 , Sector 4, Bucuresti

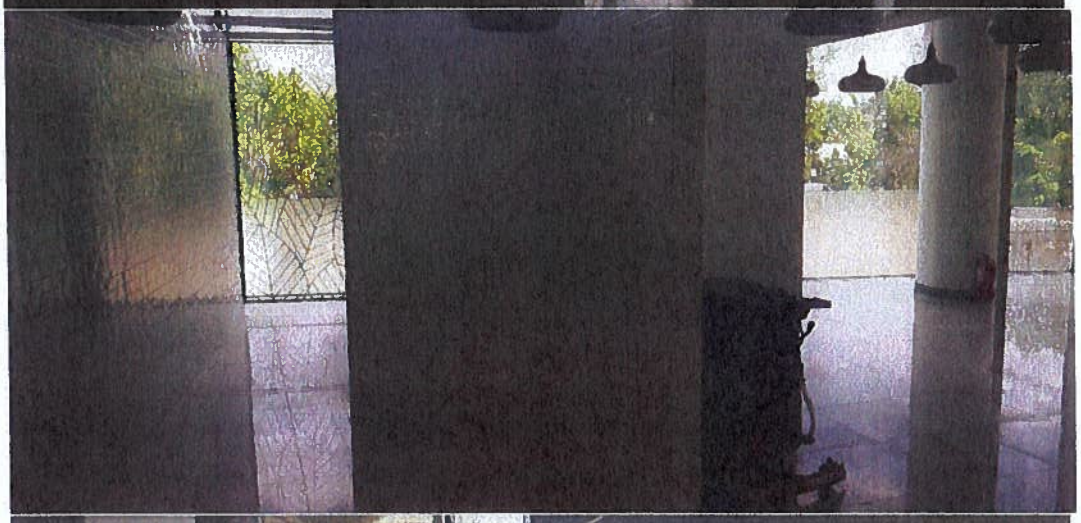
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTORUL 4

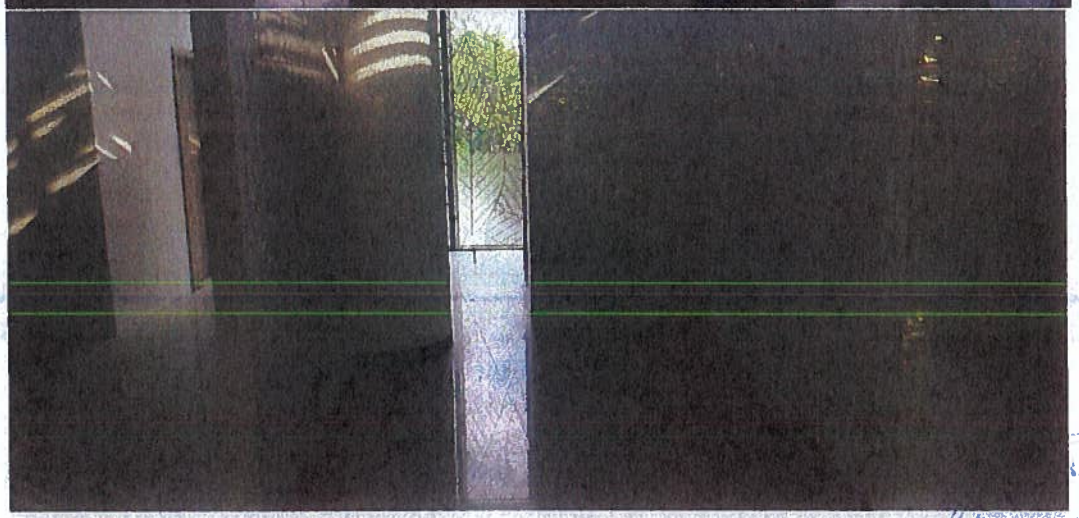
Anexa 1 la Raportul de evaluare - Spatiu Etaj E17 -1166,40 mp situat in str. Serg. Nitu Vasile nr. 1 , Sector 4, Bucuresti



CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTORUL 4

Anexa 1 la Raportul de evaluare - Spatiu Etaj E17 -1166,40 mp situat in str. Serg. Nitu Vasile nr. 1 , Sector 4, Bucuresti



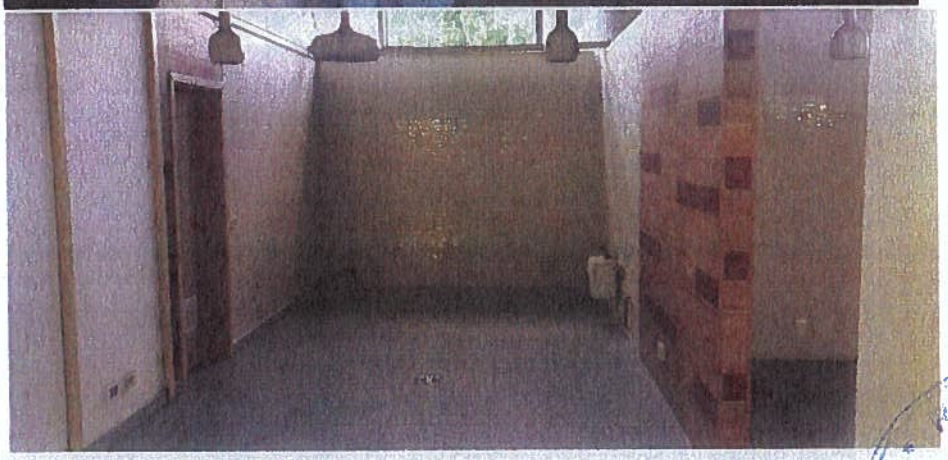


CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

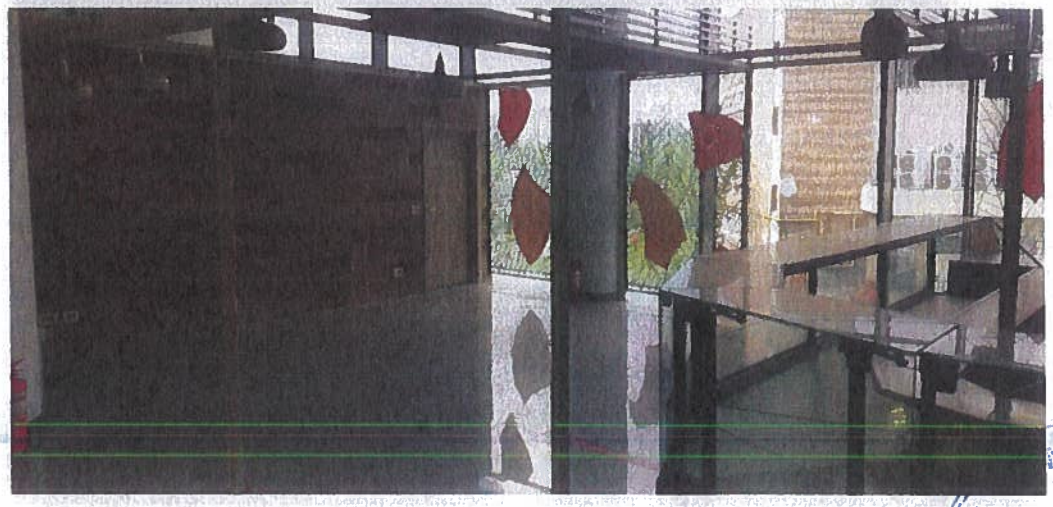
Anexa 1 la Raportul de evaluare - Spatiu Etaj E17 -1166,40 mp situat in str. Serg. Nitu Vasile nr. 1 , Sector 4, Bucuresti

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Anexa 1 la Raportul de evaluare - Spatiu Etaj E17 -1166,40 mp situat in str. Serg. Nitu Vasile nr. 1 , Sector 4, Bucuresti

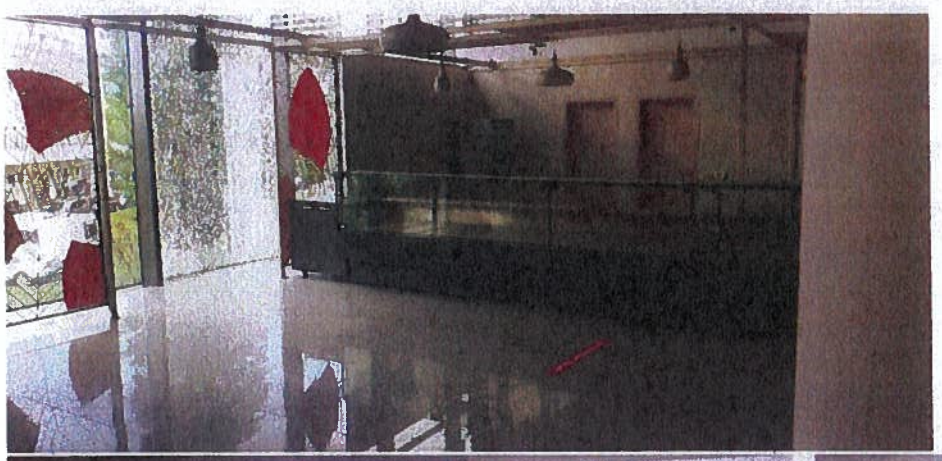


Anexa 1 la Raportul de evaluare - Spatiu Etaj E17 -1166,40 mp situat in str. Serg. Nitu Vasile nr. 1 , Sector 4, Bucuresti



CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Anexa 1 la Raportul de evaluare - Spatiu Etaj E17 -1166,40 mp situat in str. Serg. Nitu Vasile nr. 1 , Sector 4, Bucuresti

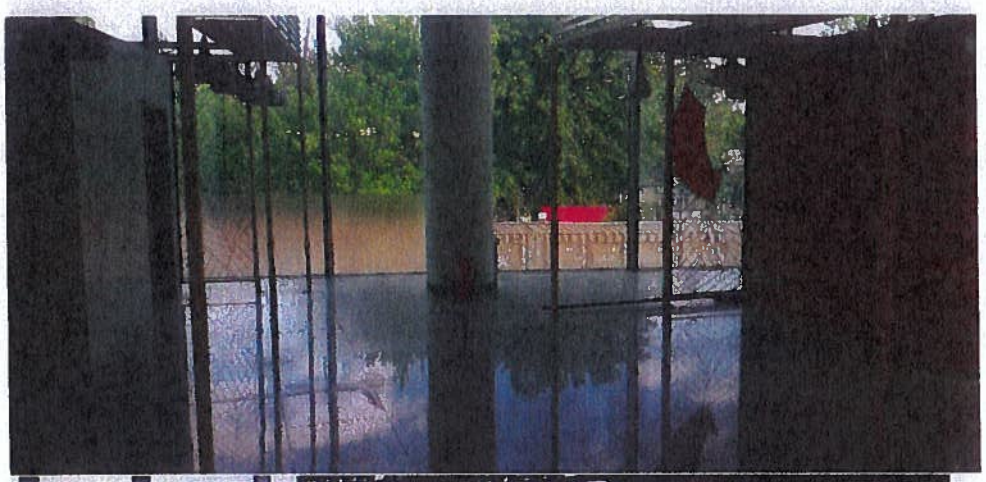


ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Anexa 1 la Raportul de evaluare - Spatiu Etaj E17 -1166,40 mp situat in str. Serg. Nitu Vasile nr. 1 , Sector 4, Bucuresti

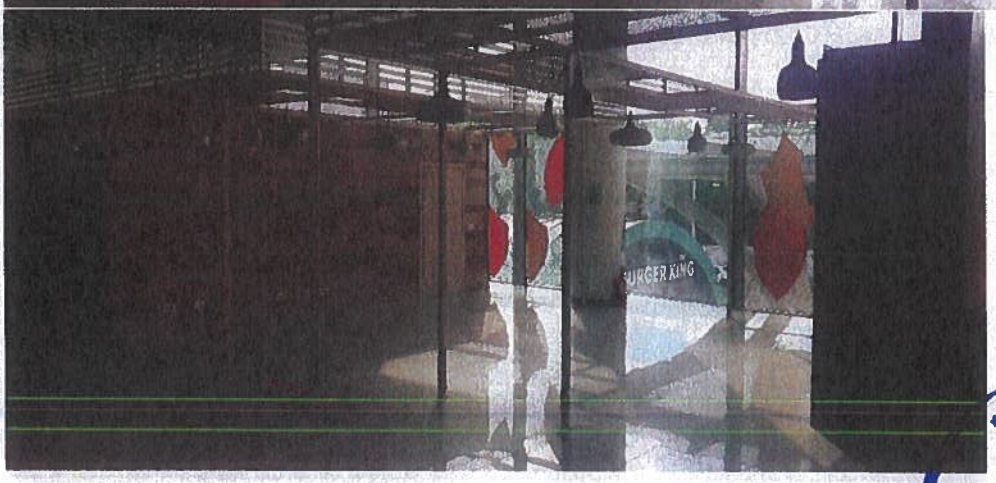
ROMANIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Anexa 1 la Raportul de evaluare - Spatiu Etaj E17 -1166,40 mp situat in str. Serg. Nitu Vasile nr. 1 , Sector 4, Bucuresti



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Anexa 1 la Raportul de evaluare - Spatiu Etaj E17 -1166,40 mp situat in str. Serg. Nitu Vasile nr. 1 , Sector 4, Bucuresti



CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

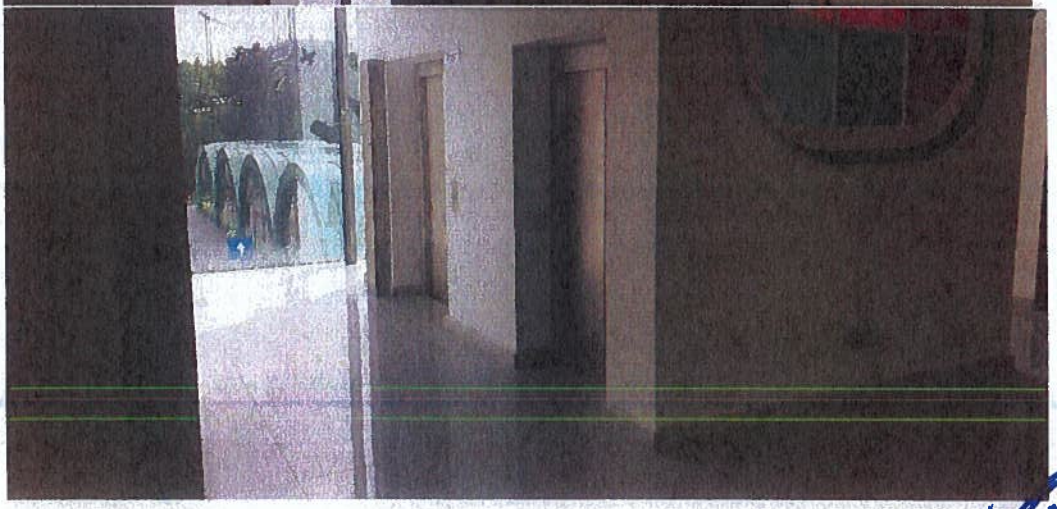
Anexa 1 la Raportul de evaluare - Spatiu Etaj E17 -1166,40 mp situat in str. Serg. Nitu Vasile nr. 1 , Sector 4, Bucuresti

CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Anexa 1 la Raportul de evaluare - Spatiu Etaj E17 -1166,40 mp situat in str. Serg. Nitu Vasile nr. 1 , Sector 4, Bucuresti

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Anexa 1 la Raportul de evaluare - Spatiu Etaj E17 -1166,40 mp situat in str. Serg. Nitu Vasile nr. 1 , Sector 4, Bucuresti

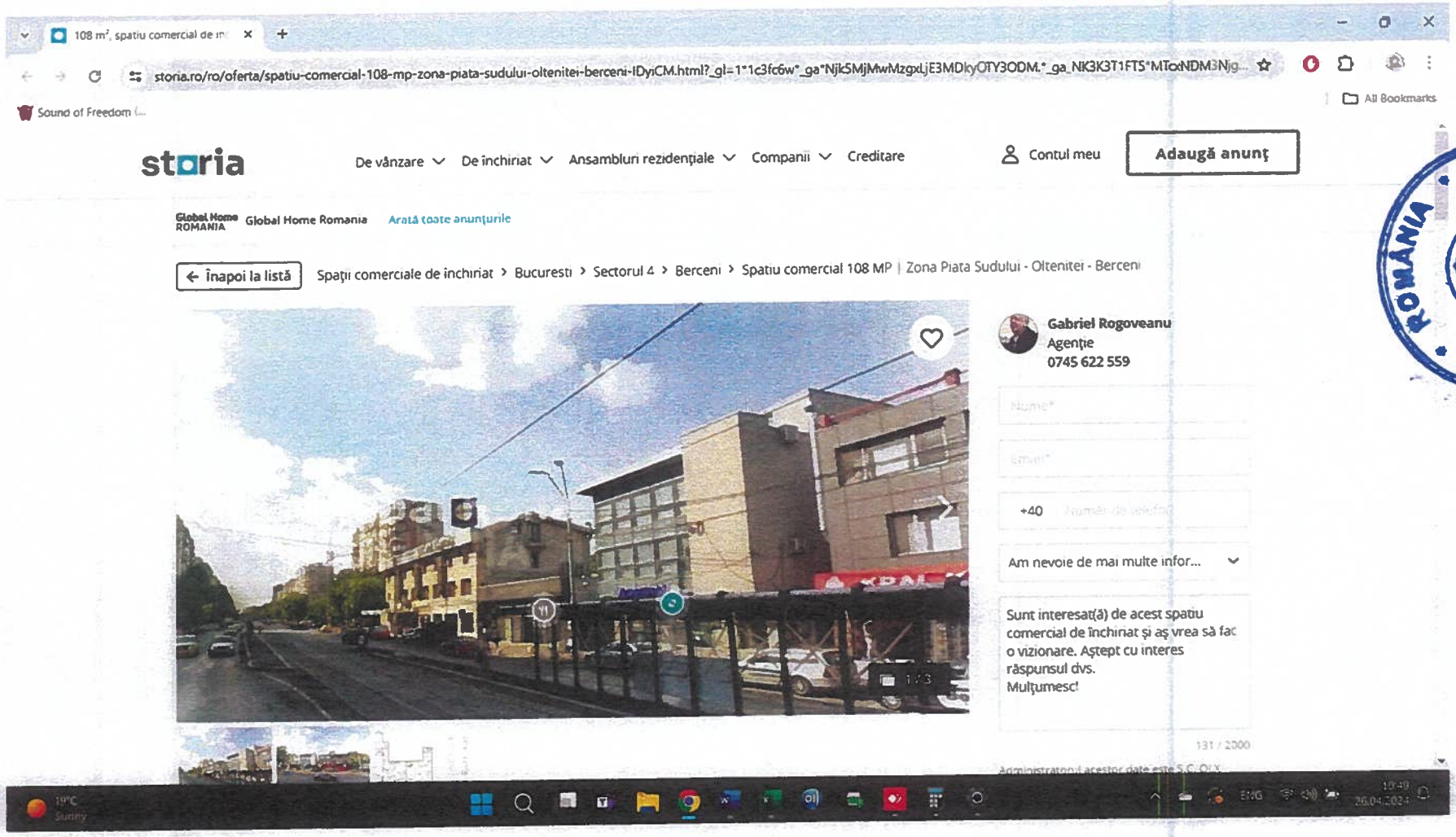


ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4

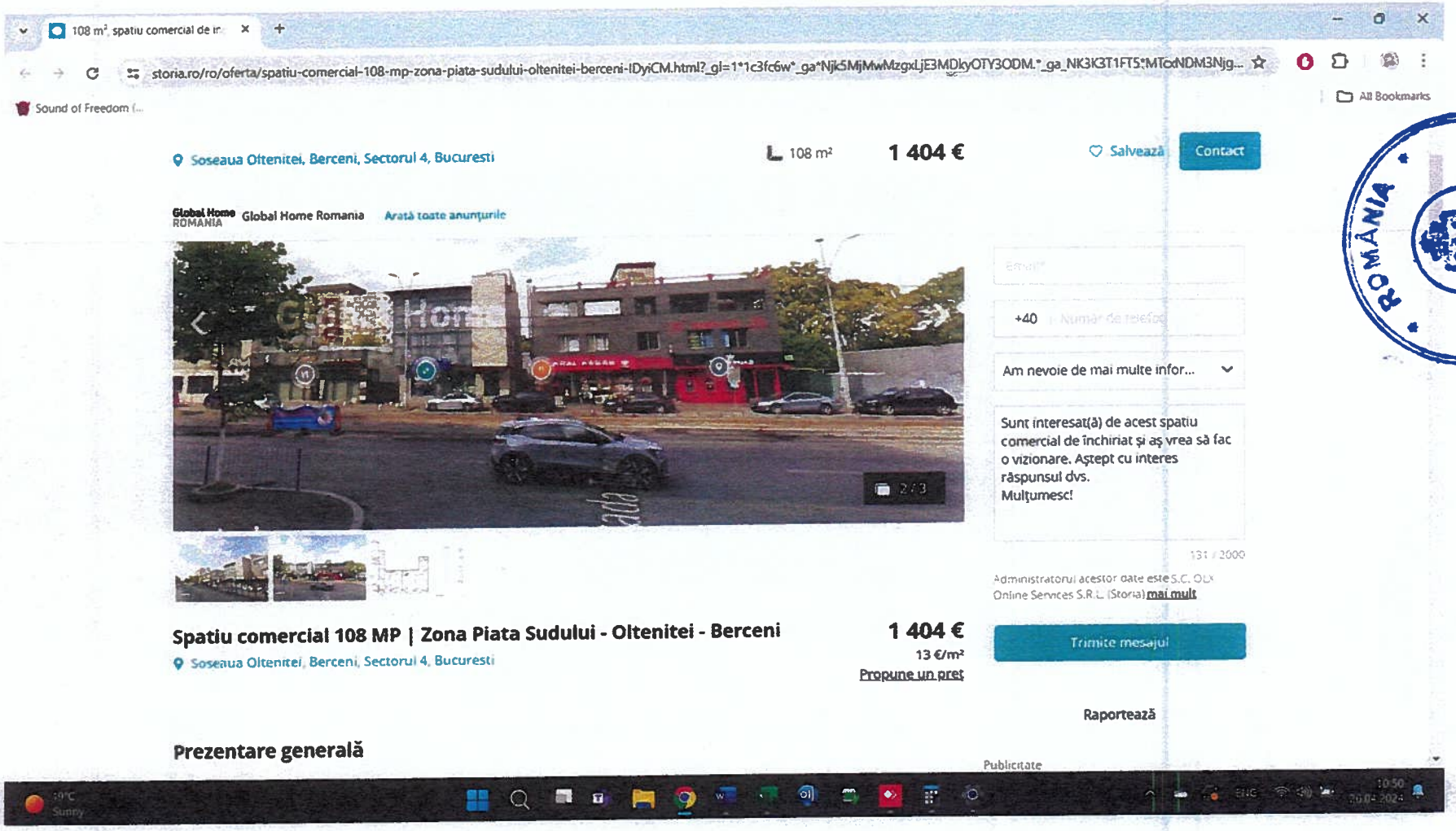
120

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

COMPARABILA A – 13 euro/mp



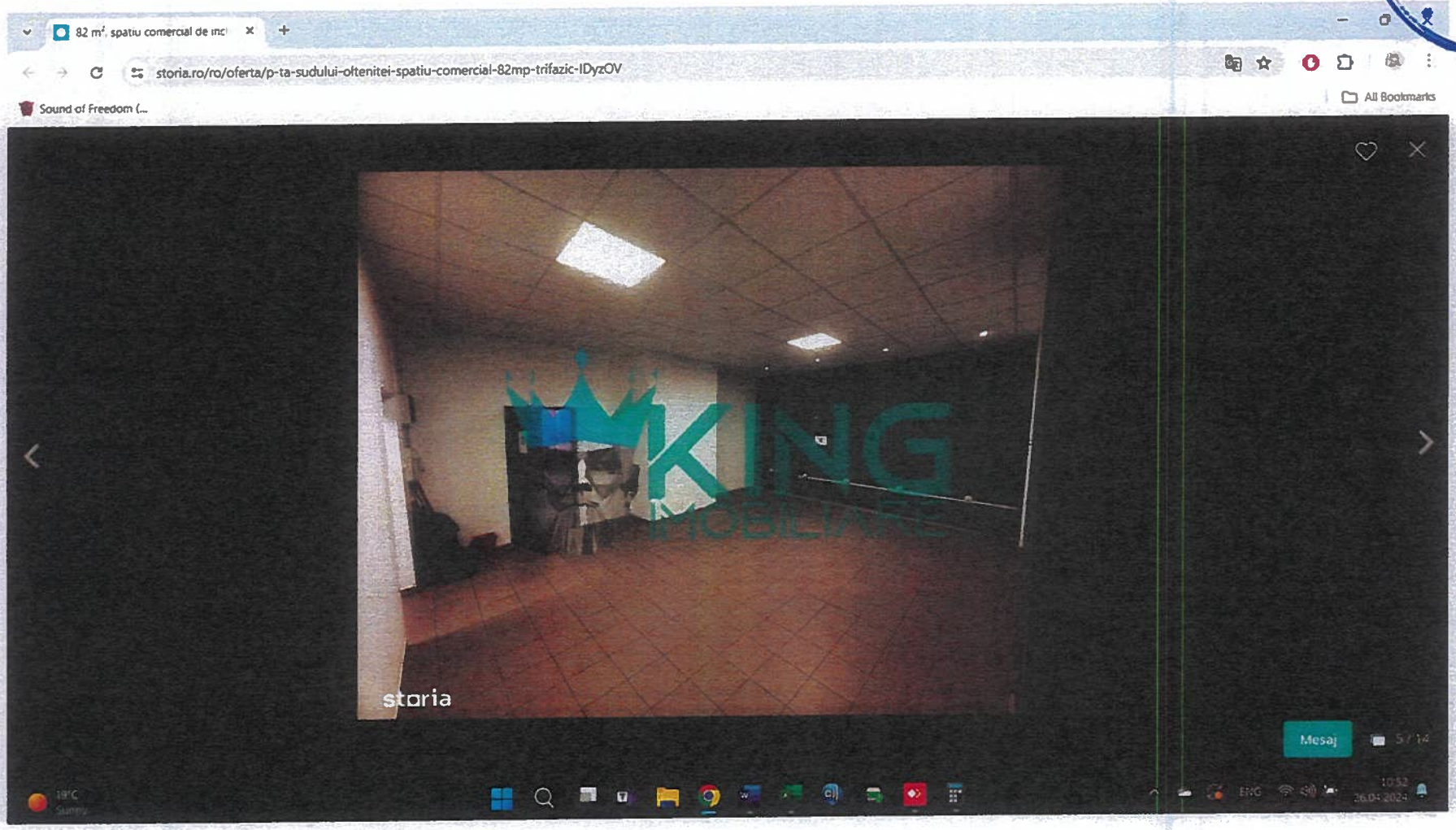
Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



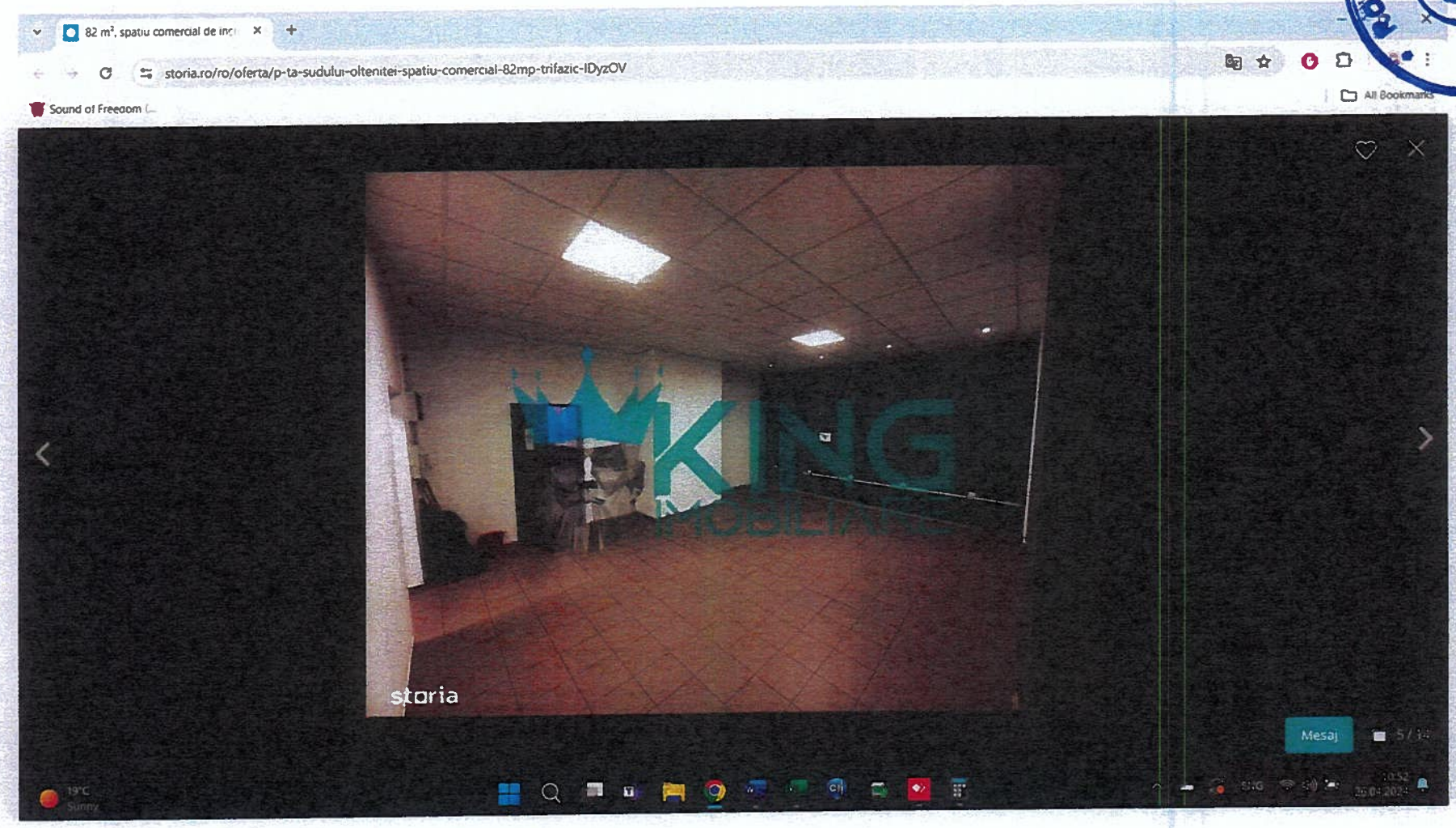
ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

COMPARABILA B

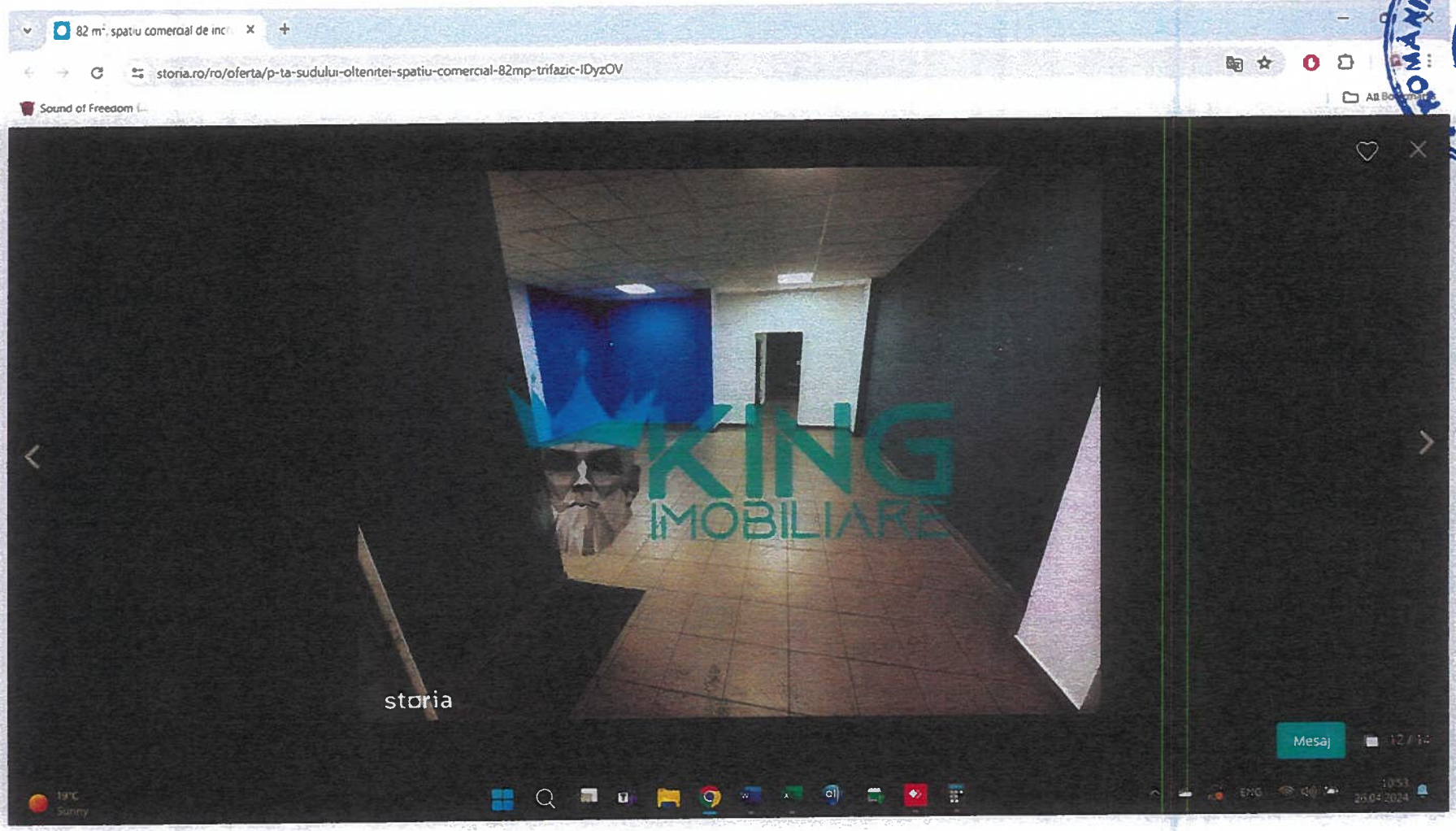


Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

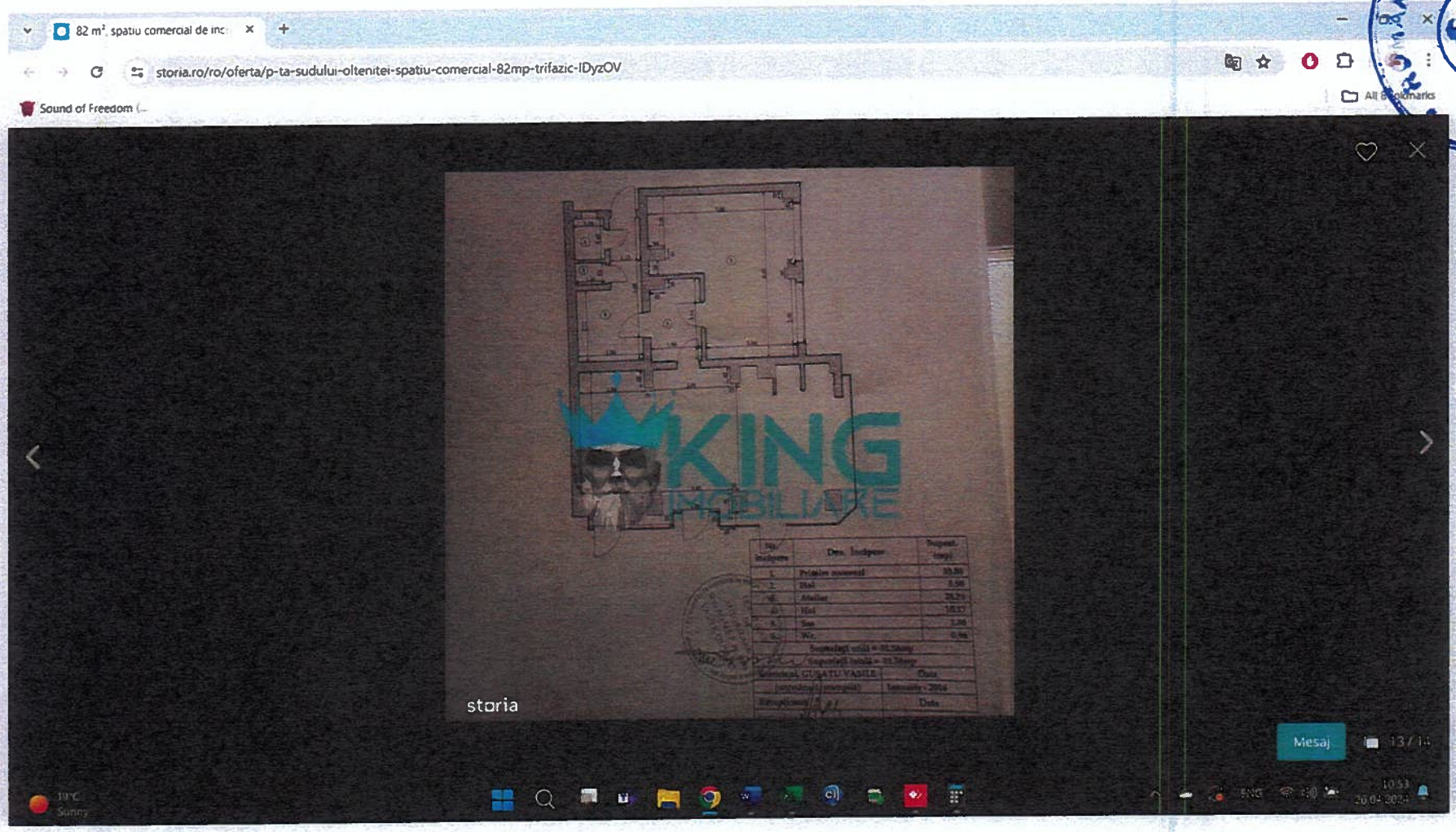


122

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

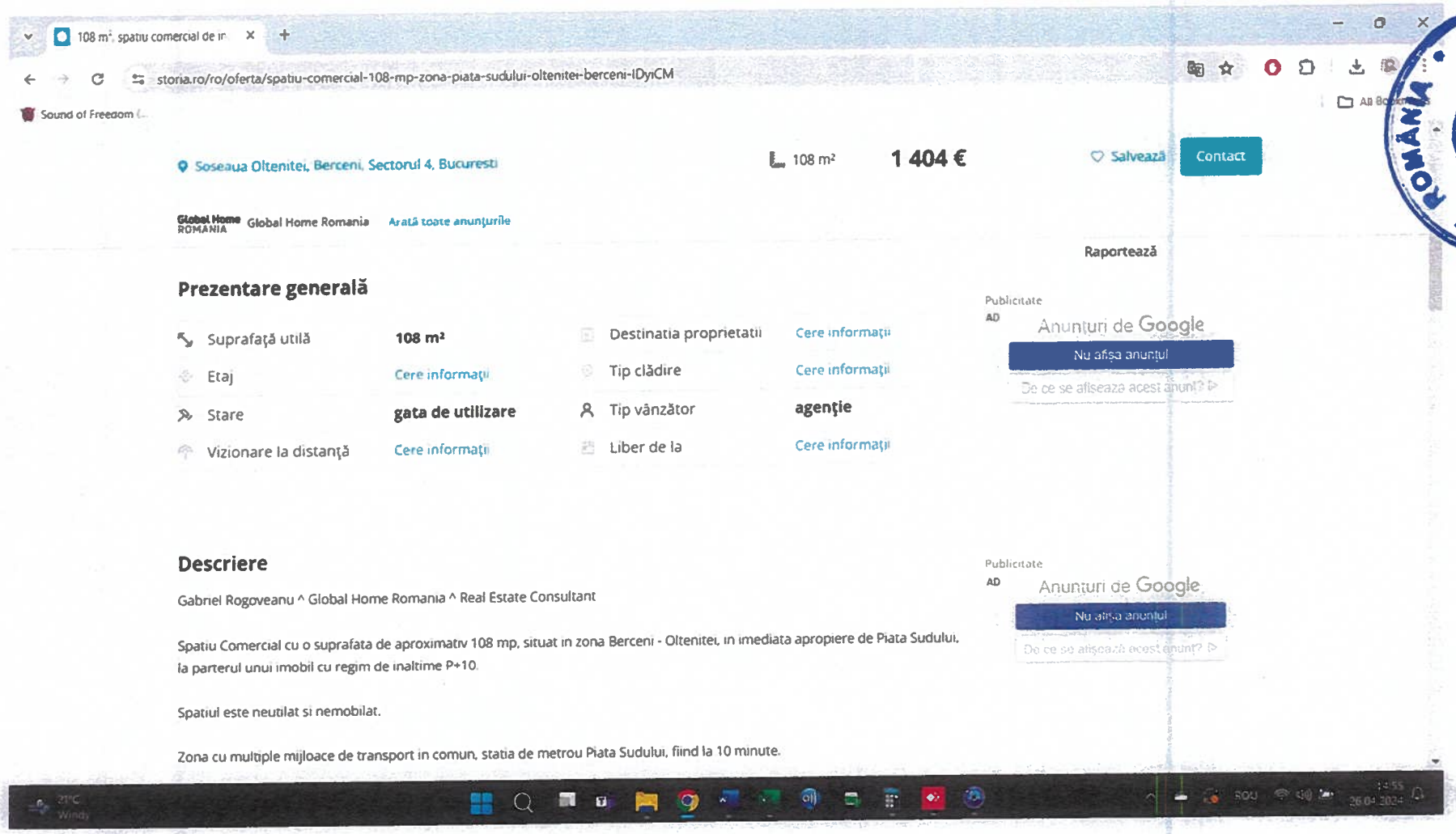


Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

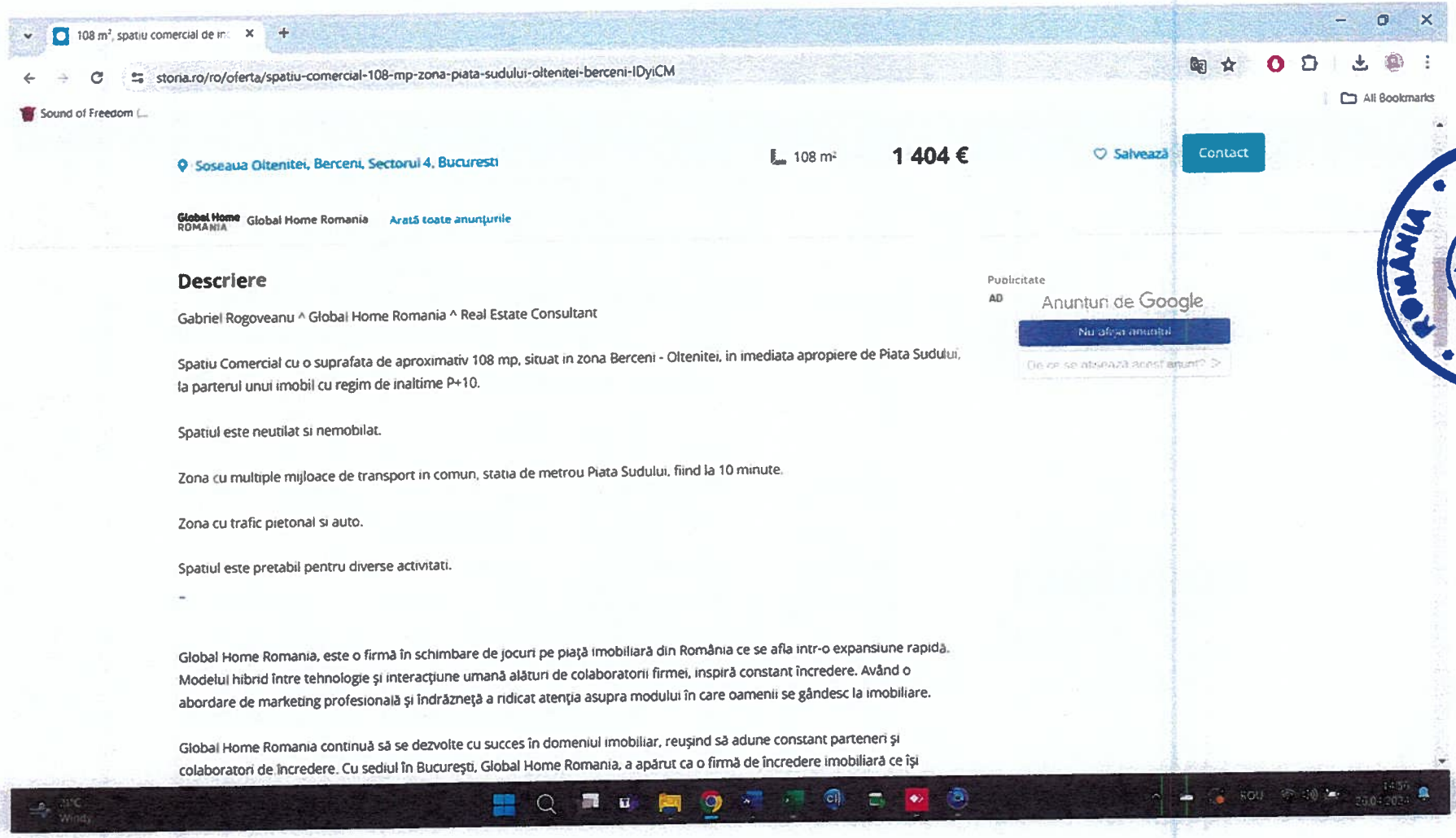


123

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



108 m², spatiu comercial de in

stona.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-108-mp-zona-piata-sudului-oltenitei-berceni-IDyiCM

Sound of Freedom

All Bookmarks

Soseaua Oltenitei, Berceni, Sectorul 4, Bucuresti

108 m²

1 404 €

Salvează

Contact

Global Home ROMANIA Global Home Romania

Arată toate anunțurile

Descriere

Gabriel Rogoveanu ^ Global Home Romania ^ Real Estate Consultant

Spatiu Comercial cu o suprafata de aproximativ 108 mp, situat in zona Berceni - Oltenitei, in imediata apropiere de Piata Sudului, la parterul unui imobil cu regim de inaltime P+10.

Spatiul este neutilat si nemobilat.

Zona cu multiple mijloace de transport in comun, statia de metrou Piata Sudului, fiind la 10 minute.

Zona cu trafic pietonal si auto.

Spatiul este pretabil pentru diverse activitati.

-

Global Home Romania, este o firmă în schimbare de jocuri pe piaţă imobiliară din România ce se afla intr-o expansiune rapidă. Modelul hibrid între tehnologie şi interacţiune umană alături de colaboratorii firmei, inspiră constant încredere. Având o abordare de marketing profesională şi îndrăzneţă a ridicat atenţia asupra modului în care oamenii se gândesc la imobiliare.

Global Home Romania continuă să se dezvolte cu succes în domeniul imobiliar, reuşind să adune constant parteneri şi colaboratori de încredere. Cu sediul în Bucureşti, Global Home Romania, a apărut ca o firmă de încredere imobiliară ce îşi

Publicitate

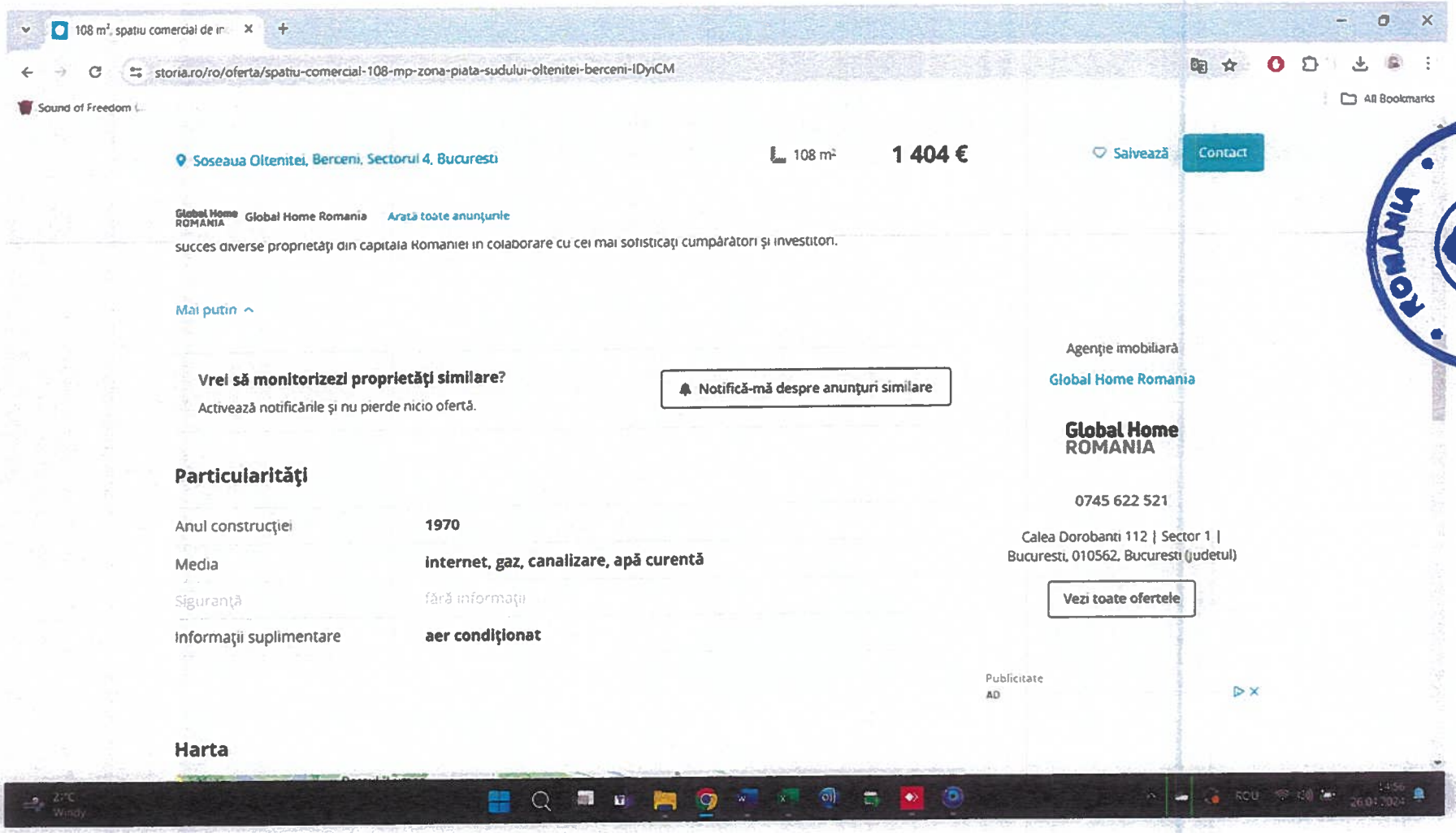
AD

Anunțuri de Google

Nu afișa anunțul

De ce se afișează acest anunț?

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



108 m², spatiu comercial de in

storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-108-mp-zona-piata-sudului-oltenitei-berceni-IDyiCM

Sound of Freedom

All Bookmarks

Soseaua Oltenitei, Berceni, Sectorul 4, Bucuresti

108 m²

1 404 €

Salvează

Contact

Global Home ROMANIA Global Home Romania Arată toate anunțurile

succes diverse proprietăți din capitala Romaniei in colaborare cu cei mai sofisticați cumpărători și investitori.

Mai puțin

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare

Agenție imobiliară

Global Home Romania

Global Home ROMANIA

0745 622 521

Calea Dorobanti 112 | Sector 1 | Bucuresti, 010562, Bucuresti (judetul)

Vezi toate ofertele

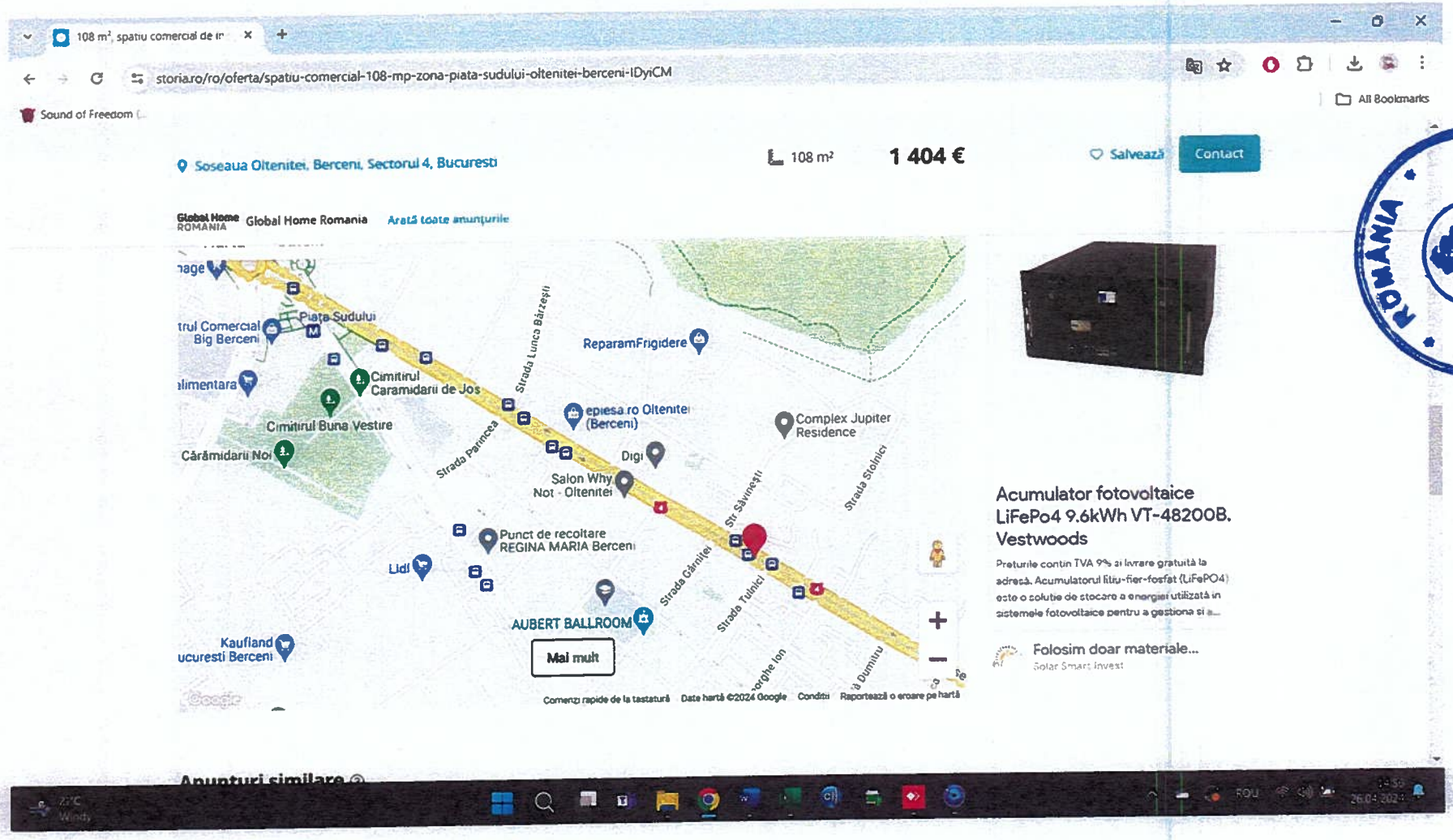
Particularități

Anul construcției	**1970**
Media	**internet, gaz, canalizare, apă curentă**
Siguranță	fără informații
Informații suplimentare	**aer condiționat**

Publicitate AD

Harta

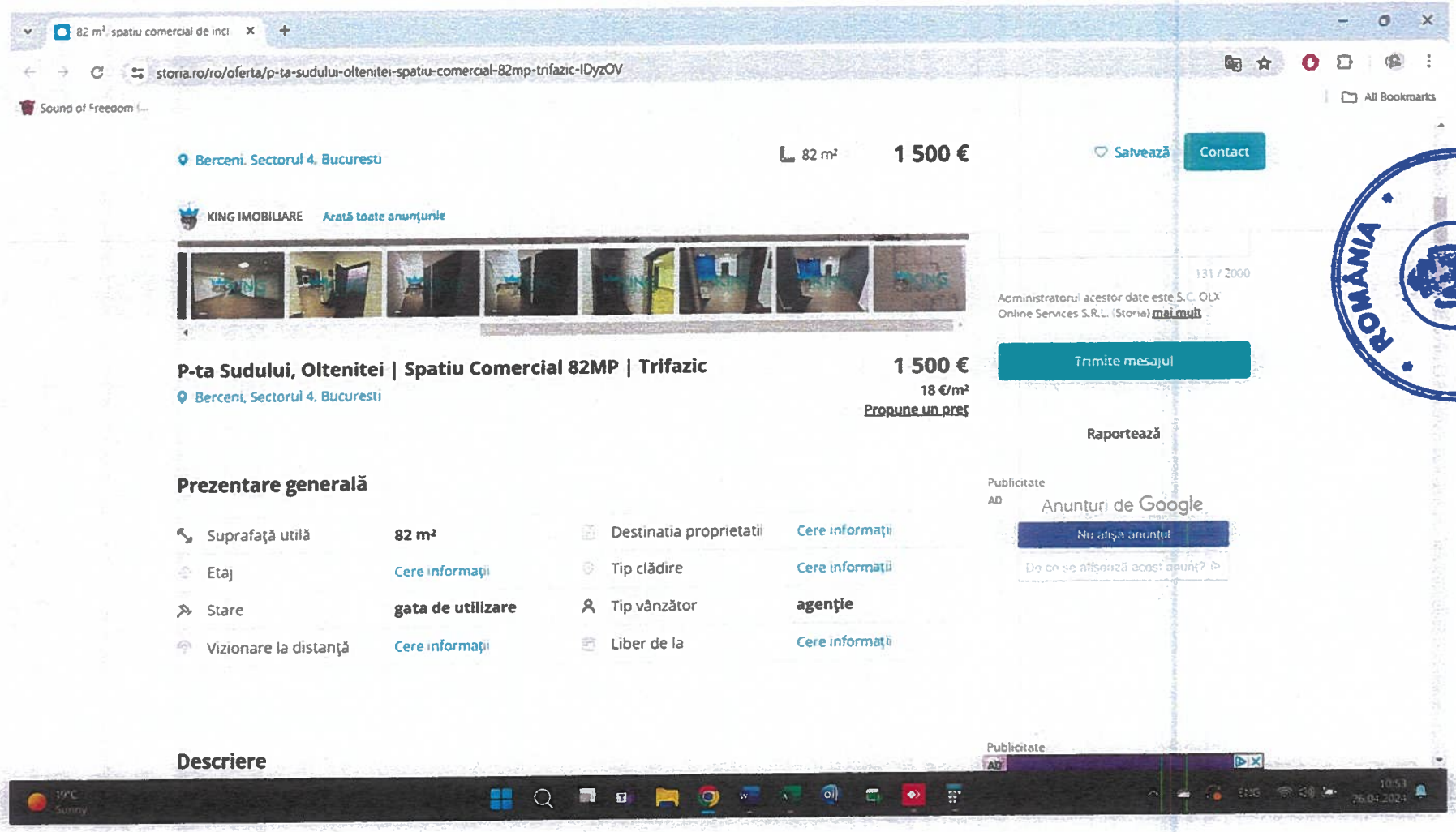
Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



125

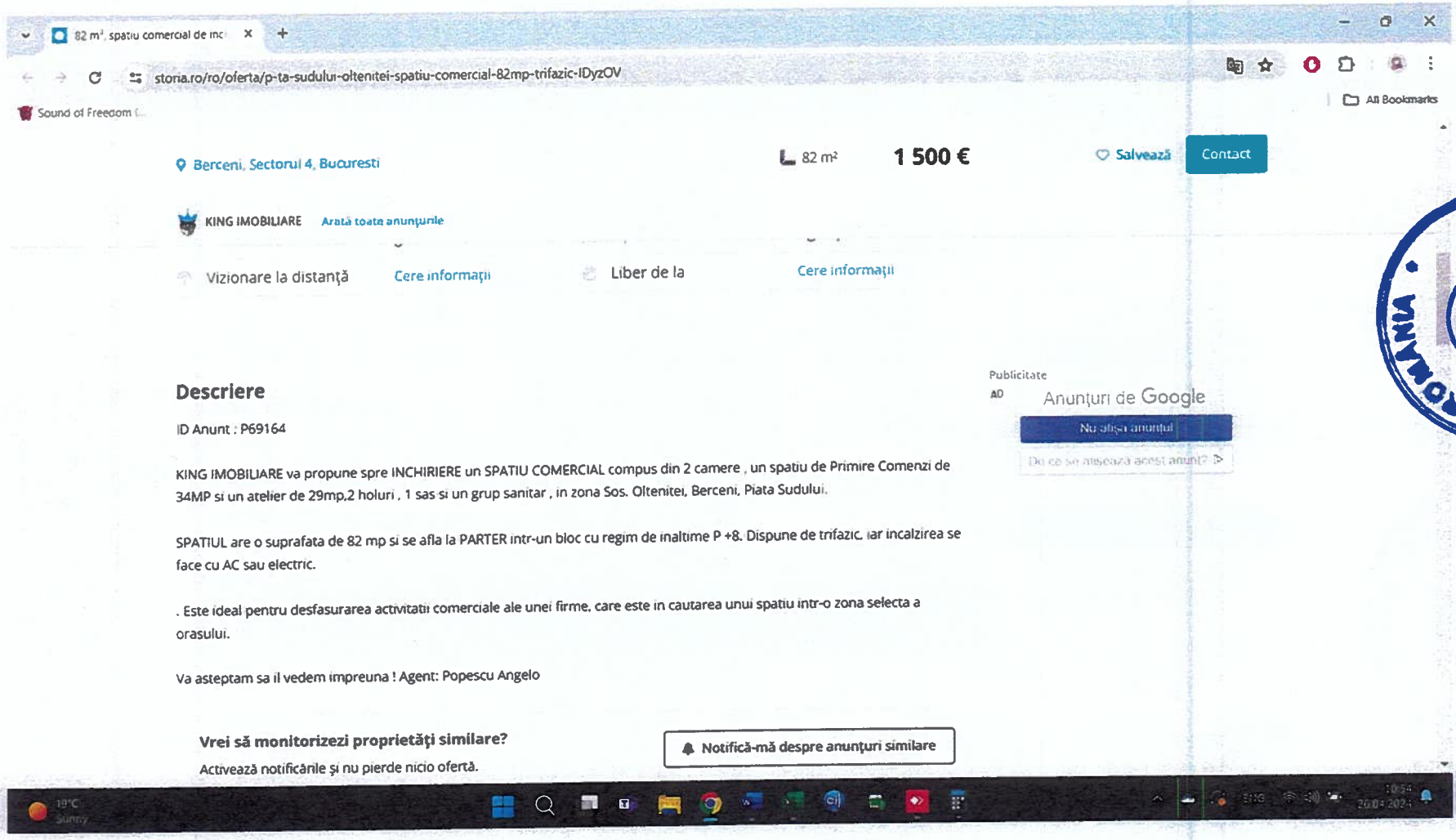
Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

COMPARABILA B – 18,29 euro/mp

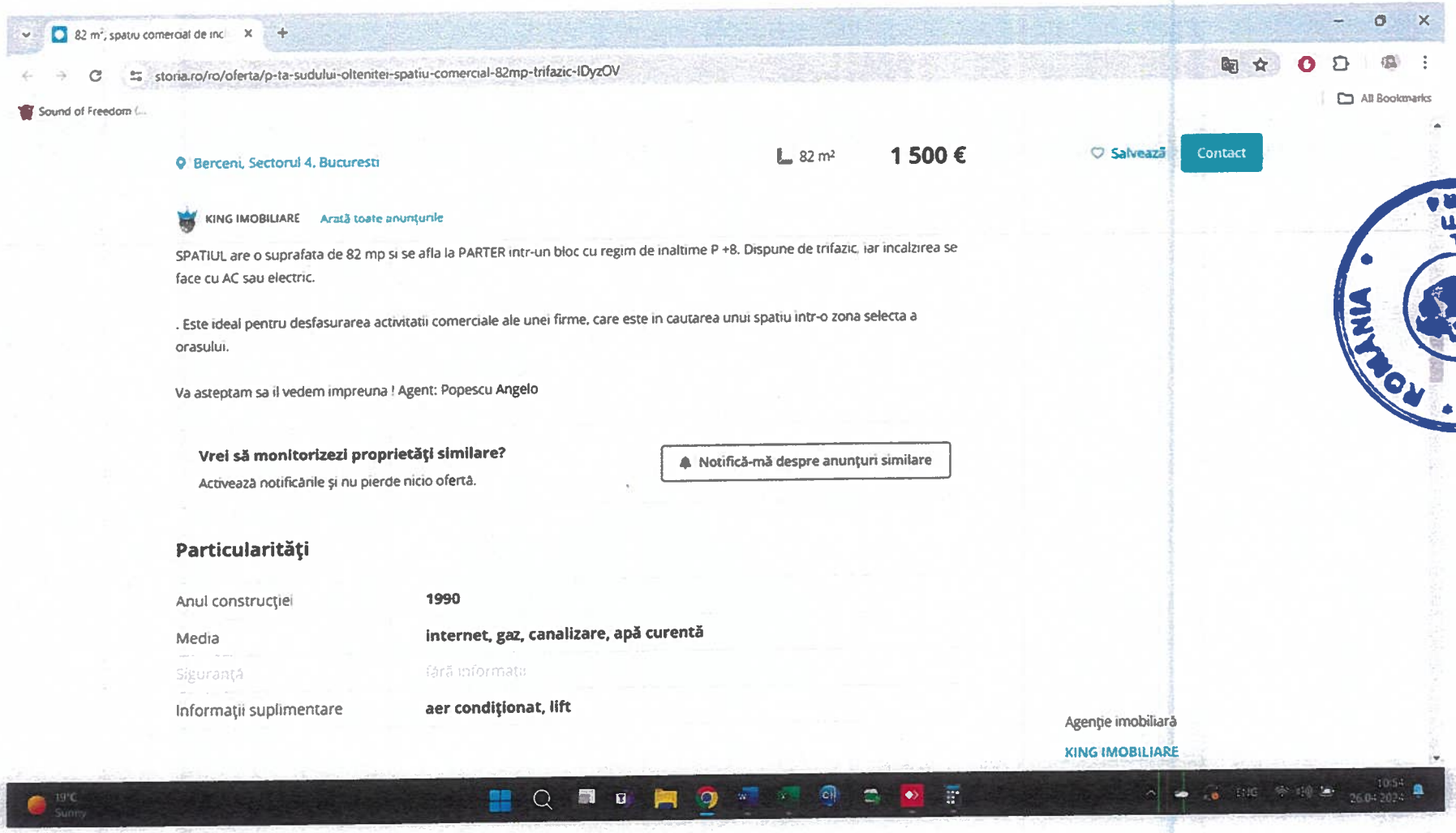


ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI SECTOR 4

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



82 m², spatiu comercial de inc

storia.ro/ro/oferta/p-ta-sudului-oltenitei-spatiu-comercial-82mp-trifazic-IDyzOV

Sound of Freedom (...

All Bookmarks

Berceni, Sectorul 4, Bucuresti

82 m²

1 500 €

Salvează

Contact

KING IMOBILIARE Arată toate anunțurile

SPATIUL are o suprafata de 82 mp si se afla la PARTER intr-un bloc cu regim de inaltime P +8. Dispune de trifazic, iar incalzirea se face cu AC sau electric.

. Este ideal pentru desfasurarea activitatii comerciale ale unei firme, care este in cautarea unui spatiu intr-o zona selecta a orasului.

Va asteptam sa il vedem impreuna ! Agent: Popescu Angelo

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

Anul construcției	**1990**
Media	**internet, gaz, canalizare, apă curentă**
Siguranță	fără informații
Informații suplimentare	**aer condiționat, lift**

Agenție imobiliară

KING IMOBILIARE

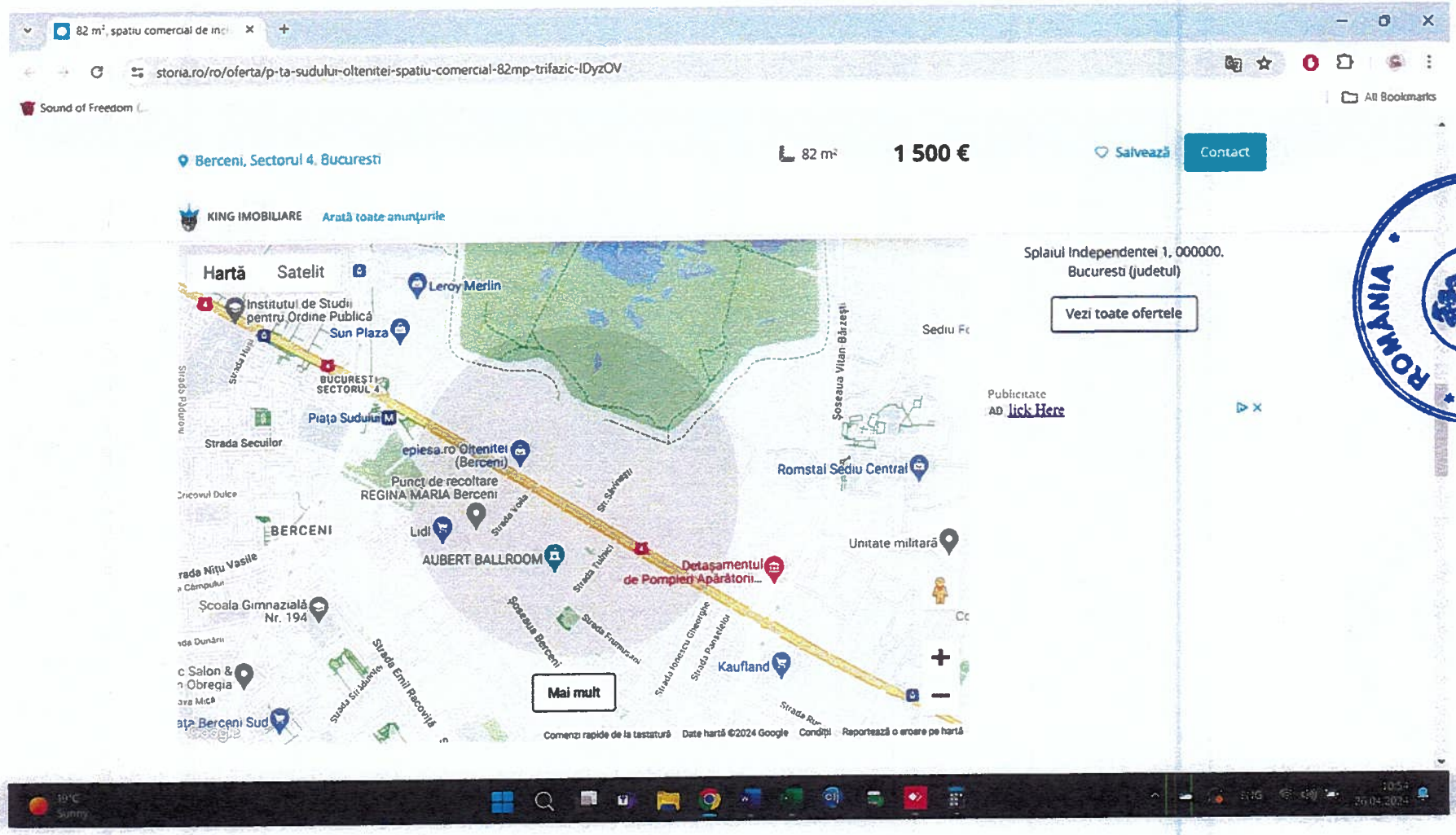
19°C Sunny

ENG

10:54 26.04.2023

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL BUCUREȘTI SECTOR 4

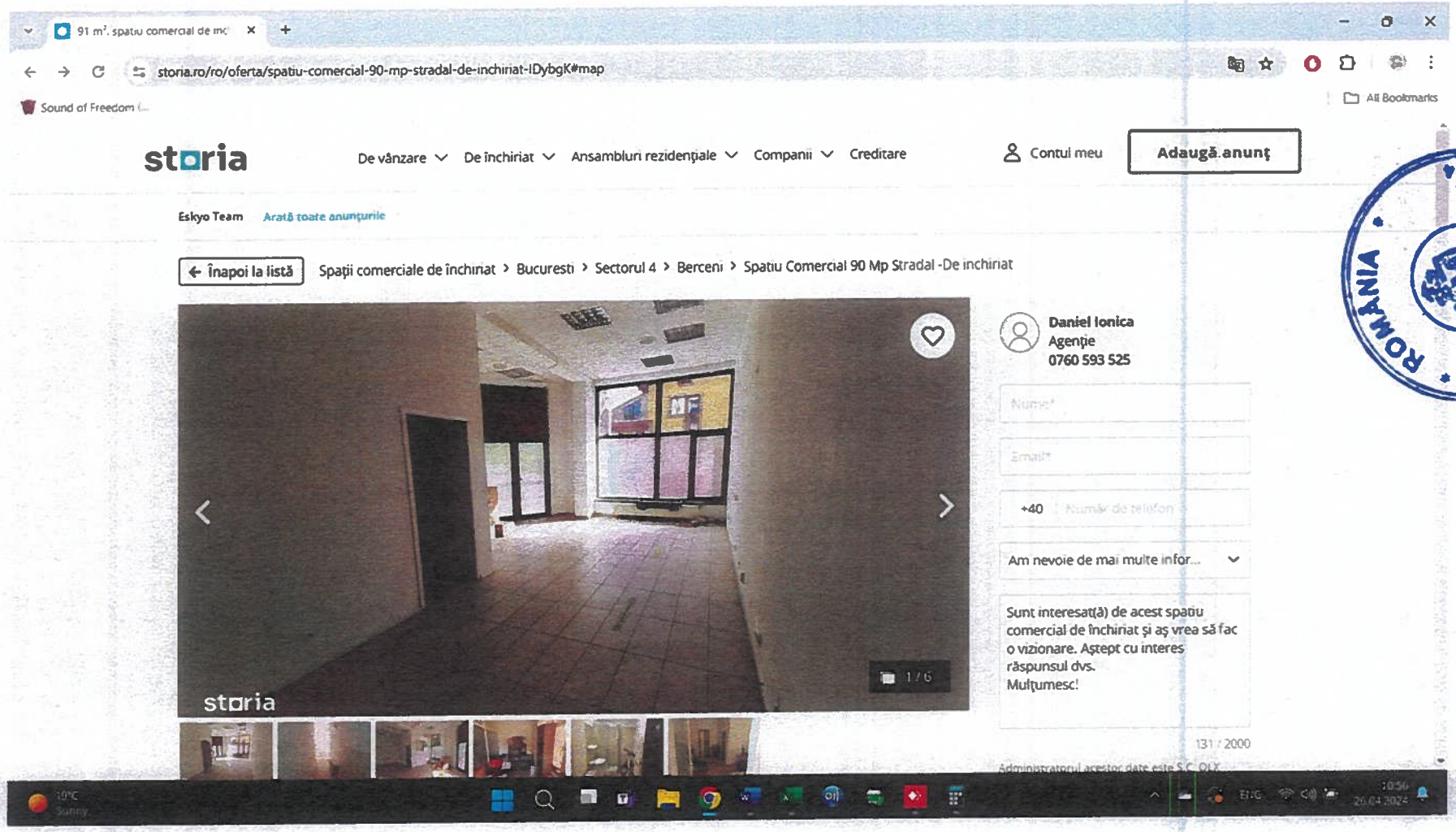
Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



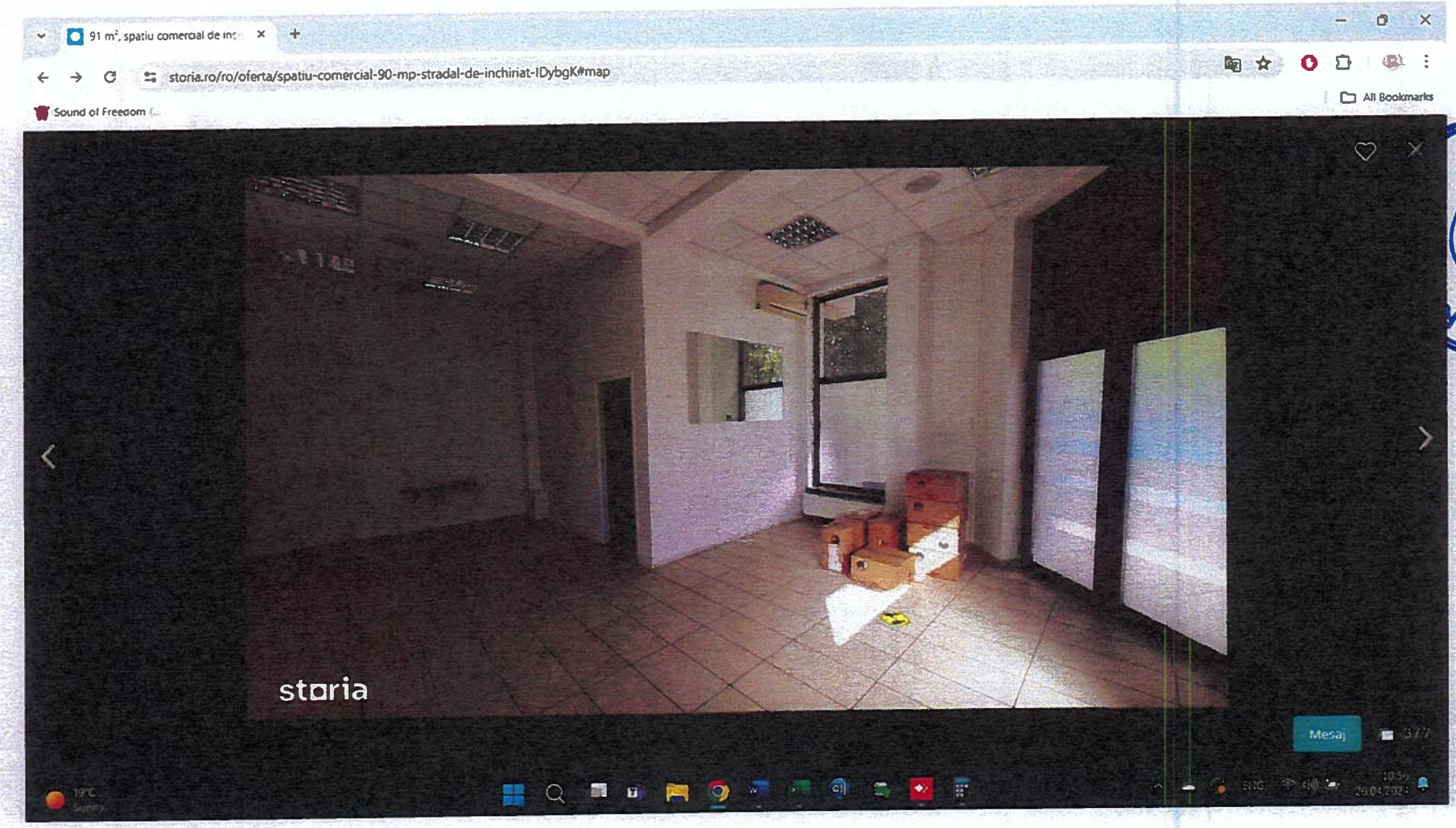
127

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

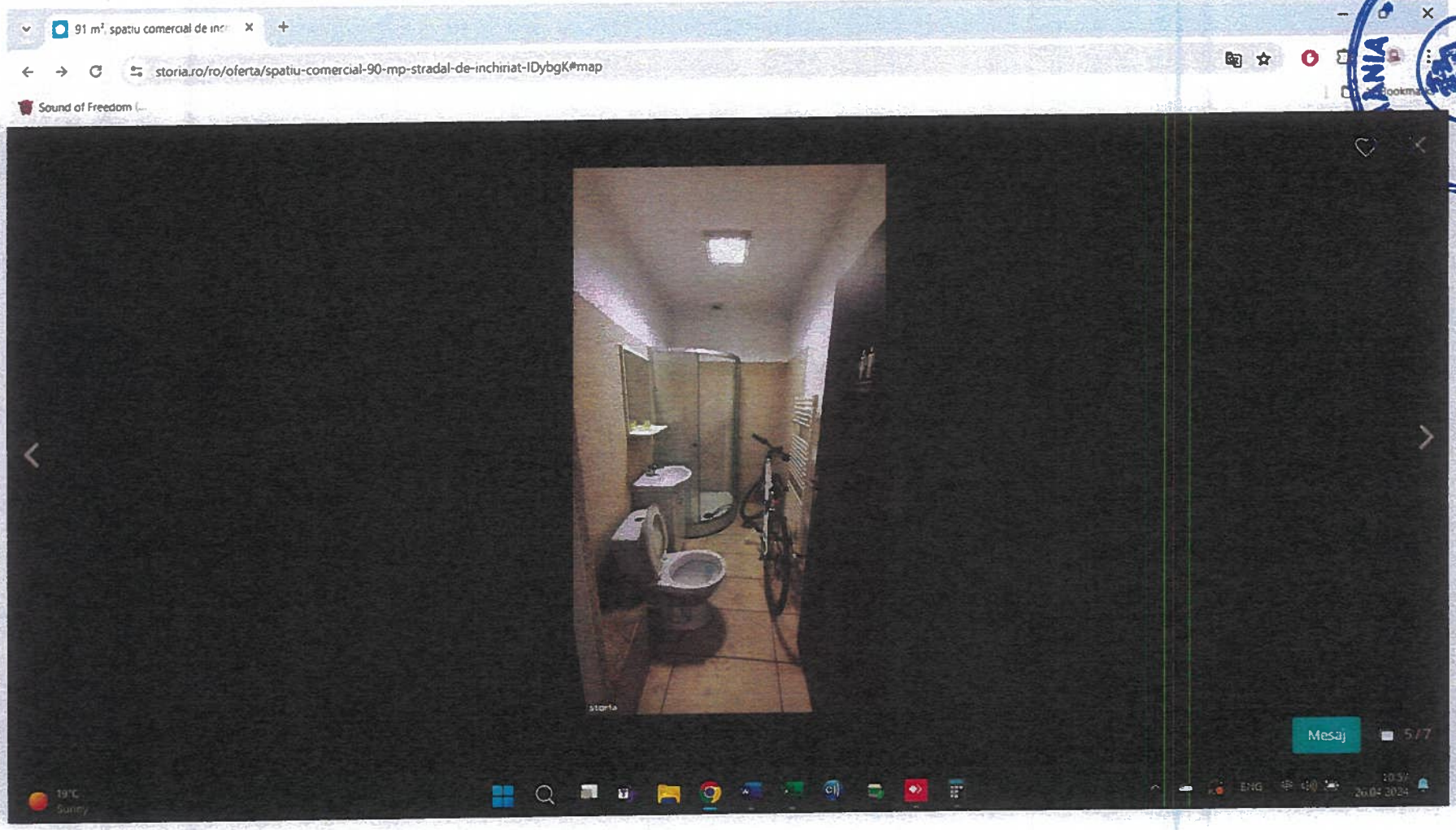
COMPARABILA C – 12 euro/mp



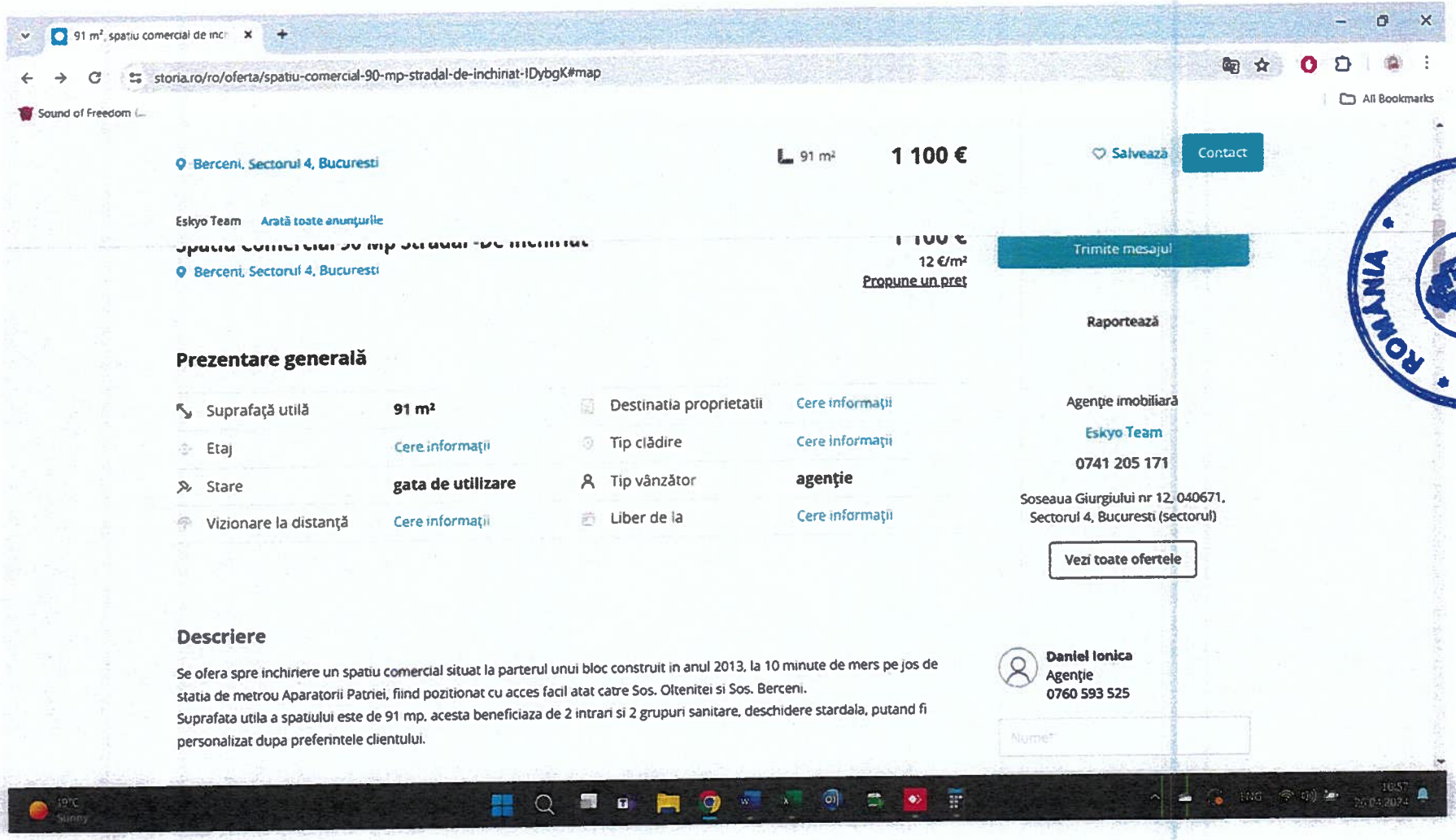
Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



91 m², spatiu comercial de inc

storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-90-mp-stradal-de-inchiriat-IDybgK#map

Sound of Freedom

All Bookmarks

Berceni, Sectorul 4, Bucuresti

91 m²

1 100 €

Salveaza

Contact

Eskyo Team Arată toate anunțurile

Berceni, Sectorul 4, Bucuresti

12 €/m²

Propune un pret

Trimite mesajul

Raportează

Prezentare generală

Suprafață utilă	91 m²	Destinatia proprietatii	Cere informații	Agenție imobiliară
Etaj	Cere informații	Tip clădire	Cere informații	Eskyo Team
Stare	gata de utilizare	Tip vânzător	agenție	0741 205 171
Vizionare la distanță	Cere informații	Liber de la	Cere informații	Soseaua Giurgiului nr 12, 040671, Sectorul 4, Bucuresti (sectorul)

Vezi toate ofertele

Descriere

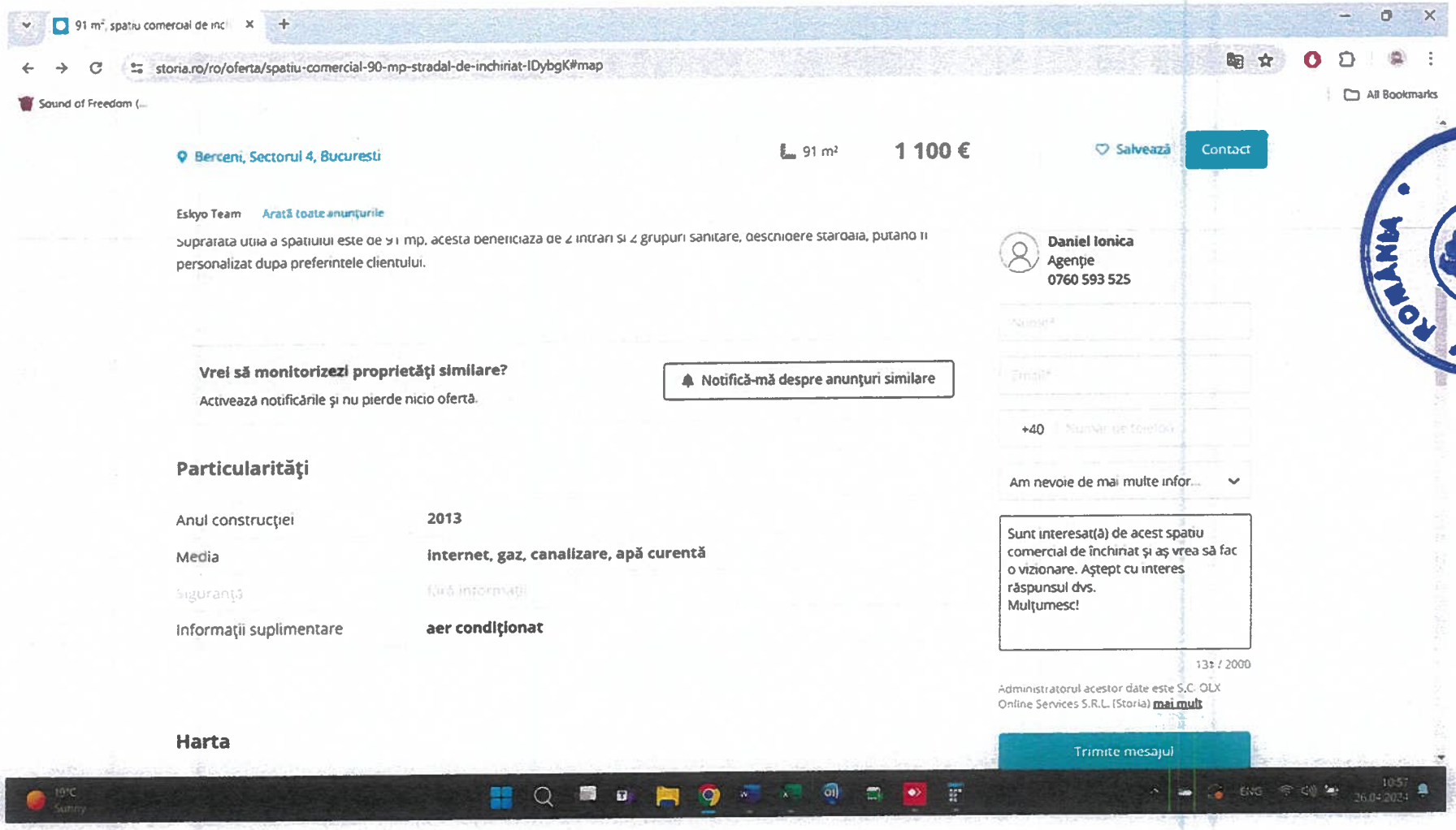
Se ofera spre inchiriere un spatiu comercial situat la parterul unui bloc construit in anul 2013, la 10 minute de mers pe jos de statia de metrou Aparatorii Patriei, fiind pozitionat cu acces facil atat catre Sos. Oltenitei si Sos. Berceni.
Suprafata utila a spatiului este de 91 mp, acesta beneficiaza de 2 intrari si 2 grupuri sanitare, deschidere stardala, putand fi personalizat dupa preferintele clientului.

Daniel Ionica
Agenție
0760 593 525

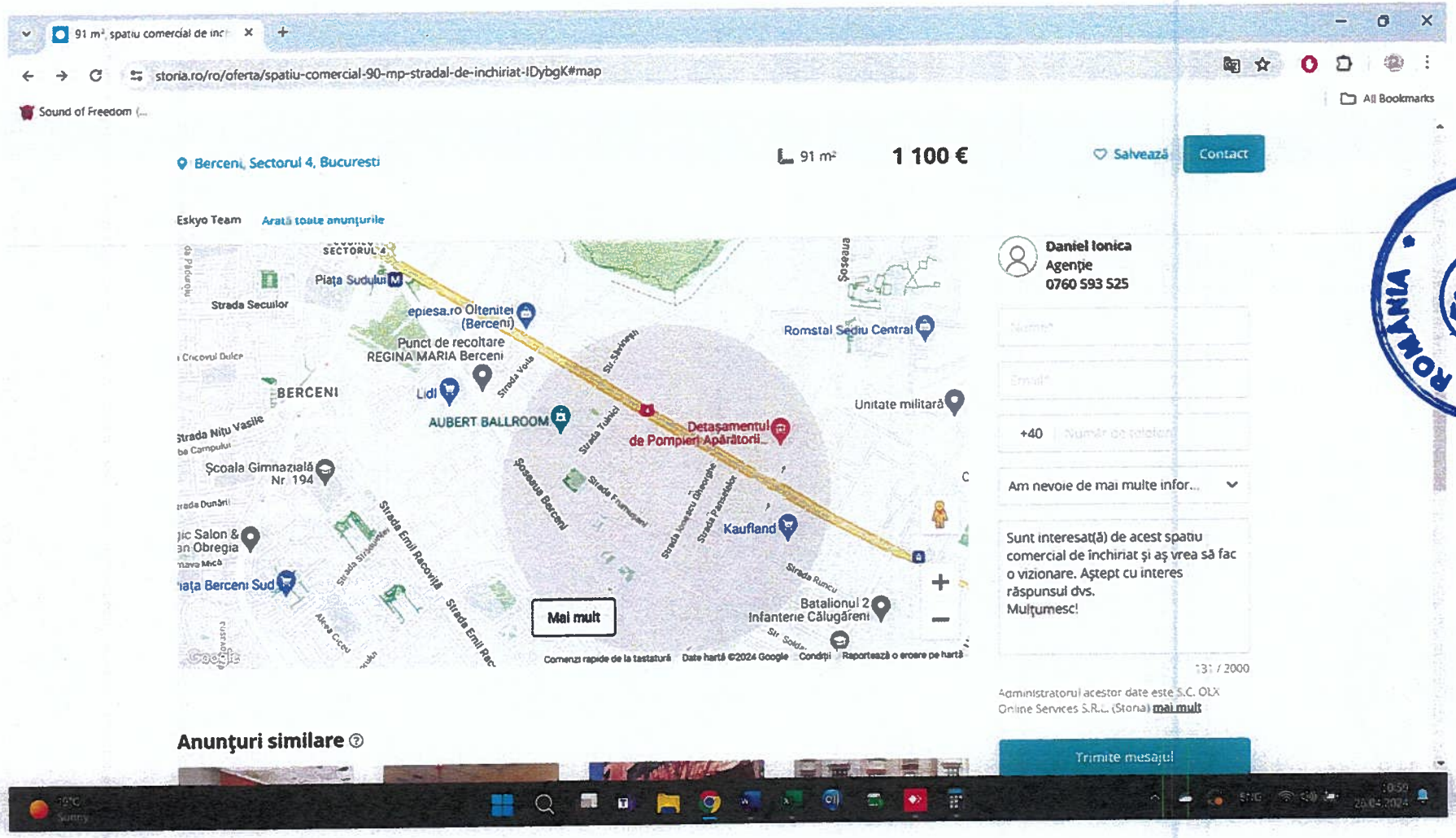
Nume*

ROMÂNIA MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

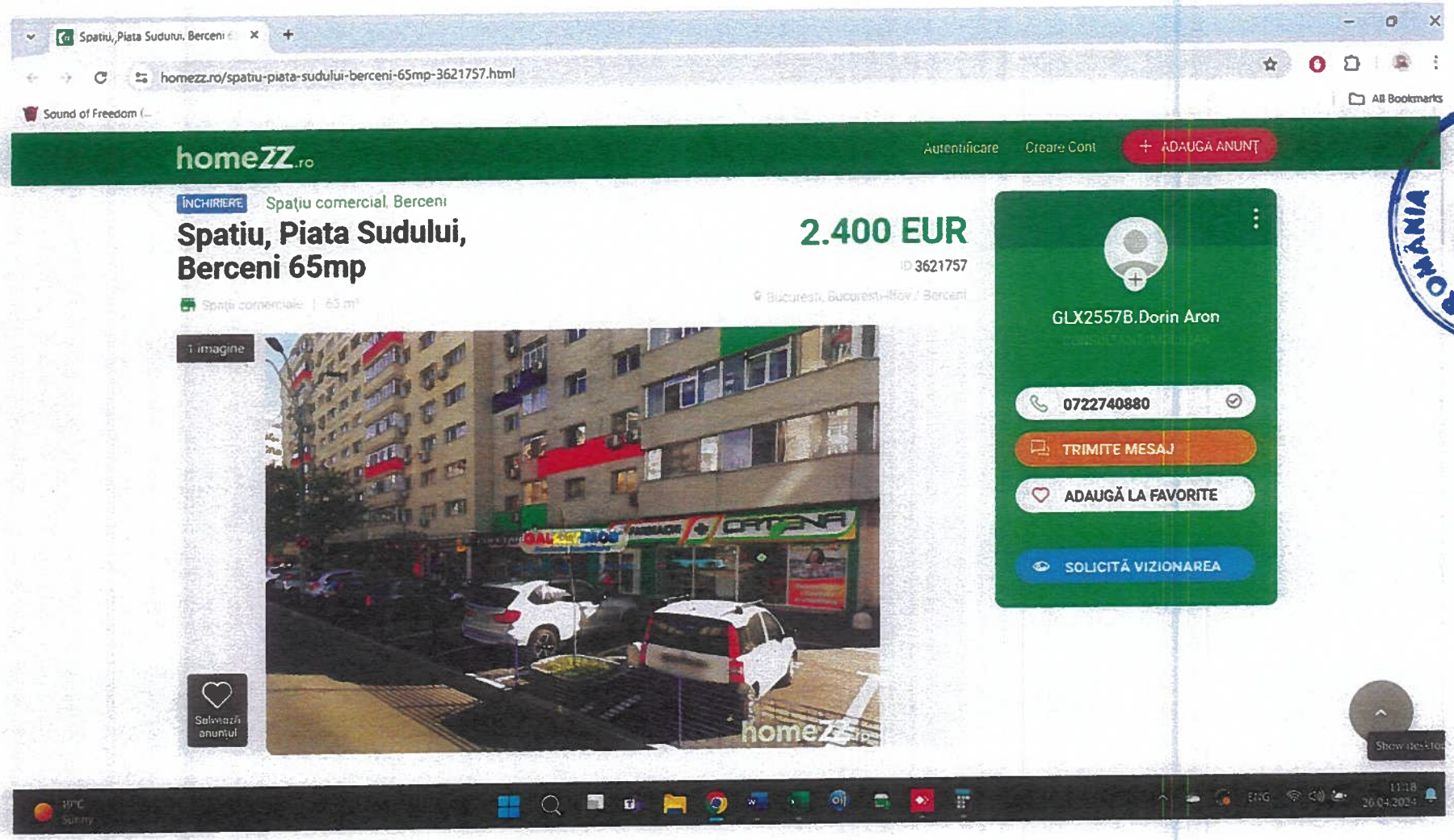


Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

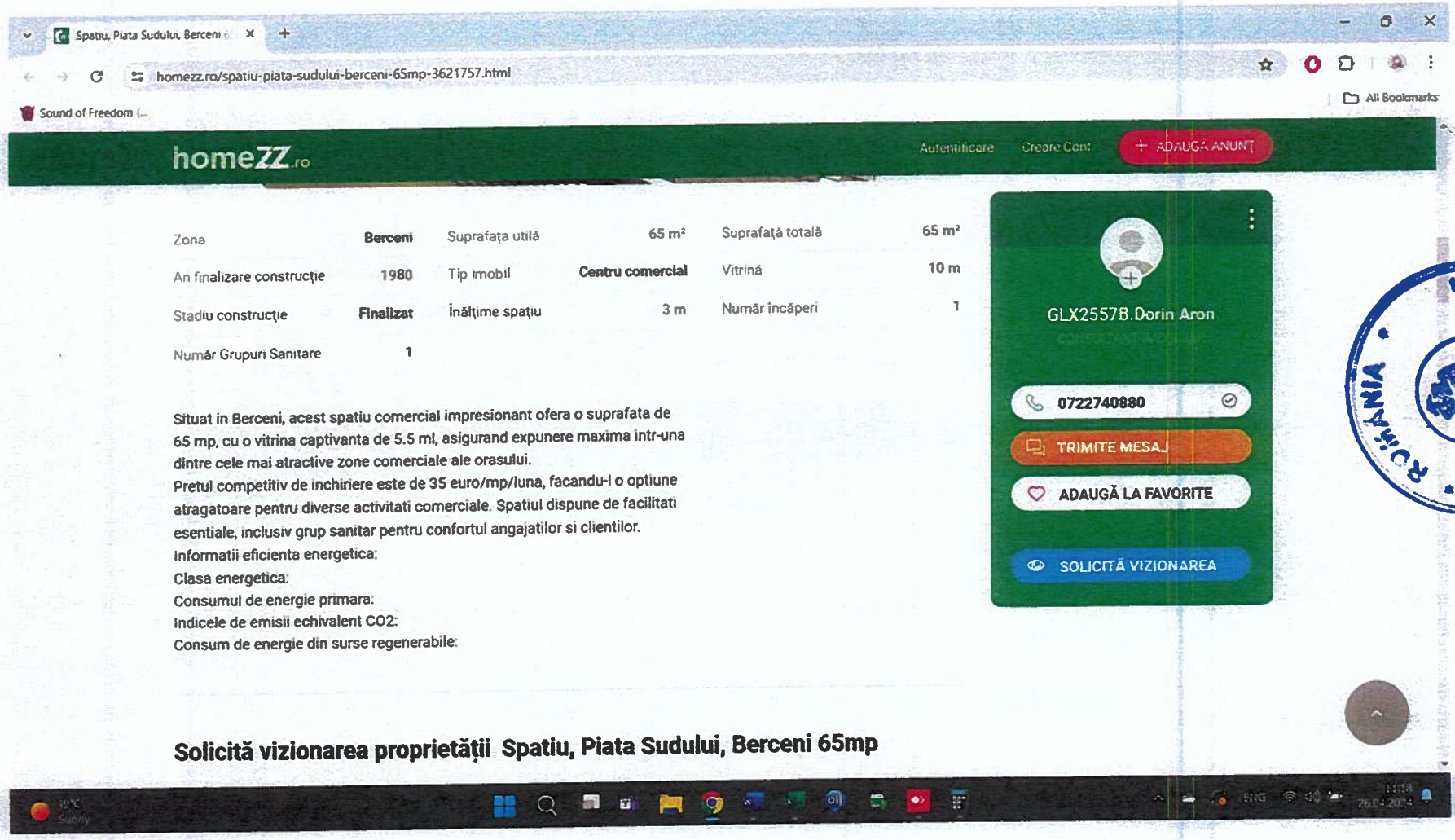


Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

COMPARABILA D – 37 euro/mp

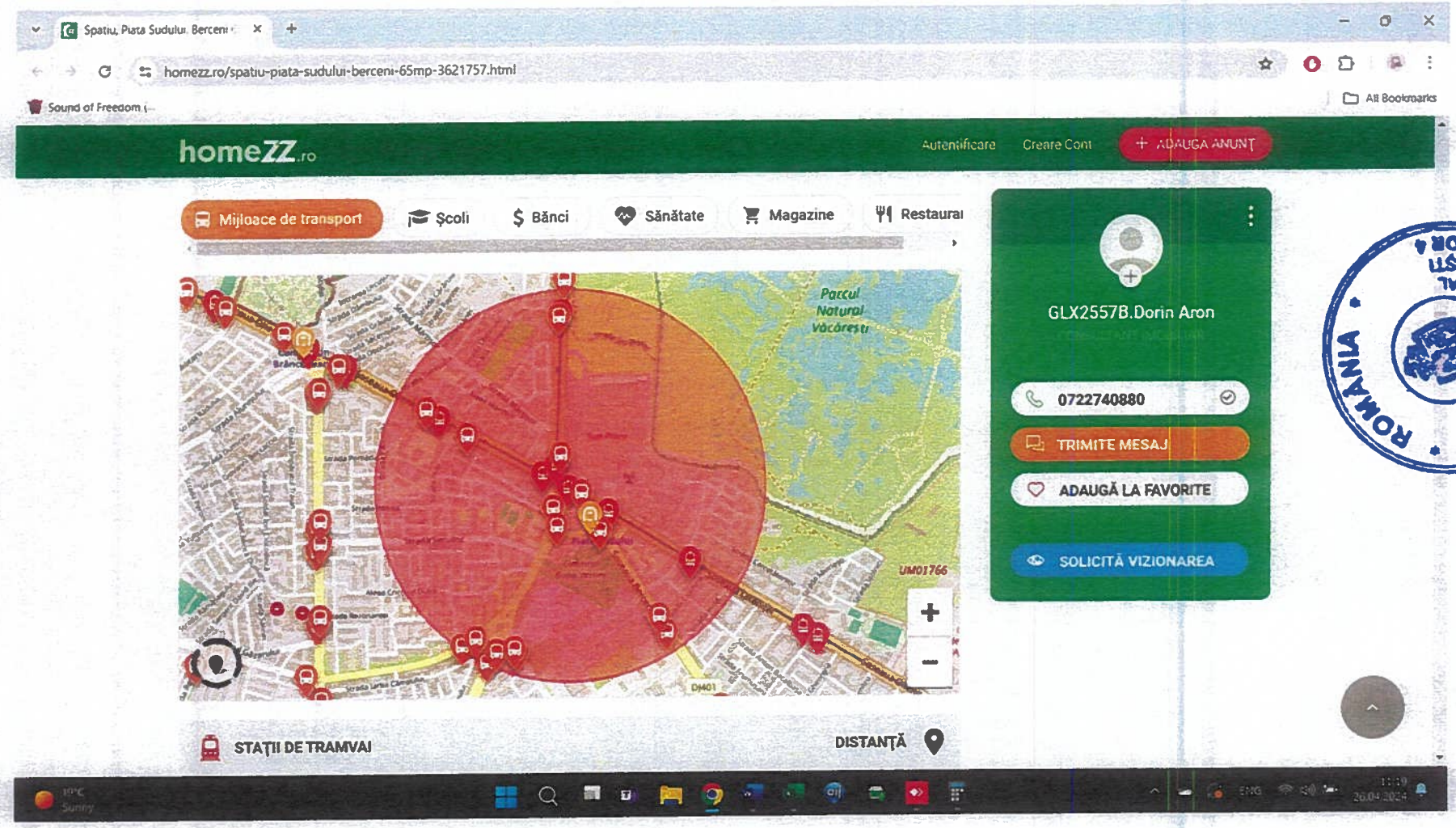


Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

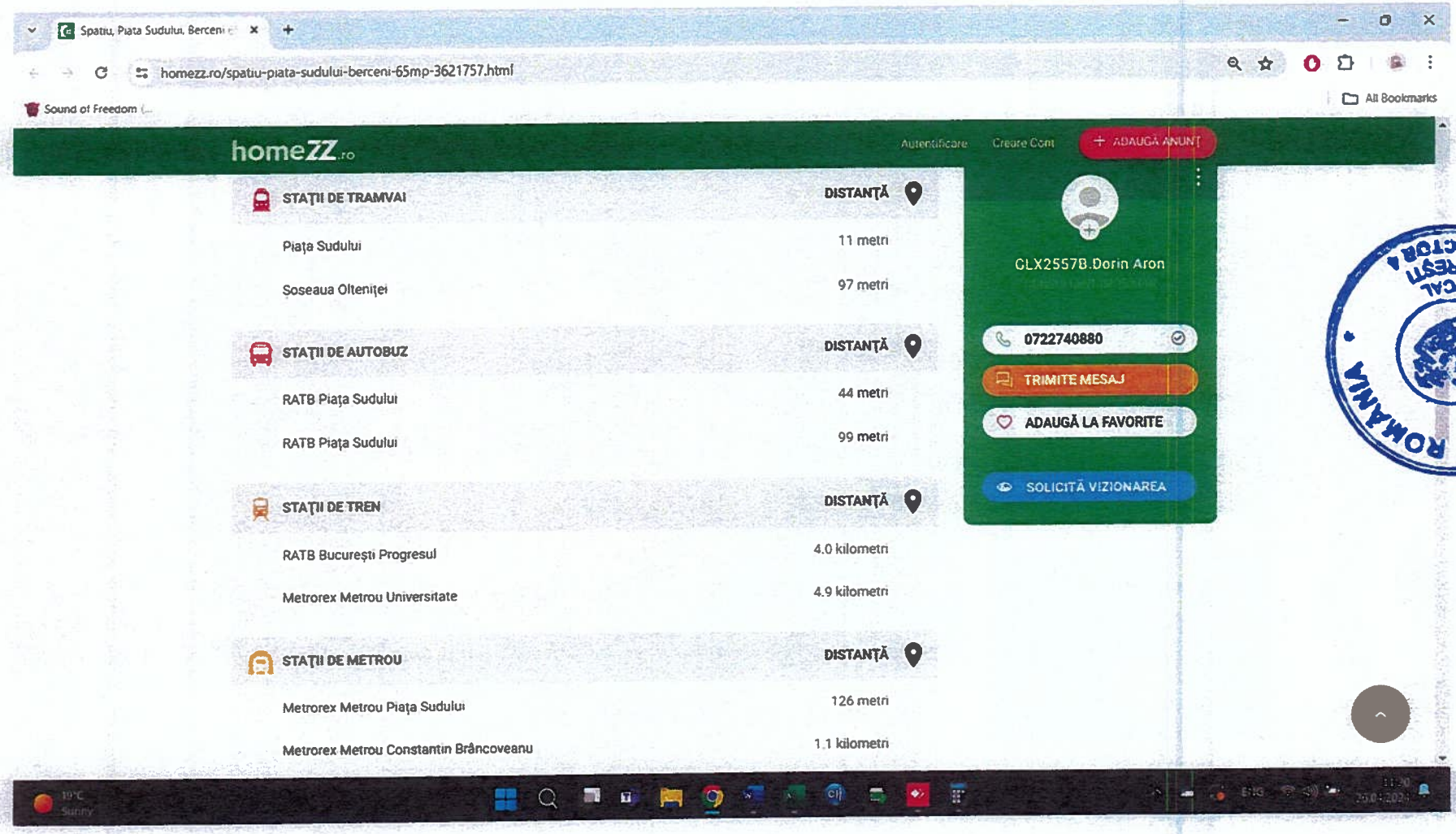


131

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



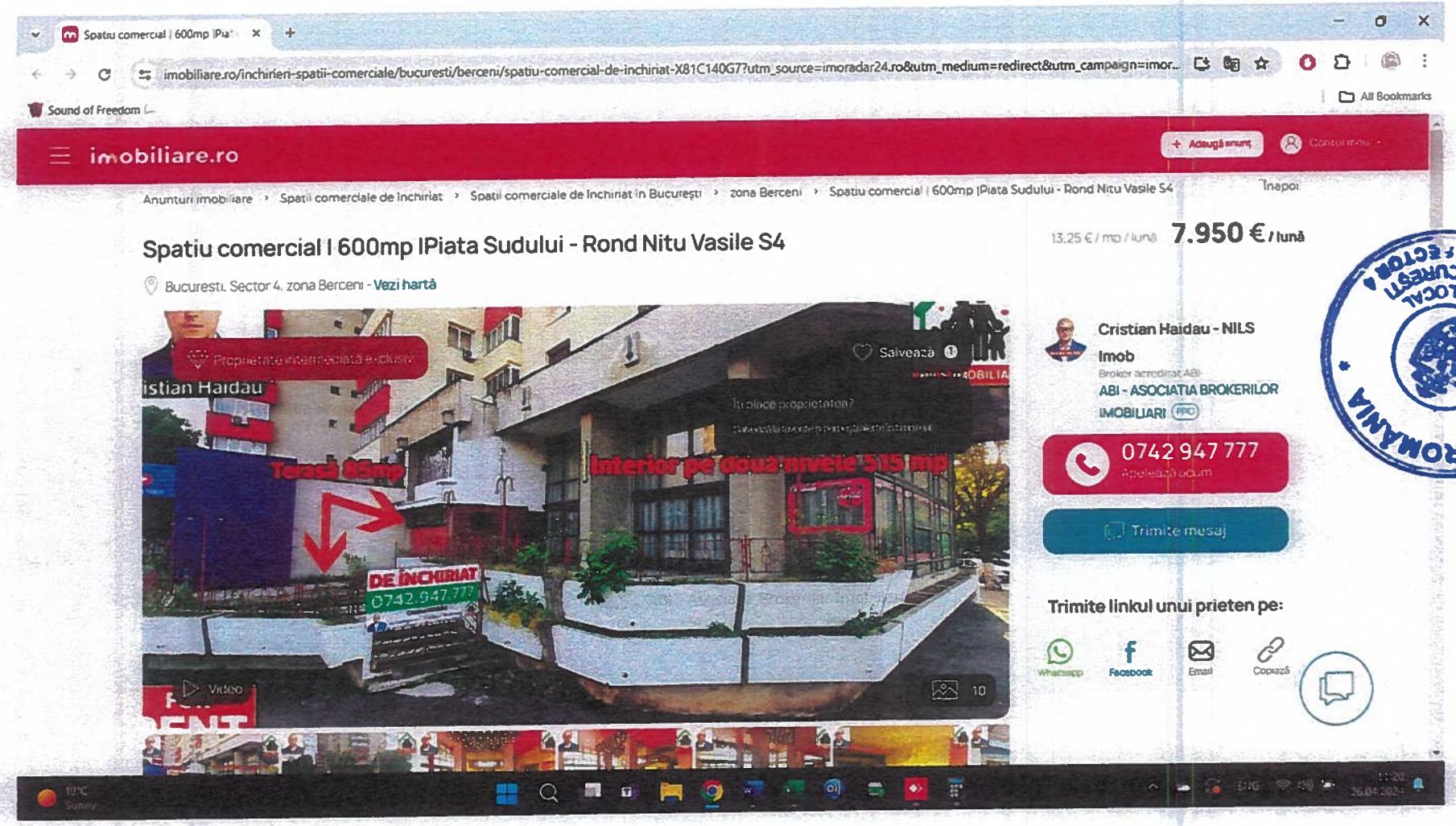
Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



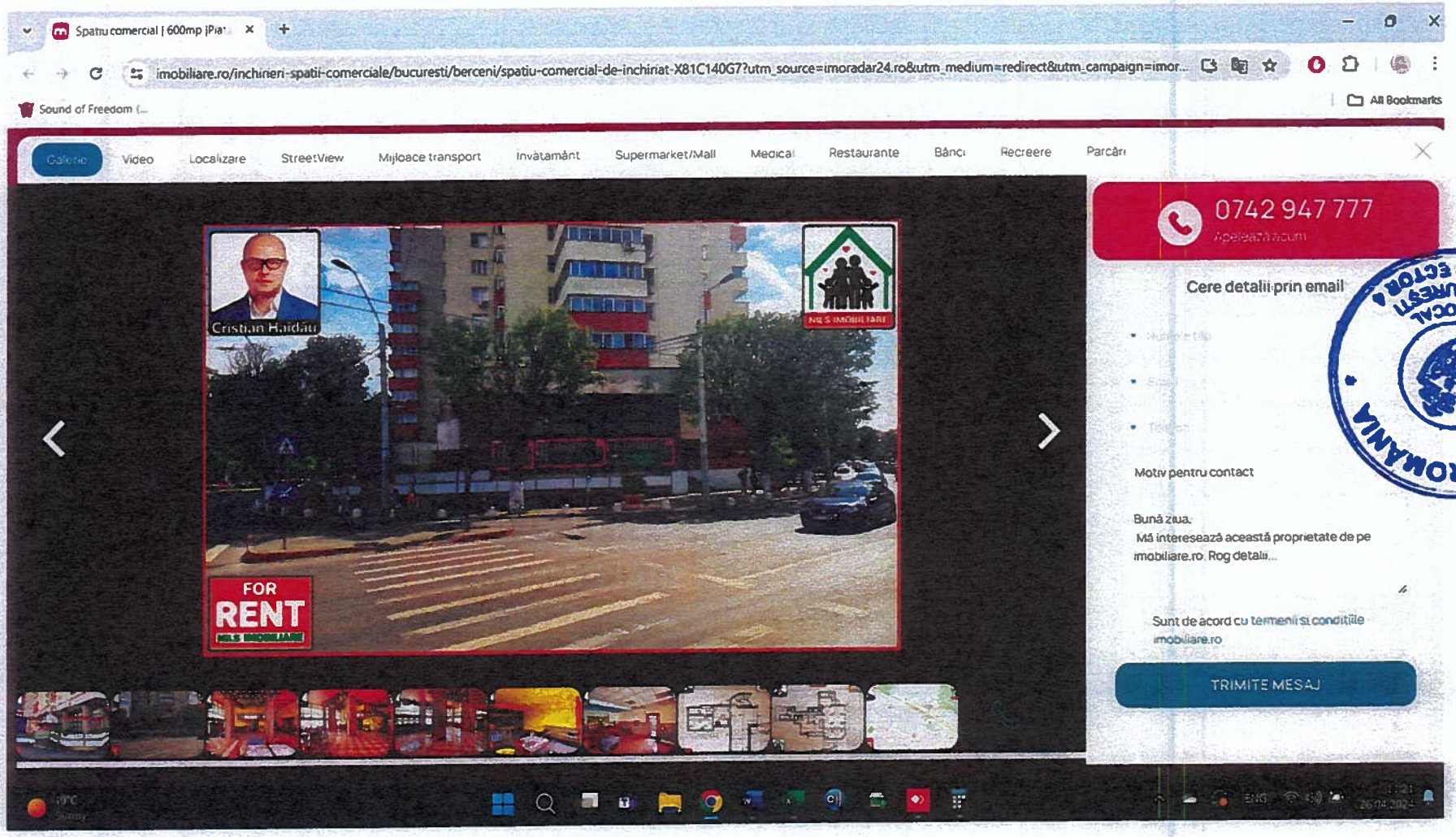
132

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

COMPARABILA E - 13,25 eur/mp

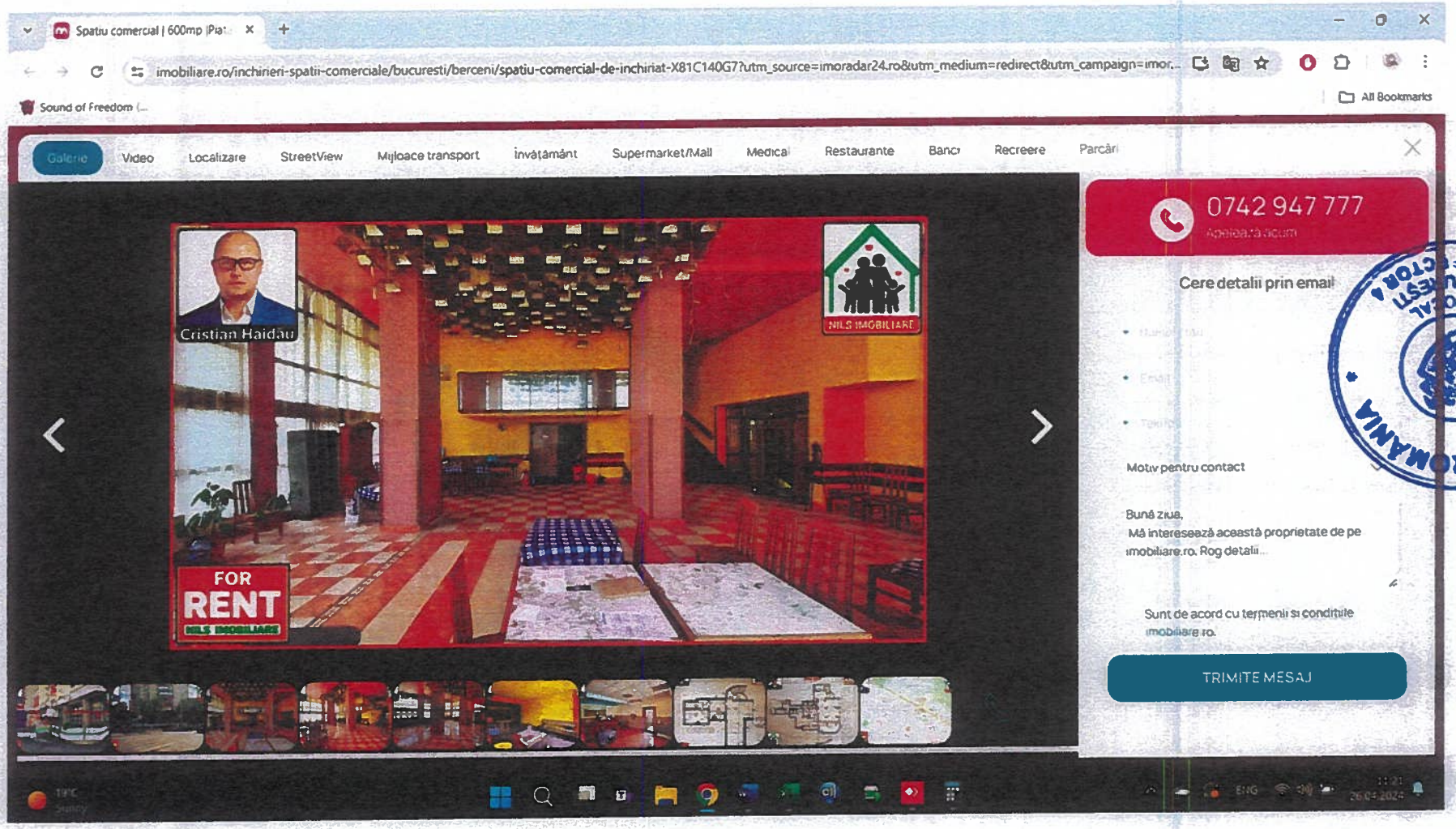


Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

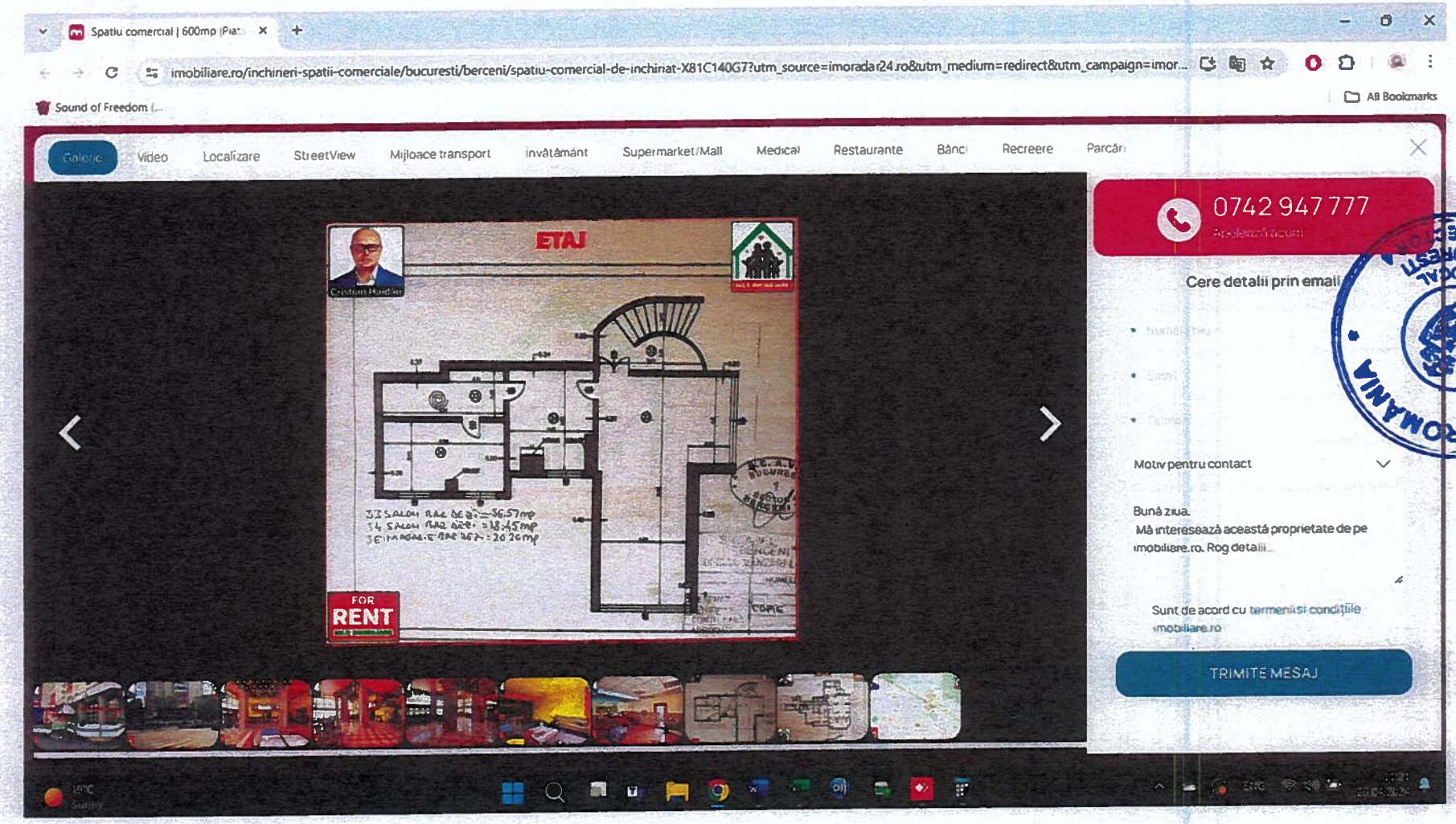


133

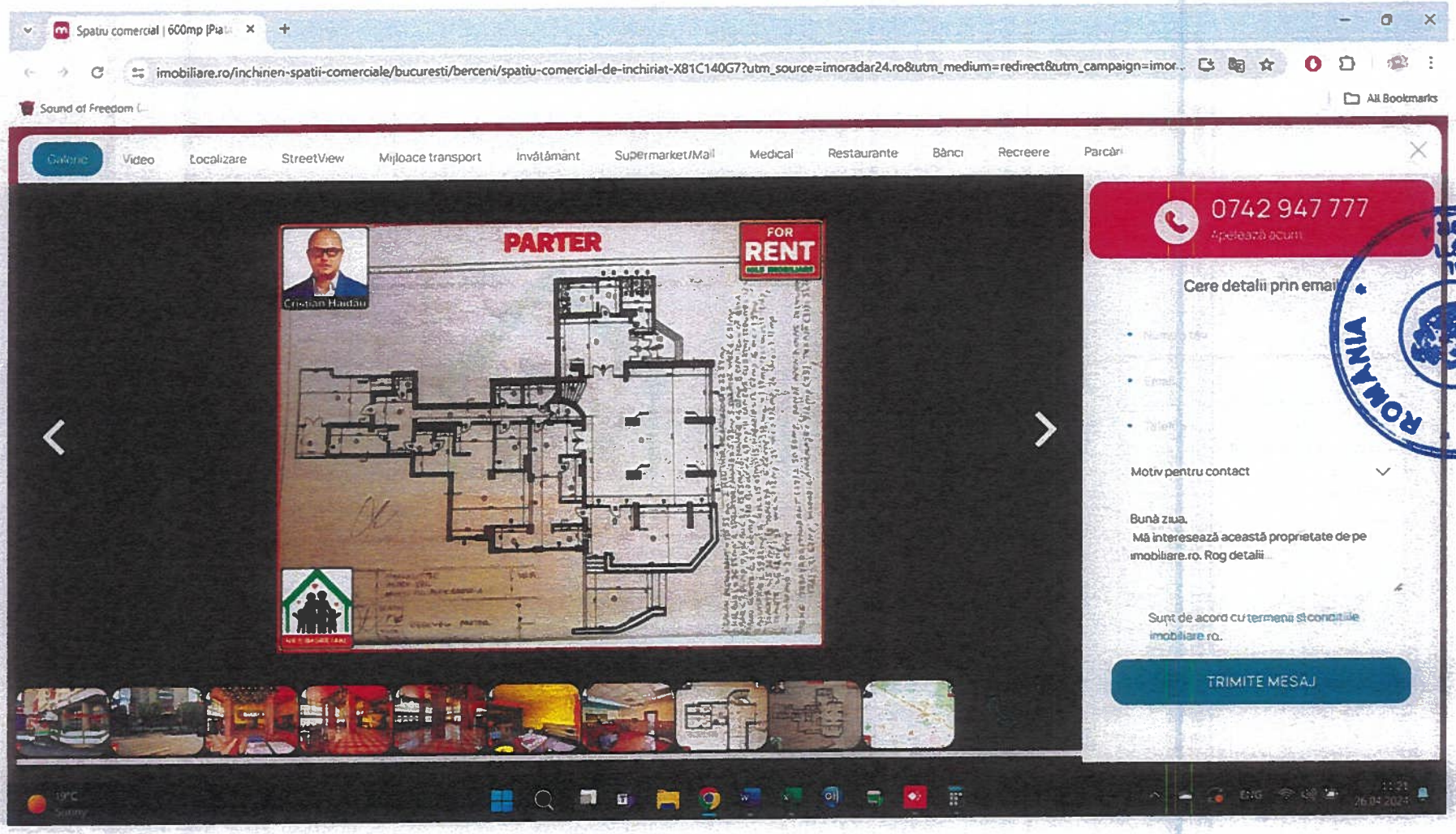
Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



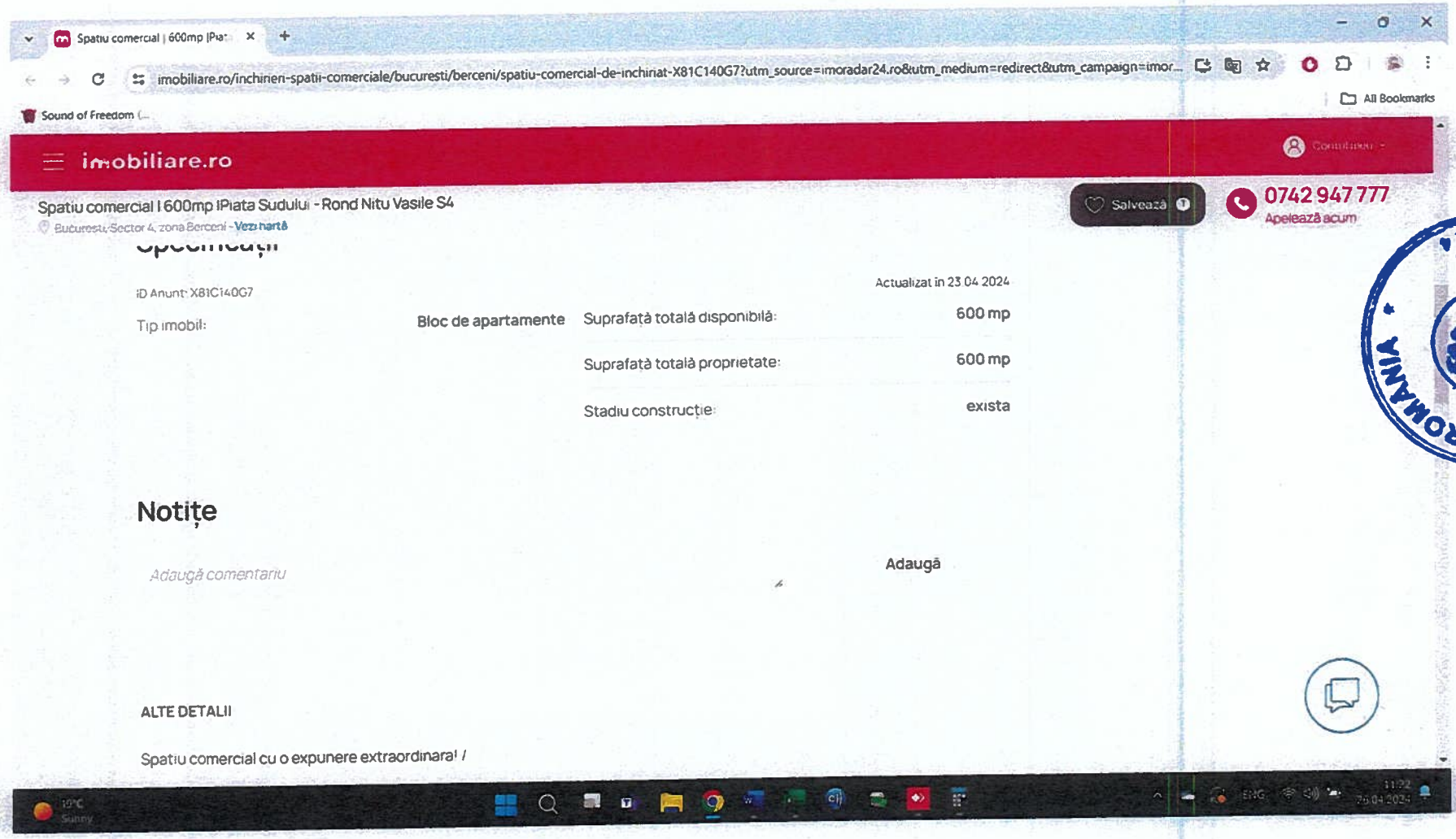
Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

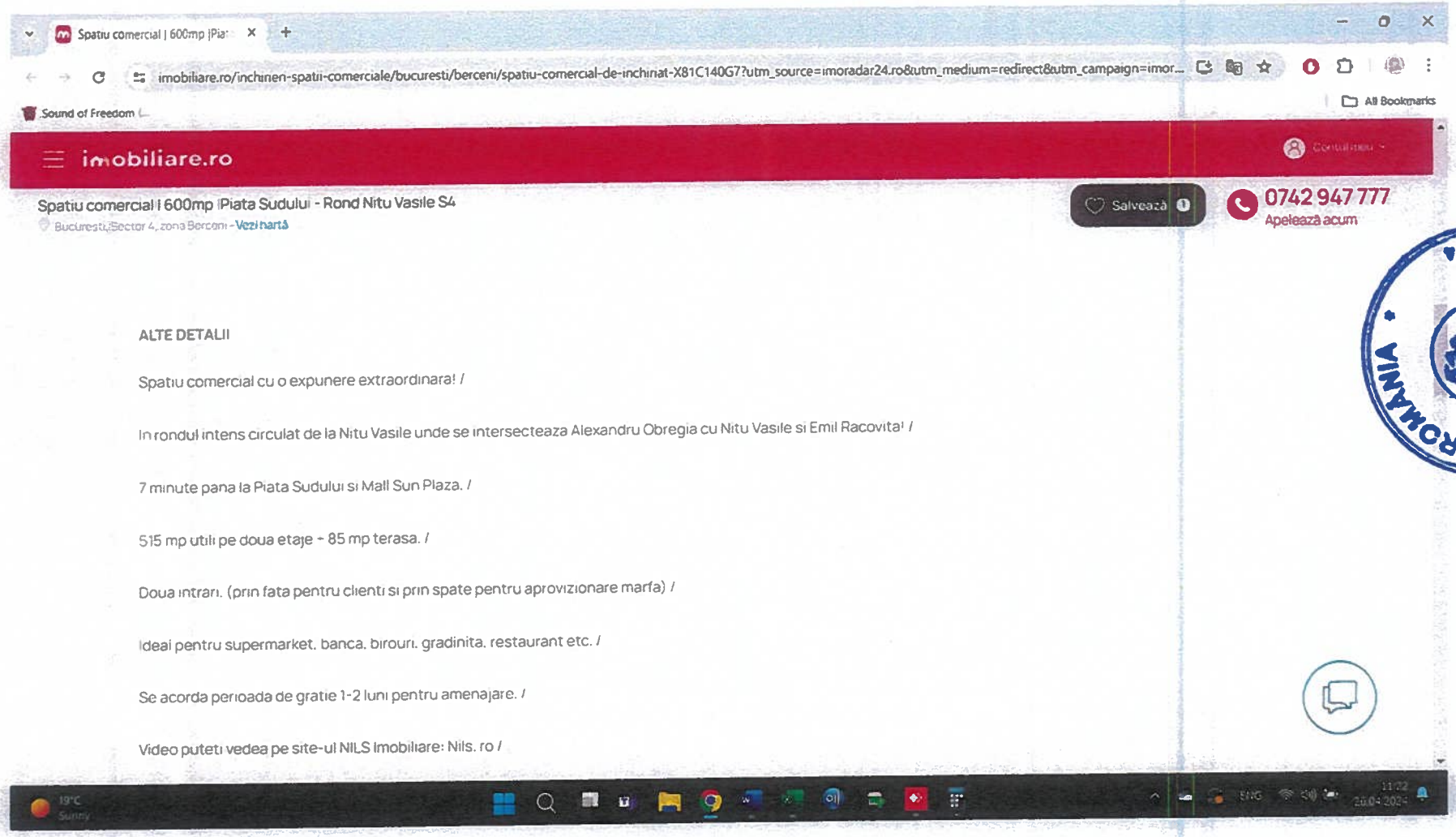


Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

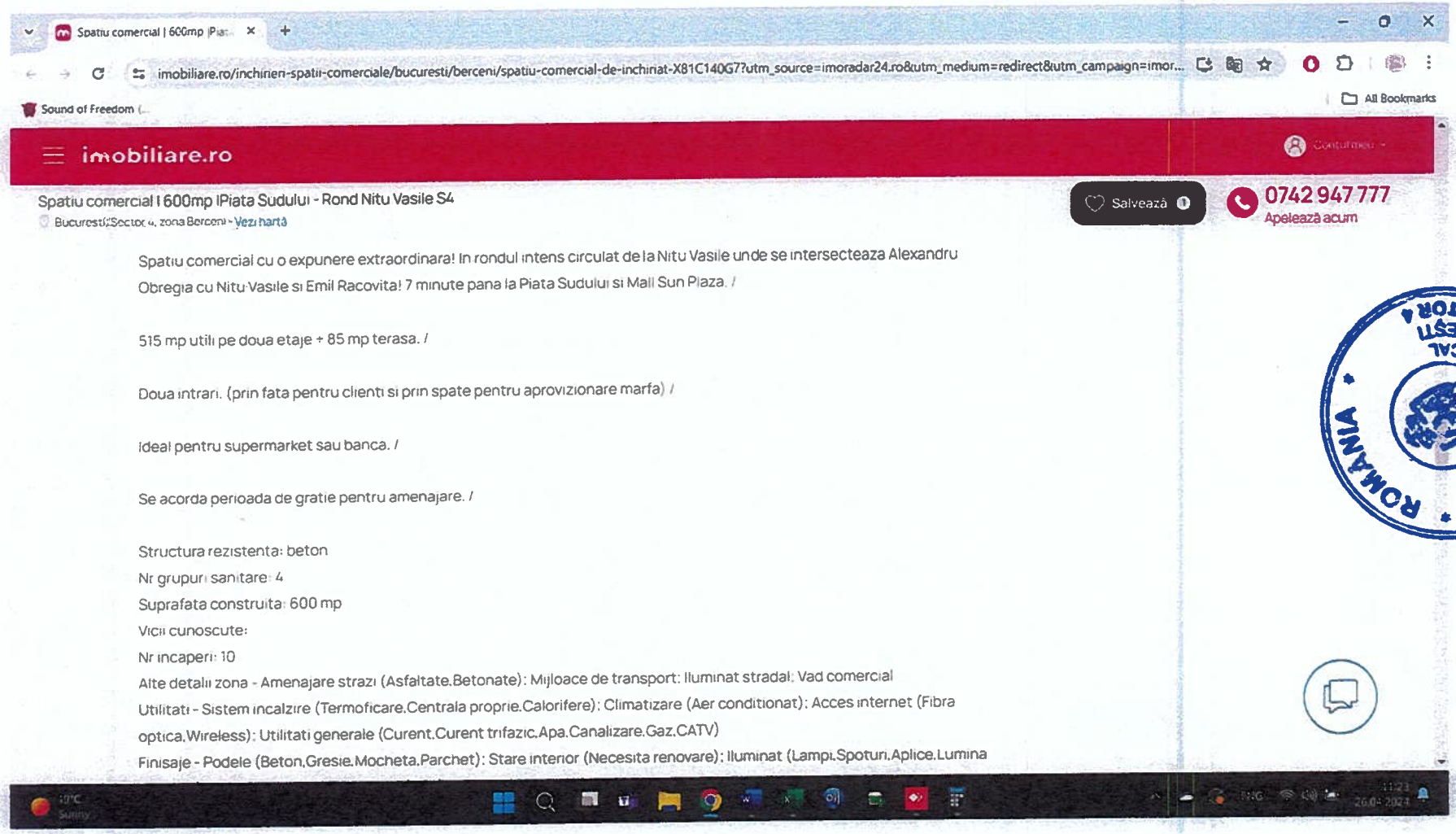


135

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



Spatiu comercial | 600mp |Pia

imobiliare.ro/inchiriez-spatii-comerciale/bucuresti/berceni/spatiu-comercial-de-inchiriat-X81C140G7?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imor...

Sound of Freedom (...

All Bookmarks

imobiliare.ro

Contul meu

Spatiu comercial | 600mp |Piata Sudului - Rond Nitu Vasile S4

București,Sector 4, zona Berceni - Vezi hartă

Salvează

0742 947 777
Apelează acum

Spatiu comercial cu o expunere extraordinara! In rondul intens circulat de la Nitu Vasile unde se intersecteaza Alexandru Obregia cu Nitu Vasile si Emil Racovita! 7 minute pana la Piata Sudului si Mall Sun Plaza. /

515 mp utili pe doua etaje + 85 mp terasa. /

Doua intrari. (prin fata pentru clienti si prin spate pentru aprovizionare marfa) /

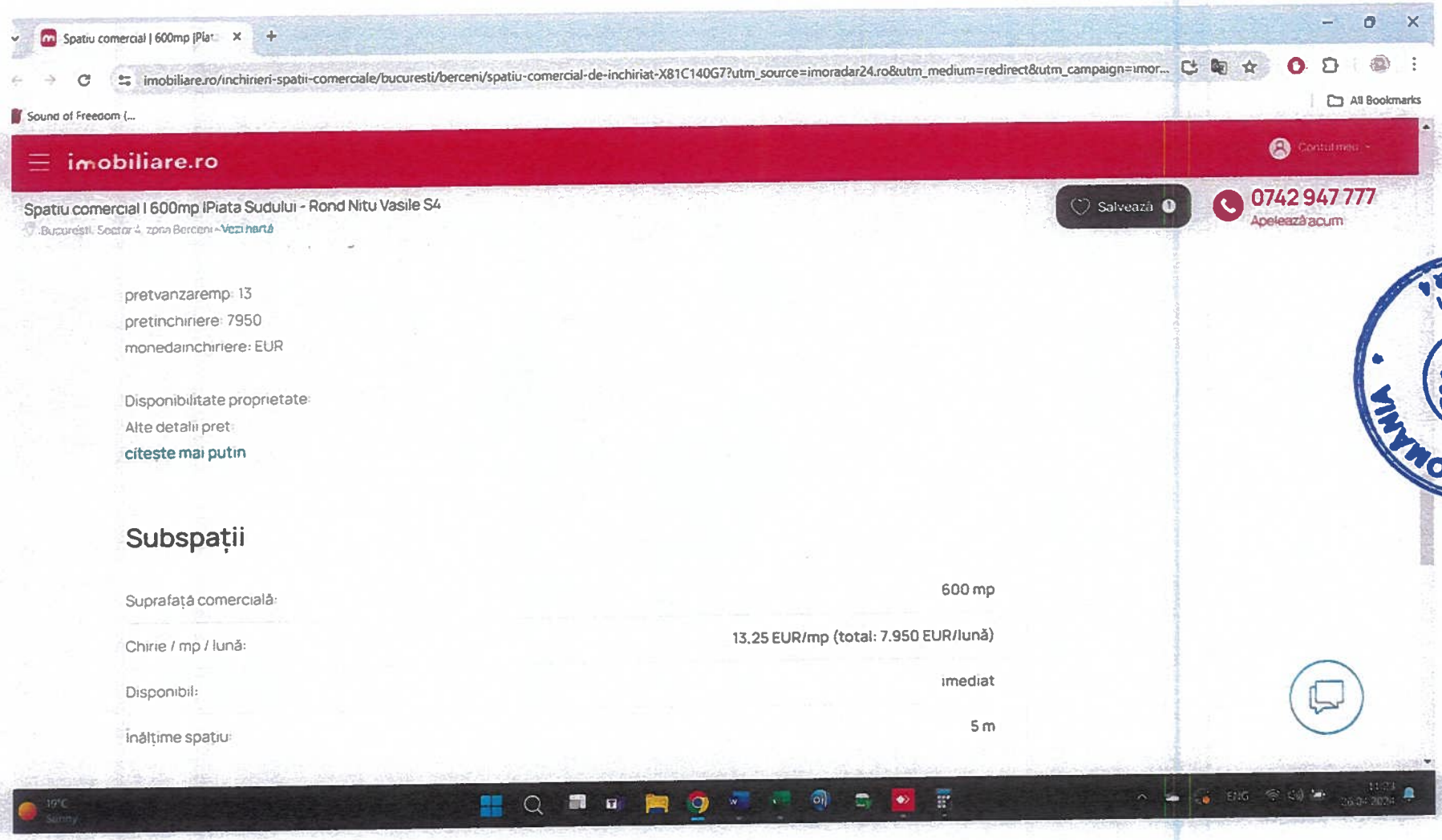
Ideal pentru supermarket sau banca. /

Se acorda perioada de gratie pentru amenajare. /

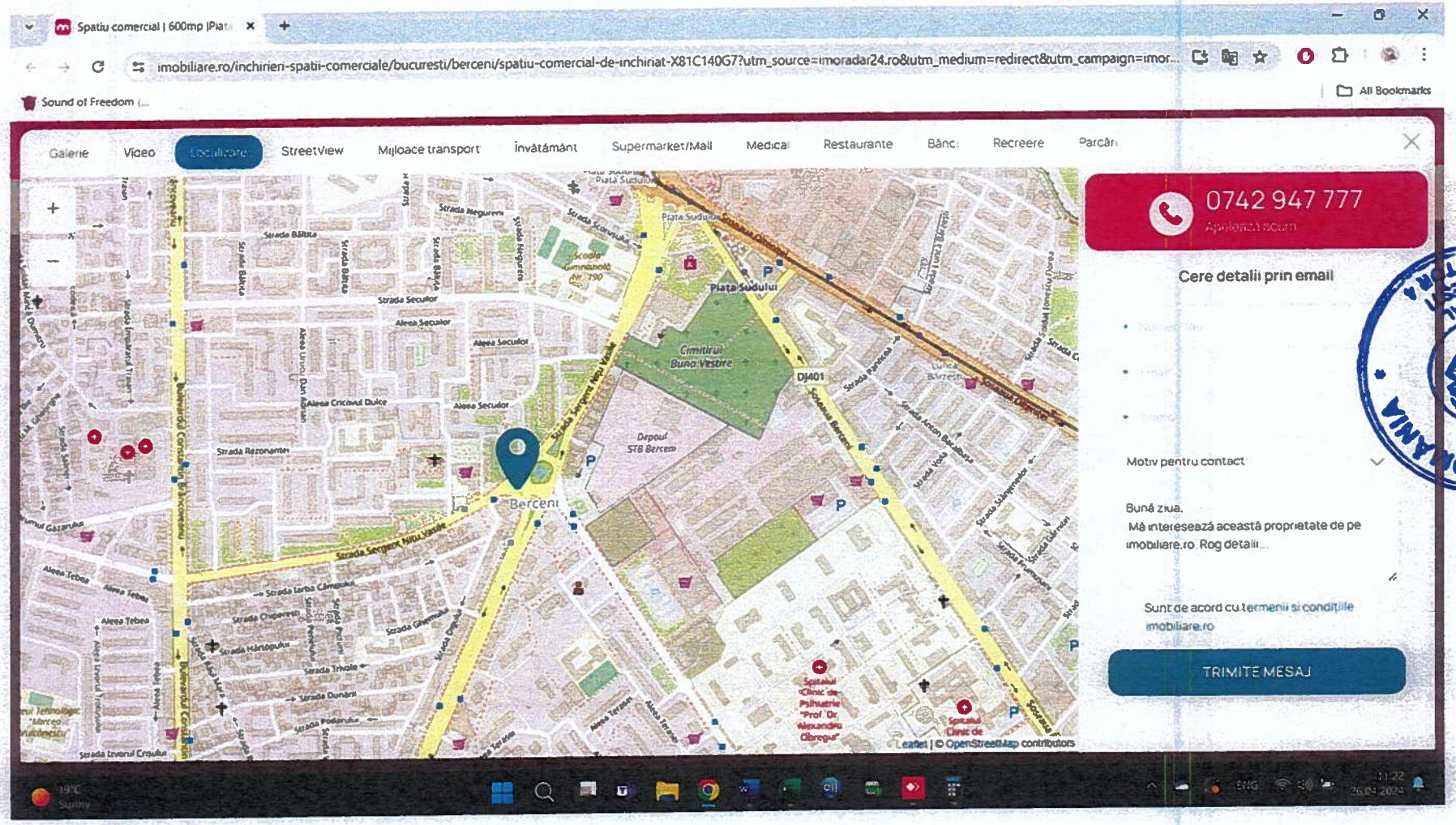
Structura rezistenta: beton
Nr grupuri sanitare: 4
Suprafata construita: 600 mp
Vicii cunoscute:
Nr incaperi: 10
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate,Betonate): Mijloace de transport: Iluminat stradal: Vad comercial
Utilitati - Sistem incalzire (Termoficare,Centrala proprie,Calorifere): Climatizare (Aer conditionat): Acces internet (Fibra optica,Wireless): Utilitati generale (Curent,Curent trifazic,Apa,Canalizare,Gaz,CATV)
Finisaje - Podele (Beton,Gresie,Mocheta,Parchet): Stare interior (Necesita renovare): Iluminat (Lampi,Spoturi,Aplice,Lumina

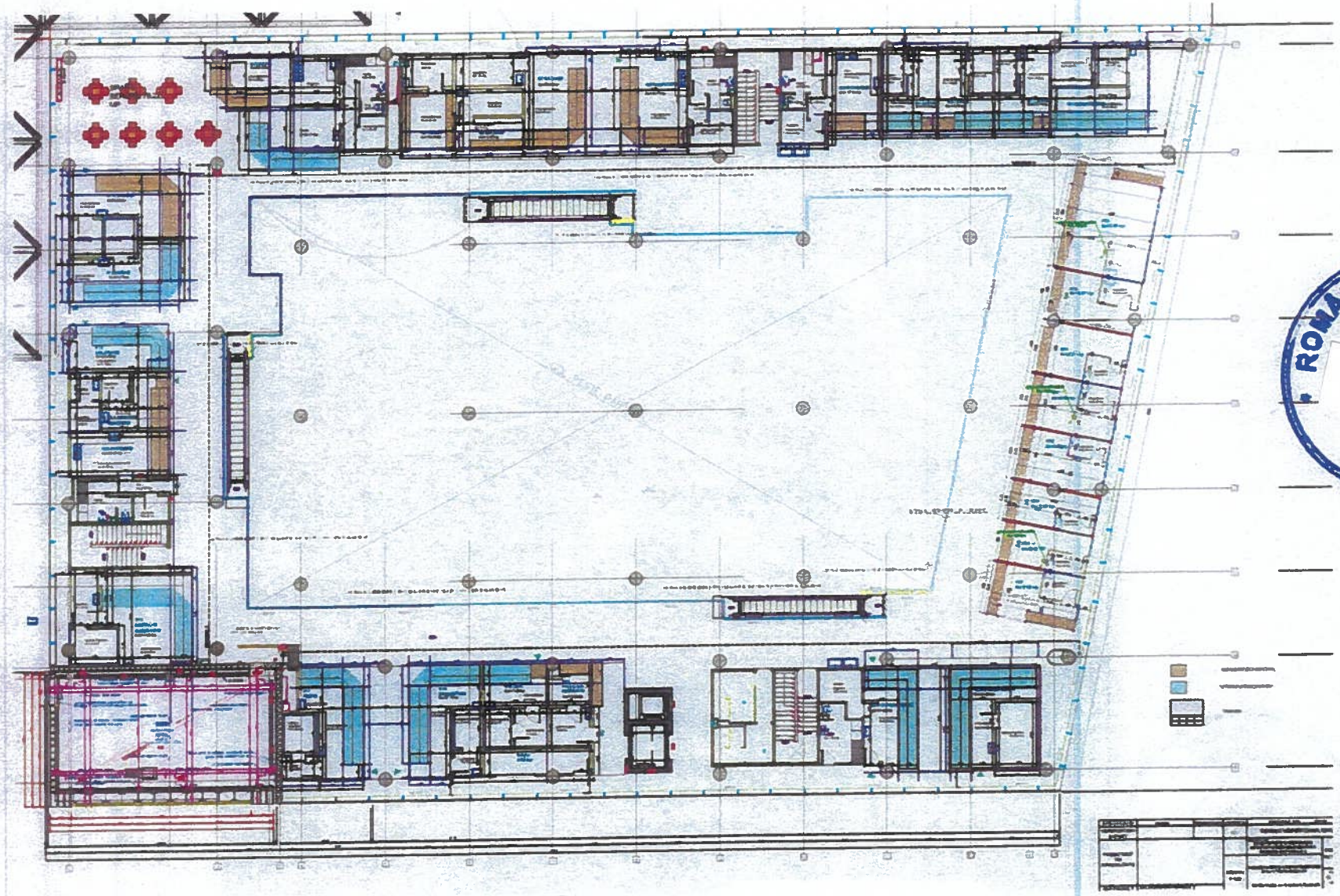
136

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului





ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 2 138
LA HCLS4 nr 148/10.07.2024

ANEVAR®
A.N.G. CONSULTING S.R.L. – MEMBRU CORPORATIV
EVALUATOR PROPRIETĂȚI IMOBILIARE
AUTORIZATIE ANEVAR NR. 0870/2024
Str. Unirii nr. 21, Bl. P1, Sc. 2 , Et. 1, Ap. 13 comuna Baloteşti Judeţul Ilfov CUI 15427450
Tel. 0722 330809 Fax 0213521457 email: office@angconsulting.ro

Nr. înregistrare raport ANG2024_44/26.04.2024

RAPORT DE EVALUARE

PRIVIND ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A CHIRIEI LUNARE PENTRU SPAȚIUL COMERCIAL INDICATIV C2/P2 CU O SUPRAFAȚĂ UTILĂ DE 283,25 MP SITUAT ÎN COMPLEXUL AGROALIMENTAR PIAȚA SUDULUI DIN STR. SERGENT NITU VASILE NR. 1, SECTOR 4, BUCUREȘTI

Beneficiar SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Utilizator desemnat / Destinatar SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

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

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL AL SECTOR 4

I. SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie estimarea **valorii de piață a chiriei lunare pentru** spațiul comercial indicativ C2/P2 cu o suprafață de 283,25 mp situat în Complexul Agroalimentar Piața Sudului din str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, Sector 4, București. **Evaluarea se va realiza atât pentru estimarea chiriei de piață lunare aferentă întregului spațiu în suprafață de 283,25 mp cât și pentru spații de închiriere mai mici, cu suprafețe de până în 100 mp.**

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piață a chiriei lunare pentru imobilele aflate în administrarea beneficiarului, în vederea închirierii prin licitatie pentru comercializare produse alimentare, în conformitate cu Standardele de Evaluare adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) precum si alte standarde si 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 evaluarii, între un cumpărător hotărât si un vânzător hotărât, intr-o tranzacție nepărtinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare în cunoștință de cauza, prudent si 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, lupă un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

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

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

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

I. Sinteza Evaluării;
II. Termenii de referința ai evaluării;
III. Prezentarea datelor;
  III.1 Analiza pieței;
  III.2 Prezentarea imobilului;
IV. Evaluarea imobilului;

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

V. Concluzii;
VI. Anexele Raportului de evaluare.

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

- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile economice şi juridice menţionate în raport;
- Dat fiind scopul evaluării şi nivelul investiţiei , precum şi mediul economic prezent s-a propus ca şi pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin venit.
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate in prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimata în valuta este valabila atât timp cât condiţiile in care s-a realizat evaluarea (starea pieţei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflaţia, evoluţia cursului valutar) nu se modifica semnificativ.
- Valoarea este valabilă numai pentru destinaţia precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea chiriei de piaţă a proprietăţii imobiliare;
- Proprietarul a furnizat datele privind amplasarea terenului, inspecţia la faţa locului făcându-se în prezenţa sa.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Beneficiarul nu a transmis evaluatorului documente care sa ateste dreptul de proprietate sau de administrare al imobilului, evaluarea realizându-se în baza schiţei topo si sub ipoteza existenţei dreptului de proprietare/administrare, anexă la Nota de comanda nr. **P16.2/78/10.04.2024.**
- Conform specificaţiilor Beneficiarului Suprafata utilă a spaţiului comercial C2/P2 este de **283,25 mp**.

Ipotezele de mai sus se completează cu ipotezele cuprinse în raportul de evaluare detaliat.

În urma aplicării abordării prin comparaţii, a rezultat că la data de 26.04.2024, valoarea de piaţă a chiriei lunare pentru spaţiul comercial C2/P2 având o suprafaţă de 283,25 mp este de 13,64 euro/mp, echivalentul a 68 lei/mp.

În situaţia împărţirii spaţiului comercial C2/P2 în suprafeţe mai mici de 100 mp, valoarea de piaţă a chiriei lunare este de 13,89 euro/mp, echivalentul a 69 lei/mp.

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

Data evaluării 26.04.2024 (Curs de referinţă BNR: 1 Euro= 4,9765 RON)

Data întocmirii raportului de evaluare: 26.04.2024

Anexe

Anexa 1 - Foto spaţiu comercial C2/P2
Anexa 2 – Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti Piata Sudului
Anexa 3 - Documente spaţiu comercial

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

CERTIFICARE

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

1. Datele prezentate in acest Raport sunt corecte și adevărate;
2. Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
3. Nu am nici un interes, prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui Raport și nici un interes personal legat de părțile implicate;
4. Nu am nici o părtinire legata de proprietate care este obiectul acestui raport sau legat de părțile implicate de aceasta evaluare;
5. Angajarea mea in aceasta evaluare și onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
6. Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate 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 întocmirii: **26.04.2024**

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

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** spațiul comercial indicativ C2/P2 cu o suprafață de 283,25 mp situat în Complexul Agroalimentar Piața Sudului din str. Sergent Nitu Vasile nr. l, Sector 4, București. **Evaluarea se va realiza atât pentru estimarea chiriei de piață lunare aferentă întregului spațiu în suprafață de 283,25 mp cât și pentru spații de închiriere mai mici, cu suprafețe de până în 100 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 licitatie pentru comercializare produse alimentare, în conformitate cu Standardele de Evaluare adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) precum si alte standarde si 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 evaluarii, între un cumpărător hotărât si un vânzător hotărât, intr-o tranzacție nepărtinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare în cunoștință de cauza, prudent si 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, lupă 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 evaluarii;
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- SEV 232 Evaluarea proprietatii generatoare de afaceri
- SEV 300 - Evaluari pentru raportarea financiara
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- TIP 2 - Abordarea prin cost pentru activele corporale
- Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME),
- Ghidurile de evaluare (GE)

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Criterii de evaluare

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

- **Abordarea bazată pe comparaţii sau piaţă:** consta in analizarea pieţei (tranzacţii sau oferte) pentru a găsi proprietăţi similare si comparând apoi aceste proprietăţi cu cea in evaluare. Analiza comparativa se axează pe asemănările si diferenţele intre proprietăţi în ceea ce priveşte dreptul de proprietate, motivaţia cumpărătorilor si vânzătorilor, condiţiile de piaţă, amplasamentul, caracteristicile fizice si economice, dimensiunile.

- **Abordarea prin capitalizarea veniturilor** Proprietăţile imobiliare care generează venituri se achiziţionează ca investiţii, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esenţial care influenţează valoarea proprietăţii. O premisă de bază a abordării investiţionale este relaţia direct proporţională între capacitatea beneficiară şi valoarea unei proprietăţi. Un investitor care cumpără o proprietate imobiliară care generează venituri schimbă în fapt o sumă prezentă de bani pentru dreptul de a primi câştiguri în viitor.
  Metodele de evaluare bazate pe capitalizarea/actualizarea câştigurilor constau în tehnici şi formule matematice folosite de evaluatori pentru analiza capacităţii beneficiare ale unor proprietăţi imobiliare (în general măsoară câştigurile realizate sub formă bănească), care transformă câştigurile viitoare în valori prezente.

- **Abordarea prin cost (pentru evaluarea construcţiilor)** este bazata pe înlocuirea costului curent al bunului cu unul nou, mai puţin deprecierea generată din deteriorările fizice precum si deprecierea funcţională şi uzura externa, si crescuta in cazul evaluărilor proprietăţilor de valoarea terenului.
  Abordarea prin costuri presupune determinarea Costului de Înlocuire Brut (CIB) si apoi scăderea din acesta, pe rând a deprecierilor: fizică, funcţională si economică. Se obţine astfel Costul de Înlocuire Net (CIN).

II.4 Clauze de nepublicare si confidenţialitate

Acest raport de evaluare este confidenţial atât pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul menţionat in prezentul raport; nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parţial, in documente, circulare sau in declaraţii, nici publicat sau menţionat în alt fel, fără acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificaţia formei si a contextului in care ar urma sa apară.

II.5 Înscrieri 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 şi a Notei de comandă nr. **P16.2/78/10.04.2024.**

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

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

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR

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

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

II.8 Data estimării valorii: 26.04.2024

La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor cuprinse în pe site-urile de profil pentru inchirieri imobile. De asemenea s-au realizat verificări pe internet privind preturile vanzarilor de terenuri, preţuri comparabile şi fundamentarea analizei de piaţă.

II.9 Data întocmirii raportului de evaluare: 26.04.2024

II.10 Data inspecţiei: Proprietatea a fost inspectată de evaluator în data de 16.04.2024.

Cu privire la modul de desfăşurare a inspecţiei se pot face următoarele menţiuni:

- Beneficiarul a colaborat cu Evaluatorul fără rezerve;
- Inspecţia s-a desfăşurat de către *Evaluator* în prezenţa reprezentantului legal al beneficiarului;
- Toate documentele cerute de prezenta lucrare au fost puse la dispoziţia *Evaluatorului*, iar cele care s-au considerat a fi utile au fost anexate prezentului Raport de evaluare.
- S-a constatat existenţa fizică a imobilelor supuse evaluării.
- S-au realizat foto imobile cuprinse în anexa nr. 1 la prezentul raport de evaluare.

Evaluatorul nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client şi proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

II.11 Moneda raportului

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

Curs de referinţă BNR: 1 Euro= 4,9765 RON valabil la 26.04.2024

II.12 Structura raportului

Raportul a fost structurat după cum urmează:

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

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

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informaţii solicitate clientului;

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

- identificarea şi inspecţia proprietăţii;
- stabilirea condiţiilor limitative şi a ipotezelor de lucru care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in cadrul raportului;
- analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru estimarea valorii şi fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

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

Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Informaţii de piaţă culese de pe site-urile imobiliare: www.imopedia.ro , www.imobiliare.ro; www.romimo.ro,www.spatii industriale.com; www.imobiliare.ro;www.eimobile.com;www.olx.ro; www.storia.ro
- Anexa 2 comparabile vanzari terenuri si închirieri construcţii 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 publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele mentionate anterior, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale şi datorarea către evaluator de daune materiale.

II.16 Responsabilitatea faţă de terţi

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client şi proprietarul imobilului, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi destinatarului precizaţi în preambulul raportului. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nici o circumstanţă.

II.17 Ipoteze

Principalele ipoteze şi condiţii limitative de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarii imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare;
- Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere;
- Evaluatorul a preluat dimensiunile din documentele furnizate de beneficiar si din precizările beneficiarului;

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI

- Evaluatorul nu a avut la dispoziţie un releveu sau o schiţa a imobilului pentru a putea verifica corectitudinea suprafeţelor, evaluatorul nu este inginer / topograf si nu este in măsura sa certifice aceste măsurători;
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;
- Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunoştinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa 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 funcţiune 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 informaţiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piaţa, condiţiile de piaţă 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 ţinând seama de tipul valorii exprimate şi de informaţiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
- Valoarea declarată reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piaţă a imobilului;
- Valoarea poate fi considerată ca cea mai bună estimare a preţului posibil obtenabil în urma unei tranzacţii obiective şi nepărtinitoare pentru bunul evaluat şi poate reprezenta un nivel de referinţă în vederea negocierilor între vânzător şi cumpărător;
- Evaluatorul nu are nici un interes, de nici o natură, faţă de bunurile evaluate sau faţă de proprietar, iar onorariul nu a fost stabilit în funcţie de valoarea evaluată.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Nu s-a facut nicio investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigatii pentru a le descoperi.
- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI

premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistand nicio disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.

- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o
  artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finala a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificati în prezentul raport.
- Natura piețelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate in cadrul acestui raport trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietății in cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pieței, la data de referință a evaluării, situatie care se poate modifica, intr-un interval mai scurt sau mai lung, in funcție de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre.
- Beneficiarul sau un potential cumparator, pot avea, argumentat, alte opinii si păreri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.
- Evaluatorul a presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.
- 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 şi 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 construita desfasurata sau utilă 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 suprafetele 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 imobilului, evaluarea realizându-se în baza schiței topo si sub ipoteza existenței dreptului de proprietare/administrare, anexă la Nota de comanda nr. **P16.2/78/10.04.2024.**
- Conform specificațiilor Beneficiarului suprafata utilă a spațiului comercial C2/P2 este de **283,25 mp**.

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL ... SECTOR 4

II.18 Litigii

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

II.19 Dreptul ecologic

Evaluatorul nu a efectuat nici un fel de investigaţie, în afara controlului vizual şi organoleptic, pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăţilor imobiliare.

Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu, privind existenţa unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietăţilor analizate sau a proprietăţilor învecinate. Nu îmi asum nici o răspundere pentru existenţa vreunui contaminant şi nici nu mă angajez pentru o expertiză sau o investigaţie ştiinţifică necesară pentru a fi descoperit.

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

III.PREZENTAREA DATELOR

III.1 Analiza pieţei

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 intre 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 pieţelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piata și masura 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 creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite în piete mai mici, specializate, numite subpiete, în urma unui proces de segmentarea a pietei și dezagregare a proprietatii.

În cazul proprietătii evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începand cu tipul proprietatilor avand aceleasi caracteristici tehnico-economice, ca ale proprietatilor supuse evaluarii.

Zona in care este situat imobilul supus evaluării are destinatie mixtă comercială și rezidențială aceasta situându-se ca amplasament în partea de sud a Bucurestiului. Piața imobiliară specifică este o piață activă, având în vedere numărul mare de oferte.

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI STOP

Principalele elementele de comparație recunoscute de piața specifică sunt:

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

Localizare

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

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

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

Spațiul comercial supus evaluării este situat în cadrul Complexului Agroalimentar Piața Sudului din str. Serg. Nițu Vasile nr. 1, Sector 4, București, aproape de ieșirea către localitatea Berceni.

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

ROMANIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 4

Destinația imobilului este una specifică, respectiv comercializare produse alimentare.

Infrastructura zonei este bine dezvoltată, spațiul evaluat având acces direct la bulevarde, statie de metrou, tramvai si autobuz.

În zonă există toate utilitățile energie electrica, comunicații, gaze, 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 destinatie mixta rezidentia si servicii și de tipul proprietății, piața specifică pentru imobilul care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a proprietăților comerciale situate in zona de sud a Sectorului 4.

Evolutia valorilor imobiliare

Conform analiza piata imobiliara intocmita de AgentExpert[2] *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 si consecintele razboiului din Ucraina, toate calculele și previziunile pentru 2023 trebuie revizuite, mai ales din cauza îngrijorărilor privind criza economică ce se anunta. *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 si al imobilelor din Sectorul 4 va crește semnificativ în următorii ani (5 – 10 ani), avand în vedere faptul că autoritățile publice au implementat politici publice prin care sa crească bunăstarea socială a cetățenilor care locuiesc în această zonă[4] :

- *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 parcări 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*

[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-mondial%C4%83-dup%C4%83-inflia%C8%9Bie-vine-recesiunea/a-65884866**

[4] **Strategia de Dezvoltare a Sectorului 4 - Municipiul București pentru perioada 2020 - 2024**

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 4

instalare); amenajare rețea extinsă de parcări 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;*
- *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-ciy 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 si care permite dezvoltarea de noi spatii de servicii, respectiv imobile care conduc la crearea de locuri de muncă.
- **Noua statie de metrou Tudor Arghezi,** construita pe o suprafata de peste 15.000 de metri intre statia Berceni, actualul capat de linie al Magistralei 2 si Soseaua de Centura, va avea o lungime de 1,6 kilometri. Aceasta va fi supraterana, parter plus doua etaje si va beneficia de sase zone de acces pietonal, din care doua vor fi situate pe partea opusa a Soselei Berceni, fiind asigurata o legatura printr-un pasaj pietonal subteran, pe sub sosea. 300 de locuri de parcare vor fi amenajate aici pentru cei care vin zilnic cu masinile catre centrului orasului si care au nevoie de un loc in care sa isi lase autoturismele inainte de a lua metroul de la **noua statie Tudor Arghezi,** de pe Soseaua Berceni[5]. Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti va dezvolta infrastructura de metrou dincolo de Soseaua de Centura a Capitalei, catre comuna Berceni. .
- **"Europa Unita",** va fi denumirea noului pasaj rutier suprateran pe care Primaria Sectorului 4 il construieste la intersectia dintre Bulevardul Metalurgiei cu strada Turnu Magurele. Acesta va putea concura cu cele mai avangardiste si moderne proiecte de infrastructura mare din capitalele europene, fiind unul dintre cele mai moderne pasaje rutiere din Romania. Cu o lungime de peste 650 de metri, pasajul va avea doua benzi de circulatie pe fiecare sens pentru a fluidiza traficul intr-una dintre cele mai tranzitate zone din sudul Bucurestiului.
- Primaria Sectorului 4 construieste **un patinoar olimpic ultramodern cu peste 1.500 de locuri**. Patinoarul va fi acoperit si se vor putea desfasura competitii sportive nationale, dar si internationale: campionate europene si mondiale de hochei, inclusiv spectacole de divertisment pentru public. Constructia va fi realizata in curtea Liceului Tehnologic de Metrologie "Traian Vuia", pe un teren de 2,5 hectare, fiind singurul patinoar olimpic din sudul tarii, destinat tuturor activitatilor care se pot desfasura pe gheata.
- Sectorul 4 va implementa conceptul Green Deal, finantat de Uniunea Eurpeana, pentru ca spatiul verde la nivelul sectorului sa creasca in urmatorii ani cu 20%, este primul parc cultural urban al tarii, cel mai mare spatiu verde al capitalei. Bucuresti este una dintre putinele capitale privilegiate, dispunand de un parc natural in limitele sale teritoriale. ***Delta Vacaresti este incadrata de Soseaua Vitan-Barzesti, Calea Vacaresti, Splaiul Unirii si Soseaua Oltenitei.*** Parcul Natural Delta Vacaresti va fi tranformat

[5] **https://www.sudrezidential.ro/de-ce-sa-ti-cumperi-o-locuinta-in-**

intr-un adevarat obiectiv turistic. Parcul Tudor Arghezi, primul parc construit de la zero in ultimii 30 de ani, este deja in lucru.

Cei mai importanți factori care au influentat piața imobiliară pe parcursul perioadei 2020 – martie 2024 sunt:

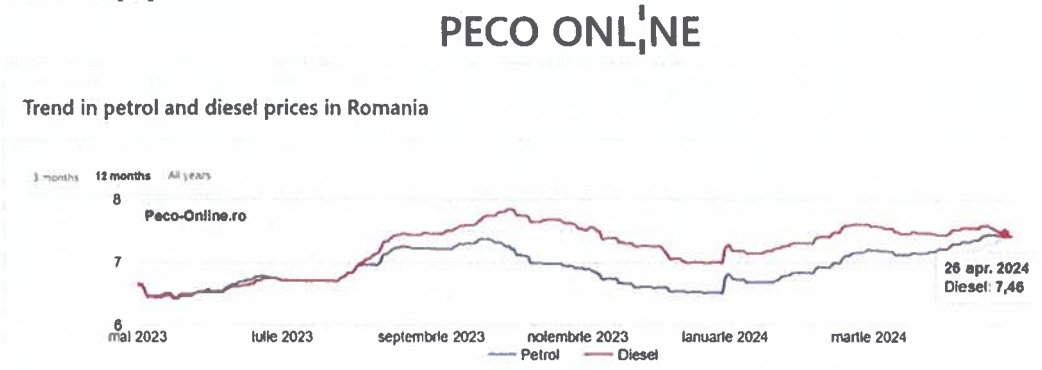
1. ***Politica Guvernului privind majorarea cotei reduse de TVA la locuințe noi de la 5% la 9%***

Decizia Guvernului de a majora începând cu ianuarie 2024 plafonul de TVA pentru locuințe noi la 9%, ceea ce va conduce la o crestere a preturilor la imobile.

3. Cresterea prețurilor

Cresterea prețurilor pentru imobile se datoreaza în principal creșterii **pretului de cost al inputurilor aflat intr-un ritm de crestere galopant** (pana la 50% crestere pe manopera in ultimul an datorita OUG 114/2018, respectiv pana la 15% -20% la materialele de constructii) si cresterea preturilor la materiale de constructii din perioada mai – iunie 2021 cu cca. 50% https://www.wall-street.ro/articol/Real-Estate/235630/de-ce-scade-numarul-tranzactiilor-imobiliare-ce-nu-ne-spun-datele-ancpi.html; https://ziare.com/economie/stiri-economice/efecte-crestere-preturi-materiale-constructii-1675654

La cresterea preturilor la materiale de constructii s-a adaugat si cresterea costurilor cu combustibilul si cu energia, respectiv cresteri de intre 40 – 80% https://www.peco-online.ro/istoric_en.php



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-kw-ianuarie-2022-scumpire-factura-energie-electrica-cu-cat-cresc-facturile_551175.html*

Conform Raport INSS din data de 12.01.2024 *„Rata medie a modificării prețurilor de consum în ultimele 12 luni (ianuarie 2023 – decembrie 2023) față de precedentele 12 luni (ianuarie 2022 – decembrie 2022) determinată pe baza IAPC a fost 9,7%*[6]

[6] **Comunicat de presa INSS – 12.01.2024**
https://insse.ro/cms/sites/default/files/com_presa/com_pdf/ipc12r23.pdf

3. Variatii semnificative privind costul banilor

Pentru piața specifică, faptul că BNR a decis cresterea dobanzii de referinta, va conduce la un cost ridicat al banilor cu impact direct asupra finantarii construirii de noi spatii de rezidentiale sau comerciale, Robor-ul la 3 luni crescand de la 3,01%/an în ianuarie 2022 la cca. 6,05%/an, la data de 26.04.2024.

Creșterea costului banilor se observă direct în numărul de ipoteci instituite la nivelul tarii *„...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 prezentata in Ziarul financiar.* https://www.zf.ro/banci-si-asigurari/piata-imobiliara-a-luat-o-la-vale-creditarea-ipotecara-a-scazut-cu-21995373

Istoric și grafic

Valorile extreme ale indicelui **ROBOR 3M** în perioada 1 ianuarie 2022 - 26 aprilie 2024:
Valoare maxima: **8.21 %** (26 octombrie 2022)
Valoare minima: **3.01 %** (4 ianuarie 2022)
Valoare medie pentru perioada selectată este **6.36 %**

Cererea

Cererea pentru imobile similare cu cel supus evaluării provine de la agentii economici care doresc sa își comercializeze produsele cât mai aproape de zona rezidențială .

Cererea pentru închirierea de spații comerciale este în strânsă legătură cu cererea pentru spațiile rezidențiale și cu partea de infrastructură, accesibilitatea și mobilitatea fiind factorii determinanți în formarea cererii pentru spații cu destinație comercială.

Conform Raport imobiliare.ro trimestrul 3 al anului 2023 *„**Interesul de achiziție** înregistrat la nivelul principalelor șase piețe rezidențiale din țară **a crescut simțitor** în ultimul an. **Capitala a atras cei mai mulți potențiali cumpărători**, iar orașele Brașov și Timișoara s-au aflat într-o*

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

competiție strânsă pentru următoarele locuri în clasament. ***Cererea a crescut în București pe ambele segmente de piață.*** *Circa 42.700 de potențiali cumpărători și-au arătat interesul pentru proprietățile noi listate pe Imobiliare.ro în trimestrul al III-lea, cu 25% peste nivelul din intervalul similar al anului 2022.*

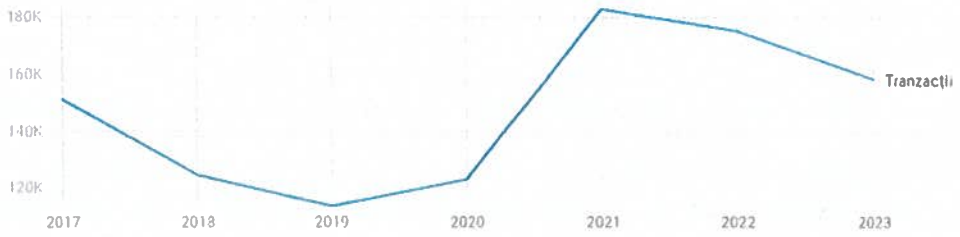
94.800 potențiali cumpărători	20,1% evoluție	113.900 potențiali cumpărători*

		Locuințe Vechi	Locuințe Noi
Cerere**	131.200 21%	94.800 21%	70.000 24%

	Cerere Totală	Locuințe Vechi	Locuințe Noi
București	74.300 21%	53.200 21%	42.700 25%
Brașov	12.900 21%	9.900 20%	5.300 22%
Timișoara	12.600 20%	9.500 21%	5.700 21%

În anul 2023, pe piața imobiliară din România au avut loc peste 158.000 de tranzacții, ***în scădere cu aproape 10%*** *comparativ cu anul 2022. Această evoluție în scădere trebuie însă pusă în context, pentru mai multă relevanță. În primul rând, piața imobiliară a evoluat diferit între prima jumătate a anului și a doua jumătate a anului 2023. De exemplu, în primele șase luni, numărul de tranzacții a scăzut cu 22,1%, comparativ cu prima jumătate a anului 2022. Cea de-a doua jumătate a anului a adus o creștere a numărului de tranzacții cu 2,2%, comparativ cu perioada similară din 2022.*
Principala explicație pentru această revenire a numărului de tranzacții din a doua parte a anului trecut o putem găsi în modificările legislative. În august 2023, Guvernul a anunțat creșterea cotei reduse de TVA de la 5% la 9%, începând din 1 ianuarie 2024. (...) , în 2023 ***numărul de tranzacții de locuințe a scăzut pentru al doilea an consecutiv,*** *însă în același timp poți spune că 2023 a fost al treilea cel mai bun an, ca număr de tranzacții, din ultimii 7 ani*[8]

Numărul anual de tranzacții imobiliare în România



Grafic: Daniel Popescu, Panorama • Sursă: ANCPI • Creat cu Datawrapper

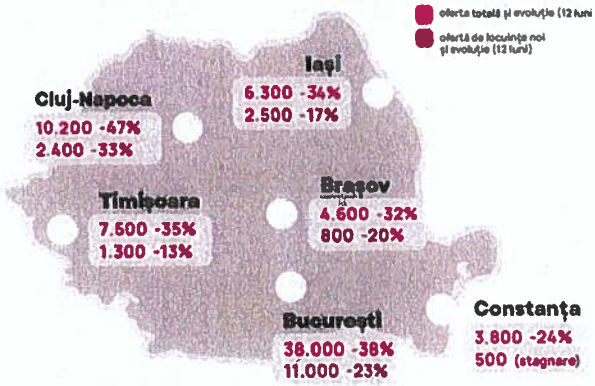
Oferta

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

Din punct de vedere al spațiilor rezidențiale oferta este una în scădere *„Numărul apartamentelor și caselor listate la vânzare în cele mai mari șase orașe din țară a scăzut dramatic*

[8] https://panorama.ro/piata-imobiliara-2024-preturi-oferte-locuinta/

*în ultimele 12 luni. **Cea mai afectată a fost piața rezidențială din Cluj-Napoca** unde oferta aproape s-a înjumătățit. Și cumpărătorii din **București** au avut de ales dintr-un număr semnificativ mai redus de locuințe în căutarea proprietății potrivite pentru nevoile lor. Chiar și în aceste condiții, **în Capitală se găsesc în continuare cele mai multe apartamente și case de vânzare**[9].*



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

- exista o piață activa pentru închirierea de spatii comerciale;
- in anexa 2 se regăsesc oferte pentru chirii imobile cu destinație similară cu a spațiului supus evaluării.
- preturile de închiriere pentru spații similare variază între 10 si 18 euro/mp/lună in funcție de destinația spațiilor: comercializare produse alimentare sau nealimentare, birouri pentru servicii etc.
- alți factori care influențează oferta de închiriere sunt: accesibilitate mijloace de transport în comun, locul serviciilor de utilitate publică, mobilitatea în funcșie de acces bulevarde.

Echilibrul pieței

În ceea ce priveste echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani, raporturile s-au inversat pe piata imobiliară aceasta devenind *o piață a cumpărătorului* , prin urmare există e marjă de negociere față de preturile din piață care poate varia între 3% si 5%.

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

Previziuni

Având în vedere contextul generat de pandemia COVID19 precum si razboiului din Ucraina, orice previziune privind prețurile chiriilor trebuiesc 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, trebuiesc revizuite sub aspectul creșterii.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 4

[9] Raport imobiliare.ro trimestrul 3 al anului 2023

O eventuală criză economică conduce inevitabil la creşteri de preţuri, prin urmare costul de înlocuire a construcţiilor nu va creşte doar ca valoare procentuală ci si sub aspectul valorii nominale a acestora în sensul devalorizării acestora.
Sectorul 4 are un avantaj de crestere datorită faptului că există teren liber pentru dezvoltarea atât pe plan rezidenţial cât şi în planurile de servicii publice si comerciale.
Odată cu cu creşterea consumului, s-a dezvoltat în mod direct şi zona de servicii logistice aflată lângă centura Bucurestiului, factor care va conduce la creearea de noi locuri de muncă.
Dezvoltarea infrastructurii privind mobilitatea şi accesibilitatea, centura A0 şi dezvoltarea transportului subteran (noua statie de metrou Tudor Arghezi), corelate cu dezvoltarea imobiliara si a serviciilor publice (scoli , gradinite si spitale) va conduce pe termen mediu la o crestere a preturilor terenurilor din zona de sud a Sectorului 4.

Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor în continuare, definită astfel: *„Cea mai probabilă utilizare a proprietăţii, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisivă legal, fezabilă financiar şi care conduce la cea mai mare valoare a proprietăţii evaluate."*
Cea mai buna utilizare (CMBU)– este definită ca utilizare rezonabilă, probabilă şi legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare.
Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

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

Tipul de utilizare reprezintă elementul esenţial in estimarea valorii proprietăţii, iar valoarea imobilului trebuie considerata din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constând in găsirea utilizării care maximizează valoarea proprietăţii.

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 potenţiale.

Testul permisibilităţii legale a imobilului
In acest caz trebuie sa se determine care utilizări sunt permise legal.
Restricţiile private de zonare, normele de construire, reglementările de utilizare, precum si reglementările asupra mediului înconjurător.
Trebuie sa se tina cont daca exista o probabilitate rezonabila ca documentaţiile de urbanism sa se modifice pentru ca cea mai buna utilizare a proprietăţii sa se realizeze.
Investigând probabilitatea rezonabila a modificării documentaţiilor de urbanism, evaluatorul a tinut seama de tendinţele din aria pieţei, de planul de dezvoltare al comunităţii.
Astfel pentru imobilul analizat, ţinând cont de reglementările urbanistice ale zonei, de utilizarea prezenta putem considera o utilizare probabilă ca fiind permisibilă din punct de vedere legal si anume: **utilizare comercială de produse agroalimentare.**

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCUREŞTI
CONSILIUL LOCAL SE...

Testul pentru posibilitatea fizica
Acesta analizează caracteristicile fizice ale amplasamentului care pot afecta cea mai buna utilizare a sa. Mărimea, forma, solul, accesibilitatea imobilului, gradul de risc in eventualitatea producerii unor dezastre naturale precum inundaţiile si cutremurele afecteaza utilizările pe care le poate avea acesta.
Capacitatea si disponibilitatea utilităţilor publice sunt de asemenea factori importanţi.
Utilizarea posibilă legal, coroborată cu analiza caracteristicilor fizice ale amplasamentului, conduce la concluzia ca fizic ca imobilele sunt dezvoltate pentru o **utilizare comercială de produse agroalimentare.**

Testul fezabilităţii financiare
Numai acele utilizări care îndeplinesc primele două criterii sunt analizate mai departe. Cat timp o utilizare potenţiala are valoare in comparaţie cu costurile ei si respecta primele două criterii, utilizarea este fezabila financiar.

Testul productivităţii maxime
Acesta se aplica utilizărilor care au trecut de celelalte trei teste anterioare. Analiza adiţionala a forţelor de piaţa ale cererii si ofertei poate ajuta in procesul de eliminare.
Testul se adresează nu numai valorii create in urma utilizării maxim productive, ci si a costurilor necesare obţinerii valorii, daca acestea exista, ca de exemplu pentru demolarea si îndepărtarea construcţiilor, costurilor de remediere a problemelor de mediu si de modificare a planului de urbanism.
Dintre utilizările financiar fezabile, cea mai buna utilizare este utilizarea care produce cea mai mare valoare reziduala a imobilelor, in concordanta cu riscul acceptat de piaţa si cu rata rentabilităţii pretinsa de piaţa pentru aceasta.
Cea mai buna utilizare potenţiala a imobilelor este de obicei utilizarea pe termen lung, care ar trebui sa se menţină pe amplasament pe toata durata vieţii normale a construcţiilor.
Durata de viata normala depinde de tipul clădirilor, de calitatea construcţiei si de alţi factori.
Fluxul de beneficii (venitul si amenajările) produse de construcţii reflecta un program de utilizare a terenului bine întocmit si de obicei foarte concret.
Productivitatea maxima a imobilelor in opinia noastra, se poate obţine pentru o dezvoltare ca **utilizare comercială cu produse agroalimentare.**

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

1. permisivă legal (analiza dezvoltării rezidenţiale)
2. îndeplineşte condiţia de fizic posibilă: vecinătăţile, caracteristici intrinseci ale terenului (deschidere, acces, formă, utilităţi);
3. este fezabilă financiar ;
4. este maxim productivă se referă la valoarea proprietăţii imobiliare în condiţiile celei mai bune utilizări - pe baza datelor prezentate în analiza pieţei, veniturile potenţiale rezultate din vânzarea proprietăţii posibile şi din tendinţa de dezvoltare a zonei , conduc la premisa că utilizarea comercială conduce la maximizarea profitului obţinut pe imobil.

In aceste condiţii, în opinia evaluatorului, sunt respectate toate condiţiile impuse in definiţia conceptului de cea mai buna utilizare si evaluarea proprietăţilor în varianta utilizarii comerciale de produse agroalimentare.

III.2 PREZENTARE IMOBILELOR

Spațiul comercial C2/P2 este situat în Complexul Agroalimentar Piața Sudului din str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, Sector 4, București.
Conform precizărilor beneficiarului, spațiul are o suprafață utilă de 283,25 mp si este inclus într-o constructie cu regim parter, pe structura metalica, pereții perimetrali sunt din geam termopan si parțial zidărie, acoperiș terasa necirculabila semirotundă termoizolată.
In cadrul construcției funcționează restaurantul Burger King care ocupa cca. 40% din spațiul total al construcției, diferența fiind alocată spațiului C2/P2.
Finisajele interioare sunt în principal nefinalizate, în sensul că partea din spate a spațiului comercial nu are gresie, peretii nu sunt gletuiti si necesita vopsea lavabilă.
Accesul la toalete se realizează printr-un spațiu care are finisaje finalizate: pardosea cu gresie, peretii sunt gletuiti si vopsiti. Climatizarea interioară se realizează prin utilizarea unui sistem ventiloconvector fiind montate aerotermele de incălzire/răcire.
Atât grupurile sanitare cât și spațiul prin care se realizează accesul necesită lucrări de igienizare.
Spatiul comercial este conectat la reteaua de energie, apa si canalizare.

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 şi în circumstanţe atent identificate şi explicate. În utilizarea şi înţelegerea evaluărilor, de o importanță deosebită este ca tipul şi definiţia valorii să fie clar enunţate şi să fie adecvate cu scopul evaluării. O modificare în definiţia 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 evaluarii, *între un cumpărător hotărât si un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare în cunoștință de cauza, prudent si 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, lupă 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 şi financiare), în care are loc operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei imobiliare şi scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile şi 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 imobilului din preambulul raportului de evaluare, în vederea închirierii acestuia.

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

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 in analizarea pieței (tranzacții sau oferte) pentru a găsi proprietăți similare si comparând apoi aceste proprietăți cu cea in evaluare. Analiza comparativa se axează pe asemănările si diferențele intre proprietăți în ceea ce privește dreptul de proprietate, motivația cumpărătorilor si vânzătorilor, condițiile de piață, amplasamentul, caracteristicile fizice si economice, dimensiunile.

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

În urma ajustarilor realizate pentru comparabile, selectia prețului de piață s-a realizat în baza pretului ajustat care are cea mai mica ajustare bruta și , dupa caz, numărul cel mai mic de ajustări.

Pentru evaluarea spatiului comercial de 283,25 mp, s-au utilizat comparabilele cuprinse în **Anexa 2** 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		26.04.2024	26.04.2024	26.04.2024	26.04.2024
	Suprafata utila (mp)	**283,25**	108,00	82	91	600
	Pret chirie EUR		**1.404,00**	**1.500,00**	**1.100,00**	**7.950,00**
	Pret chirie EUR /mp		**13,00**	**18,29**	**12,09**	**13,25**
0	**Tip Comparabila**					
	Tip Comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
	Ajustare unitara sau procentuala		-3%	-3%	-3%	-3%
	Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-42	-45	-33	-239
	Pret ajustat / mp		1.362	1.455	1.067	7.712
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		1.362	1.455	1.067	7.712
2	**Conditii de finantare**					
	Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Ajustare totala pentru finantare		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		1.362	1.455	1.067	7.712
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		1.362	1.455	1.067	7.712
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		1.362	1.455	1.067	7.712
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		1.362	1.455	1.067	7.712
6	**Localizare**					
	Localizare	Complexul Agroalimentar Piața Sudului , Sector 4	Bld Oltenitei - Piata Sudului, Sector 4	Bld Oltenitei - Piata Sudului, Sector 4	Bld Oltenitei - Piata Sudului, Sector 4	langa Piata Sudului, Sector 4
	Ajustare unitara sau procentuala		10%	10%	10%	0%
	Ajustare totala pentru localizare		136,2	145,5	106,7	0,0
	Pret ajustat		1.498	1.601	1.174	7.712
	Caracteristici fizice					
7	Suprafata utila	283,3	108	82	91	600
	Ajustare unitara sau procentuala		-1,75%	-2,01%	-1,92%	3,17%

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Ajustare totala pentru suprafata utila (+/- 1% pentru suprafete mai mari cu 100 mp decat cea a bunului evaluat) maxim 15%		-26,25	-32,21	-22,56	244,26
8	Accesibilitate	Acces din drumul public principal				
	Ajustare unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare totala pentru accesibilitate spatiu din drumul principal		0,00	0,00	0,00	0,00
9	An construire	2020	1970	1990	2013	1980
	Ajustare unitara sau procentuala		3%	3%	0%	3%
	Ajustare totala pentru an construire		44,9	48,0	0,0	231,3
10	Accesibilitate la mijloace de transport la o distanta de sub 200 m	Metrou/ Autobuz/ Tramvai	Autobuz / Tramvai	Autobuz / Tramvai	Autobuz / Tramvai	Metrou/ Autobuz/ Tramvai
	Ajustare unitara sau procentuala		5%	5%	5%	0%
	Ajustare totala pentru accesibilitate mijloace de transport		68,1	72,8	53,4	0,0
11	Finisaje interioare	lipsă gresie, faianta, lavabil perimetral geam vitrat	gresie, faianta, perimetral zidarie si geam vitrat	gresie, faianta, perimetral zidarie si geam vitrat	gresie, faianta, perimetral zidarie si geam vitrat	gresie, faianta, perimetral zidarie si geam vitrat
	Ajustare unitara sau procentuala		-0,22%	-0,27%	-0,33%	-0,01%
	Ajustare totala pentru finisaje		-3,3	-4,3	-3,9	-0,6
12	**Ajustare totala caracteristici fizice**		**83,50**	**84,24**	**26,90**	**475,02**
	Ajustare unitara sau procentuala		5,57%	5,26%	2,29%	6,16%

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Pret ajustat		1.445	1.539	1.094	8.187
13	**Utilitati disponibile**					
	Utilitati (en el/apa/canalizare/gaz)	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru utilitati disponibile		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat (EUR/mp)		1.445	1.539	1.094	8.187
14	**Cea mai buna utilizare**					
	Cea mai buna utilizare	Spatiu comercial vanzare produse alimentare	Similar	Similar	Similar	Similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru CMBU		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		1.445	1.539	1.094	8.187
15	**Componente non imobilare**		NA	NA	NA	NA
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru elemente specifice proprietatii		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat Componente non imobilare		1.445	1.539	1.094	8.187
	Pret chirie /mp luna ajustat		**13,38**	**18,77**	**12,02**	**13,64**
16	**Numar corectii**		**6**	**6**	**5**	**4**
	Ajustare bruta	procentual	18,57%	18,26%	15,29%	9,16%
		absolut	261,81	274,74	166,60	713,52
	Ajustare neta	procentual	2,95%	2,62%	-0,55%	2,98%
		absolut	0,38	0,48	-0,07	0,39
17	**Suprafata utila spatiu**	**283,25**				

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
18	**Alegere comparabila D cu cel mai mic numar de ajustari si cea mai mica Ajustare bruta procentuala si absoluta EURO/mp**		**13,640**			
19	**Curs euro la 26.04..2024**	**4,9765**				
20	**Valoare chirie de piata EURO/luna**		**13,64**			
21	**Valoare chirie de piata RON/luna**		**68,00**			

Ajustari realizate

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

Pentru elementul de comparatie **Localizare** s-au aplicat ajustari negative la comparabilele A, B si C din cauza ca acestea se afla intr-o zona mai depărtată față de Piața Sudului, cu un vad comercial mai slab inferior bunului evaluat, fiind estimata de evaluator o ajustare de 10%.

Pentru elementul de comparatie **Suprafata utila** s-au aplicat ajustari negative la comparabilele A, B si C din cauza ca aceastea sunt mai mici fata de suprafata bunului evaluat, respectiv au o valoare de piata mai ridicata fata de bunul evaluat iar pentru comparabila D s-a aplicat o ajustare pozitiva avand in vedere ca aceasta are o suprafata mai mare decat cea a bunului evaluat, respectiv este inferioara din punct de vedere al costurilor (cu cat o proprietate este mai mare ca suprafata cu atat costul chiriei pe mp va scadea comparativ cu o proprietate care are o suprafata mai mica). S-a estimat de evaluator o ajustare de 1% pentru orice diferenta mai mare sau mai mica de 100 mp fata de suprafata spatiului evaluat.

Pentru elementul de comparatie **An construire** s-au aplicat ajustari pozitive la comparabilele A, B, C si E din cauza ca aceastea au o vechime a constructiei semnficativa fata de bunul evaluat, fiind estimata de evaluator o ajustare de 3%.

Pentru elementul de comparatie **Finisaje interioare** s-au aplicat ajustari pozitive la toate comparabilele din cauza ca aceasteaau finisaje interioare finalizate fata de finisajele bunului evaluat care necesita imbunatatiri. Pentru calculul ajustarii s-a ales de catre evaluator din Catalogul Costuri de evaluare CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu decembrie 2023 produsul cod FICP05ET Finisaj interior sp.comercial P+Epartial: pardoseli gresie antiderapanta+parchet; pe o supraf.f.mica tavan susp.din panel furniruit+panouri met.cu plase vopsite cu o valoare de 373,43 lei fara TVA/mp, rezultand astfel o valoare de amenjare a spatiului evaluat de 21.254 euro, respectiv 354 eurox 60 luni (perioada de amortizare a investitiei estimata de evaluator). Valoarea de 354 euro s-a impartit la suprafata utila a fiecarei comparabile rezultand o ajustare de -3,3 euro/mp la comparabila A, -4,3 euro/mp la comparabila B, -3,9 euro/mp la comparabila C, -5,4 euro/mp la comparabila D si -0,6 euro /mp aferent comparabilei D.

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 4

Pentru elementul de comparatie **Accesibilitate la mijloace de transport in comun metrou/autobuz/tramvai** s-au aplicat ajustari pozitive la comparabilele A, B si C care nu au acces la metrou, fiind estimata de evaluator o ajustare de 3%.

Pentru restul elementelor de comparatie nu au fost necesare ajustari

În urma aplicării abordării prin comparații, a rezultat că la data de 26.04.2024, valoarea de piață a chiriei lunare pentru imobilul C2/P2 având o suprafață de 283,25 mp este de 13,64 euro/mp, echivalentul a 68 lei/mp.

Pentru evaluarea suprafețelor mai mici din cadrul spațiului C2/P2, de până în 100 mp, s-a realizat calculul prezentat în tabelul de mai jos:

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Data anuntului		26.04.2024	26.04.2024	26.04.2024	26.04.2024
	Suprafata utila (mp)	**94,42**	108,00	82	91	600
	Pret chirie EUR		**1.404,00**	**1.500,00**	**1.100,00**	**7.950,00**
	Pret chirie EUR /mp		**13,00**	**18,29**	**12,09**	**13,25**
0	**Tip Comparabila**					
	Tip Comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
	Ajustare unitara sau procentuala		-3%	-3%	-3%	-3%
	Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-42	-45	-33	-239
	Pret ajustat / mp		1.362	1.455	1.067	7.712
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		1.362	1.455	1.067	7.712
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		1.362	1.455	1.067	7.712
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		1.362	1.455	1.067	7.712

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
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		1.362	1.455	1.067	7.712
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		1.362	1.455	1.067	7.712
6	**Localizare**					
	Localizare	Complexul Agroalimentar Piața Sudului , Sector 4	Bld Oltenitei - Piata Sudului, Sector 4	Bld Oltenitei - Piata Sudului, Sector 4	Bld Oltenitei - Piata Sudului, Sector 4	langa Piata Sudului, Sector 4
	Ajustare unitara sau procentuala		10%	10%	10%	0%
	Ajustare totala pentru localizare		136,2	145,5	106,7	0,0
	Pret ajustat		1.498	1.601	1.174	7.712
	Caracteristici fizice					
7	Suprafata utila	94,4	108	82	91	600
	Ajustare unitara sau procentuala		0,14%	-0,12%	-0,03%	5,06%
	Ajustare totala pentru suprafata utila (+/- 1% pentru suprafete mai mari cu 100 mp decat cea a bunului evaluat) maxim 15%		2,03	-1,99	-0,40	389,88
8	Accesibilitate	Acces din drumul public principal				
	Ajustare unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 4

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Ajustare totala pentru accesibilitate spatiu din drumul principal		0,00	0,00	0,00	0,00
9	An construire	2020	1970	1990	2013	1980
	Ajustare unitara sau procentuala		3%	3%	0%	3%
	Ajustare totala pentru an construire		44,9	48,0	0,0	231,3
10	Accesibilitate la mijloace de transport la o distanta de sub 200 m	Metrou/ Autobuz/ Tramvai	Autobuz / Tramvai	Autobuz / Tramvai	Autobuz / Tramvai	Metrou/ Autobuz/ Tramvai
	Ajustare unitara sau procentuala		5%	5%	5%	0%
	Ajustare totala pentru accesibilitate mijloace de transport		68,1	72,8	53,4	0,0
11	Finisaje interioare	lipsă gresie, faianta, lavabil perimetral geam vitrat	gresie, faianta, perimetral zidarie si geam vitrat	gresie, faianta, perimetral zidarie si geam vitrat	gresie, faianta, perimetral zidarie si geam vitrat	gresie, faianta, perimetral zidarie si geam vitrat
	Ajustare unitara sau procentuala		-0,22%	-0,27%	-0,33%	-0,01%
	Ajustare totala pentru finisaje		-3,3	-4,3	-3,9	-0,6
12	**Ajustare totala caracteristici fizice**		**111,79**	**114,46**	**49,06**	**620,64**
	Ajustare unitara sau procentuala		7,46%	7,15%	4,18%	8,05%
	Pret ajustat		1.474	1.569	1.116	8.332
13	**Utilitati disponibile**					
	Utilitati (en el/apa/canalizare/gaz)	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru utilitati disponibile		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat (EUR/mp)		1.474	[illegible]	1.116	8.332

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
14	**Cea mai buna utilizare**					
	Cea mai buna utilizare	Spatiu comercial vanzare produse alimentare	Similar	Similar	Similar	Similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru CMBU		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		1.474	1.569	1.116	8.332
15	**Componente non imobilare**		NA	NA	NA	NA
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru elemente specifice proprietatii		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat Componente non imobilare		1.474	1.569	1.116	8.332
	Pret chirie /mp luna ajustat		**13,65**	**19,14**	**12,26**	**13,89**
16	**Numar corectii**		**6**	**6**	**5**	**4**
	Ajustare bruta	procentual	20,46%	20,15%	17,18%	11,05%
		absolut	1.651,98	1.759,96	1.255,76	859,14
	Ajustare neta	procentual	4,96%	4,63%	1,46%	4,81%
		absolut	0,65	0,85	0,18	0,64
17	**Suprafata utila spatiu**	**94,42**				
18	**Alegere comparabila D cu cel mai mic numar de ajustari si cea mai mica Ajustare bruta procentuala si absoluta EURO/mp**		**13,890**			
19	**Curs euro la 26.04..2024**	**4,9765**				
20	**Valoare chirie de piata EURO/luna**		**13,89**			
21	**Valoare chirie de piata RON/luna**		**69,00**			

ROMANIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 4

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-au aplicat ajustari negative la comparabilele A, B si C din cauza ca acestea se afla intr-o zona mai depărtată față de Piața Sudului, cu un vad comercial mai slab inferior bunului evaluat, fiind estimata de evaluator o ajustare de 10%.

Pentru elementul de comparatie **Suprafata utila** s-au aplicat ajustari negative la comparabilele B si C din cauza ca aceastea sunt mai mici fata de suprafata bunului evaluat, respectiv au o valoare mai ridicata iar pentru comparabilele A si D s-au aplicat ajustari pozitive avand in vedere ca aceste sunt mai mari decat suprafata bunului evaluat, respectiv sunt inferioare din punct de vedere al costurilor (cu cat o proprietate este mai mare ca suprafata cu atat costul chiriei pe mp va scadea comparativ cu o proprietate care are o suprafata mai mica). S-a estimat de evaluator o ajustare de 1% pentru orice diferenta mai mare sau mai mica de 100 mp fata de suprafata spatiului evaluat.

Pentru elementul de comparatie **An construire** s-au aplicat ajustari pozitive la comparabilele A, B, C si E din cauza ca aceastea au o vechime a constructiei semnficativa fata de bunul evaluat, fiind estimata de evaluator o ajustare de 3%.

Pentru elementul de comparatie **Finisaje interioare** s-au aplicat ajustari pozitive la toate comparabilele din cauza ca aceasteaau finisaje interioare finalizate fata de finisajele bunului evaluat care necesita imbunatatiri. Pentru calculul ajustarii s-a ales de catre evaluator din Catalogul Costuri de evaluare CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu decembrie 2023 produsul cod FICP05ET Finisaj interior sp.comercial P+Epartial: pardoseli gresie antiderapanta+parchet; pe o supraf.f.mica tavan susp.din panel furniruit+panouri met.cu plase vopsite cu o valoare de 373,43 lei fara TVA/mp, rezultand astfel o valoare de amenjare a spatiului evaluat de 21.254 euro, respectiv 354 eurox 60 luni (perioada de amortizare a investitiei estimata de evaluator). Valoarea de 354 euro s-a impartit la suprafata utila a fiecarei comparabile rezultand o ajustare de -3,3 euro/mp la comparabila A, -4,3 euro/mp la comparabila B, -3,9 euro/mp la comparabila C, -5,4 euro/mp la comparabila D si -0,6 euro /mp aferent comparabilei D.
Pentru elementul de comparatie **Accesibilitate la mijloace de transport in comun metrou/autobuz/tramvai** s-au aplicat ajustari pozitive la comparabilele A, B si C care nu au acces la metrou, fiind estimata de evaluator o ajustare de 3%.

Pentru restul elementelor de comparatie nu au fost necesare ajustari

V. CONCLUZII

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

- **Adecvarea**

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

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR

- **Precizia**

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Numărul de proprietăţi comparabile, numărul de corecţii şi corecţiile absolute şi nete, pot sugera precizia relativă a unei anumite aplicaţii a metodei. Dacă sunt disponibile multe proprietăţi comparabile care şi par că se conformează unui model real al pieţei imobiliare, se poate obţine o precizie mai mare decât cu alte metode şi evaluatorul se va baza mai mult pe metoda comparaţiei directe.

- **Cantitatea informaţiilor**

Adecvarea şi precizia influenţează ***calitatea*** şi relevanţa rezultatelor unei metode.

Ambele criterii au fost studiate în raport cu ***cantitatea*** informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă.

Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare

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

În urma aplicării abordării prin comparaţii, a rezultat că la data de 26.04.2024, valoarea de piaţă a chiriei lunare pentru spaţiul comercial C2/P2 având o suprafaţă de 283,25 mp este de 13,64 euro/mp, echivalentul a 68 lei/mp.

În situaţia împărţirii spaţiului comercial C2/P2 în suprafeţe mai mici de 100 mp, valoarea de piaţă a chiriei lunare este de 13,89 euro/mp, echivalentul a 69 lei/mp.

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

Data evaluării: 26.04.2024 (Curs de referinţă BNR: 1 Euro= 4,9765 RON)

Data întocmirii raportului de evaluare: 26.04.2024

Anexe

Anexa 1 - Foto spatiu comercial C2/P2

Anexa 2 – Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti Piata Sudului

Anexa 3 - Documente spatiu comercial

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI SECTOR 4

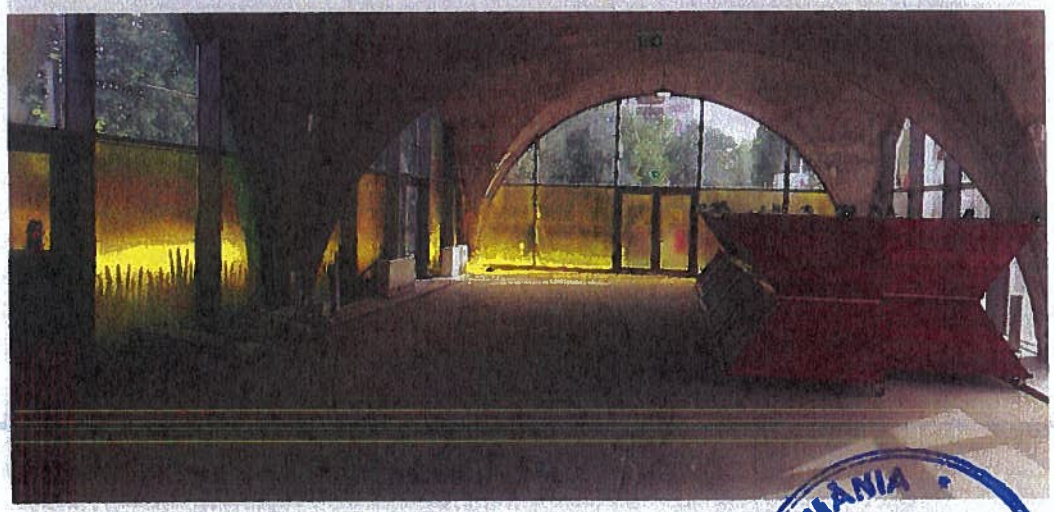
EVALUATOR EPI,
A.N.G. CONSULTING S.R.L.
Angel FLORESCU

FLORESCU ANGEL NARCIS Legitimaţie Nr. 12593 Valabil 2024 Specializarea: EPI ANEVAR

Anexa 1 la raportul de evaluare – Spatiu C2/P2 – 283,25 mp situat in Str. Serg. Nitu Vasile nr. 1, Sector4, Bucuresti

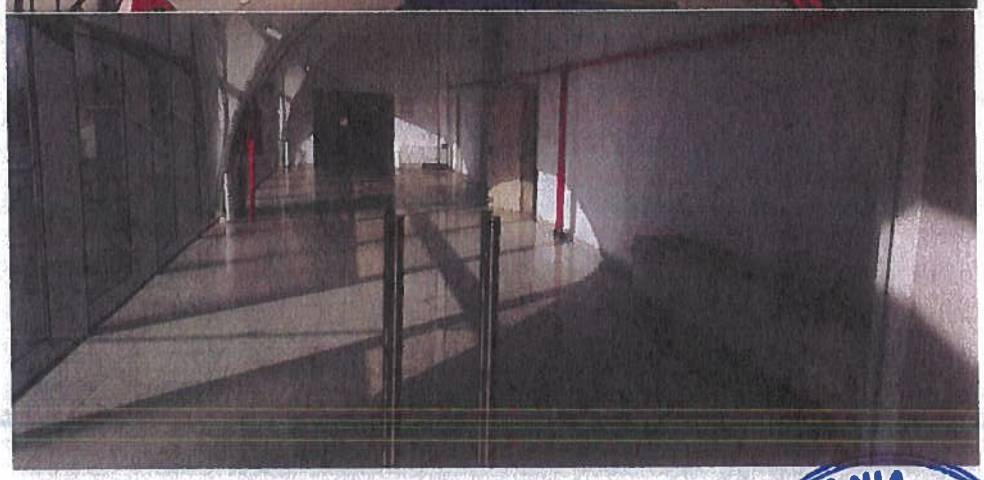
ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTOR 4
COPIE

Anexa 1 la raportul de evaluare – Spatiu C2/P2 – 283,25 mp situat in Str. Serg. Nitu Vasile nr. 1, Sector4, Bucuresti



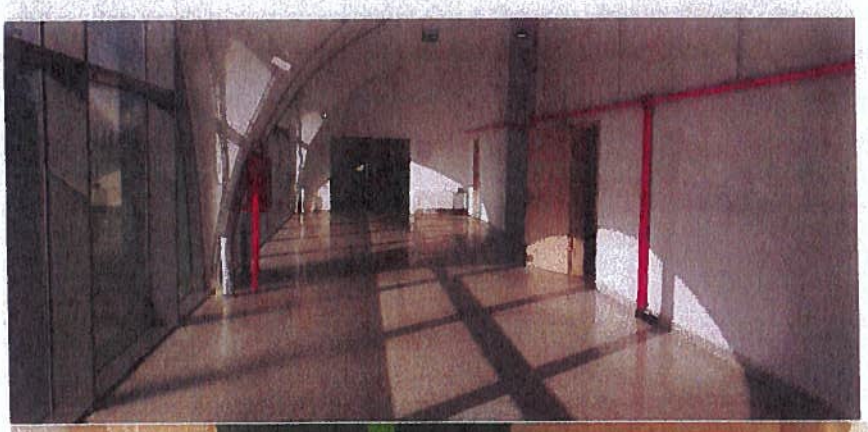
ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTOR 4

Anexa 1 la raportul de evaluare – Spatiu C2/P2 – 283,25 mp situat in Str. Serg. Nitu Vasile nr. 1, Sector4, Bucuresti



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 4

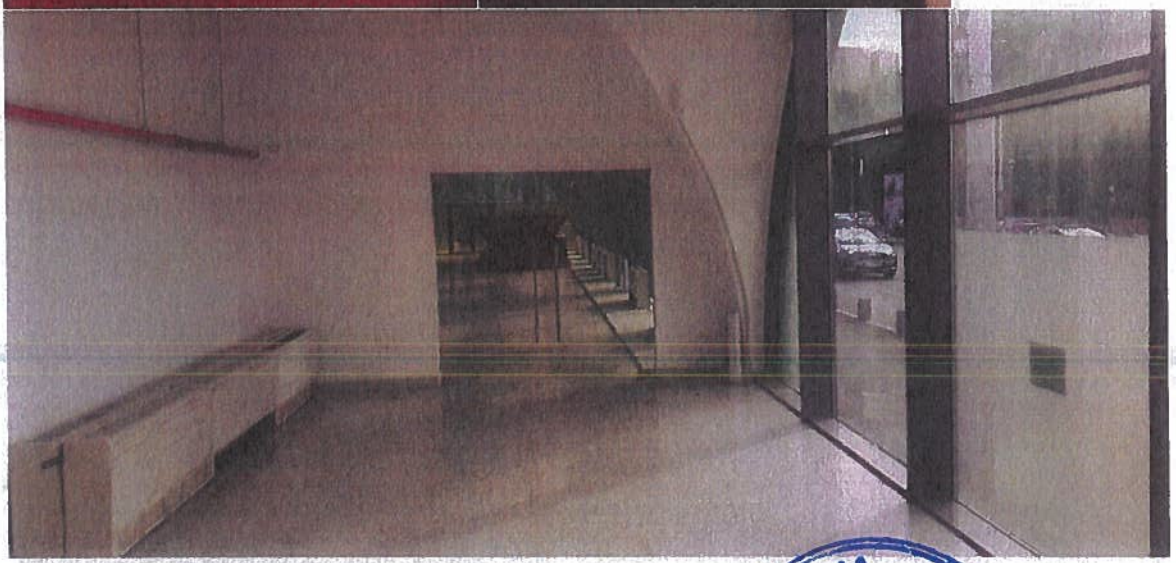
Anexa 1 la raportul de evaluare – Spatiu C2/P2 – 283,25 mp situat in Str. Serg. Nitu Vasile nr. 1, Sector4, Bucùresti



p

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR
CONSILIU

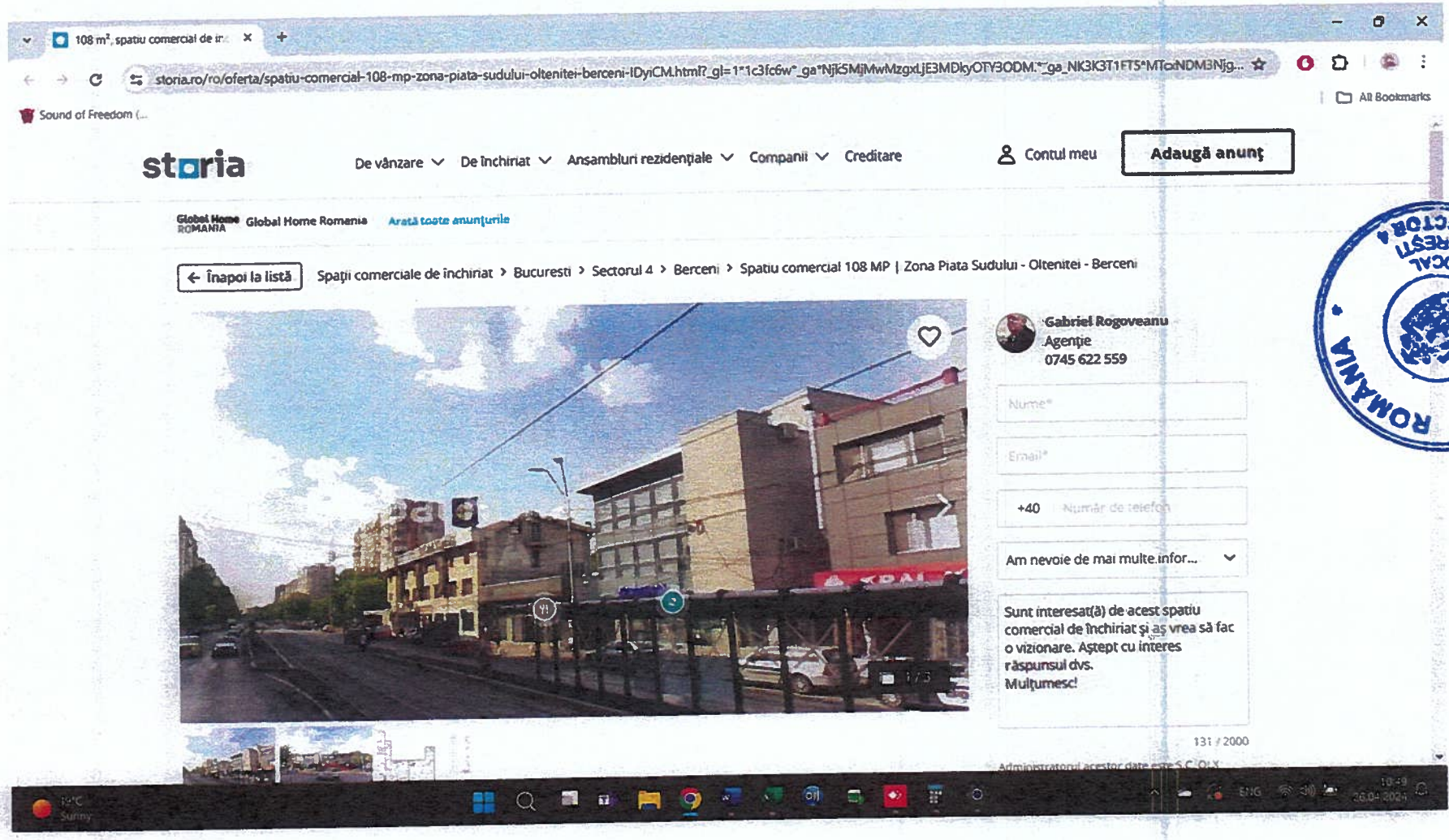
Anexa 1 la raportul de evaluare – Spatiu C2/P2 – 283,25 mp situat in Str. Serg. Nitu Vasile nr. 1, Sector4, Bucuresti



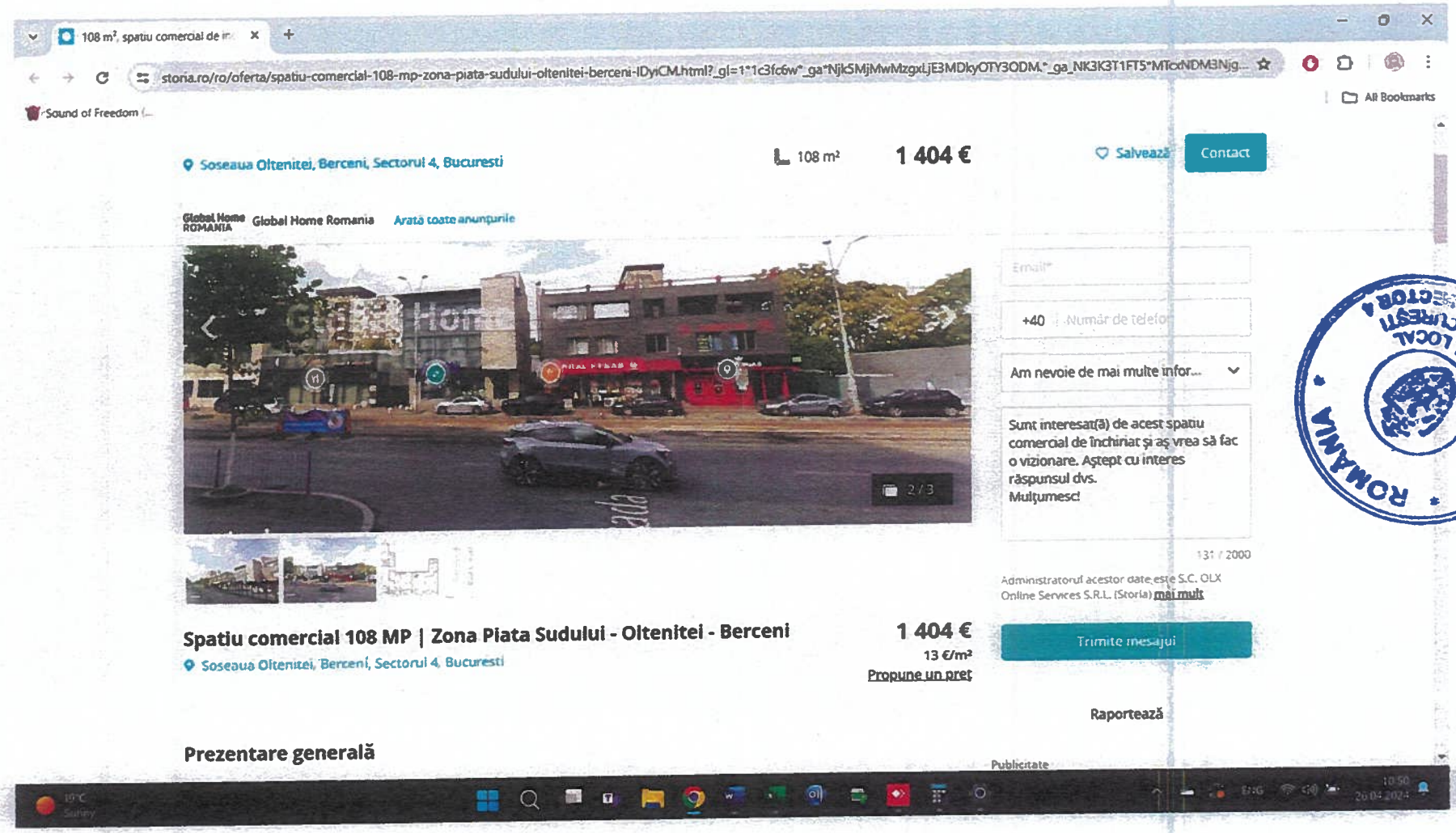
ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 4
CONSILIU

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

COMPARABILA A – 13 euro/mp



Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



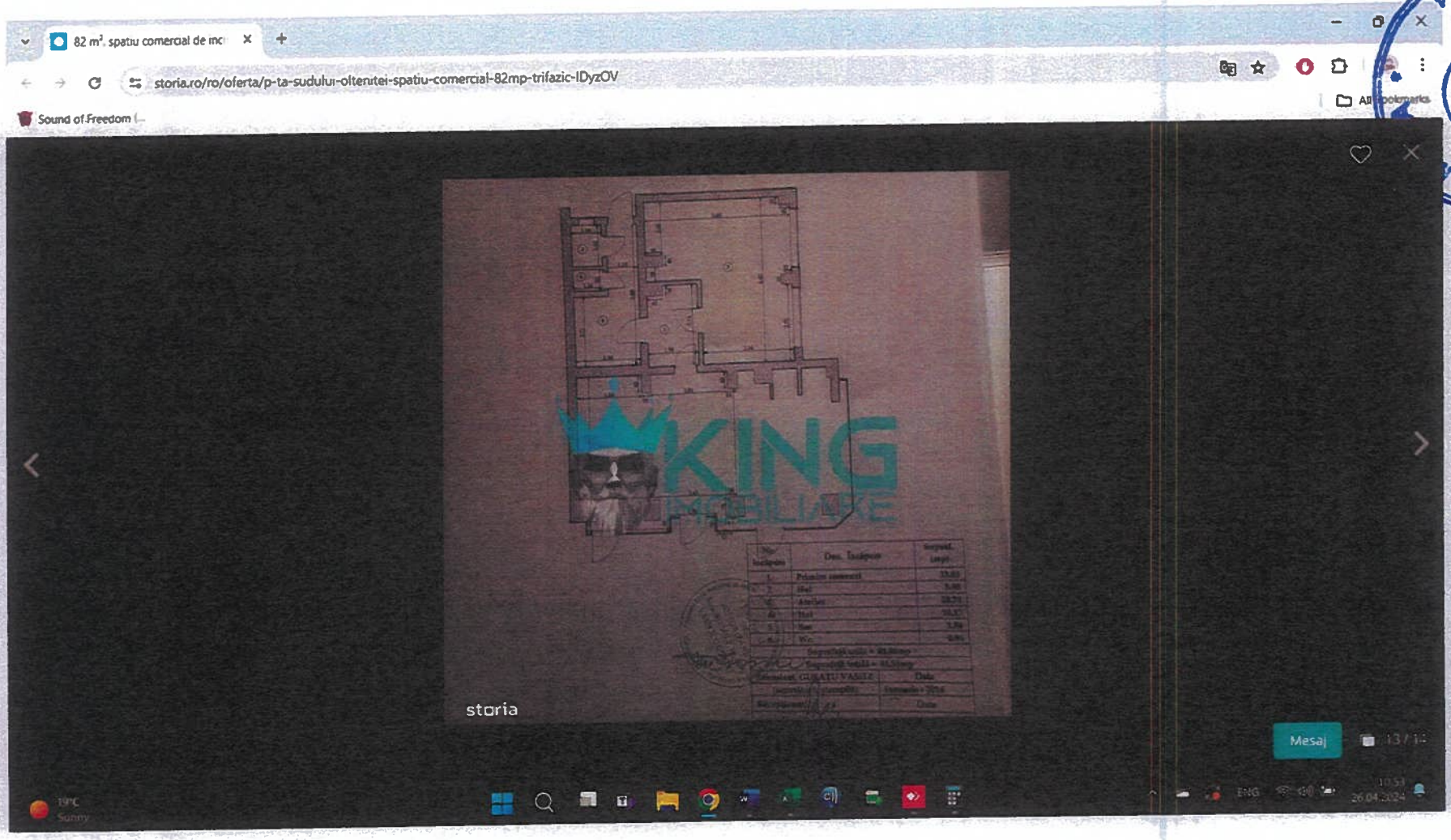
Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

COMPARABILA B

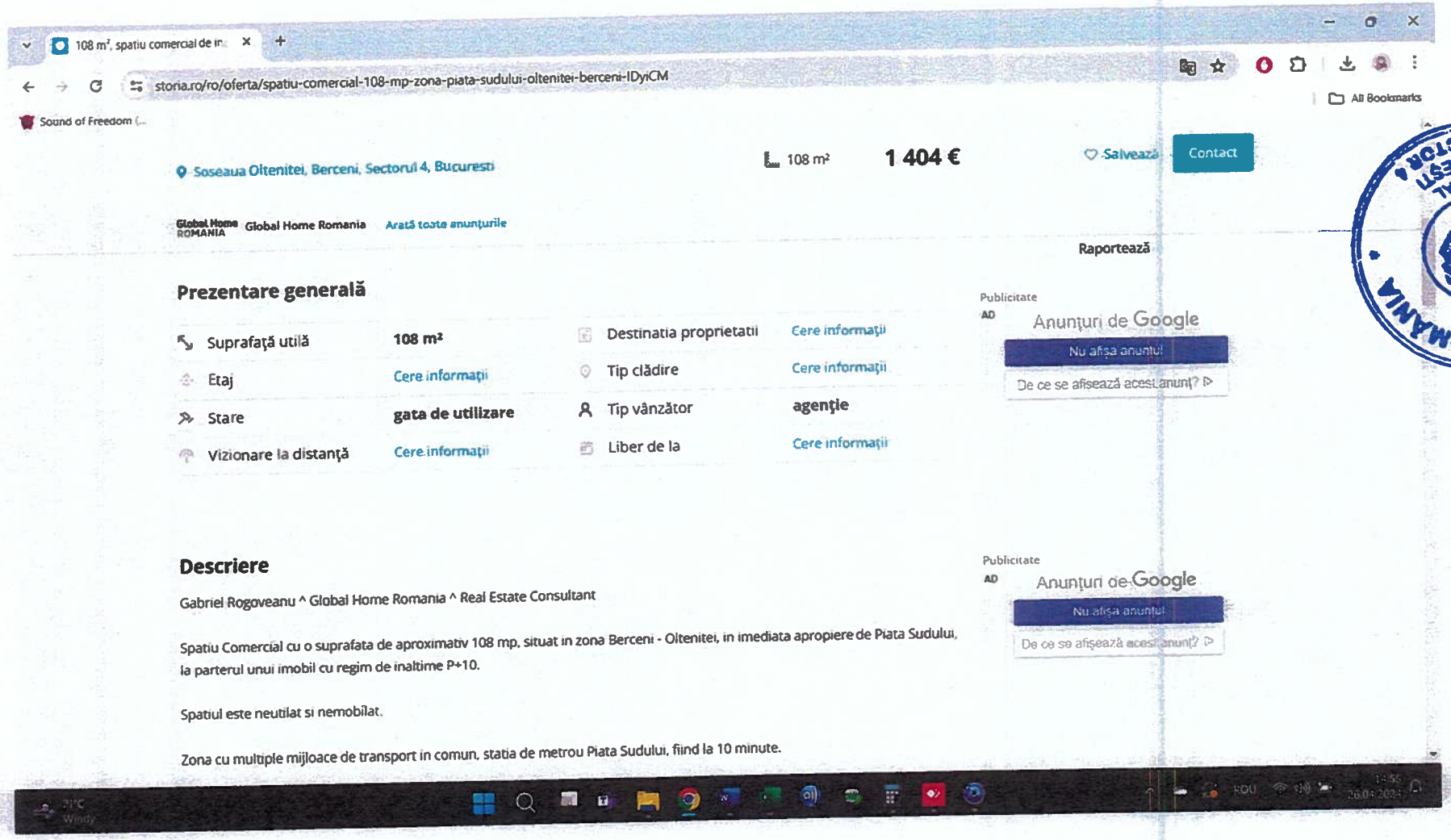
Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

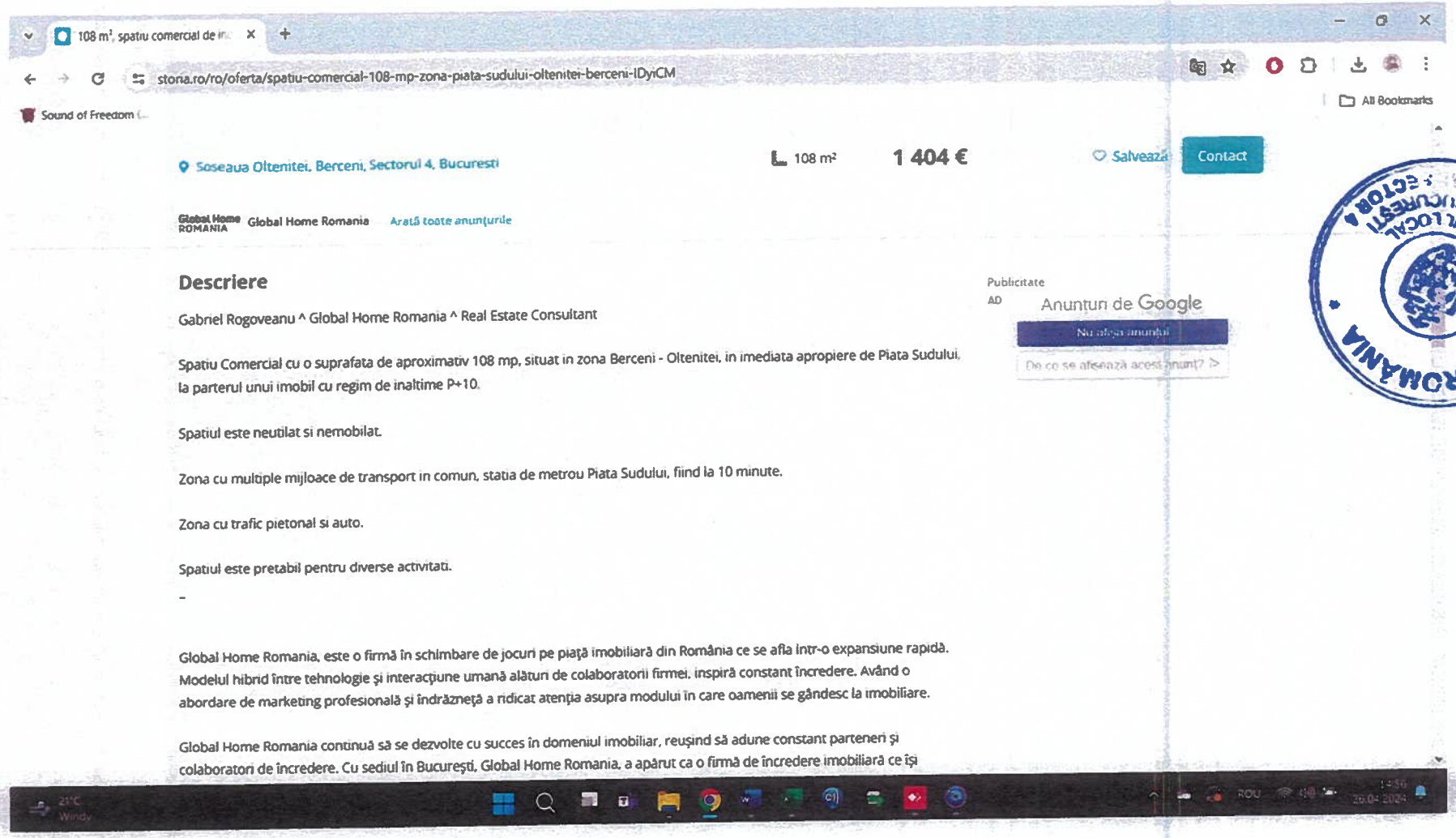
Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



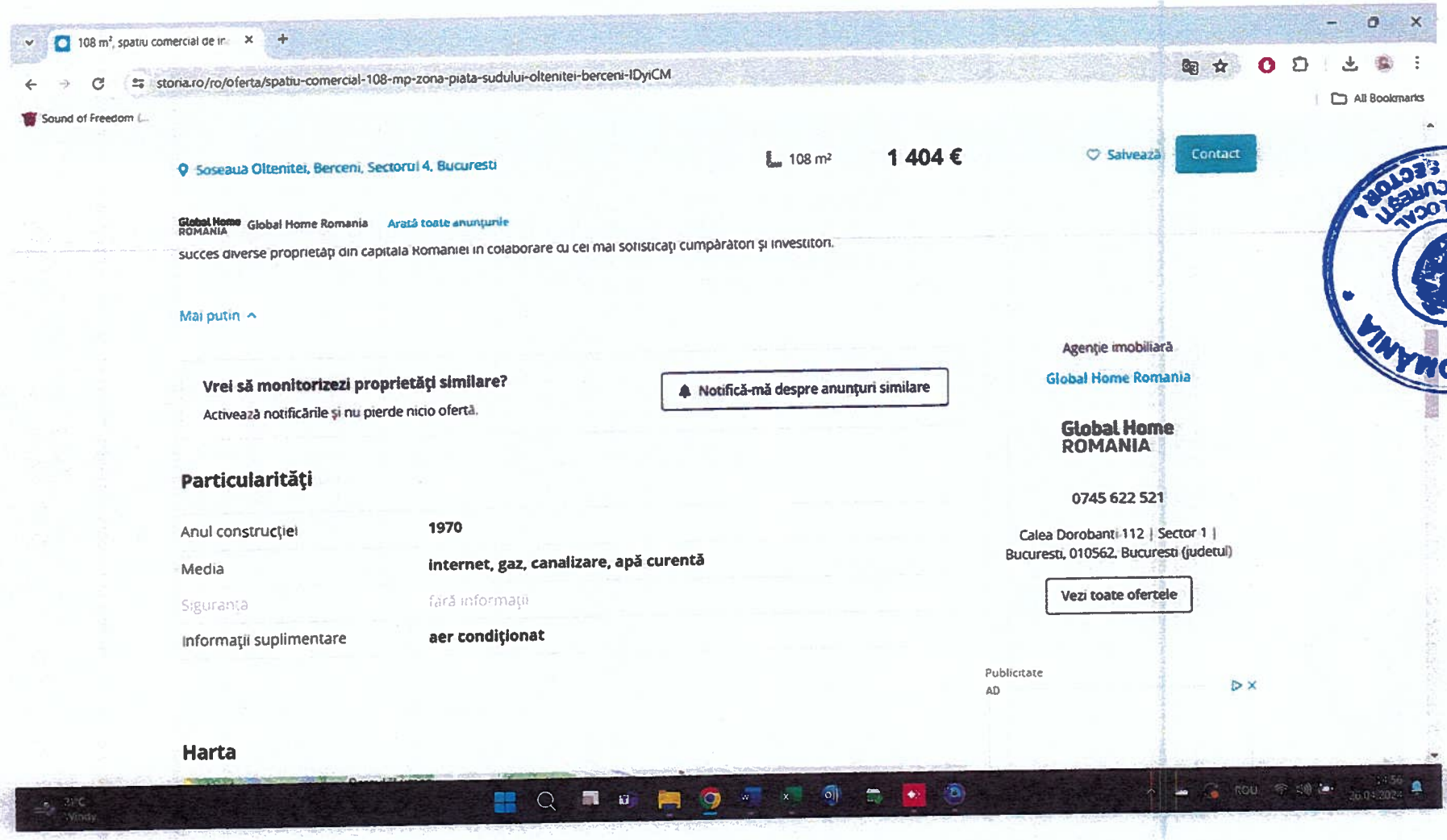
Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



108 m², spatiu comercial de in...

storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-108-mp-zona-piata-sudului-oltenitei-berceni-IDyiCM

Sound of Freedom (...

All Bookmarks

Soseaua Oltenitei, Berceni, Sectorul 4, Bucuresti

108 m²

1 404 €

Salvează

Contact

Global Home ROMANIA Global Home Romania Arată toate anunțurile

succes diverse proprietăți din capitala Romaniei in colaborare cu cei mai sofisticați cumpărători și investitori.

Mai puțin

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare

Agenție imobiliară

Global Home Romania

Global Home ROMANIA

0745 622 521

Calea Dorobanți 112 | Sector 1 | București, 010562, București (județul)

Vezi toate ofertele

Particularități

Anul construcției	**1970**
Media	**internet, gaz, canalizare, apă curentă**
Siguranța	fără informații
Informații suplimentare	**aer condiționat**

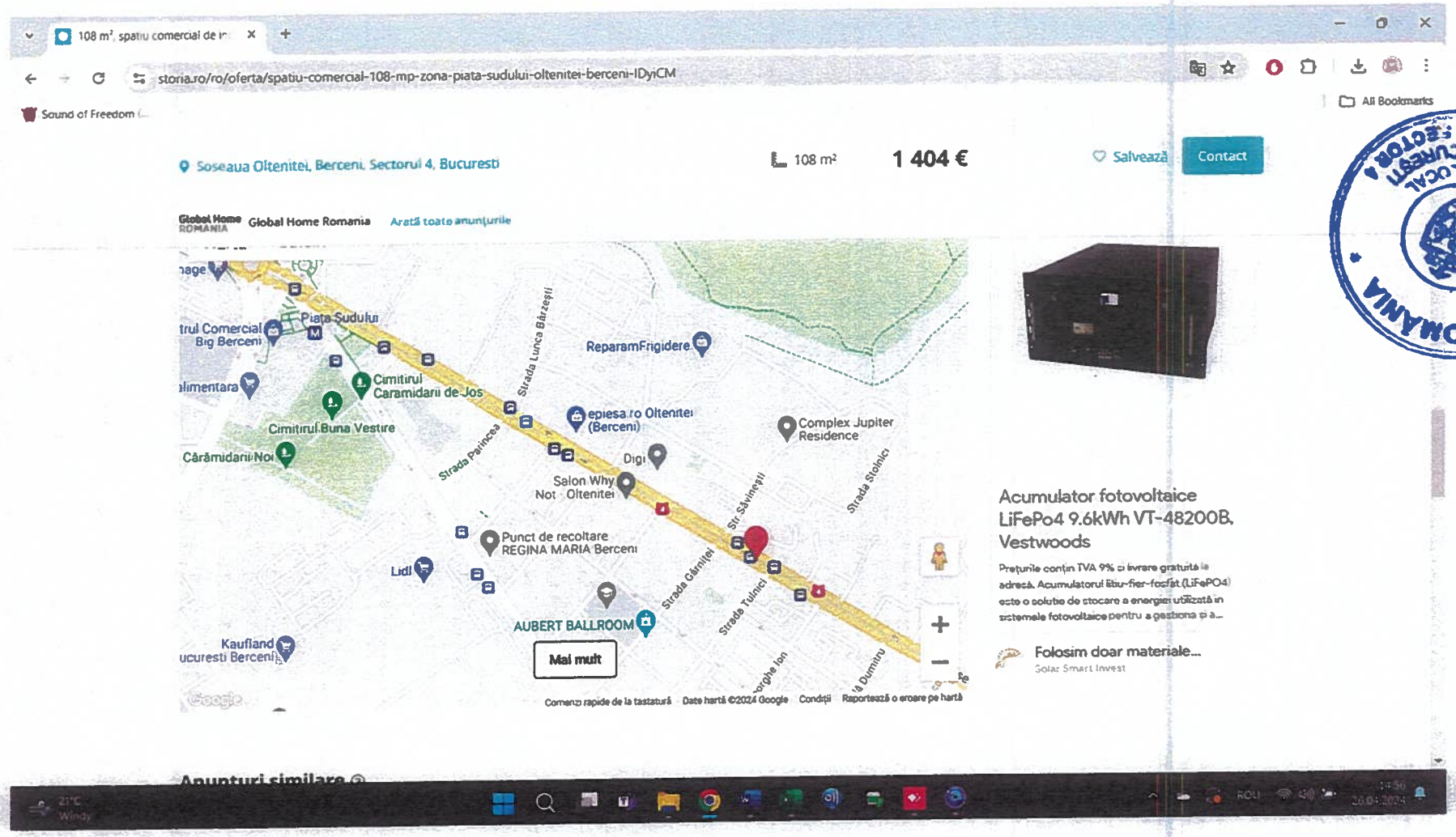
Publicitate

AD

Harta

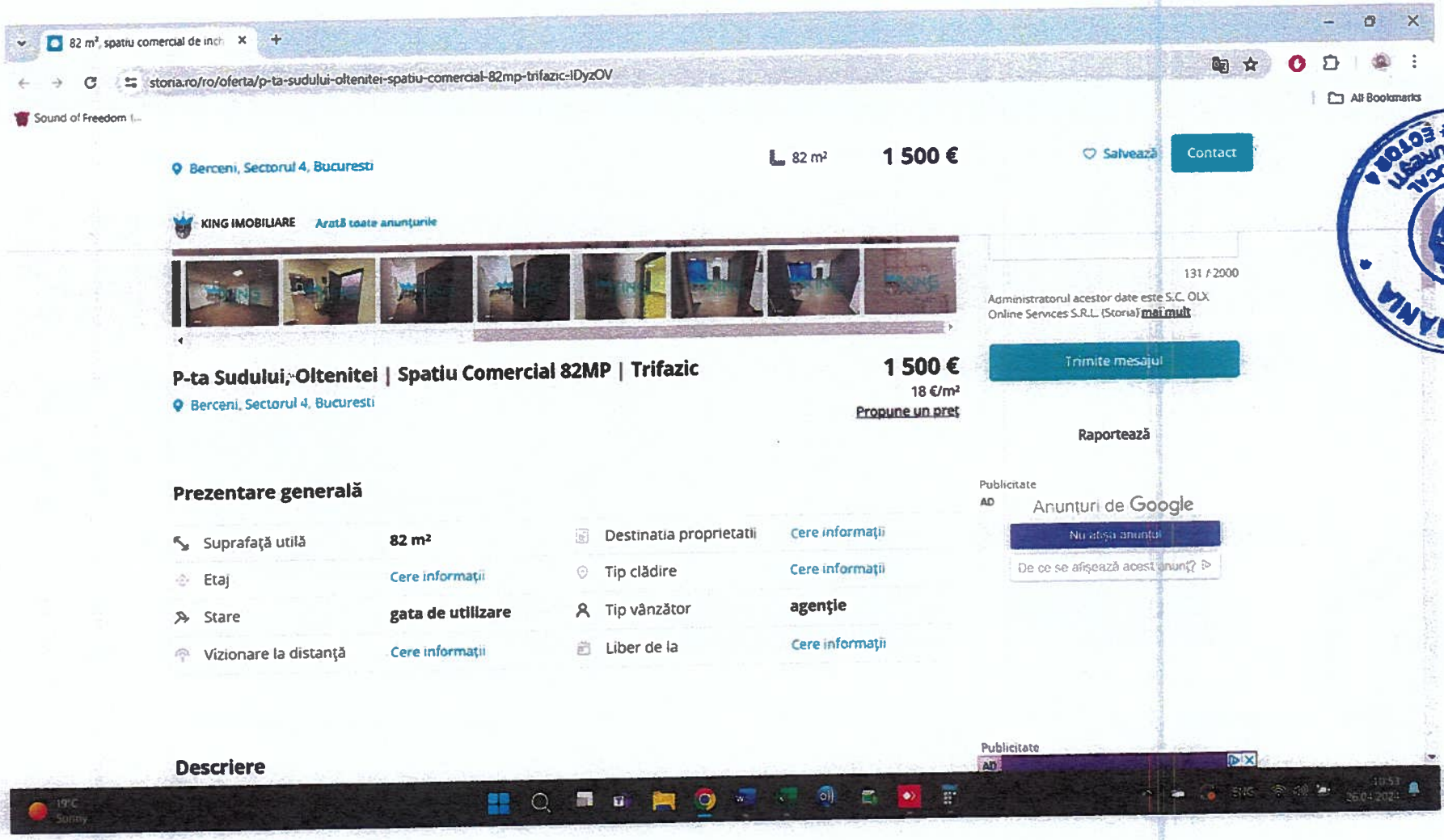
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 4 ROMANIA

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

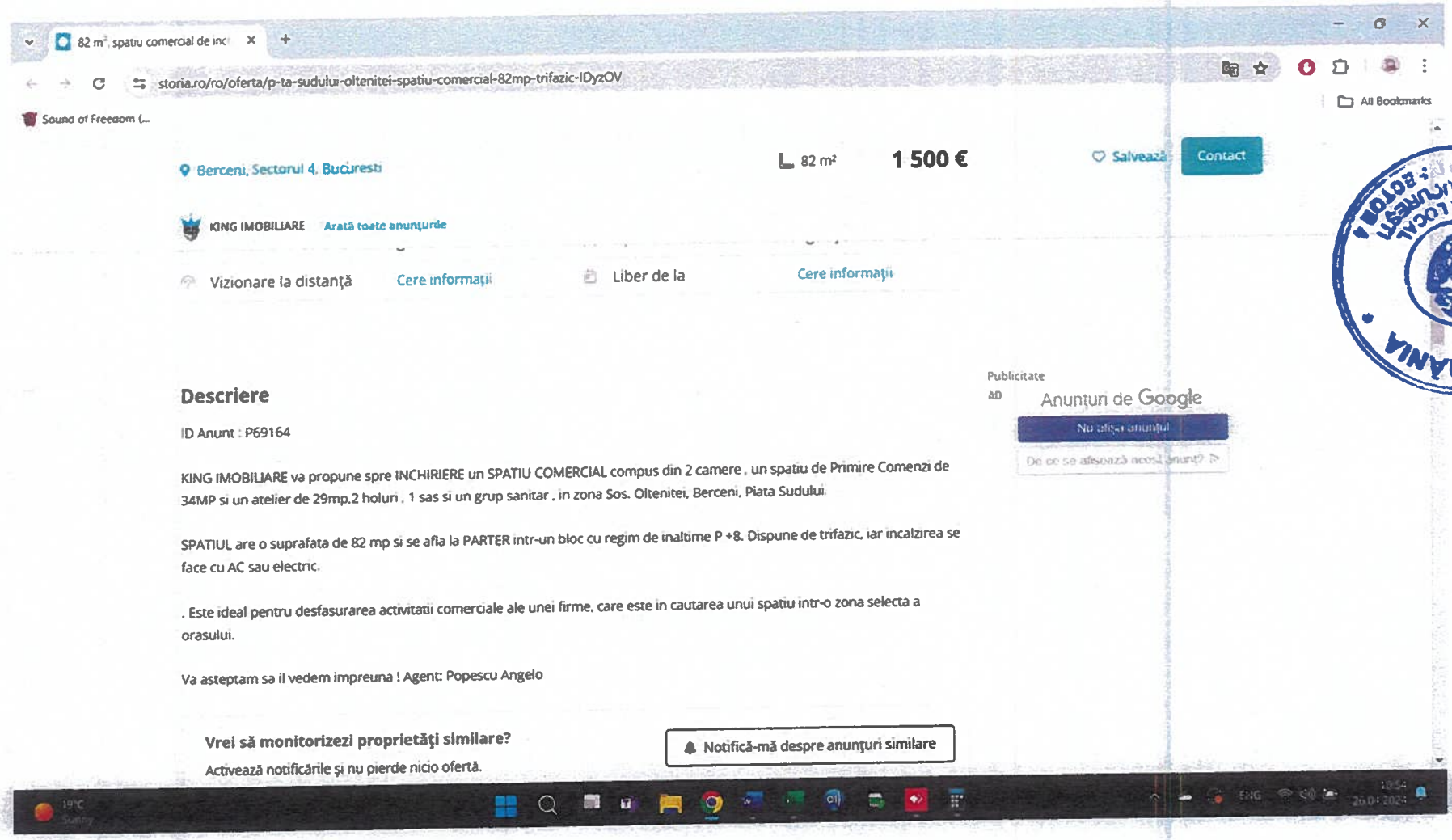


Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

COMPARABILA B – 18,29 euro/mp



Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



82 m², spatiu comercial de inc

storia.ro/ro/oferta/p-ta-sudului-oltenitei-spatiu-comercial-82mp-trifazic-IDyzOV

All Bookmarks

Sound of Freedom (...

Berceni, Sectorul 4, Bucuresti

82 m²

1 500 €

Salvează

Contact

KING IMOBILIARE Arată toate anunțurile

Vizionare la distanță Cere informații

Liber de la Cere informații

Descriere

ID Anunt : P69164

KING IMOBILIARE va propune spre INCHIRIERE un SPATIU COMERCIAL compus din 2 camere , un spatiu de Primire Comenzi de 34MP si un atelier de 29mp,2 holuri , 1 sas si un grup sanitar , in zona Sos. Oltenitei, Berceni, Piata Sudului.

SPATIUL are o suprafata de 82 mp si se afla la PARTER intr-un bloc cu regim de inaltime P +8. Dispune de trifazic, iar incalzirea se face cu AC sau electric.

. Este ideal pentru desfasurarea activitatii comerciale ale unei firme, care este in cautarea unui spatiu intr-o zona selecta a orasului.

Va asteptam sa il vedem impreuna ! Agent: Popescu Angelo

Publicitate

AD Anunțuri de Google

Nu afișa anunțul

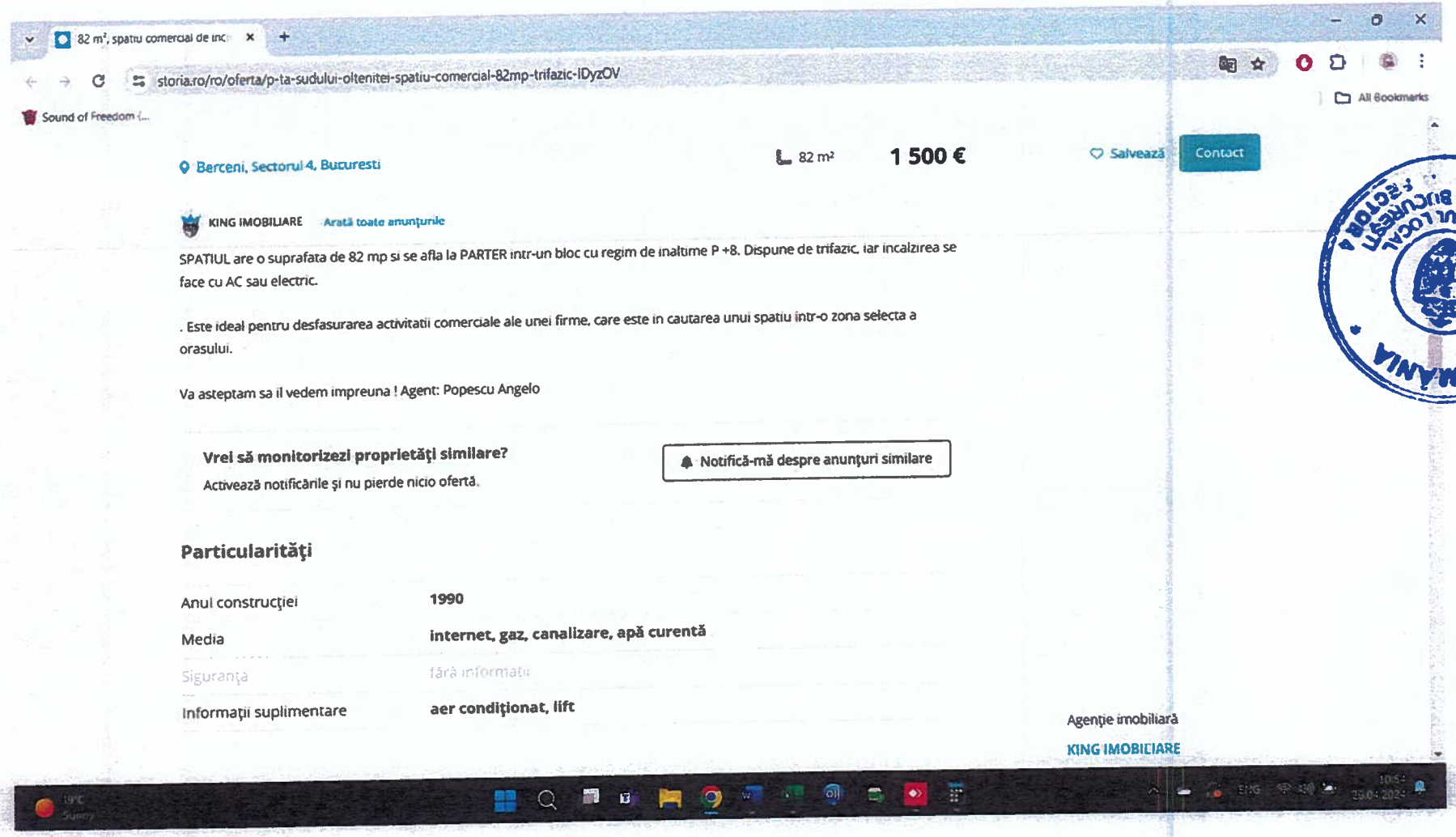
De ce se afișează acest anunț?

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



82 m², spatiu comercial de inc

storia.ro/ro/oferta/p-ta-sudului-oltenitei-spatiu-comercial-82mp-trifazic-IDyzOV

Sound of Freedom (...

All Bookmarks

Berceni, Sectorul 4, Bucuresti

82 m²

1 500 €

Salvează

Contact

KING IMOBILIARE Arată toate anunțurile

SPATIUL are o suprafata de 82 mp si se afla la PARTER intr-un bloc cu regim de inaltime P +8. Dispune de trifazic, iar incalzirea se face cu AC sau electric.

. Este ideal pentru desfasurarea activitatii comerciale ale unei firme, care este in cautarea unui spatiu intr-o zona selecta a orasului.

Va asteptam sa il vedem impreuna ! Agent: Popescu Angelo

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare

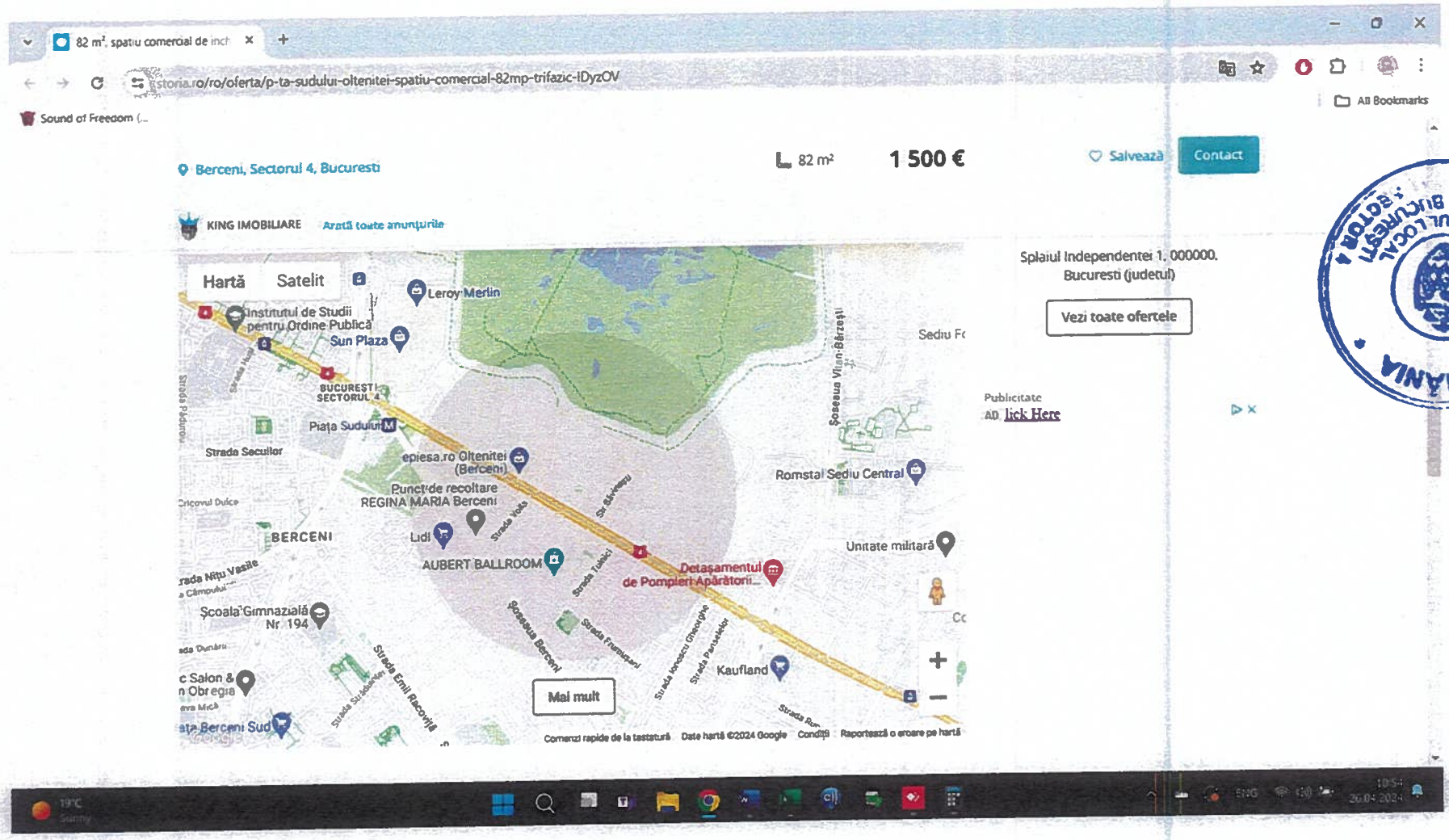
Particularități

Anul construcției	**1990**
Media	**internet, gaz, canalizare, apă curentă**
Siguranța	fără informații
Informații suplimentare	**aer condiționat, lift**

Agenție imobiliară

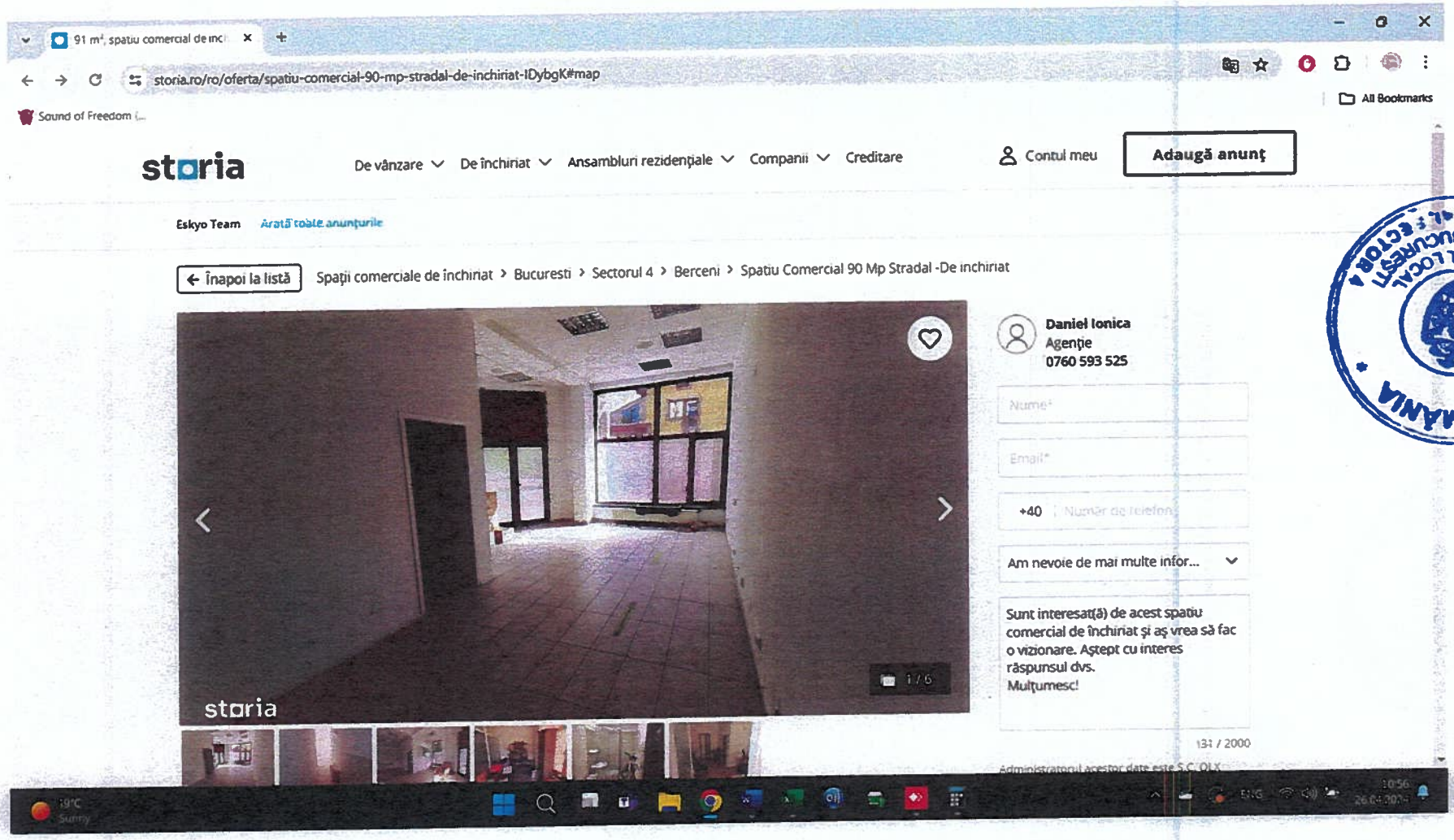
KING IMOBILIARE

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

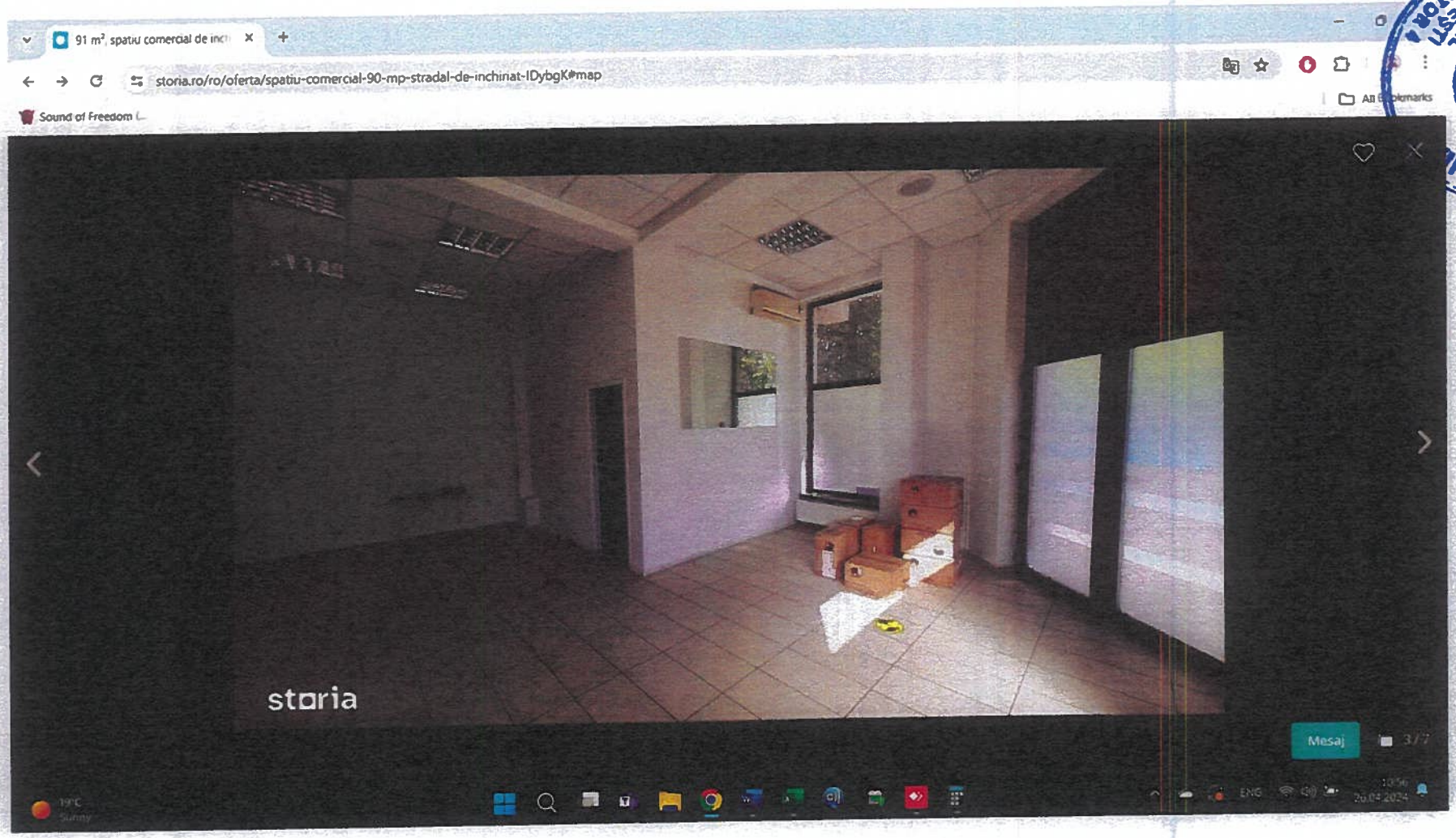


Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

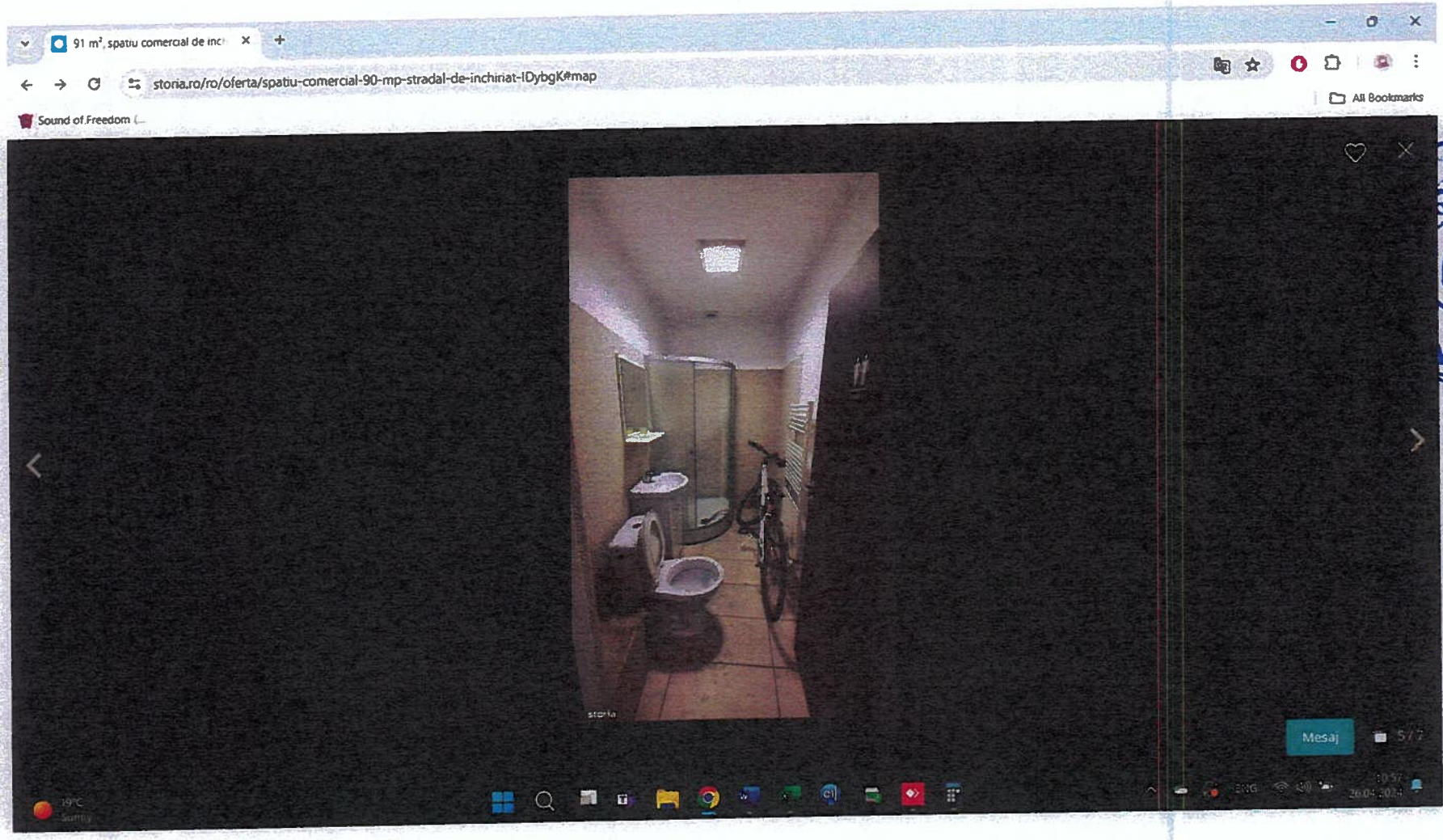
COMPARABILA C – 12 euro/mp



Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

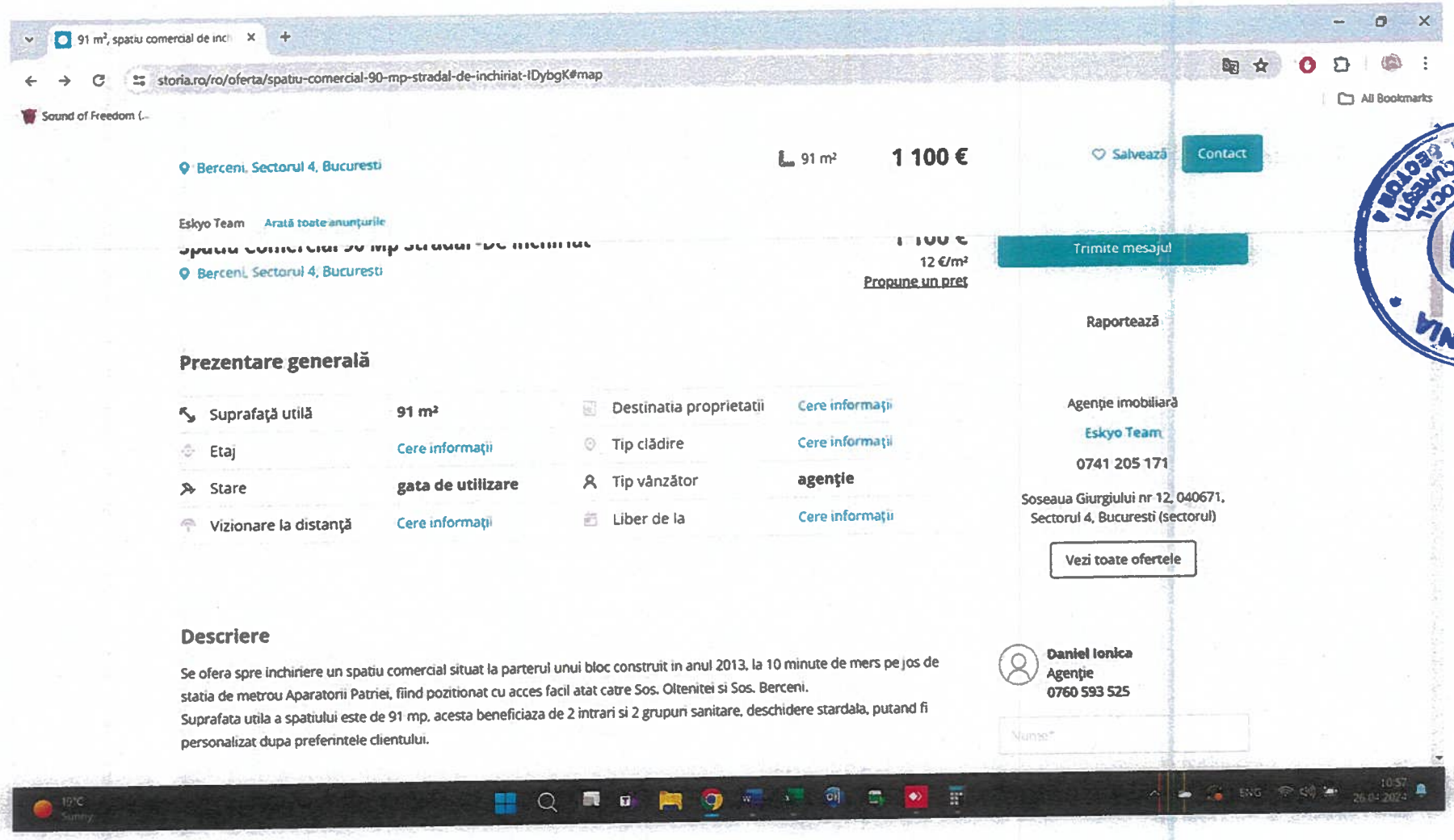


Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

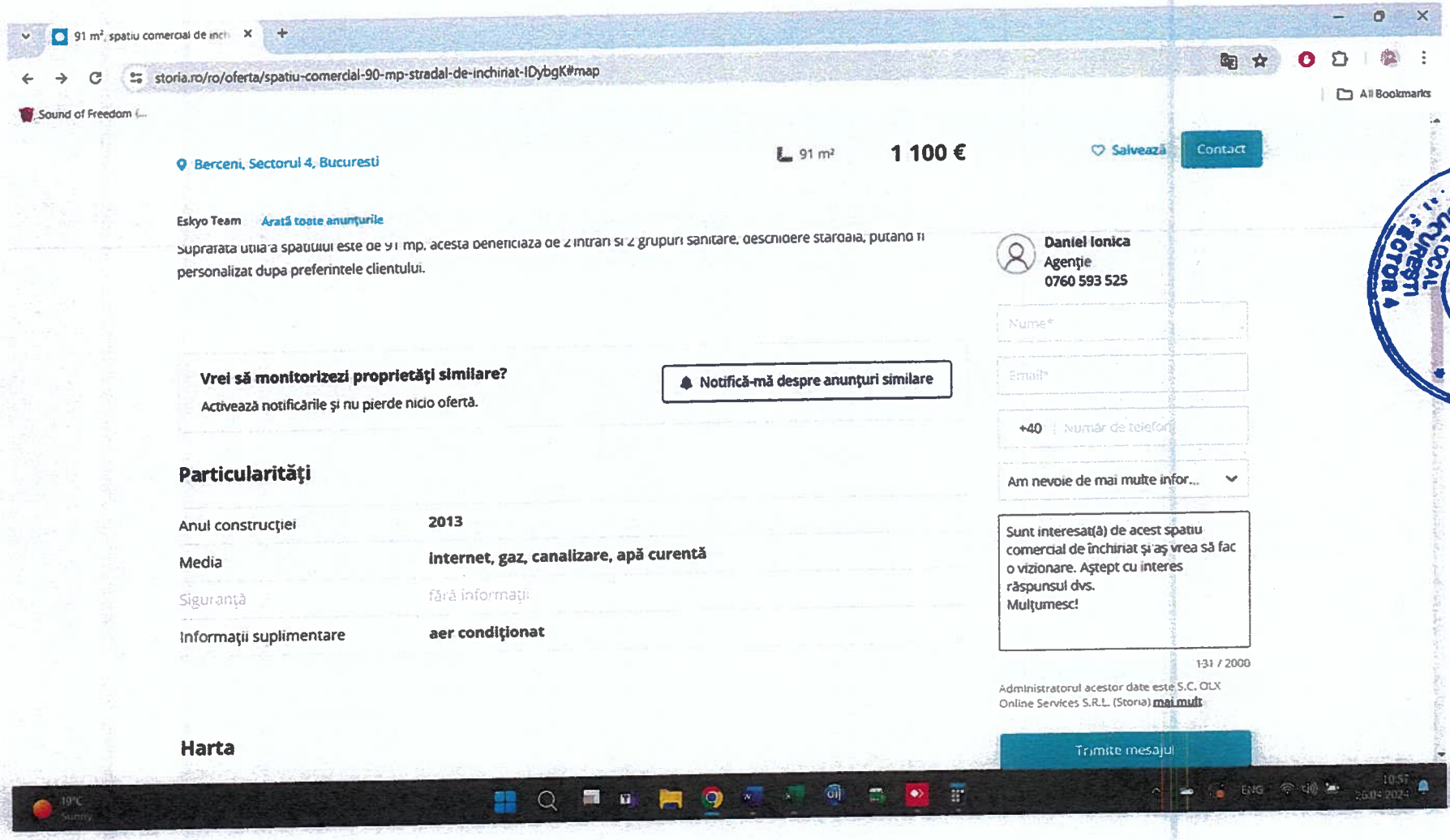


165

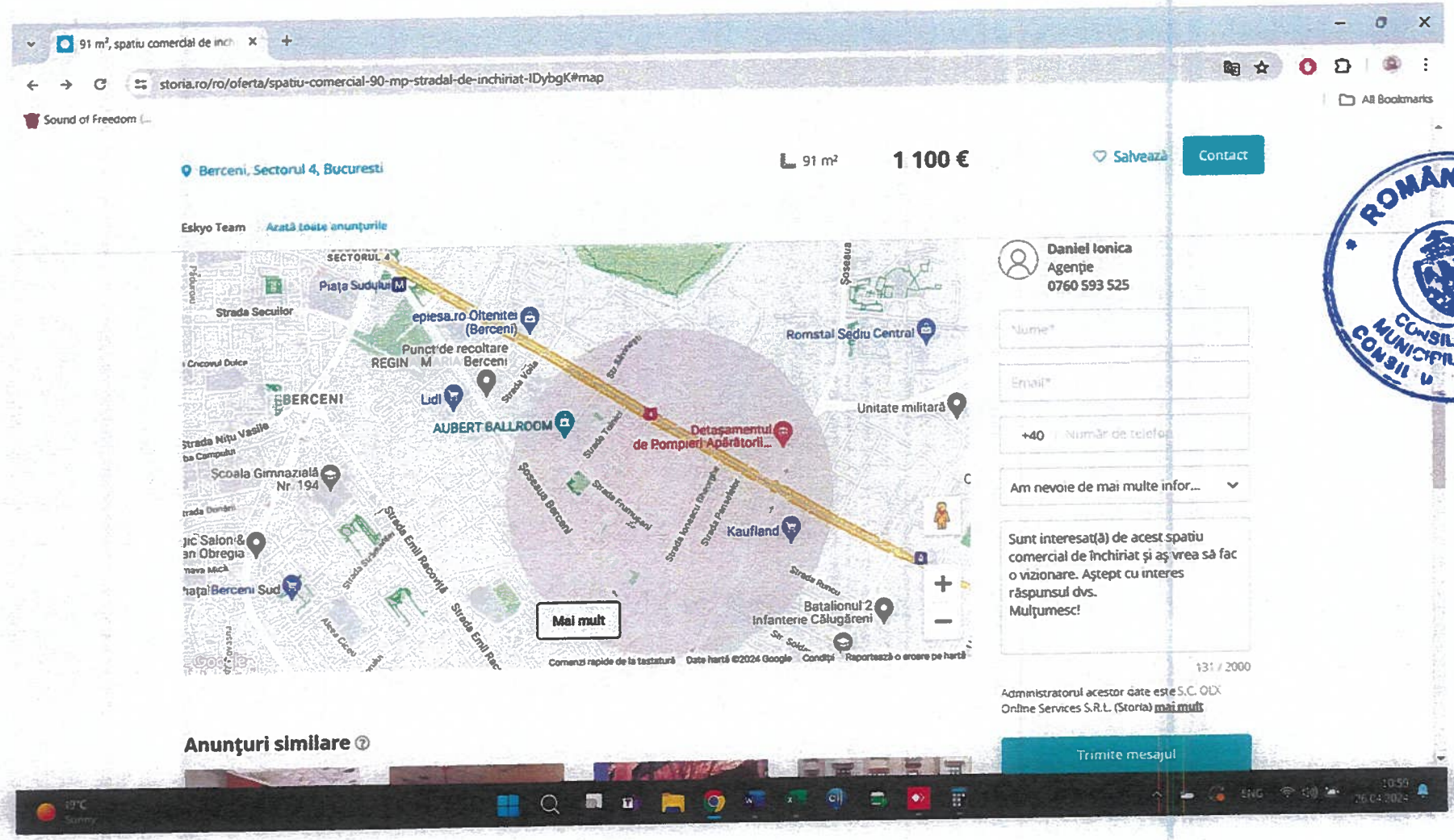
Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL VOTOR

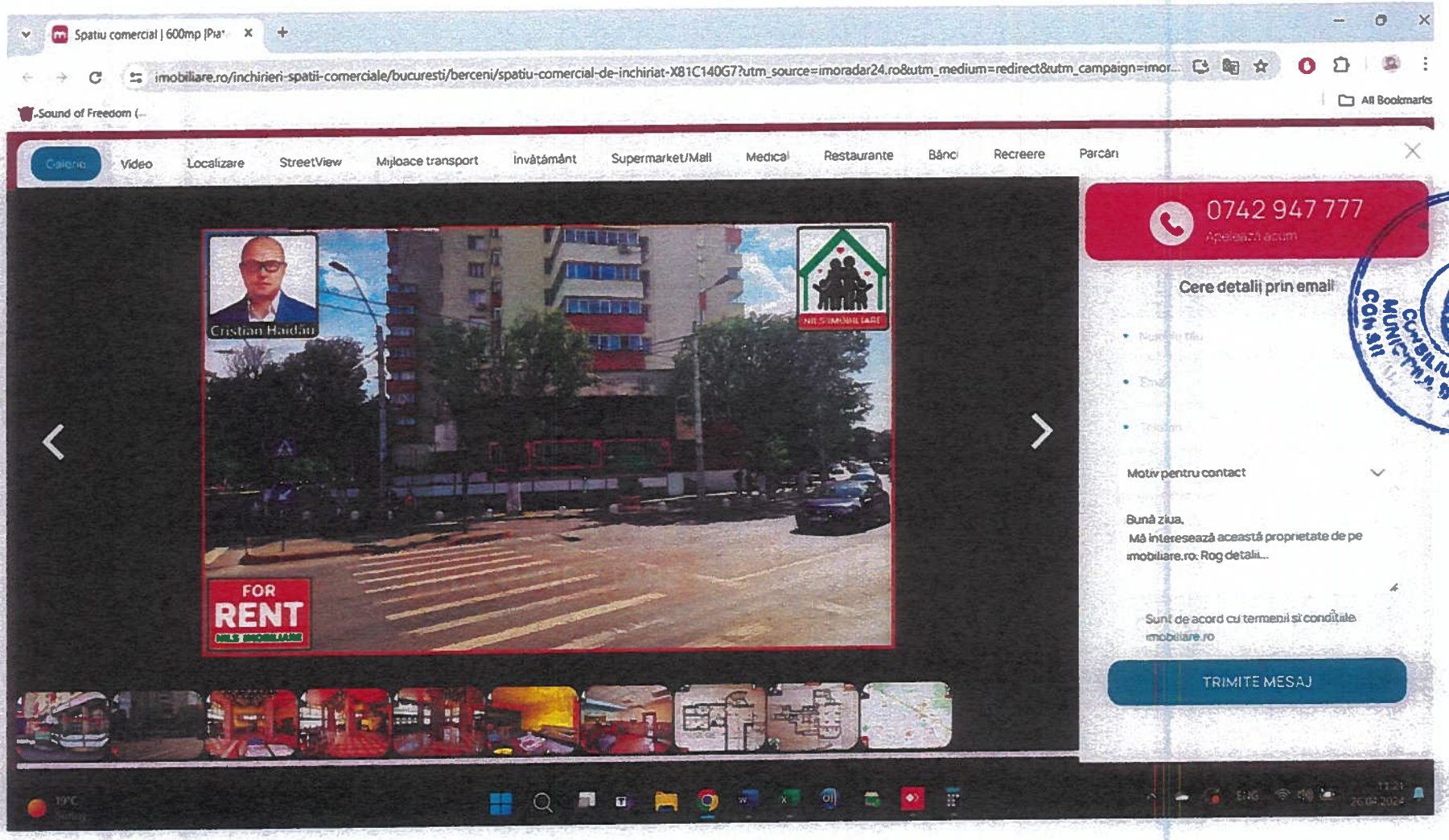
Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

COMPARABILA D - 13,25 eur/mp

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 4

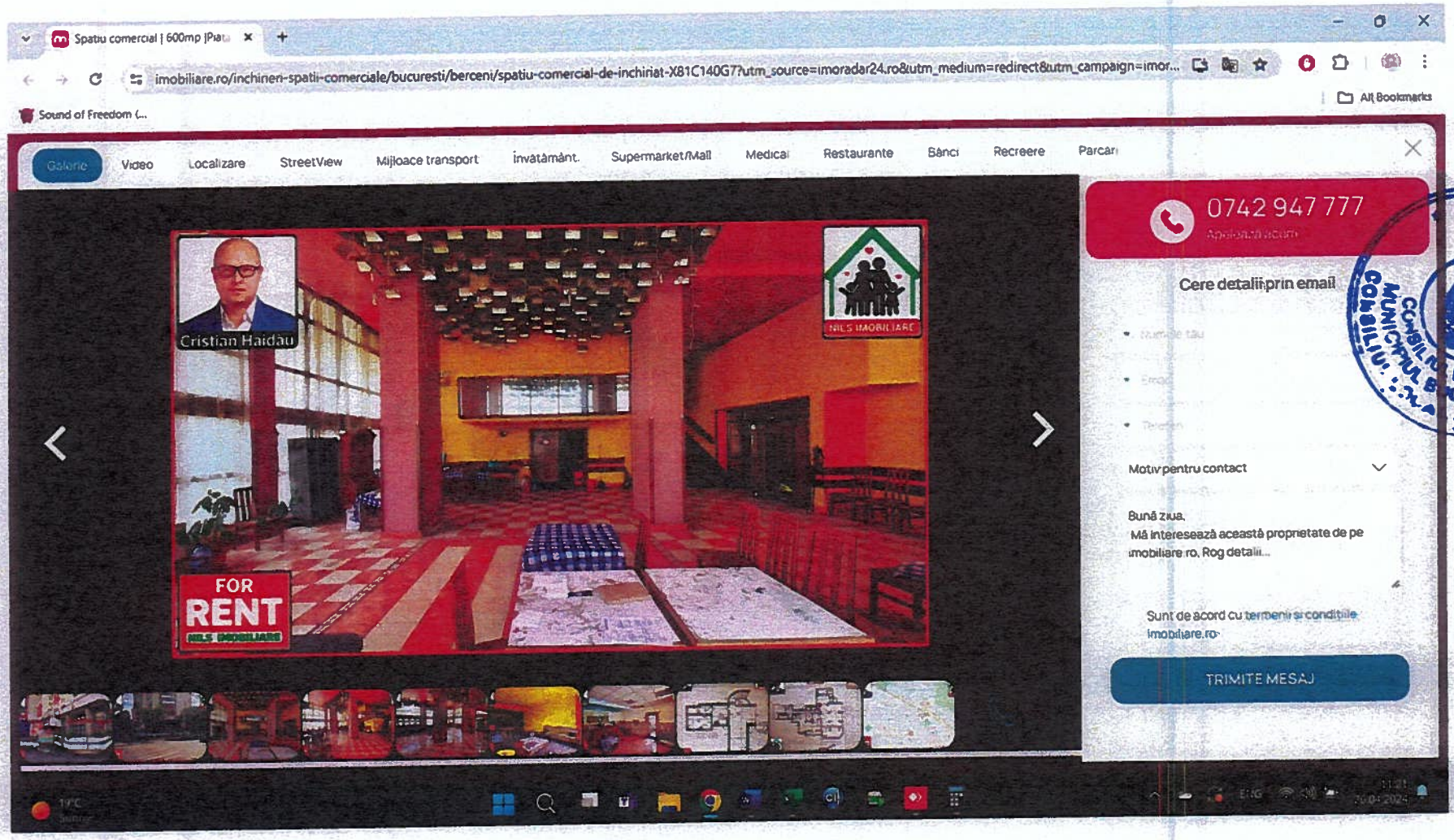
167

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



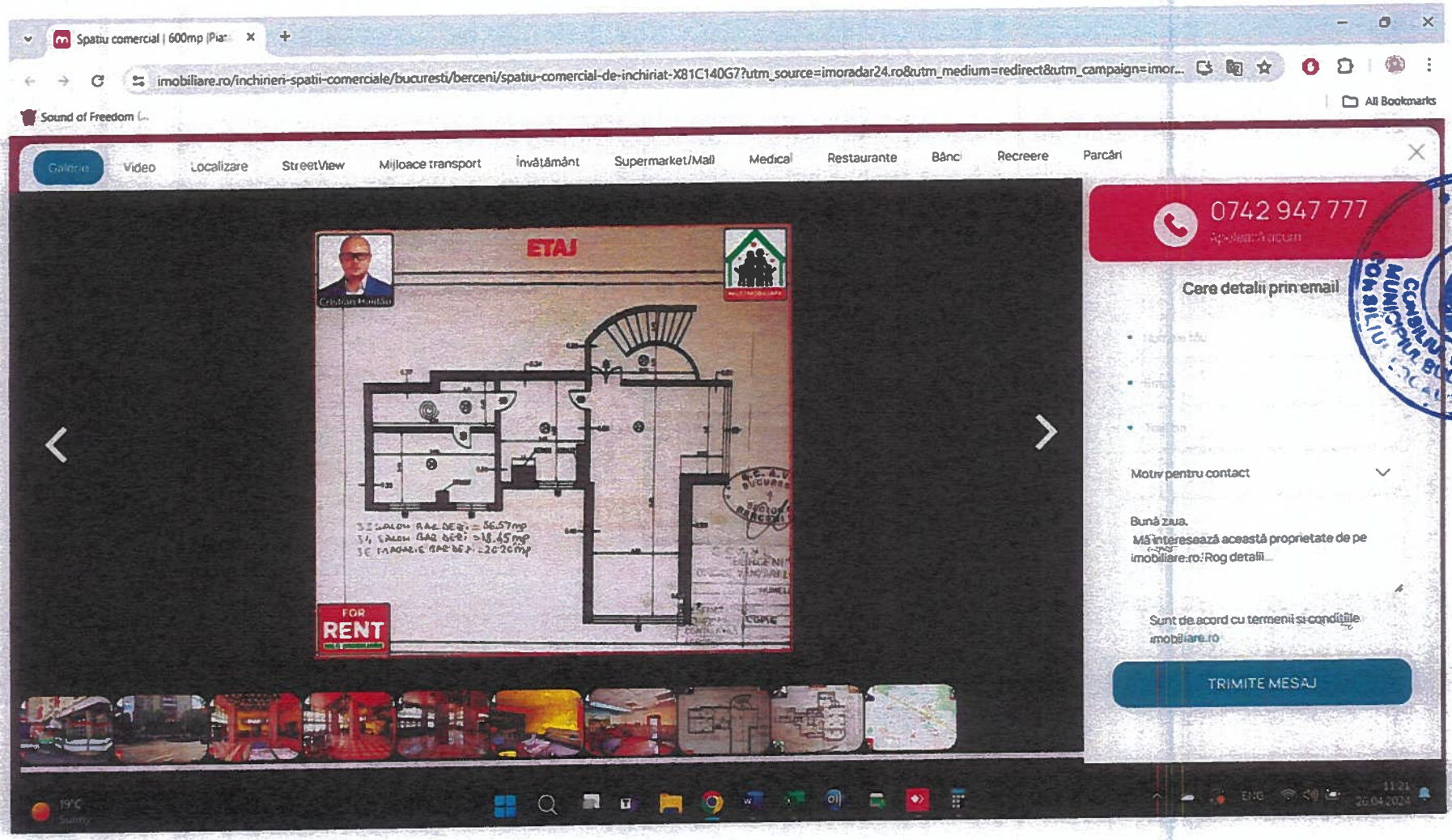
ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



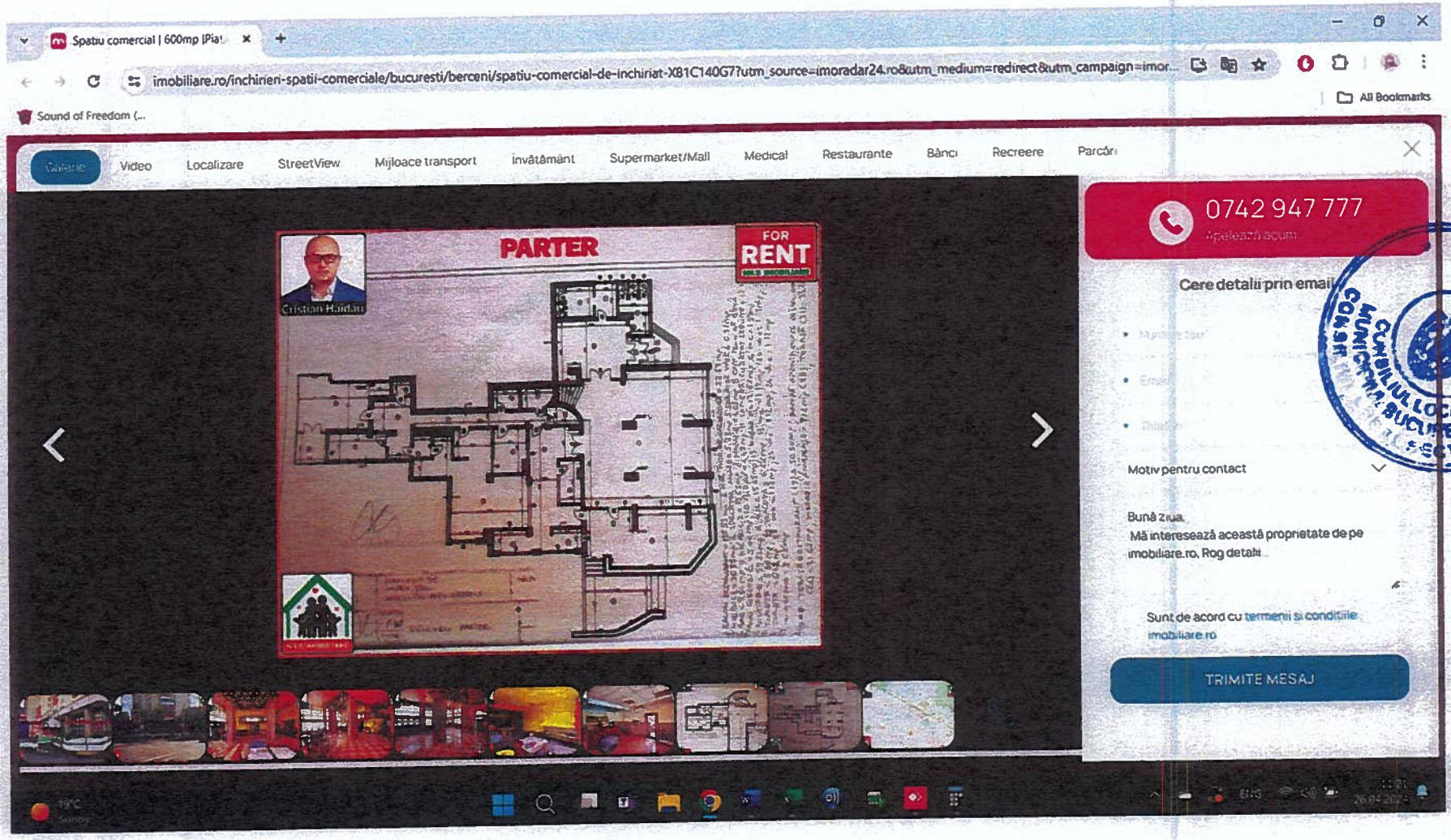
ROMÂNIA MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



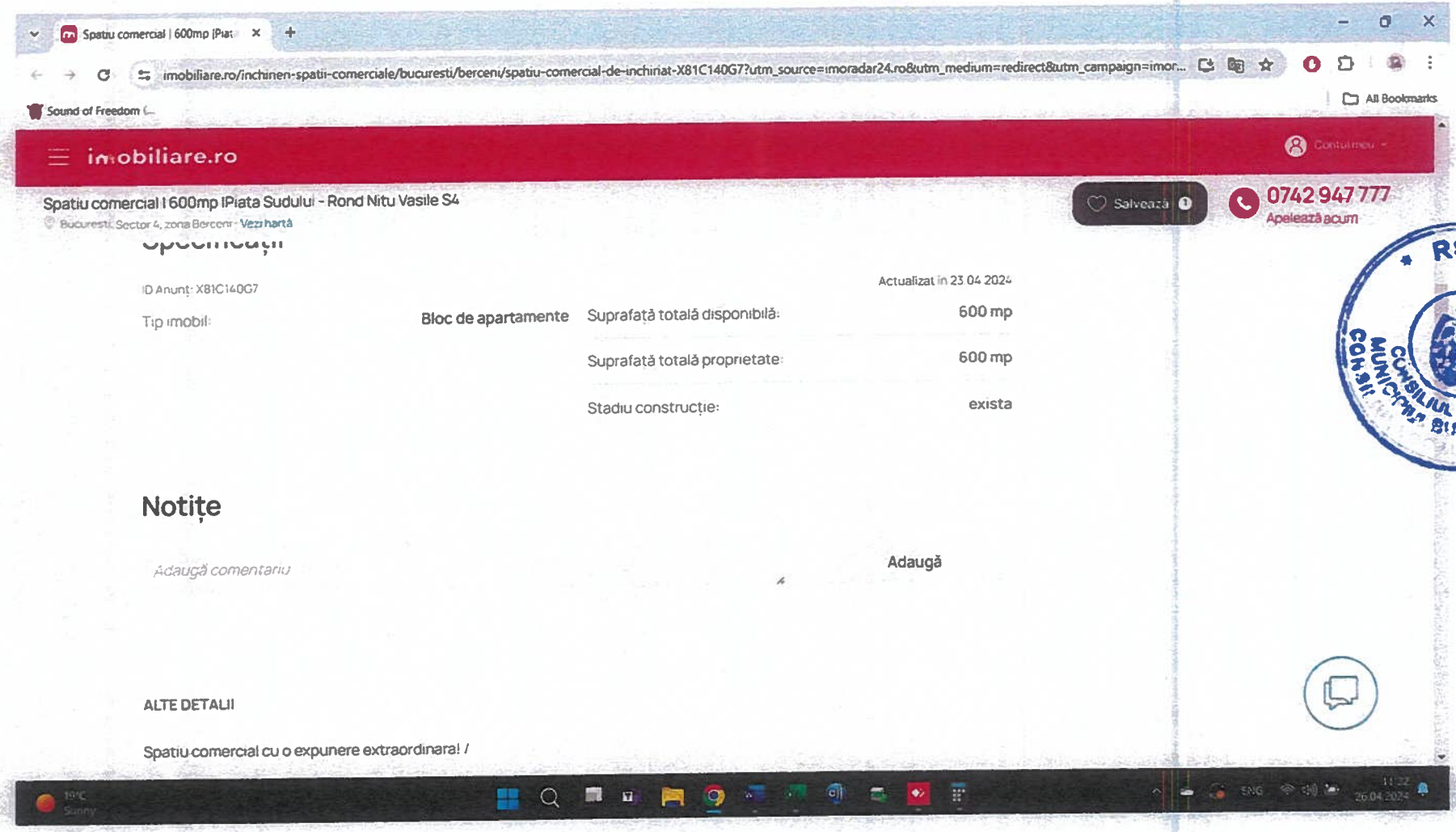
ROMANIA
CONSILIUL LOCAL BUCUREȘTI
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTOR 4

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL BUCUREȘTI SECTOR

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



Spatiu comercial | 600mp |Piat

imobiliare.ro/inchinen-spatii-comerciale/bucuresti/berceni/spatiu-comercial-de-inchiriat-X81C140G7?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imor...

Sound of Freedom

All Bookmarks

imobiliare.ro

Contul meu

Spatiu comercial | 600mp |Piata Sudului - Rond Nitu Vasile S4

București, Sector 4, zona Berceni · Vezi hartă

Salvează

0742 947 777

Apelează acum

Specificații

Actualizat în 23.04.2024

ID Anunț: X81C140G7

Tip imobil:	Bloc de apartamente	Suprafață totală disponibilă:	600 mp
		Suprafață totală proprietate:	600 mp
		Stadiu construcție:	exista

ROMÂNIA

CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 4

Notițe

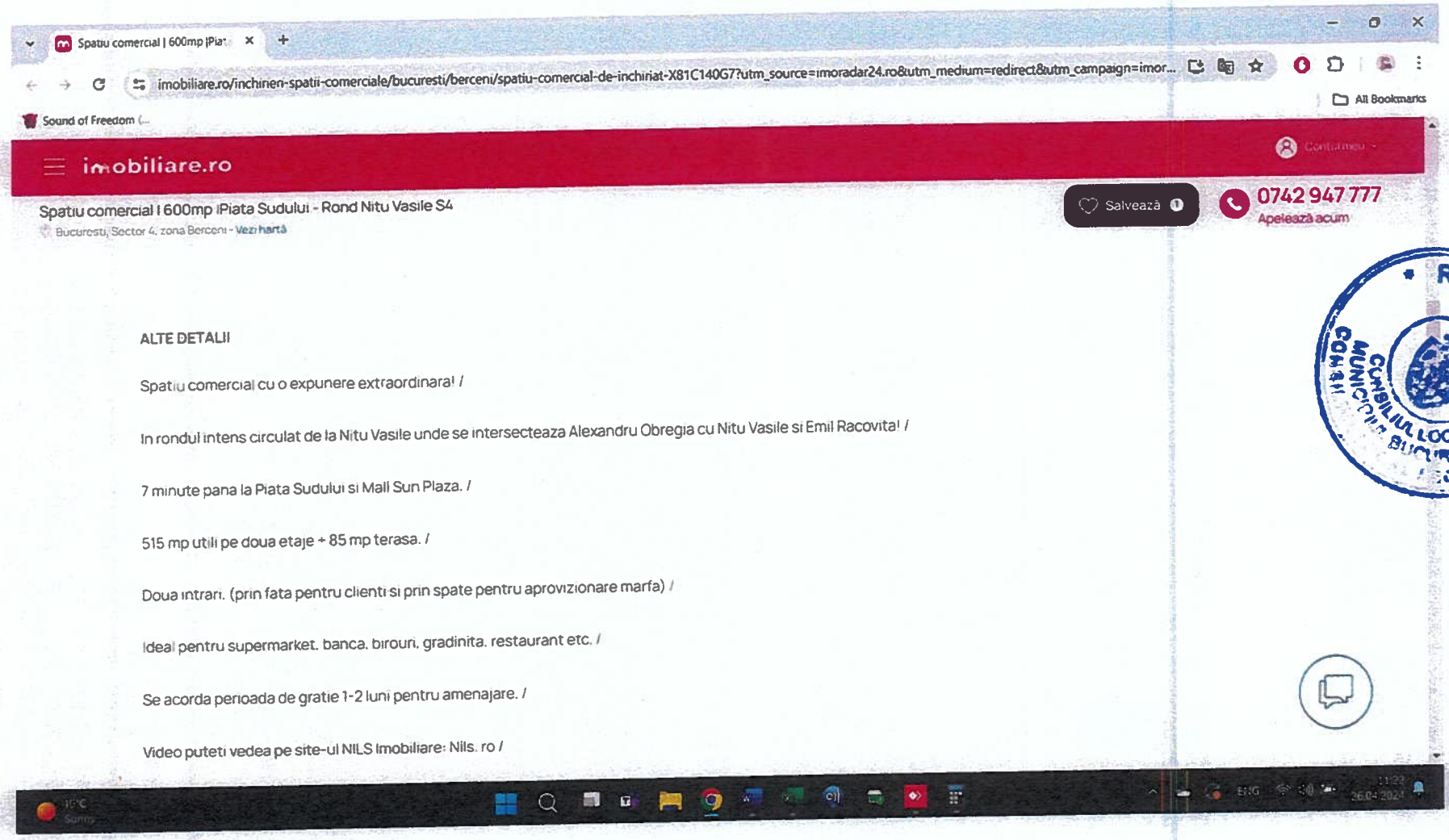
Adaugă comentariu

Adaugă

ALTE DETALII

Spatiu comercial cu o expunere extraordinara! /

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



Spatiu comercial | 600mp |Piat

imobiliare.ro/inchiriez-spatii-comerciale/bucuresti/berceni/spatiu-comercial-de-inchiriat-X81C140G7?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imor...

All Bookmarks

Sound of Freedom (...

imobiliare.ro

Contul meu

Spatiu comercial | 600mp |Piata Sudului - Rond Nitu Vasile S4

București, Sector 4, zona Berceni - Vezi hartă

Salvează 1

0742 947 777

Apelează acum

ROMÂNIA

CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 4

ALTE DETALII

Spatiu comercial cu o expunere extraordinara! /

In rondul intens circulat de la Nitu Vasile unde se intersecteaza Alexandru Obregia cu Nitu Vasile si Emil Racovita! /

7 minute pana la Piata Sudului si Mall Sun Plaza. /

515 mp utili pe doua etaje + 85 mp terasa. /

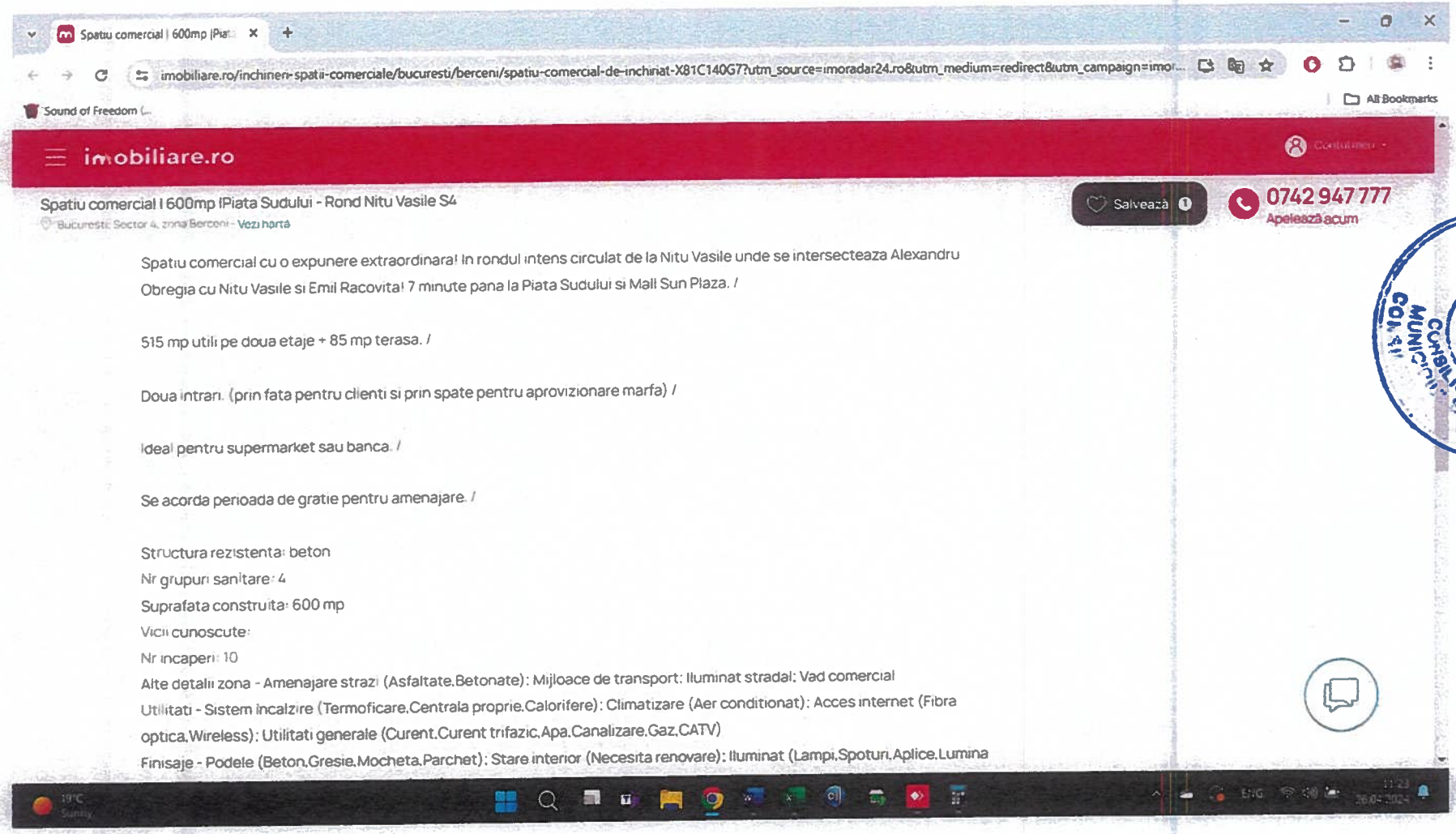
Doua intrari. (prin fata pentru clienti si prin spate pentru aprovizionare marfa) /

Ideal pentru supermarket. banca. birouri. gradinita. restaurant etc. /

Se acorda perioada de gratie 1-2 luni pentru amenajare. /

Video puteti vedea pe site-ul NILS Imobiliare: Nils. ro /

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



Spatiu comercial | 600mp |Piata Sudului - Rond Nitu Vasile S4

București, Sector 4, zona Berceni - Vezi hartă

imobiliare.ro

Salvează

0742 947 777

Apelează acum

Spatiu comercial cu o expunere extraordinara! In rondul intens circulat de la Nitu Vasile unde se intersecteaza Alexandru Obregia cu Nitu Vasile si Emil Racovita! 7 minute pana la Piata Sudului si Mall Sun Plaza. /

515 mp utili pe doua etaje + 85 mp terasa. /

Doua intrari. (prin fata pentru clienti si prin spate pentru aprovizionare marfa) /

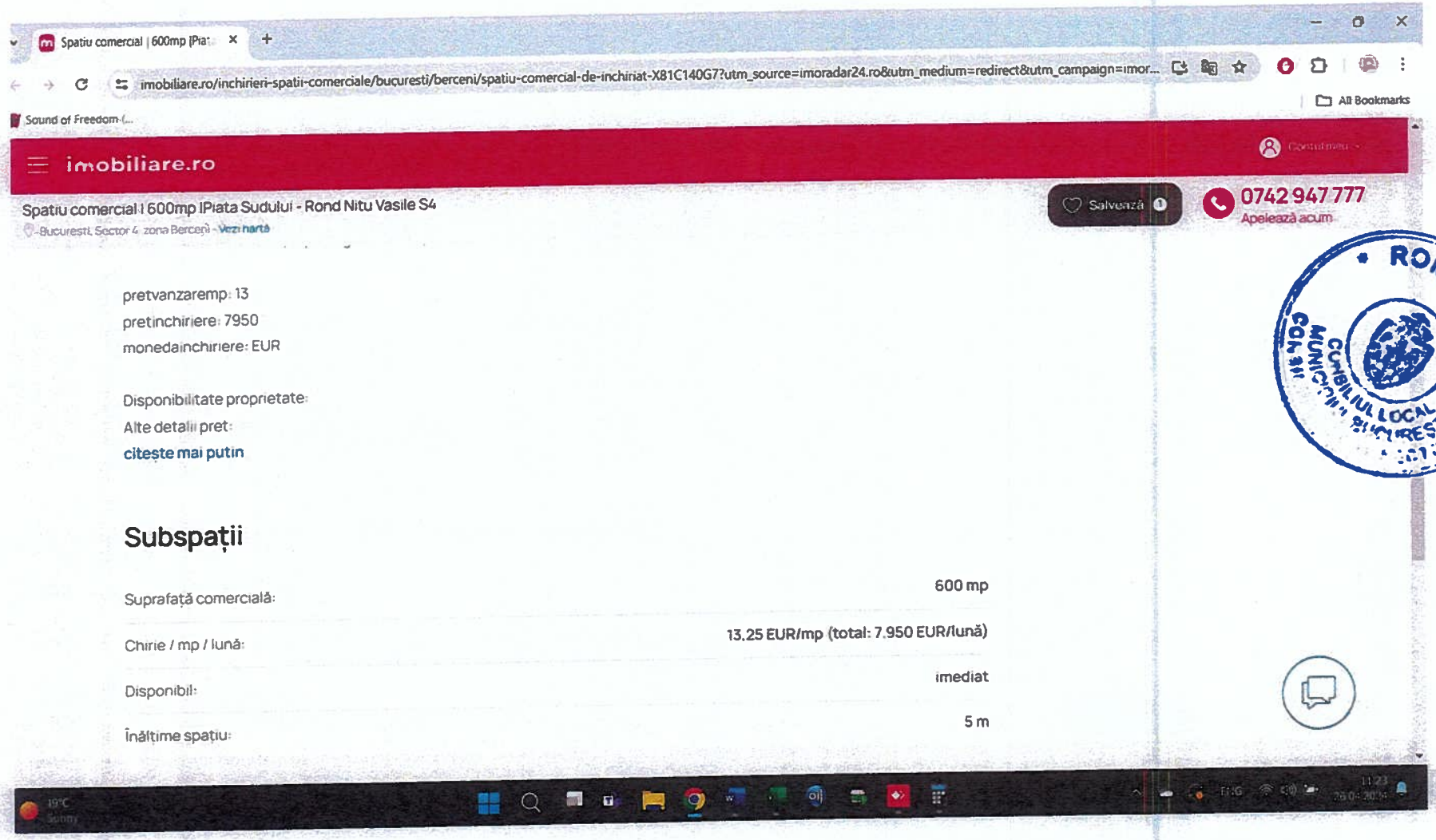
Ideal pentru supermarket sau banca. /

Se acorda perioada de gratie pentru amenajare. /

Structura rezistenta: beton
Nr grupuri sanitare: 4
Suprafata construita: 600 mp
Vicii cunoscute:
Nr incaperi: 10
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate,Betonate): Mijloace de transport: Iluminat stradal: Vad comercial
Utilitati - Sistem incalzire (Termoficare,Centrala proprie,Calorifere): Climatizare (Aer conditionat): Acces internet (Fibra optica,Wireless): Utilitati generale (Curent,Curent trifazic,Apa,Canalizare,Gaz,CATV)
Finisaje - Podele (Beton,Gresie,Mocheta,Parchet): Stare interior (Necesita renovare): Iluminat (Lampi,Spoturi,Aplice,Lumina

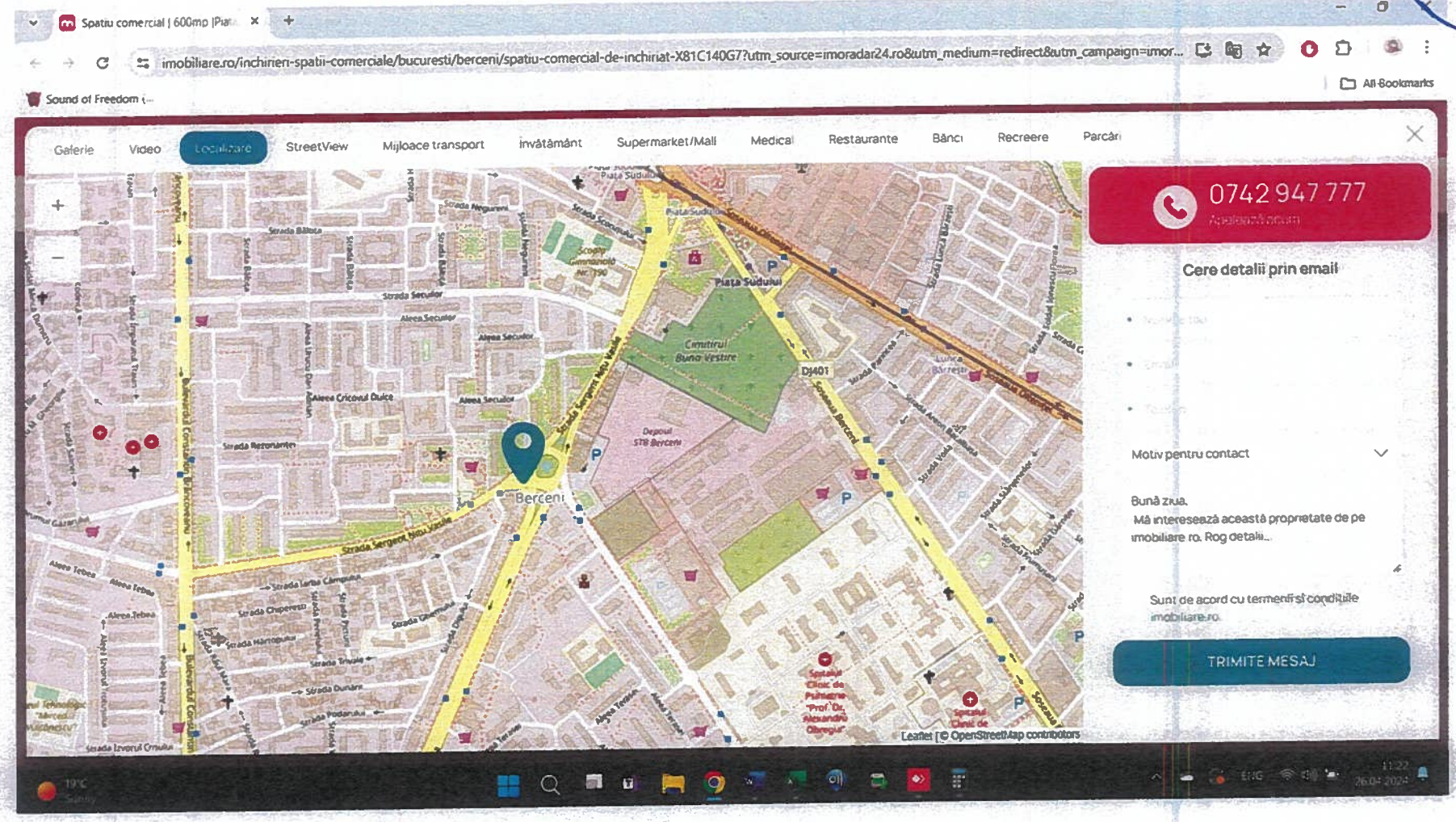
ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL BUCUREȘTI SECTOR 4

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR

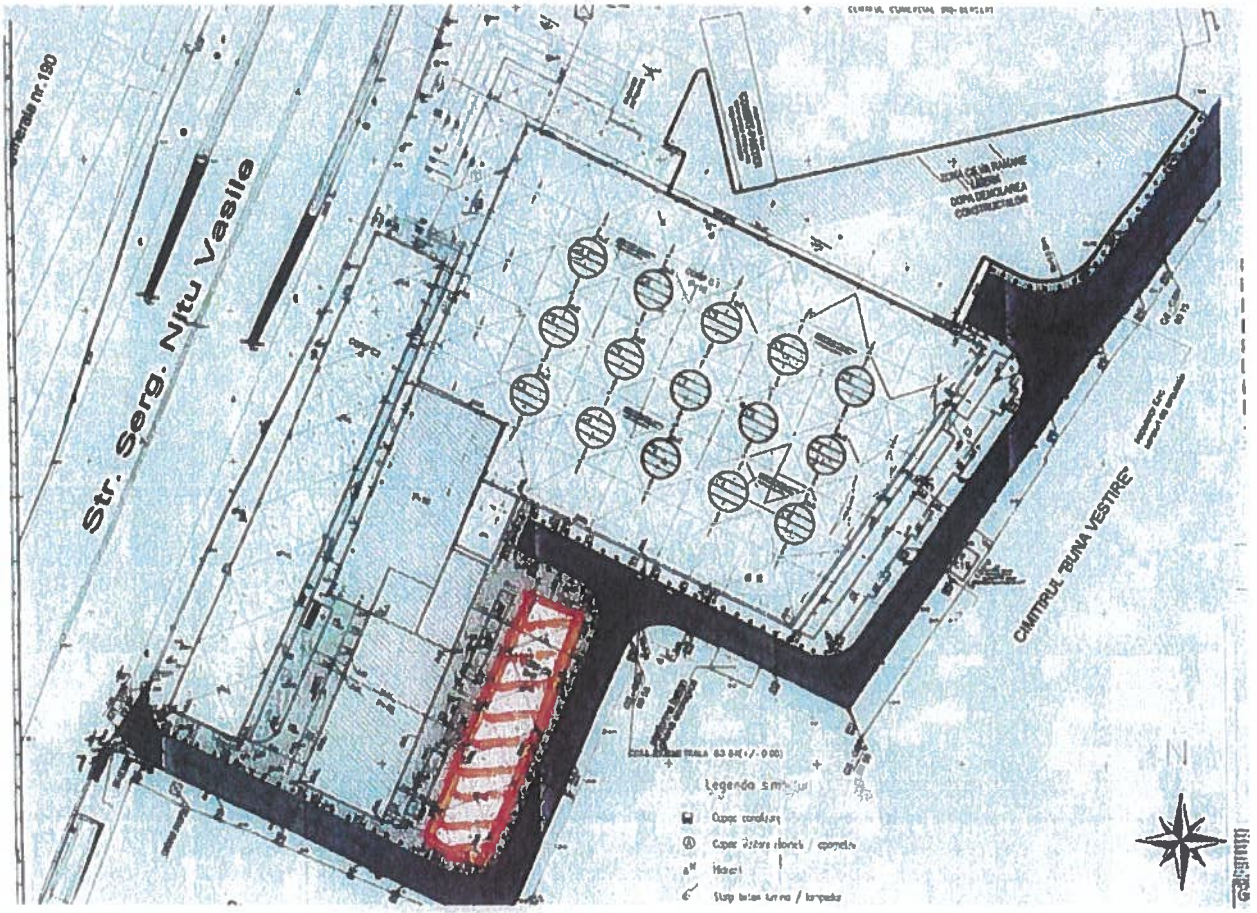
Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



â

Anexa 3 la Raportul de evaluare – Documente spatiu C2 P2 – 283,25 mp situat in Str. Serg. Nitu Vasile nr. 1, Sector 4, Bucuresti

Anexa 3 la Raportul de evaluare – Documente spatiu C2 P2 – 283,25 mp situat in Str. Serg. Nitu Vasile nr. 1, Sector 4, Bucuresti



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

ROBERT [illegible] STANCU

ROMÂNIA

ANEXA NR. 3
LA HCLS4 nr 148/10.07.2024

ANEVAR®

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

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

Nr. înregistrare raport ANG2024_48/26.04.2024

RAPORT DE EVALUARE

PRIVIND ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A CHIRIEI LUNARE PENTRU SPAȚIUL COMERCIAL INDICATIV C4 CU O SUPRAFAȚĂ UTILĂ DE 269,39 MP SITUAT ÎN COMPLEXUL AGROALIMENTAR PIAȚA SUDULUI DIN STR. SERGENT NITU VASILE NR. 1, SECTOR 4, BUCUREȘTI

Beneficiar SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Utilizator desemnat / Destinatar SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

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

I. SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie estimarea **valorii de piață a chiriei lunare pentru** spațiul comercial indicativ C4 **cu o suprafață utilă de 269,39 mp,** situat în Complexul Agroalimentar Piața Sudului din str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, Sector 4, București. **Evaluarea se va realiza atât pentru estimarea chiriei de piață lunare aferentă întregului spațiu în suprafață de 269,39 mp cât și pentru spații de închiriere mai mici, cu suprafețe de până în 100 mp.**

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piață a chiriei lunare pentru imobilele aflate în administrarea beneficiarului, în vederea închirierii prin licitatie pentru comercializare produse alimentare, în conformitate cu Standardele de Evaluare adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) precum si alte standarde si 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 evaluarii, între un cumpărător hotărât si un vânzător hotărât, intr-o tranzacție nepărtinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare în cunoștință de cauza, prudent si 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, lupă un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

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

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

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

I. Sinteza Evaluării;
II. Termenii de referința ai evaluării;
III. Prezentarea datelor;
  III.1 Analiza pieței;
  III.2 Prezentarea imobilului;
IV. Evaluarea imobilului;
V. Concluzii;

VI. Anexele Raportului de evaluare.

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

- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile economice şi juridice menţionate în raport;
- Dat fiind scopul evaluării şi nivelul investiţiei , precum şi mediul economic prezent s-a propus ca şi pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin venit.
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate in prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimata în valuta este valabila atât timp cât condiţiile in care s-a realizat evaluarea (starea pieţei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflaţia, evoluţia cursului valutar) nu se modifica semnificativ.
- Valoarea este valabilă numai pentru destinaţia precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea chiriei de piaţă a proprietăţii imobiliare;
- Proprietarul a furnizat datele privind amplasarea terenului, inspecţia la faţa locului făcându-se în prezenţa sa.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Beneficiarul nu a transmis evaluatorului documente care sa ateste dreptul de proprietate sau de administrare al imobilului, evaluarea realizându-se în baza schiţei topo si sub ipoteza existenţei dreptului de proprietare/administrare, anexă la Nota de comanda nr. **P16.2/78/10.04.2024.**
- Conform specificaţiilor Beneficiarului suprafata utilă a spaţiului comercial C4 este de **269,39 mp**.

Ipotezele de mai sus se completează cu ipotezele cuprinse în raportul de evaluare detaliat.

În urma aplicării abordării prin comparaţii, a rezultat că la data de 26.04.2024, valoarea de piaţă a chiriei lunare pentru imobilul C4 având o suprafaţă de 269,39 mp este de 13,66 euro/mp, echivalentul a 68 lei/mp.

În situaţia împărţirii spaţiului comercial C4 în suprafeţe mai mici de 100 mp, valoarea de piaţă a chiriei lunare este de 13,89 euro/mp, echivalentul a 69 lei/mp.

Opinia finala a evaluării este prezentata in LEI si nu conţine TVA.
Data evaluării 26.04.2024 (Curs de referinţă BNR: 1 Euro= 4,9765 RON)
Data întocmirii raportului de evaluare: 26.04.2024

Anexe

Anexa 1 - Foto spaţiu comercial C4
Anexa 2 – Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti Piata Sudului
Anexa 3 - Documente spaţiu comercial

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

CERTIFICARE

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

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

Data întocmirii: **26.04.2024**

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI SECTOR 4

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

UNIUNEA EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
FLORESCU ANGEL NARCIS
Legitimația Nr. 12583
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR

II.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

II.1 Obiectul evaluării îl constituie estimarea **valorii de piață a chiriei lunare pentru** spațiul comercial indicativ C4 cu o suprafață de 269,39 mp situat în Complexul Agroalimentar Piața Sudului din str. Sergent Nitu Vasile nr. l, Sector 4, București. **Evaluarea se va realiza atât pentru estimarea chiriei de piață lunare aferentă întregului spațiu în suprafață de 269,39 mp cât și pentru spații de închiriere mai mici, cu suprafețe de până în 100 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 licitatie pentru comercializare produse alimentare, în conformitate cu Standardele de Evaluare adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) precum si alte standarde si 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 evaluarii, între un cumpărător hotărât si un vânzător hotărât, intr-o tranzacție nepărtinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare în cunoștință de cauza, prudent si 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, lupă 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 evaluarii;
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- SEV 232 Evaluarea proprietatii generatoare de afaceri
- SEV 300 - Evaluari pentru raportarea financiara
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- TIP 2 - Abordarea prin cost pentru activele corporale
- Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME),
- Ghidurile de evaluare (GE)

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 4

Criterii de evaluare

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

- **Abordarea bazată pe comparaţii sau piaţă:** consta in analizarea pieţei (tranzacţii sau oferte) pentru a găsi proprietăţi similare si comparând apoi aceste proprietăţi cu cea in evaluare. Analiza comparativa se axează pe asemănările si diferenţele intre proprietăţi în ceea ce priveşte dreptul de proprietate, motivaţia cumpărătorilor si vânzătorilor, condiţiile de piaţă, amplasamentul, caracteristicile fizice si economice, dimensiunile.

- **Abordarea prin capitalizarea veniturilor** Proprietăţile imobiliare care generează venituri se achiziţionează ca investiţii, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esenţial care influenţează valoarea proprietăţii. O premisă de bază a abordării investiţionale este relaţia direct proporţională între capacitatea beneficiară şi valoarea unei proprietăţi. Un investitor care cumpără o proprietate imobiliară care generează venituri schimbă în fapt o sumă prezentă de bani pentru dreptul de a primi câştiguri în viitor.
  Metodele de evaluare bazate pe capitalizarea/actualizarea câştigurilor constau în tehnici şi formule matematice folosite de evaluatori pentru analiza capacităţii beneficiare ale unor proprietăţi imobiliare (în general măsoară câştigurile realizate sub formă bănească), care transformă câştigurile viitoare în valori prezente.

- **Abordarea prin cost (pentru evaluarea construcţiilor)** este bazata pe înlocuirea costului curent al bunului cu unul nou, mai puţin deprecierea generată din deteriorările fizice precum si deprecierea funcţională şi uzura externa, si crescuta in cazul evaluărilor proprietăţilor de valoarea terenului.
  Abordarea prin costuri presupune determinarea Costului de Înlocuire Brut (CIB) si apoi scăderea din acesta, pe rând a deprecierilor: fizică, funcţională si economică. Se obţine astfel Costul de Înlocuire Net (CIN).

II.4 Clauze de nepublicare si confidenţialitate

Acest raport de evaluare este confidenţial atât pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul menţionat in prezentul raport; nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parţial, in documente, circulare sau in declaraţii, nici publicat sau menţionat în alt fel, fără acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificaţia formei si a contextului in care ar urma sa apară.

II.5 Înscrieri 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. **P16.2/78/10.04.2024.**

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

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

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI SECTOR 4

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

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

II.8 Data estimării valorii: 26.04.2024

La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor cuprinse în pe site-urile de profil pentru inchirieri imobile. De asemenea s-au realizat verificări pe internet privind preturile vanzarilor de terenuri, preţuri comparabile şi fundamentarea analizei de piaţă.

II.9 Data întocmirii raportului de evaluare: 26.04.2024

II.10 Data inspecţiei: Proprietatea a fost inspectată de evaluator în data de 16.04.2024.

Cu privire la modul de desfăşurare a inspecţiei se pot face următoarele menţiuni:

- Beneficiarul a colaborat cu Evaluatorul fără rezerve;
- Inspecţia s-a desfăşurat de către *Evaluator* în prezenţa reprezentantului legal al beneficiarului;
- Toate documentele cerute de prezenta lucrare au fost puse la dispoziţia *Evaluatorului*, iar cele care s-au considerat a fi utile au fost anexate prezentului Raport de evaluare.
- S-a constatat existenţa fizică a imobilelor supuse evaluării.
- S-au realizat foto imobile cuprinse în anexa nr. 1 la prezentul raport de evaluare.

Evaluatorul nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client şi proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

II.11 Moneda raportului

Opinia finala a evaluării este prezentata in LEI si nu conţine TVA.
Curs de referinţă BNR: 1 Euro= 4,9765 RON valabil la 26.04.2024

II.12 Structura raportului

Raportul a fost structurat după cum urmează:

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

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

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

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informaţii solicitate clientului;
- identificarea şi inspecţia proprietăţii;
- stabilirea condiţiilor limitative şi a ipotezelor de lucru care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in cadrul raportului;
- analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru estimarea valorii şi fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

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

Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Informaţii de piaţă culese de pe site-urile imobiliare: www.imopedia.ro , www.imobiliare.ro; www.romimo.ro,www.spatii industriale.com; www.imobiliare.ro;www.eimobile.com;www.olx.ro; www.storia.ro
- Anexa 2 comparabile vanzari terenuri si închirieri construcţii 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 publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele mentionate anterior, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale şi datorarea către evaluator de daune materiale.

II.16 Responsabilitatea faţă de terţi

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client şi proprietarul imobilului, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi destinatarului precizaţi în preambulul raportului. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nici o circumstanţă.

II.17 Ipoteze

Principalele ipoteze şi condiţii limitative de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarii imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare;
- Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere;

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4

- Evaluatorul a preluat dimensiunile din documentele furnizate de beneficiar si din precizările beneficiarului;
- Evaluatorul nu a avut la dispoziţie un releveu sau o schiţa a imobilului pentru a putea verifica corectitudinea suprafeţelor, evaluatorul nu este inginer / topograf si nu este in măsura sa certifice aceste măsurători;
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;
- Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunoştinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa 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 funcţiune 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 informaţiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piaţa, condiţiile de piaţă 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 ţinând seama de tipul valorii exprimate şi de informaţiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
- Valoarea declarată reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piaţă a imobilului;
- Valoarea poate fi considerată ca cea mai bună estimare a preţului posibil obtenabil în urma unei tranzacţii obiective şi nepărtinitoare pentru bunul evaluat şi poate reprezenta un nivel de referinţă în vederea negocierilor între vânzător şi cumpărător;
- Evaluatorul nu are nici un interes, de nici o natură, faţă de bunurile evaluate sau faţă de proprietar, iar onorariul nu a fost stabilit în funcţie de valoarea evaluată.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Nu s-a facut nicio investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigatii pentru a le descoperi.
- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la

CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL LOCAL SECTOR

dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistand nicio disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.

- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o
  artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finala a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificati în prezentul raport.
- Natura pieţelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate in cadrul acestui raport trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietății in cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pieței, la data de referință a evaluării, situatie care se poate modifica, intr-un interval mai scurt sau mai lung, in funcție de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre.
- Beneficiarul sau un potential cumparator, pot avea, argumentat, alte opinii si păreri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.
- Evaluatorul a presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părţi 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 şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate 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 construita desfasurata sau utilă 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 suprafetele 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 imobilului, evaluarea realizându-se în baza schiței topo si sub ipoteza existenței dreptului de proprietare/administrare, anexă la Nota de comanda nr. **P16.2/78/10.04.2024.**

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 1

- Conform specificațiilor Beneficiarului, suprafata utilă a spațiului comercial C4 este de **269,39 mp**.

II.18 Litigii

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

II.19 Dreptul ecologic

Evaluatorul nu a efectuat nici un fel de investigaţie, în afara controlului vizual şi organoleptic, pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăţilor imobiliare.

Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu, privind existenţa unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietăţilor analizate sau a proprietăţilor învecinate. Nu îmi asum nici o răspundere pentru existenţa vreunui contaminant şi nici nu mă angajez pentru o expertiză sau o investigaţie ştiinţifică necesară pentru a fi descoperit.

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

III.PREZENTAREA DATELOR

III.1 Analiza pieței

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

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj intre 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 pieţelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piata și masura 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 creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite în piete mai mici, specializate, numite subpiete, în urma unui proces de segmentarea a pietei și dezagregare a proprietatii.

În cazul proprietătii evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începand cu tipul proprietatilor avand aceleasi caracteristici tehnico-economice, ca ale proprietatilor supuse evaluarii.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 6

Zona in care este situat imobilul supus evaluării are destinatie mixtă comercială si rezidențială aceasta situându-se ca amplasament în partea de sud a Bucurestiului. Piața imobiliară specifică este o piață activă, având în vedere numărul mare de oferte.

Principalele elementele de comparație recunoscute de piața specifică sunt:

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

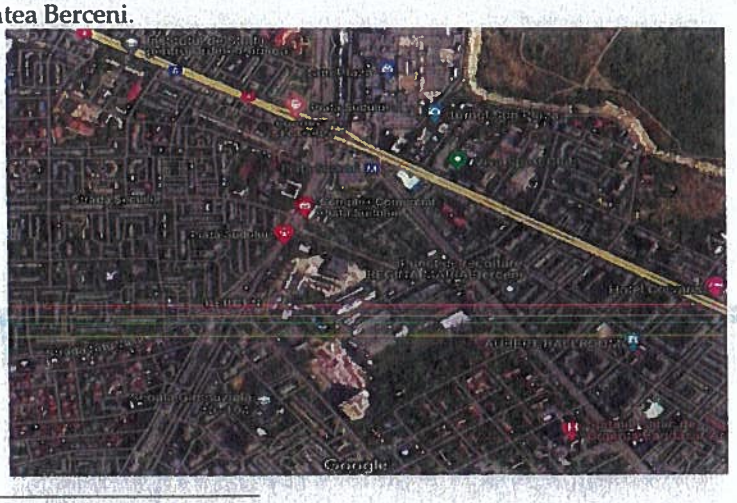
Localizare

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

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

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

Spațiul comercial supus evaluării este situat în cadrul Complexului Agroalimentar Piața Sudului din str. Serg. Nițu Vasile nr. 1, Sector 4, București, aproape de ieșirea către localitatea Berceni.



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

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Destinația imobilului este una specifică, respectiv comercializare produse alimentare.

Infrastructura zonei este bine dezvoltată, spațiul evaluat având acces direct la bulevarde, statie de metrou, tramvai si autobuz.

În zonă există toate utilitățile energie electrica, comunicații, gaze, 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 destinatie mixta rezidentia si servicii și de tipul proprietății, piața specifică pentru imobilul care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a proprietăților comerciale situate in zona de sud a Sectorului 4.

Evolutia valorilor imobiliare

Conform analiza piata imobiliara intocmita de AgentExpert[2] *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 si consecintele razboiului din Ucraina, toate calculele și previziunile pentru 2023 trebuie revizuite, mai ales din cauza îngrijorărilor privind criza economică ce se anunta. *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 si al imobilelor din Sectorul 4 va creşte semnificativ în următorii ani (5 – 10 ani), avand în vedere faptul că autoritățile publice au implementat politici publice prin care sa crească bunăstarea socială a cetățenilor care locuiesc în această zonă[4] :

- *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 parcări 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*

[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-mondial%C4%83-dup%C4%83-infla%C8%9Bie-vine-recesiunea/a-65884866**

[4] **Strategia de Dezvoltare a Sectorului 4 - Municipiul București pentru perioada 2021-2027**

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 4

instalare); amenajare rețea extinsă de parcări 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;*
- *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-ciy 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 si care permite dezvoltarea de noi spatii de servicii, respectiv imobile care conduc la crearea de locuri de muncă.
- **Noua statie de metrou Tudor Arghezi,** construita pe o suprafata de peste 15.000 de metri intre statia Berceni, actualul capat de linie al Magistralei 2 si Soseaua de Centura, va avea o lungime de 1,6 kilometri. Aceasta va fi supraterana, parter plus doua etaje si va beneficia de sase zone de acces pietonal, din care doua vor fi situate pe partea opusa a Soselei Berceni, fiind asigurata o legatura printr-un pasaj pietonal subteran, pe sub sosea. 300 de locuri de parcare vor fi amenajate aici pentru cei care vin zilnic cu masinile catre centrului orasului si care au nevoie de un loc in care sa isi lase autoturismele inainte de a lua metroul de la **noua statie Tudor Arghezi,** de pe Soseaua Berceni[5]. Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti va dezvolta infrastructura de metrou dincolo de Soseaua de Centura a Capitalei, catre comuna Berceni. .
- **"Europa Unita",** va fi denumirea noului pasaj rutier suprateran pe care Primaria Sectorului 4 il construieste la intersectia dintre Bulevardul Metalurgiei cu strada Turnu Magurele. Acesta va putea concura cu cele mai avangardiste si moderne proiecte de infrastructura mare din capitalele europene, fiind unul dintre cele mai moderne pasaje rutiere din Romania. Cu o lungime de peste 650 de metri, pasajul va avea doua benzi de circulatie pe fiecare sens pentru a fluidiza traficul intr-una dintre cele mai tranzitate zone din sudul Bucurestiului.
- Primaria Sectorului 4 construieste **un patinoar olimpic ultramodern cu peste 1.500 de locuri**. Patinoarul va fi acoperit si se vor putea desfasura competitii sportive nationale, dar si internationale: campionate europene si mondiale de hochei, inclusiv spectacole de divertisment pentru public. Constructia va fi realizata in curtea Liceului Tehnologic de Metrologie "Traian Vuia", pe un teren de 2,5 hectare, fiind singurul patinoar olimpic din sudul tarii, destinat tuturor activitatilor care se pot desfasura pe gheata.
- Sectorul 4 va implementa conceptul Green Deal, finantat de Uniunea Eurpeana, pentru ca spatiul verde la nivelul sectorului sa creasca in urmatorii ani cu 20%, este primul parc cultural urban al tarii, cel mai mare spatiu verde al capitalei. Bucuresti este una dintre putinele capitale privilegiate, dispunand de un parc natural in limitele sale teritoriale. ***Delta Vacaresti este incadrata de Soseaua Vitan-Barzesti, Calea Vacaresti, Splaiul Unirii si Soseaua Oltenitei.*** Parcul Natural Delta Vacaresti va fi tranformat

[5] **https://www.sudrezidential.ro/de-ce-sa-ti-cumperi-o-locuinta-in-sectorul-4**

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 4

intr-un adevarat obiectiv turistic. Parcul Tudor Arghezi, primul parc construit de la zero in ultimii 30 de ani, este deja in lucru.

Cei mai importanți factori care au influentat piața imobiliară pe parcursul perioadei 2020 – martie 2024 sunt:

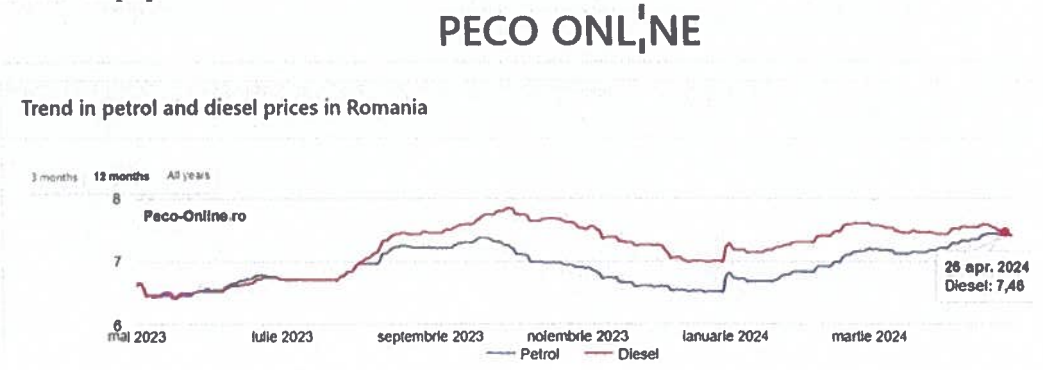
1. ***Politica Guvernului privind majorarea cotei reduse de TVA la locuințe noi de la 5% la 9%***

Decizia Guvernului de a majora începând cu ianuarie 2024 plafonul de TVA pentru locuințe noi la 9%, ceea ce va conduce la o crestere a preturilor la imobile.

3. Cresterea prețurilor

Cresterea prețurilor pentru imobile se datoreaza în principal creșterii **pretului de cost al inputurilor aflat intr-un ritm de crestere galopant** (pana la 50% crestere pe manopera in ultimul an datorita OUG 114/2018, respectiv pana la 15% -20% la materialele de constructii) si cresterea preturilor la materiale de constructii din perioada mai – iunie 2021 cu cca. 50% https://www.wall-street.ro/articol/Real-Estate/235630/de-ce-scade-numarul-tranzactiilor-imobiliare-ce-nu-ne-spun-datele-ancpi.html; https://ziare.com/economie/stiri-economice/efecte-crestere-preturi-materiale-constructii-1675654

La cresterea preturilor la materiale de constructii s-a adaugat si cresterea costurilor cu combustibilul si cu energia, respectiv cresteri de intre 40 – 80% https://www.peco-online.ro/istoric_en.php



Muntenia Sud (Municipiul București, județele Ilfov și Giurgiu). *Noul preț de serviciu universal al* ***Enel Energie Muntenia****, funizorul 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-kw-ianuarie-2022-scumpire-factura-energie-electrica-cu-cat-cresc-facturile_551175.html

Conform Raport INSS din data de 12.01.2024 *„Rata medie a modificării prețurilor de consum în ultimele 12 luni (ianuarie 2023 – decembrie 2023) față de precedentele 12 luni (ianuarie 2022 – decembrie 2022) determinată pe baza IAPC a fost 9,7%* [6]

[6] **Comunicat de presa INSS – 12.01.2024**
https://insse.ro/cms/sites/default/files/com_presa/com_pdf/ipc12r23.pdf

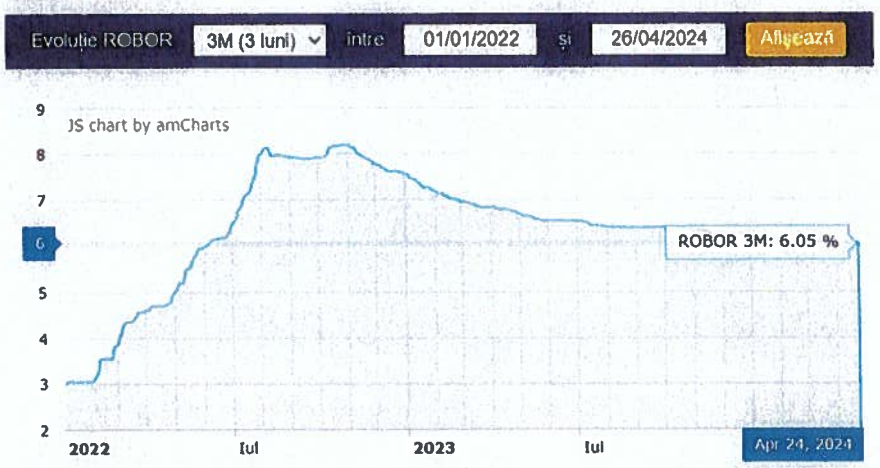
ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR

3. Variatii semnificative privind costul banilor

Pentru piaţa specifică, faptul că BNR a decis cresterea dobanzii de referinta, va conduce la un cost ridicat al banilor cu impact direct asupra finantarii construirii de noi spatii de rezidentiale sau comerciale, Robor-ul la 3 luni crescand de la 3,01%/an în ianuarie 2022 la cca. 6,05%/an, la data de 26.04.2024.

Creşterea costului banilor se observă direct în numărul de ipoteci instituite la nivelul tarii *„...numărul de ipoteci active în luna iunie 2023 a fost de aproape 4.500, în scădere cu 34%, în timp ce la nivelul primei jumătăţi 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 tranzacţii imobiliare individuale s-a redus cu o treime în T1/2023, conform analiza prezentata in Ziarul financiar.* https://www.zf.ro/banci-si-asigurari/piata-imobiliara-a-luat-o-la-vale-creditarea-ipotecara-a-scazut-cu-21995373

Istoric şi grafic



Valorile extreme ale indicelui **ROBOR 3M** în perioada 1 ianuarie 2022 - 26 aprilie 2024:
Valoare maxima: **8.21 %** (26 octombrie 2022)
Valoare minima: **3.01 %** (4 ianuarie 2022)
Valoare medie pentru perioada selectată este **6.36 %**

Cererea

Cererea pentru imobile similare cu cel supus evaluării provine de la agentii economici care doresc sa îşi comercializeze produsele cât mai aproape de zona rezidenţială .

Cererea pentru închirierea de spaţii comerciale este în strânsă legătură cu cererea pentru spaţiile rezidenţiale şi cu partea de infrastructură, accesibilitatea şi mobilitatea fiind factorii determinanţi în formarea cererii pentru spaţii cu destinaţie comercială.

Conform Raport imobiliare.ro trimestrul 3 al anului 2023 *„**Interesul de achiziţie** înregistrat la nivelul principalelor şase pieţe rezidenţiale din ţară **a crescut simţitor** în ultimul an. **Capitala a atras cei mai mulţi potenţiali cumpărători**, iar oraşele Braşov şi Timişoara s-au aflat într-o competiţie strânsă pentru următoarele locuri în clasament. **Cererea a crescut în Bucureşti pe ambele segmente de piaţă**. Circa 42.700 de potenţiali cumpărători şi-au arătat interesul pentru proprietăţile*

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

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI

noi listate pe Imobiliare.ro în trimestrul al III-lea, cu 25% peste nivelul din intervalul similar al anului 2022.

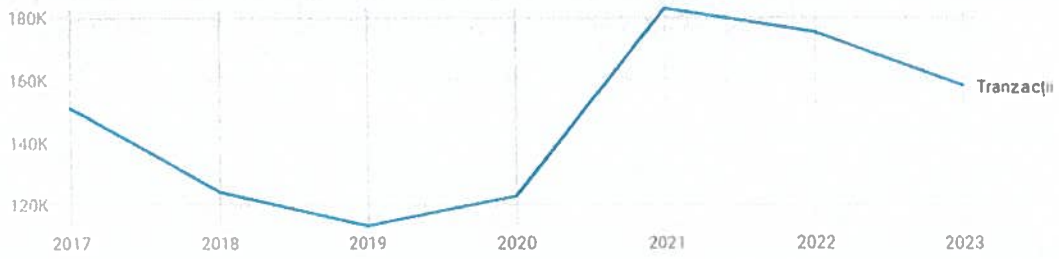
94.800 potențiali cumpărători	20,1% evoluție	113.900 potențiali cumpărători*

		Locuințe Vechi	Locuințe Noi
Cerere**	131.200 21%	94.800 21%	70.000 24% evoluție (12 luni)

	Cerere Totală	Locuințe Vechi	Locuințe Noi
București	74.300 21%	53.200 21%	42.700 25%
Brașov	12.900 2 %	9.900 20%	5.300 22%
Timișoara	12.600 20%	9.500 21%	6.700 21%

*În anul 2023, pe piața imobiliară din România au avut loc peste 158.000 de tranzacții, **în scădere cu aproape 10%** comparativ cu anul 2022. Această evoluție în scădere trebuie însă pusă în context, pentru mai multă relevanță. În primul rând, piața imobiliară a evoluat diferit între prima jumătate a anului și a doua jumătate a anului 2023. De exemplu, în primele șase luni, numărul de tranzacții a scăzut cu 22,1%, comparativ cu prima jumătate a anului 2022. Cea de-a doua jumătate a anului a adus o creștere a numărului de tranzacții cu 2,2%, comparativ cu perioada similară din 2022.*
*Principala explicație pentru această revenire a numărului de tranzacții din a doua parte a anului trecut o putem găsi în modificările legislative. În august 2023, Guvernul a anunțat creșterea cotei reduse de TVA de la 5% la 9%, începând din 1 ianuarie 2024. (...) , în 2023 **numărul de tranzacții de locuințe a scăzut pentru al doilea an consecutiv**, însă în același timp poți spune că 2023 a fost al treilea cel mai bun an, ca număr de tranzacții, din ultimii 7 ani*[8]

Numărul anual de tranzacții imobiliare în România



Grafic: Daniel Popescu, Panorama • Sursă: ANCPI • Creat cu Datawrapper

Oferta

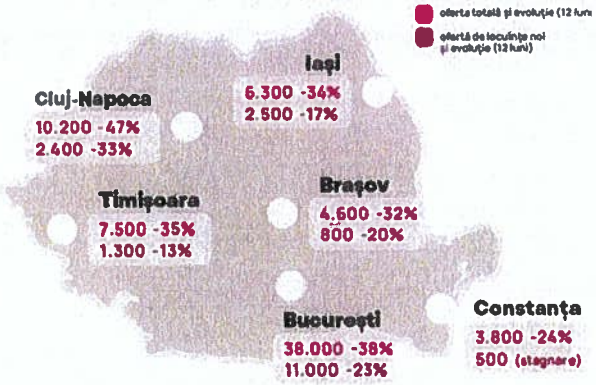
Având în vedere tipul bunului evaluat, în vederea analizei ofertei competitive, evaluatorul a procedat la un studiu de piață.

Din punct de vedere al spațiilor rezidențiale oferta este una în scădere *„Numărul **apartamentelor și caselor listate la vânzare** în cele mai mari șase orașe din țară **a scăzut dramatic** în ultimele 12 luni. **Cea mai afectată a fost piața rezidențială din Cluj-Napoca** unde oferta*

[8] https://panorama.ro/piata-imobiliara-2024-preturi-oferte-locuinta/

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR

*aproape s-a înjumătățit. Și cumpărătorii din **București** au avut de ales dintr-un număr semnificativ mai redus de locuințe în căutarea proprietății potrivite pentru nevoile lor. Chiar și în aceste condiții, **în Capitală se găsesc în continuare cele mai multe apartamente și case de vânzare**[9].*



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

- exista o piață activa pentru închirierea de spatii comerciale;
- in anexa 2 se regăsesc oferte pentru chirii imobile cu destinație similară cu a spațiului supus evaluării.
- preturile de închiriere pentru spații similare variază între 10 si 20 euro/mp/lună in funcție de destinația spațiilor: comercializare produse alimentare sau nealimentare, birouri pentru servicii etc.
- alți factori care influențează oferta de închiriere sunt: accesibilitate mijloace de transport în comun, locul serviciilor de utilitate publică, mobilitatea în funcșie de acces bulevarde.

Echilibrul pieței

În ceea ce priveste echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani, raporturile s-au inversat pe piata imobiliară aceasta devenind *o piață a cumpărătorului* , prin urmare există e marjă de negociere față de preturile din piață care poate varia între 3% si 5%.

Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul penuriei de capital şi a creşterii costurilor cu acesta – context de criză cunoscut în mediile de afaceri şi de participanţii pe piaţă - coroborat cu scăderea numărului tranzacţiilor pe segmentul imobiliar şi previziunile de accentuare a continuării trendului descendent a evoluţiei preţurilor pe piaţa menţionată.

Previziuni

Având în vedere contextul generat de pandemia COVID19 precum si razboiului din Ucraina, orice previziune privind prețurile chiriilor trebuiesc 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, trebuiesc revizuite sub aspectul creșterii.

[9] Raport imobiliare.ro trimestrul 3 al anului 2023

O eventuală criză economică conduce inevitabil la creşteri de preţuri, prin urmare costul de înlocuire a construcţiilor nu va creşte doar ca valoare procentuală ci si sub aspectul valorii nominale a acestora în sensul devalorizării acestora.
Sectorul 4 are un avantaj de crestere datorită faptului că există teren liber pentru dezvoltarea atât pe plan rezidenţial cât şi în planurile de servicii publice si comerciale.
Odată cu cu creşterea consumului, s-a dezvoltat în mod direct şi zona de servicii logistice aflată lângă centura Bucurestiului, factor care va conduce la creearea de noi locuri de muncă.
Dezvoltarea infrastructurii privind mobilitatea şi accesibilitatea, centura A0 şi dezvoltarea transportului subteran (noua statie de metrou Tudor Arghezi), corelate cu dezvoltarea imobiliara si a serviciilor publice (scoli , gradinite si spitale) va conduce pe termen mediu la o crestere a preturilor terenurilor din zona de sud a Sectorului 4.

Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor în continuare, definită astfel: *„Cea mai probabilă utilizare a proprietăţii, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisivă legal, fezabilă financiar şi care conduce la cea mai mare valoare a proprietăţii evaluate."*
Cea mai buna utilizare (CMBU)– este definită ca utilizare rezonabilă, probabilă şi legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare.
Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

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

Tipul de utilizare reprezintă elementul esenţial in estimarea valorii proprietăţii, iar valoarea imobilului trebuie considerata din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constând in găsirea utilizării care maximizează valoarea proprietăţii.

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 potenţiale.

Testul permisibilităţii legale a imobilului

In acest caz trebuie sa se determine care utilizări sunt permise legal.
Restricţiile private de zonare, normele de construire, reglementările de utilizare, precum si reglementările asupra mediului înconjurător.
Trebuie sa se tina cont daca exista o probabilitate rezonabila ca documentaţiile de urbanism sa se modifice pentru ca cea mai buna utilizare a proprietăţii sa se realizeze.
Investigând probabilitatea rezonabila a modificării documentaţiilor de urbanism, evaluatorul a tinut seama de tendinţele din aria pieţei, de planul de dezvoltare al comunităţii.
Astfel pentru imobilul analizat, ţinând cont de reglementările urbanistice ale zonei, de utilizarea prezenta putem considera o utilizare probabilă ca fiind permisibilă din punct de vedere legal si anume: **utilizare comercială de produse agroalimentare**.

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI SECTOR 4

Testul pentru posibilitatea fizica

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

Capacitatea si disponibilitatea utilităților publice sunt de asemenea factori importanți.

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

Testul fezabilității financiare

Numai acele utilizări care îndeplinesc primele două criterii sunt analizate mai departe. Cat timp o utilizare potențiala are valoare in comparație cu costurile ei si respecta primele două criterii, utilizarea este fezabila financiar.

Testul productivității maxime

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

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

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

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

Durata de viata normala depinde de tipul clădirilor, de calitatea construcției si de alți factori.

Fluxul de beneficii (venitul si amenajările) produse de construcții reflecta un program de utilizare a terenului bine întocmit si de obicei foarte concret.

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

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

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

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

ROMANIA CONSILIUL LOCAL

III.2 PREZENTARE IMOBILULUI

Spațiul comercial C4 este situat in cadrul Complexului Agroalimentar Piața Sudului din str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, Sector 4, București.
Conform precizărilor beneficiarului, spațiul are o suprafață utilă de 269,39 mp. Spatiul comercial este o constructie anexa Complexului Agroalimentar Piața Sudului cu regim parter, pe structura metalica, pereții perimetrali sunt din geam termopan si alucobond, acoperiș terasa necirculabila semirotunda.
Accesul la spatiul comercial direct din strada, spațiul comercial fiind situat in partea nordica a Complexului Agroalimentar Piața Sudului.
Finisajele interioare constau în pardoseala cu gresie, peretii gletuiti si vopsiti cu vopsea lavabilă, tavane casetate.
Climatizarea interioară se realizează prin utilizarea unui sistem ventiloconvector fiind montate aerotermele de incălzire/răcire.
Spatiul comercial este conectat la reteaua de energie, apa si canalizare.
In anexa nr. 1 la prezentul raport sunt prezentate imagini cu spațiul comercial.

IV. EVALUAREA IMOBILULUI

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 definiţii specifice (pentru exemple, a se vedea IVSC Standard 2). Anumite tipuri de valoare sunt utilizate frecvent în evaluare. Altele sunt utilizate în situaţii speciale şi în circumstanţe atent identificate şi explicate. În utilizarea şi înţelegerea evaluărilor, de o importanţă deosebită este ca tipul şi definiţia valorii să fie clar enunţate şi să fie adecvate cu scopul evaluării. O modificare în definiţia valorii poate avea efect semnificativ asupra valorilor estimate pentru proprietăţi.
*"**Valoarea de piață** - suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la* data evaluarii, *între un cumpărător hotărât si un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare în cunoștință de cauza, prudent si 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, lupă 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 şi financiare), în care are loc operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei imobiliare şi scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile şi 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 imobilului din preambulul raportului de evaluare, în vederea închirierii acestuia.

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI COA 911

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 in analizarea pieței (tranzacții sau oferte) pentru a găsi proprietăți similare si comparând apoi aceste proprietăți cu cea in evaluare. Analiza comparativa se axează pe asemănările si diferențele intre proprietăți în ceea ce privește dreptul de proprietate, motivația cumpărătorilor si vânzătorilor, condițiile de piață, amplasamentul, caracteristicile fizice si 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 ajustarilor realizate pentru comparabile, selectia prețului de piață s-a realizat în baza pretului ajustat care are cea mai mica ajustare bruta și , dupa caz, numărul cel mai mic de ajustări.

Pentru evaluarea spatiului comercial, s-au utilizat comparabilele cuprinse în **Anexa 2** 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 E
	Data anuntului		26.04.2024	26.04.2024	26.04.2024	26.04.2024
	Suprafata utila (mp)	269,39	108,00	82	91	600
	Pret chirie EUR		**1.404,00**	**1.500,00**	**1.100,00**	**7.950,00**
	Pret chirie EUR /mp		**13,00**	**18,29**	**12,09**	**13,25**
0	**Tip Comparabila**					
	Tip Comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
	Ajustare unitara sau procentuala		-3%	-3%	-3%	-3%
	Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-42	-45	-33	-239
	Pret ajustat / mp		1.362	1.455	1.067	7.712
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		1.362	1.455	1.067	7.712
2	**Conditii de finantare**					
	Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 4

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila E
	Ajustare totala pentru finantare		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		1.362	1.455	1.067	7.712
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		1.362	1.455	1.067	7.712
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		1.362	1.455	1.067	7.712
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		1.362	1.455	1.067	7.712
6	**Localizare**					
	Localizare	Complexul Agroalimentar Piața Sudului , Sector 4	Bld Oltenitei - Piata Sudului, Sector 4	Bld Oltenitei - Piata Sudului, Sector 4	Bld Oltenitei - Piata Sudului, Sector 4	langa Piata Sudului, Sector 4
	Ajustare unitara sau procentuala		10%	10%	10%	0%
	Ajustare totala pentru localizare		136,2	145,5	106,7	0,0
	Pret ajustat		1.498	1.601	1.174	7.712
	Caracteristici fizice					
7	Suprafata utila	269,4	108	82	91	600
	Ajustare unitara sau procentuala		-1,61%	-1,87%	-1,78%	3,31%

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila E
	Ajustare totala pentru suprafata utila (+/- 1% pentru suprafete mai mari cu 100 mp decat cea a bunului evaluat) maxim 15%		-24,18	-29,99	-20,94	254,95
8	An construire	2020	1970	1990	2013	1980
	Ajustare unitara sau procentuala		3%	3%	0%	3%
	Ajustare totala pentru an construire		44,9	48,0	0,0	231,3
9	Accesibilitate la mijloace de transport la o distanta de sub 200 m	Metrou/ Autobuz/ Tramvai	Autobuz / Tramvai	Autobuz / Tramvai	Autobuz / Tramvai	Metrou/ Autobuz/ Tramvai
	Ajustare unitara sau procentuala		5%	5%	5%	0%
	Ajustare totala pentru accesibilitate mijloace de transport		68,1	72,8	53,4	0,0
10	Finisaje interioare	gresie, faianta, lavabil perimetral geam vitrat	gresie, faianta, perimetral zidarie si geam vitrat	gresie, faianta, perimetral zidarie si geam vitrat	gresie, faianta, perimetral zidarie si geam vitrat	gresie, faianta, perimetral zidarie si geam vitrat
	Ajustare unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare totala pentru finisaje		0,0	0,0	0,0	0,0
11	**Ajustare totala caracteristici fizice**		**88,86**	**90,77**	**32,41**	**486,29**
	Ajustare unitara sau procentuala		5,93%	5,67%	2,76%	6,31%
	Pret ajustat		1.451	1.546	1.099	8.198
12	**Utilitati disponibile**					
	Utilitati (en el/apa/canalizare/gaz)	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru utilitati disponibile		0,0	0,0	0,0	0,0

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 1 COA SII

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila E
	Pret ajustat (EUR/mp)		1.451	1.546	1.099	8.198
13	**Cea mai buna utilizare**					
	Cea mai buna utilizare	Spatiu comercial vanzare produse alimentare	Similar	Similar	Similar	Similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru CMBU		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		1.451	1.546	1.099	8.198
14	**Componente non imobilare**		NA	NA	NA	NA
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru elemente specifice proprietatii		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat Componente non imobilare		1.451	1.546	1.099	8.198
	Pret chirie /mp luna ajustat		**13,43**	**18,85**	**12,08**	**13,66**
15	**Numar corectii**		**5**	**5**	**4**	**3**
	Ajustare bruta	procentual	18,93%	18,67%	15,76%	9,31%
		absolut	1.629,05	1.736,27	1.239,11	724,79
	Ajustare neta	procentual	3,33%	3,05%	-0,05%	3,12%
		absolut	0,43	0,56	-0,01	0,41
16	**Suprafata utila spatiu**	**269,39**				
17	**Alegere comparabila D cu cel mai mic numar de ajustari si cea mai mica Ajustare bruta procentuala si absoluta EURO/mp**		**13,660**			
18	**Curs euro la 26.04..2024**	**4,9765**				
19	**Valoare chirie de piata EURO/mp/luna**		**13,66**			
20	**Valoare chirie de piata RON/mp/luna**		**68,00**			

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
SECTOR 2
CONSILIU

În urma aplicării abordării prin comparații, a rezultat că la data de 26.04.2024, valoarea de piață a chiriei lunare pentru imobilul C4 având o suprafață de 269,39 mp este de 13,24 euro/mp, echivalentul a 66 lei/mp.

Ajustari realizate

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

Pentru elementul de comparatie **Localizare** s-au aplicat ajustari negative la comparabilele A, B si C din cauza ca aceasta se afla intr-o zona mai depărtată față de Piața Sudului, spre periferia Sectorului 4, fiind estimata de evaluator o ajustare de 10%.

Pentru elementul de comparatie **Suprafata utila** s-au aplicat ajustari negative la comparabilele A, B si C din cauza ca aceastea sunt mai mici fata de suprafata bunului evaluat, respectiv au o valoare de piata mai ridicata fata de bunul evaluat iar pentru comparabila D s-a aplicat o ajustare pozitiva avand in vedere ca aceasta are o suprafata mai mare decat cea a bunului evaluat, respectiv este inferioara din punct de vedere al costurilor (cu cat o proprietate este mai mare ca suprafata cu atat costul chiriei pe mp va scadea comparativ cu o proprietate care are o suprafata mai mica). S-a estimat de evaluator o ajustare de 2% pentru orice diferenta mai mare sau mai mica de 100 mp fata de suprafata spatiului evaluat.

Pentru elementul de comparatie **An construire** s-au aplicat ajustari pozitive la comparabilele A, B, C si E din cauza ca aceastea au o vechime a constructiei semnficativa fata de bunul evaluat, fiind estimata de evaluator o ajustare de 3%.

Pentru elementul de comparatie **Accesibilitate la mijloace de transport in comun metrou/autobuz/tramvai** s-au aplicat ajustari pozitive la comparabilele A, B si C care nu au acces la metrou, fiind estimata de evaluator o ajustare de 3%.

Pentru restul elementelor de comparatie nu au fost necesare ajustari

Pentru evaluarea suprafețelor mai mici din cadrul spațiului C4, de până în 100 mp, s-a realizat calculul prezentat în tabelul de mai jos:

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila E
	Data anuntului		26.04.2024	26.04.2024	26.04.2024	26.04.2024
	Suprafata utila (mp)	**89,80**	108,00	82	91	600
	Pret chirie EUR		**1.404,00**	**1.500,00**	**1.100,00**	**7.950,00**
	Pret chirie EUR /mp		**13,00**	**18,29**	**12,09**	**13,25**
0	**Tip Comparabila**					
	Tip Comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
	Ajustare unitara sau procentuala		-3%	-3%	-3%	-3%
	Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-42	-45	-33	-239
	Pret ajustat / mp		1.362	1.455	1.067	7.712

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL SECTOR 4 MUNICIPIUL BUCUREȘTI

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila E
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		1.362	1.455	1.067	7.712
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		1.362	1.455	1.067	7.712
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		1.362	1.455	1.067	7.712
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		1.362	1.455	1.067	7.712
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		1.362	1.455	1.067	7.712
6	**Localizare**					
	Localizare	Complexul Agroalimentar Piața Sudului , Sector 4	Bld Oltenitei - Piata Sudului, Sector 4	Bld Oltenitei - Piata Sudului, Sector 4	Bld Oltenitei - Piata Sudului, Sector 4	langa Piata Sudului, Sector 4

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila E
	Ajustare unitara sau procentuala		10%	10%	10%	0%
	Ajustare totala pentru localizare		136,2	145,5	106,7	0,0
	Pret ajustat		1.498	1.601	1.174	7.712
	Caracteristici fizice					
7	Suprafata utila	89,8	108	82	91	600
	Ajustare unitara sau procentuala		0,18%	-0,08%	0,01%	5,10%
	Ajustare totala pentru suprafata utila (+/- 1% pentru suprafete mai mari cu 100 mp decat cea a bunului evaluat) maxim 15%		2,73	-1,25	0,14	393,44
8	An construire	2020	1970	1990	2013	1980
	Ajustare unitara sau procentuala		3%	3%	0%	3%
	Ajustare totala pentru an construire		44,9	48,0	0,0	231,3
9	Accesibilitate la mijloace de transport la o distanta de sub 200 m	Metrou/ Autobuz/ Tramvai	Autobuz / Tramvai	Autobuz / Tramvai	Autobuz / Tramvai	Metrou/ Autobuz/ Tramvai
	Ajustare unitara sau procentuala		5%	5%	5%	0%
	Ajustare totala pentru accesibilitate mijloace de transport		68,1	72,8	53,4	0,0
10	Finisaje interioare	gresie, faianta, lavabil perimetral geam vitrat	gresie, faianta, perimetral zidarie si geam vitrat	gresie, faianta, perimetral zidarie si geam vitrat	gresie, faianta, perimetral zidarie si geam vitrat	gresie, faianta, perimetral zidarie si geam vitrat
	Ajustare unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare totala pentru finisaje		0,0	0,0	0,0	0,0

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 6

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila E
11	**Ajustare totala caracteristici fizice**		115,76	119,52	53,49	624,79
	Ajustare unitara sau procentuala		7,73%	7,47%	4,56%	8,10%
	Pret ajustat		1.478	1.575	1.120	8.336
12	**Utilitati disponibile**					
	Utilitati (en el/apa/canalizare/gaz)	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru utilitati disponibile		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat (EUR/mp)		1.478	1.575	1.120	8.336
13	**Cea mai buna utilizare**					
	Cea mai buna utilizare	Spatiu comercial vanzare produse alimentare	Similar	Similar	Similar	Similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru CMBU		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		1.478	1.575	1.120	8.336
14	**Componente non imobilare**		NA	NA	NA	NA
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru elemente specifice proprietatii		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat Componente non imobilare		1.478	1.575	1.120	8.336
	Pret chirie /mp luna ajustat		**13,68**	**19,20**	**12,31**	**13,89**
15	**Numar corectii**		5	5	4	3
	Ajustare bruta	Procentual	20,73%	20,47%	17,56%	11,10%
		Absolut	1.655,95	1.765,02	1.260,19	863,29
	Ajustare neta	Procentual	5,25%	4,97%	1,86%	4,86%
		Absolut	0,68	0,91	0,23	0,64

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila E
16	**Suprafata utila spatiu**	**89,80**				
17	**Alegere comparabila D cu cel mai mic numar de ajustari si cea mai mica Ajustare bruta procentuala si absoluta EURO/mp**		**13,890**			
18	**Curs euro la 26.04..2024**	**4,9765**				
19	**Valoare chirie de piata EURO/mp/luna**		**13,89**			
20	**Valoare chirie de piata RON/mp/luna**		**69,00**			

Ajustari realizate

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

Pentru elementul de comparatie **Localizare** s-au aplicat ajustari negative la comparabilele A, B si C din cauza ca aceasta se afla intr-o zona mai depărtată față de Piața Sudului, spre periferia Sectorului 4, fiind estimata de evaluator o ajustare de 10%.

Pentru elementul de comparatie **Suprafata utila** s-au aplicat ajustari negative la comparabilele B si C din cauza ca aceastea sunt mai mici fata de suprafata bunului evaluat, respectiv au o valoare mai ridicata iar pentru comparabilele A si D s-au aplicat ajustari pozitive avand in vedere ca aceste sunt mai mari decat suprafata bunului evaluat, respectiv sunt inferioare din punct de vedere al costurilor (cu cat o proprietate este mai mare ca suprafata cu atat costul chiriei pe mp va scadea comparativ cu o proprietate care are o suprafata mai mica). S-a estimat de evaluator o ajustare de 1% pentru orice diferenta mai mare sau mai mica de 100 mp fata de suprafata spatiului evaluat.

Pentru elementul de comparatie **An construire** s-au aplicat ajustari pozitive la comparabilele A, B, C si E din cauza ca aceastea au o vechime a constructiei semnficativa fata de bunul evaluat, fiind estimata de evaluator o ajustare de 3%.

Pentru elementul de comparatie **Accesibilitate la mijloace de transport in comun metrou/autobuz/tramvai** s-au aplicat ajustari pozitive la comparabilele A, B si C care nu au acces la metrou, fiind estimata de evaluator o ajustare de 3%.

Pentru restul elementelor de comparatie nu au fost necesare ajustari

V. CONCLUZII

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

- **Adecvarea**

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

- **Precizia**

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Numărul de proprietăţi comparabile, numărul de corecţii şi corecţiile absolute şi nete, pot sugera precizia relativă a unei anumite aplicaţii a metodei. Dacă sunt disponibile multe proprietăţi comparabile care şi par că se conformează unui model real al pieţei imobiliare, se poate obţine o precizie mai mare decât cu alte metode şi evaluatorul se va baza mai mult pe metoda comparaţiei directe.

- **Cantitatea informaţiilor**

Adecvarea şi precizia influenţează ***calitatea*** şi relevanţa rezultatelor unei metode.

Ambele criterii au fost studiate în raport cu ***cantitatea*** informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă.

Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare

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

În urma aplicării abordării prin comparaţii, a rezultat că la data de 26.04.2024, valoarea de piaţă a chiriei lunare pentru imobilul C4 având o suprafaţă de 269,39 mp este de 13,66 euro/mp, echivalentul a 68 lei/mp.

În situaţia împărţirii spaţiului comercial C4 în suprafeţe mai mici de 100 mp, valoarea de piaţă a chiriei lunare este de 13,89 euro/mp, echivalentul a 69 lei/mp.

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

Data evaluării: 26.04.2024 (Curs de referinţă BNR: 1 Euro= 4,9765 RON)

Data întocmirii raportului de evaluare: 26.04.2024

Anexe

Anexa 1 - Foto spatiu comercial C4

Anexa 2 – Comparabile chirii spatii comerciale vânzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucureşti Piaţa Sudului

Anexa 3 - Documente spatiu comercial

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI SECTOR 4
CONSILIUL

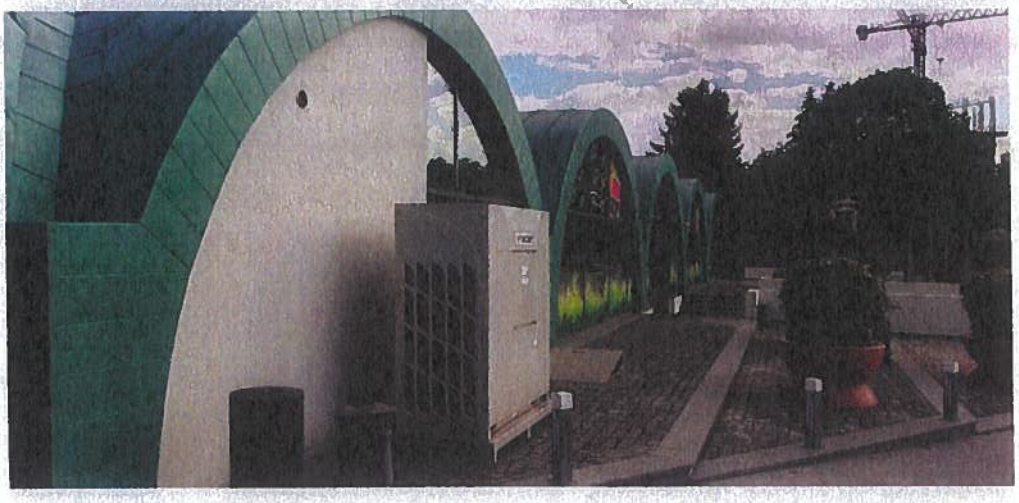
EVALUATOR EPI,
A.N.G. CONSULTING S.R.L.
Angel FLORESCU

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
FLORESCU ANGEL MARCIS
Legitimaţia Nr. 12593
Valabil 2024
Membru EPI
ANEVAR

Anexa 1 la Raportul de evaluare – Foto spatiu comercial C4 situat in cadrul Complexului Agroalimentar Piața Sudului din str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, Sector 4, București

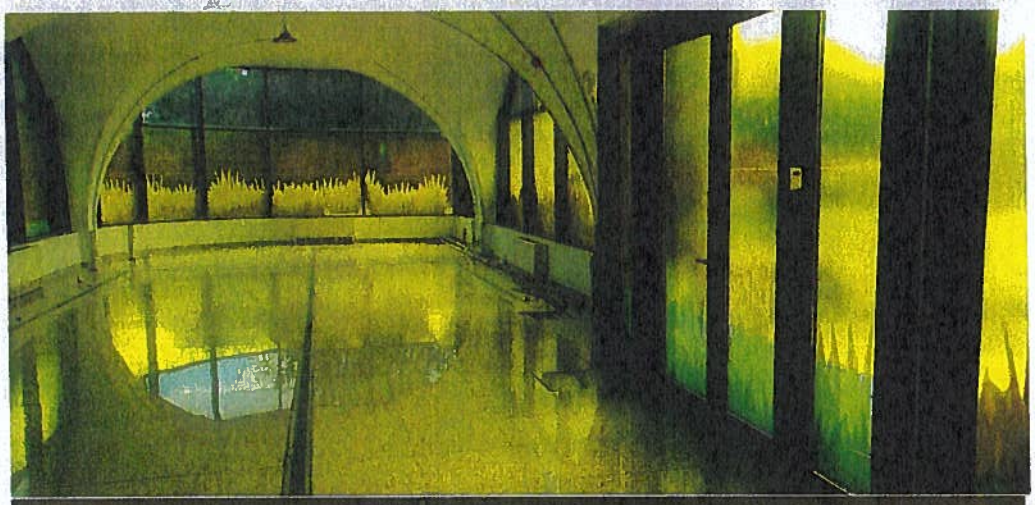
ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL ... SECTOR 4

Anexa 1 la Raportul de evaluare – Foto spatiu comercial C4 situat in cadrul Complexului Agroalimentar Piața Sudului din str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, Sector 4, București



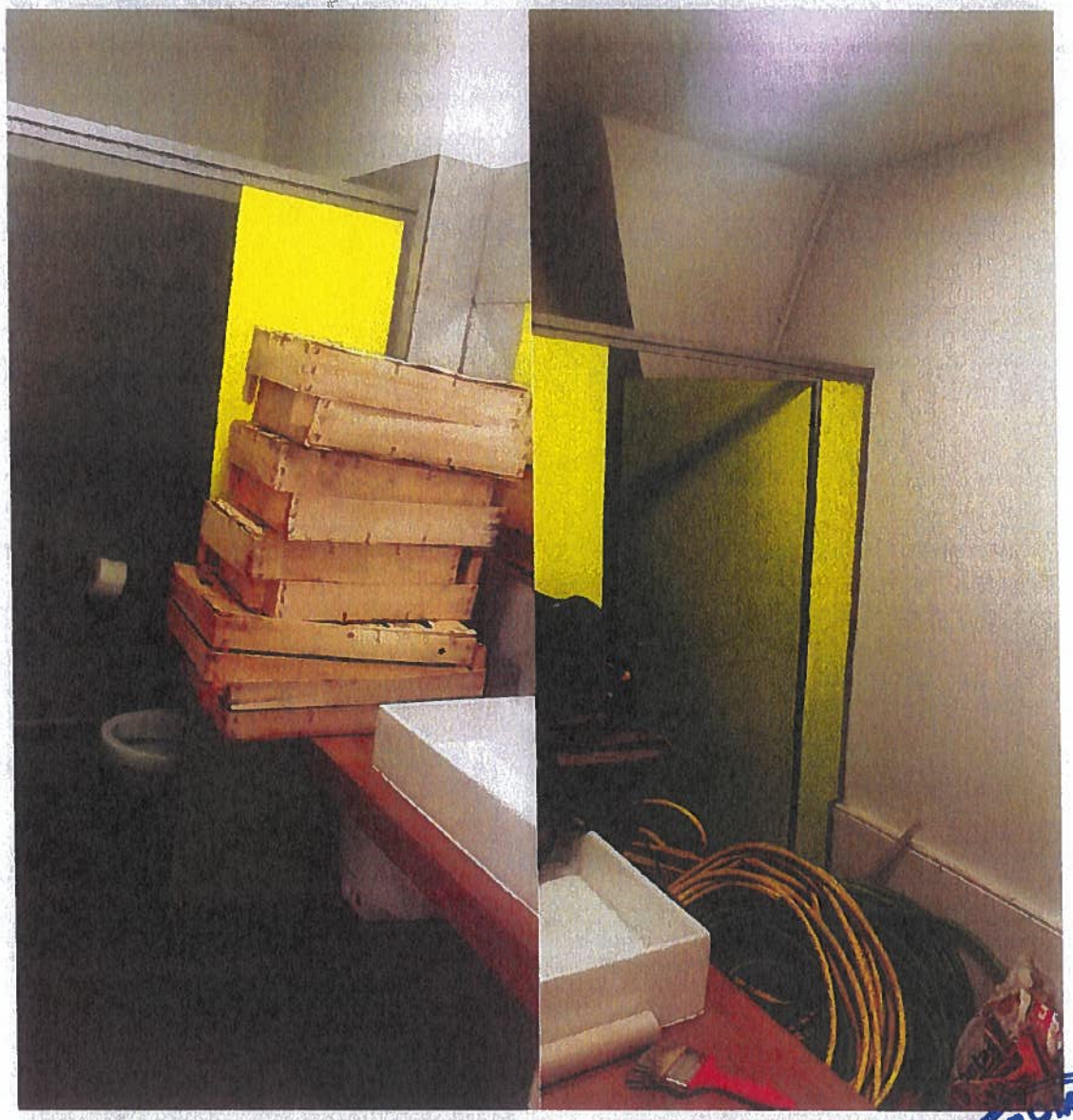
ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTOR 4

Anexa 1 la Raportul de evaluare – Foto spatiu comercial C4 situat in cadrul Complexului Agroalimentar Piața Sudului din str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, Sector 4, București



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 4

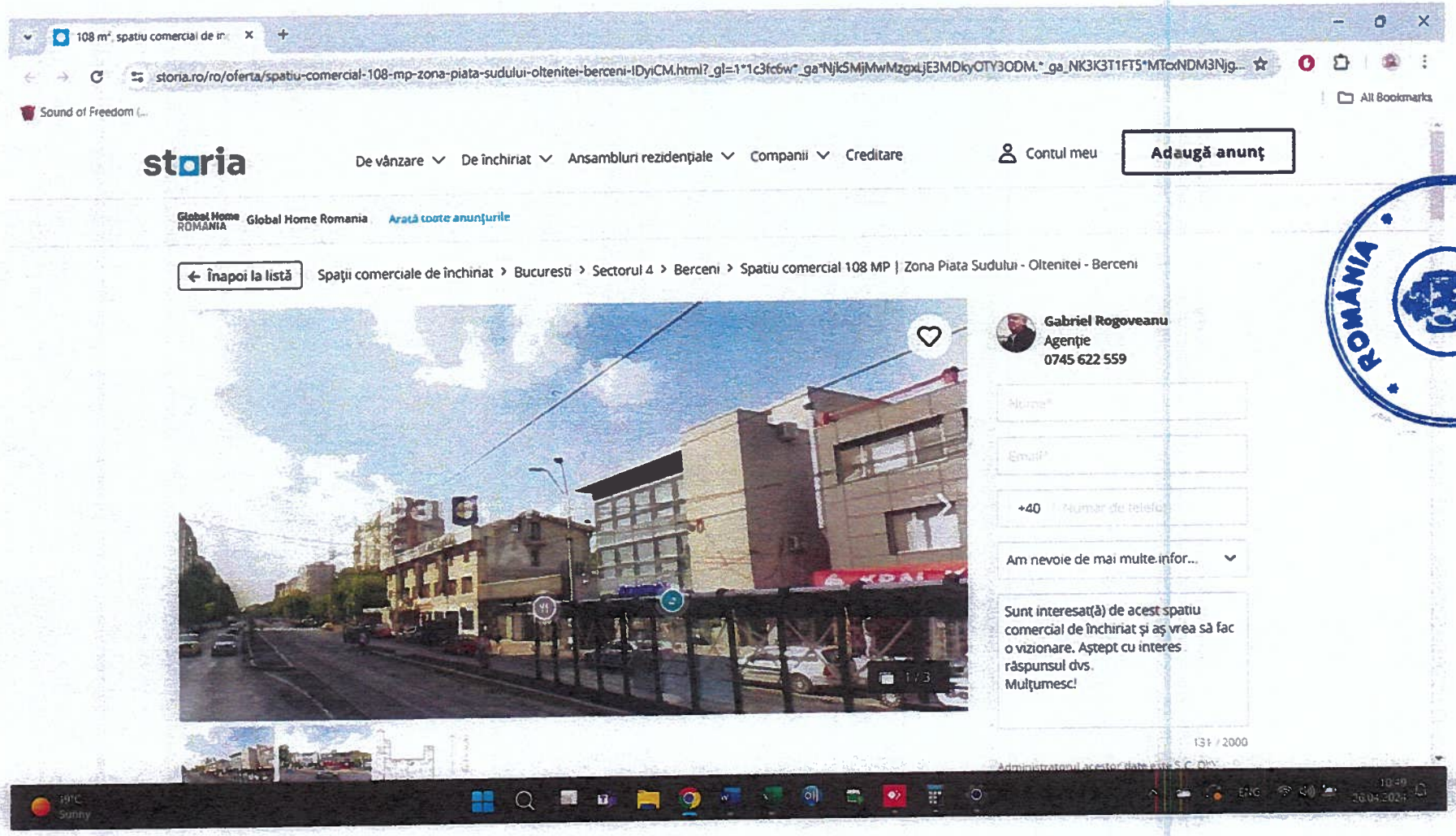
Anexa 1 la Raportul de evaluare – Foto spatiu comercial C4 situat in cadrul Complexului Agroalimentar Piața Sudului din str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, Sector 4, București



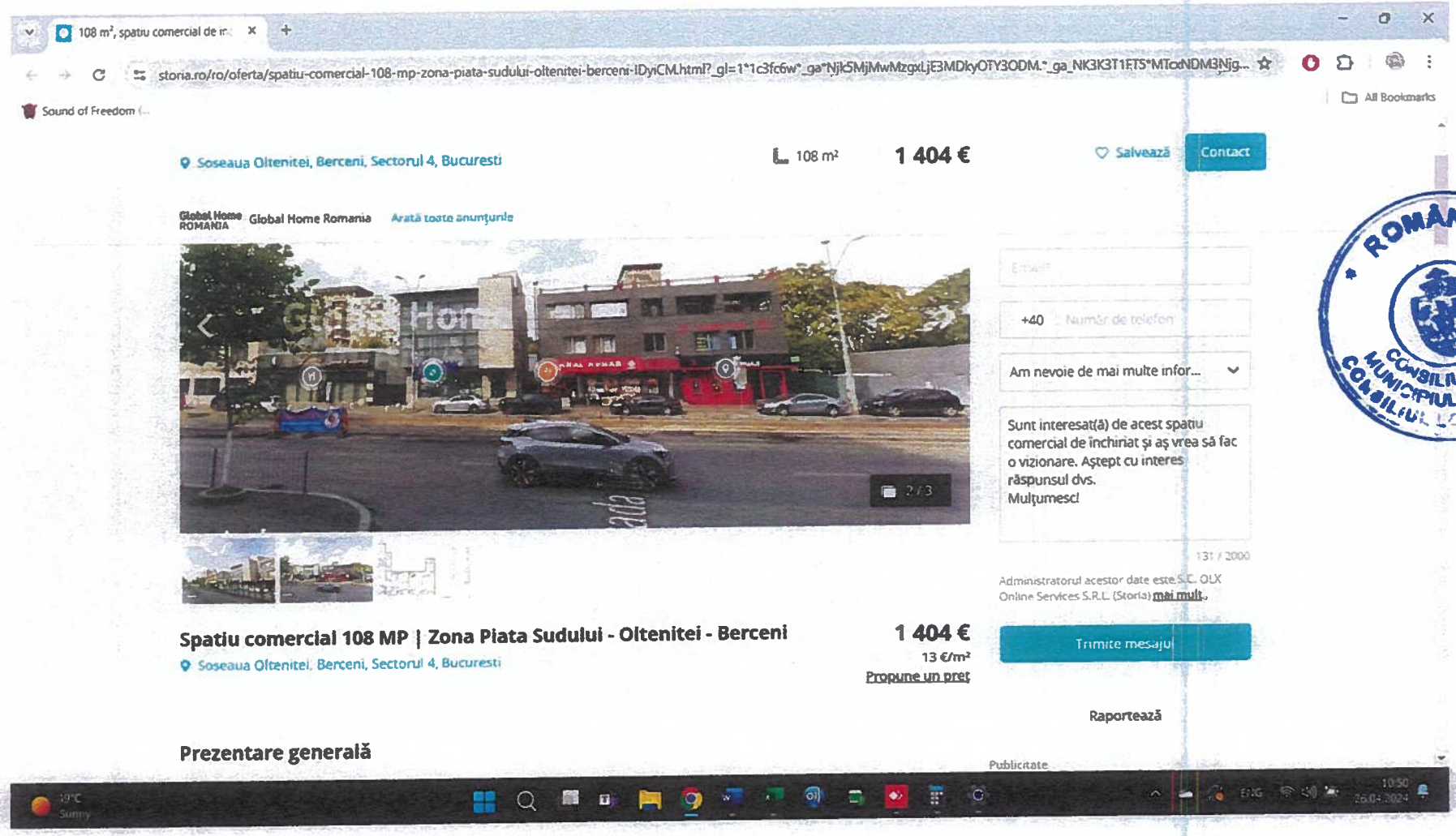
ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
COPIE

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

COMPARABILA A – 13 euro/mp



Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTOR 4

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 4

COMPARABILA B

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

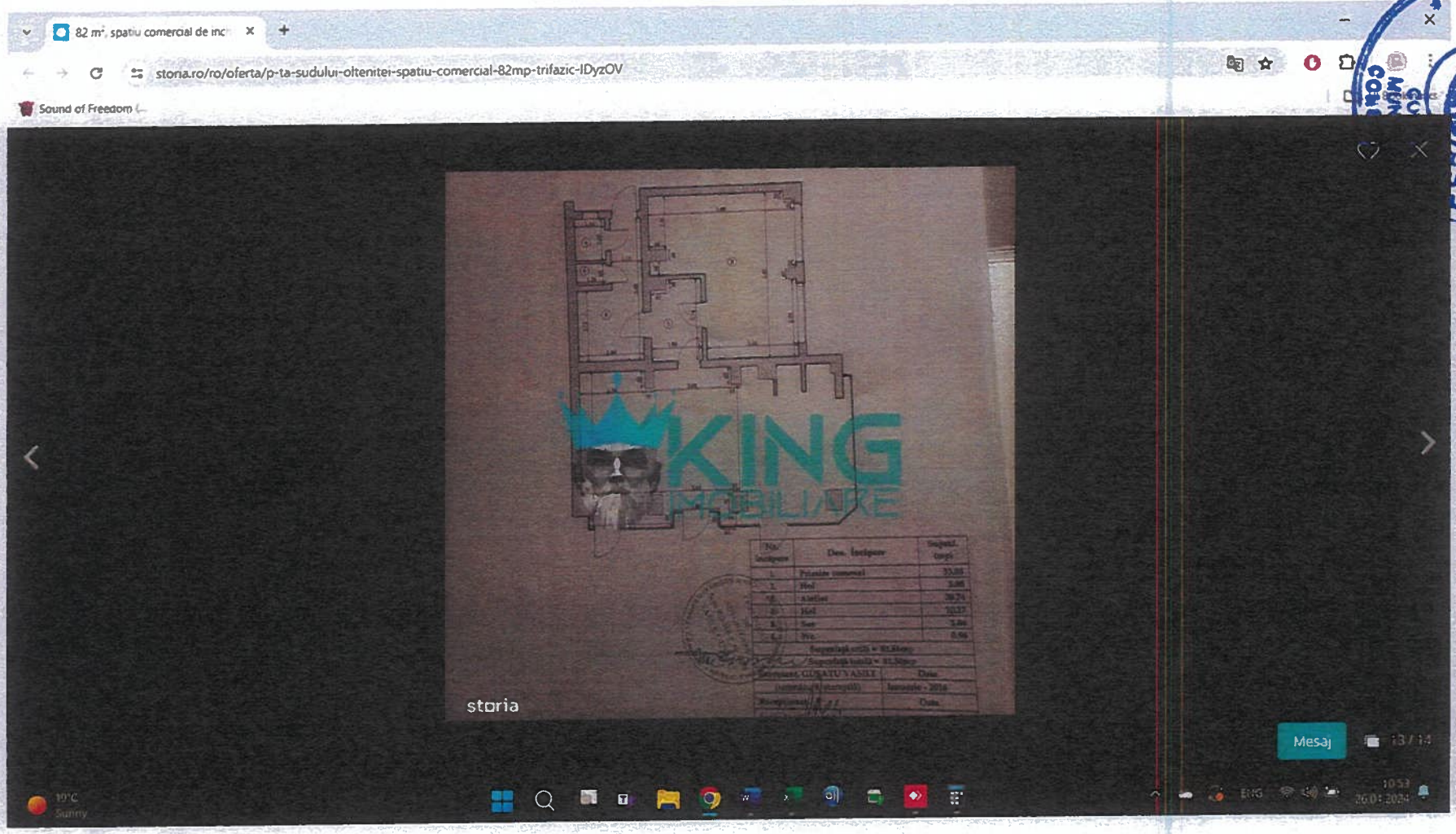
ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 4

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

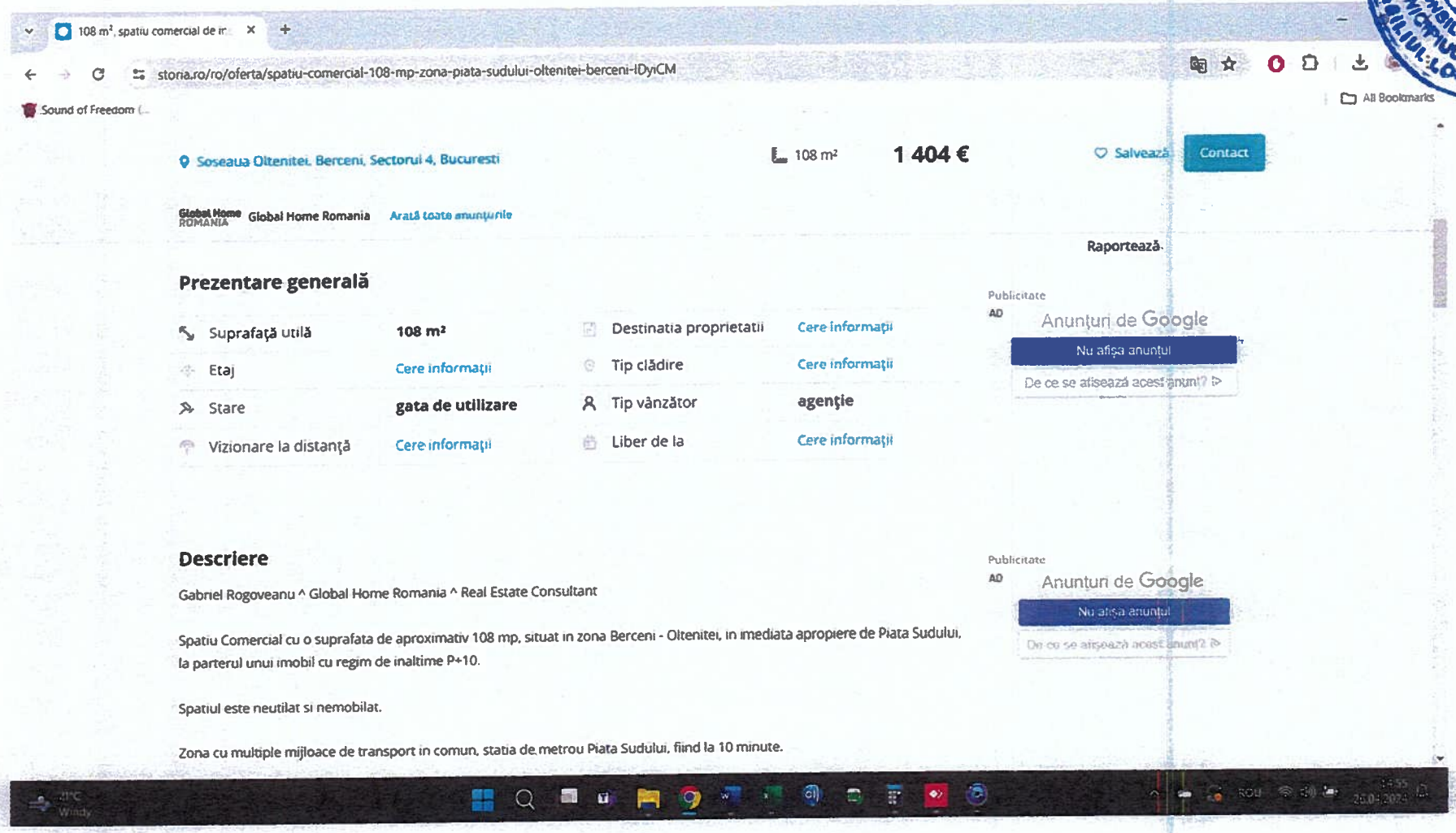
193

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

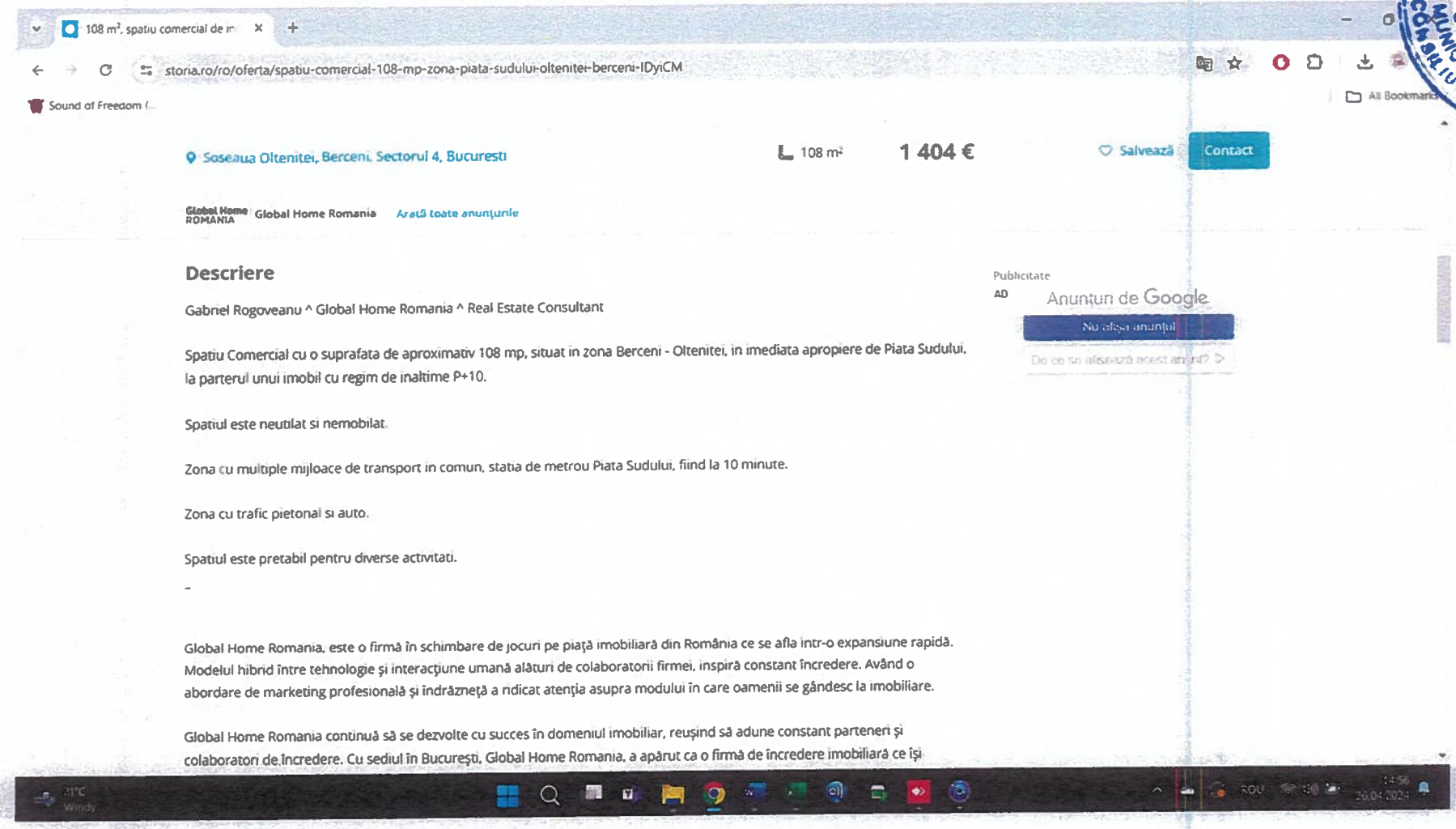


ROMÂNIA
PRIMĂRIA LOCAL BUCUREȘTI SECTOR

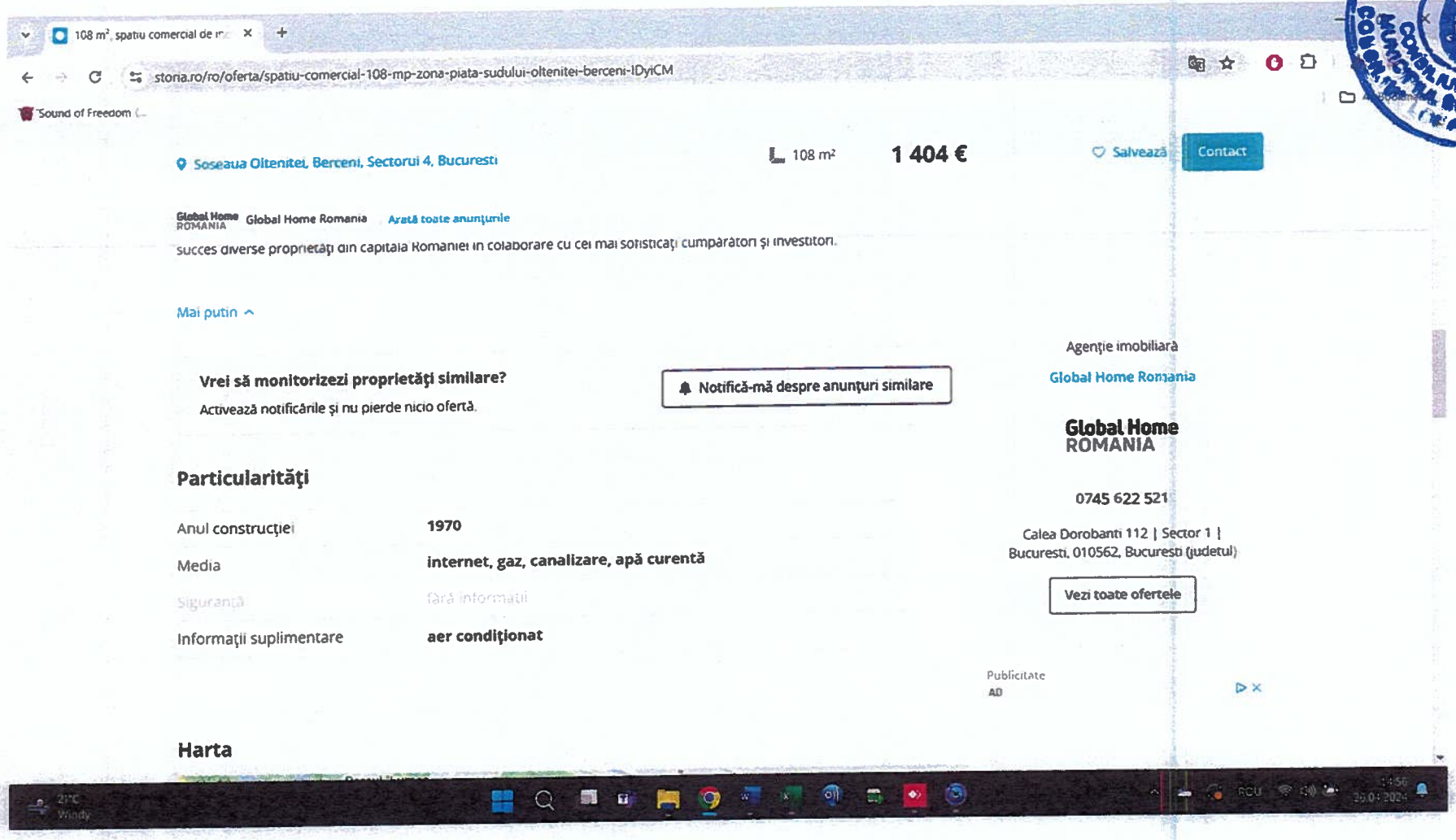
Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

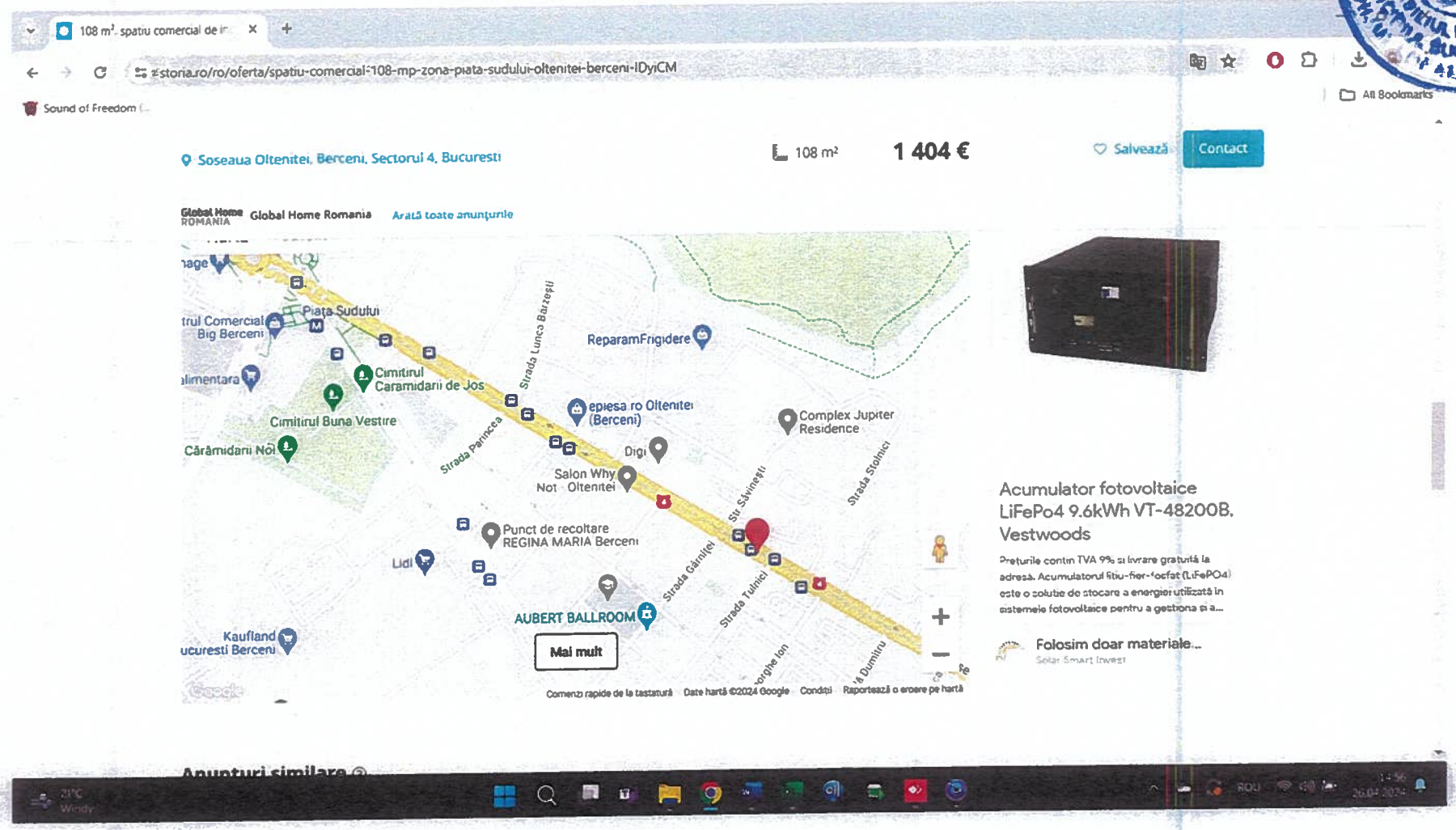


Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



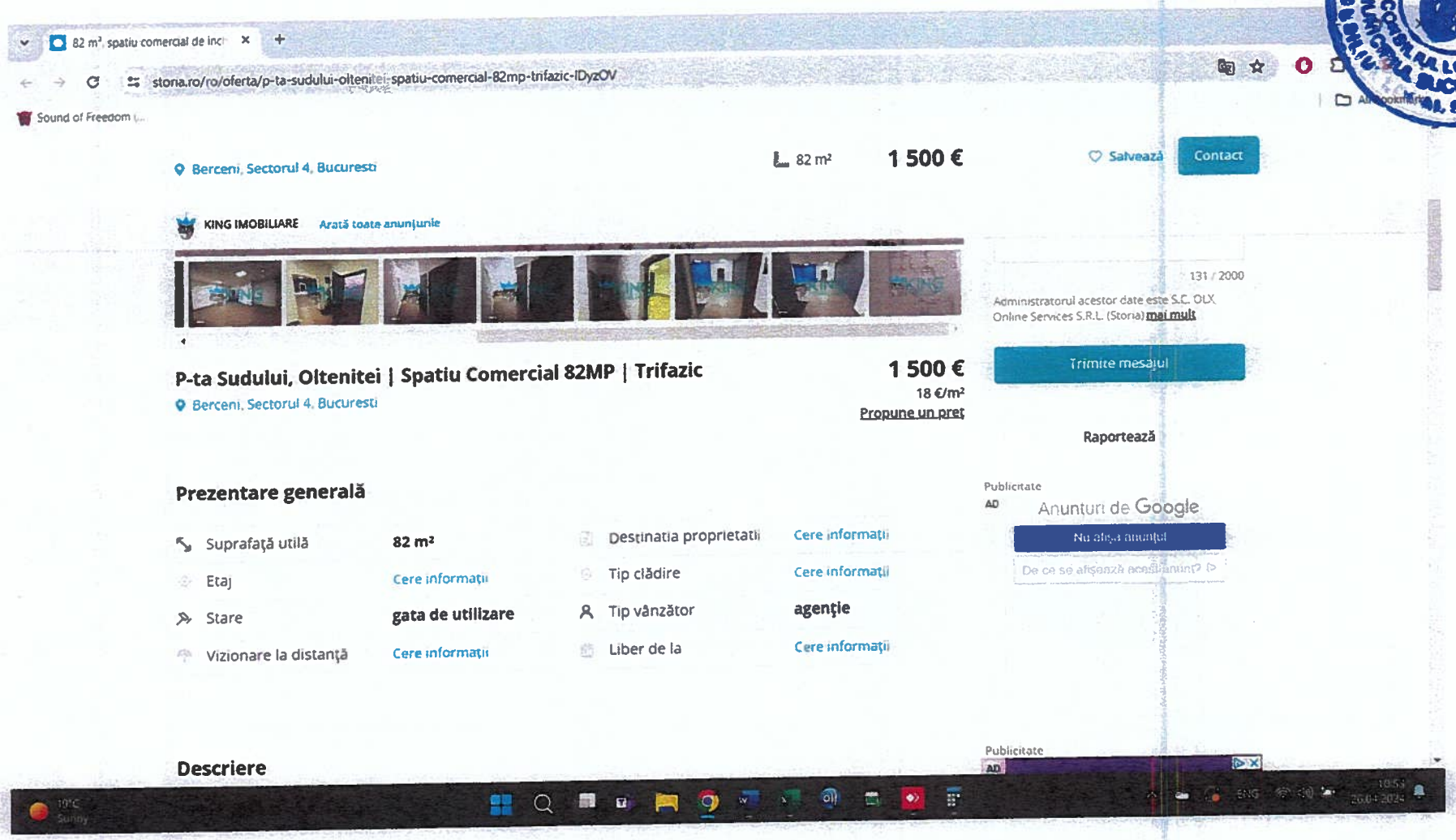
195

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

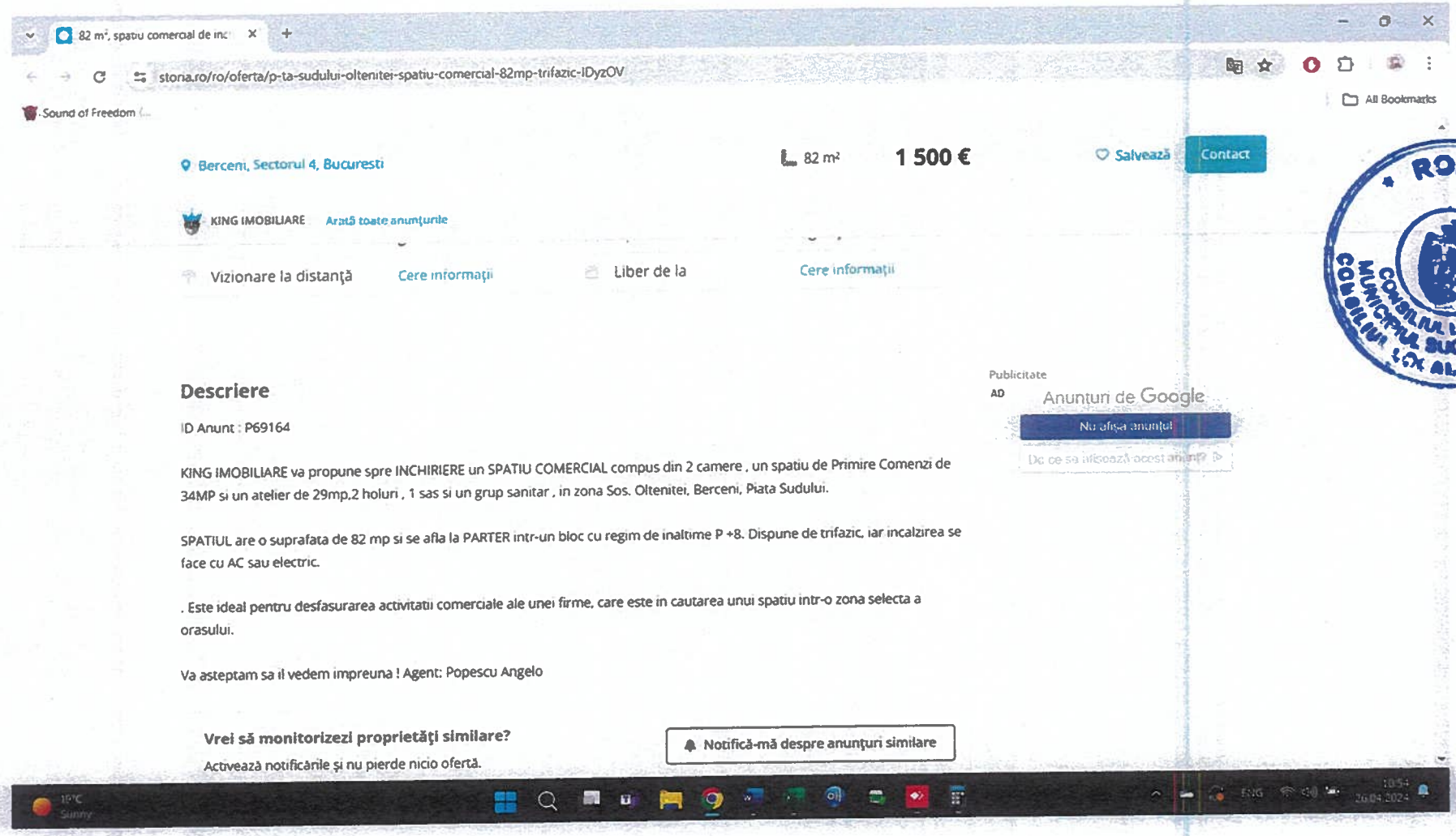


Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

COMPARABILA B – 18,29 euro/mp

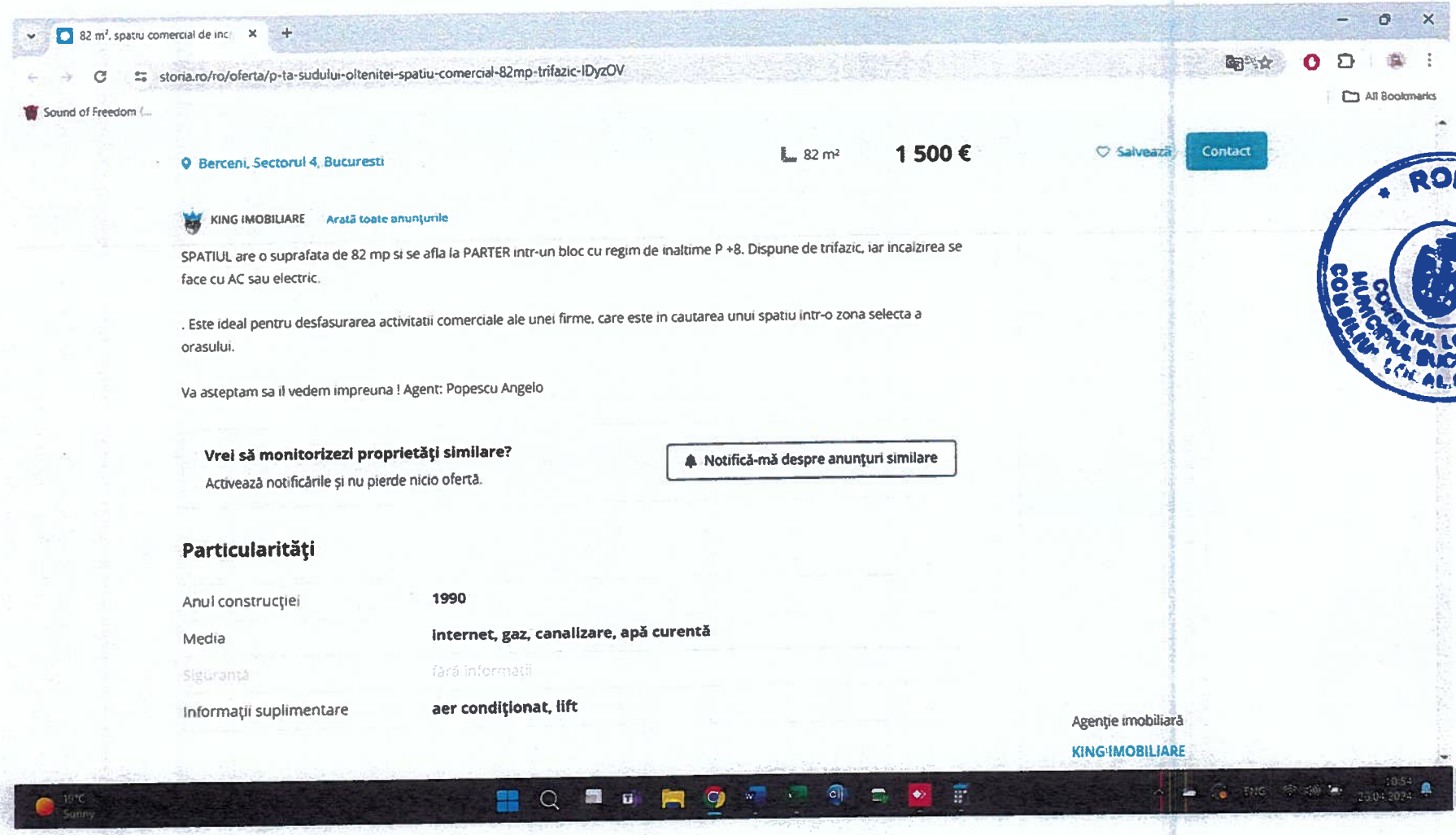


Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTOR 4

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



82 m², spatiu comercial de inc

storia.ro/ro/oferta/p-ta-sudului-oltenitei-spatiu-comercial-82mp-trifazic-IDyzOV

Sound of Freedom (...

All Bookmarks

Berceni, Sectorul 4, Bucuresti

82 m²

1 500 €

Salvează

Contact

KING IMOBILIARE Arată toate anunțurile

SPATIUL are o suprafata de 82 mp si se afla la PARTER intr-un bloc cu regim de inaltime P +8. Dispune de trifazic, iar incalzirea se face cu AC sau electric.

. Este ideal pentru desfasurarea activitatii comerciale ale unei firme, care este in cautarea unui spatiu intr-o zona selecta a orasului.

Va asteptam sa il vedem impreuna ! Agent: Popescu Angelo

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

Anul construcției	**1990**
Media	**internet, gaz, canalizare, apă curentă**
Siguranță	fără informații
Informații suplimentare	**aer condiționat, lift**

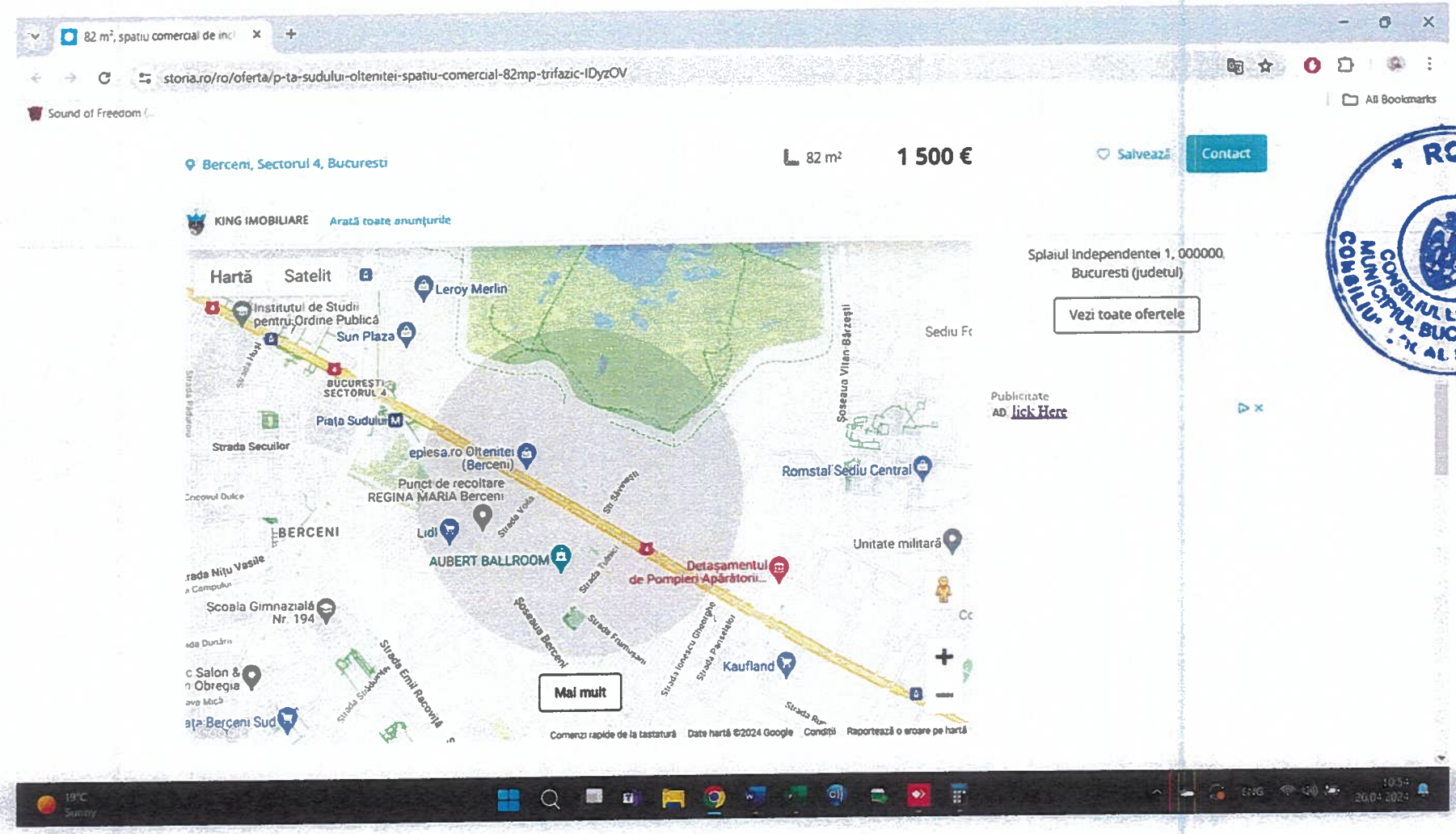
Agenție imobiliară

KING IMOBILIARE

ROMÂNIA

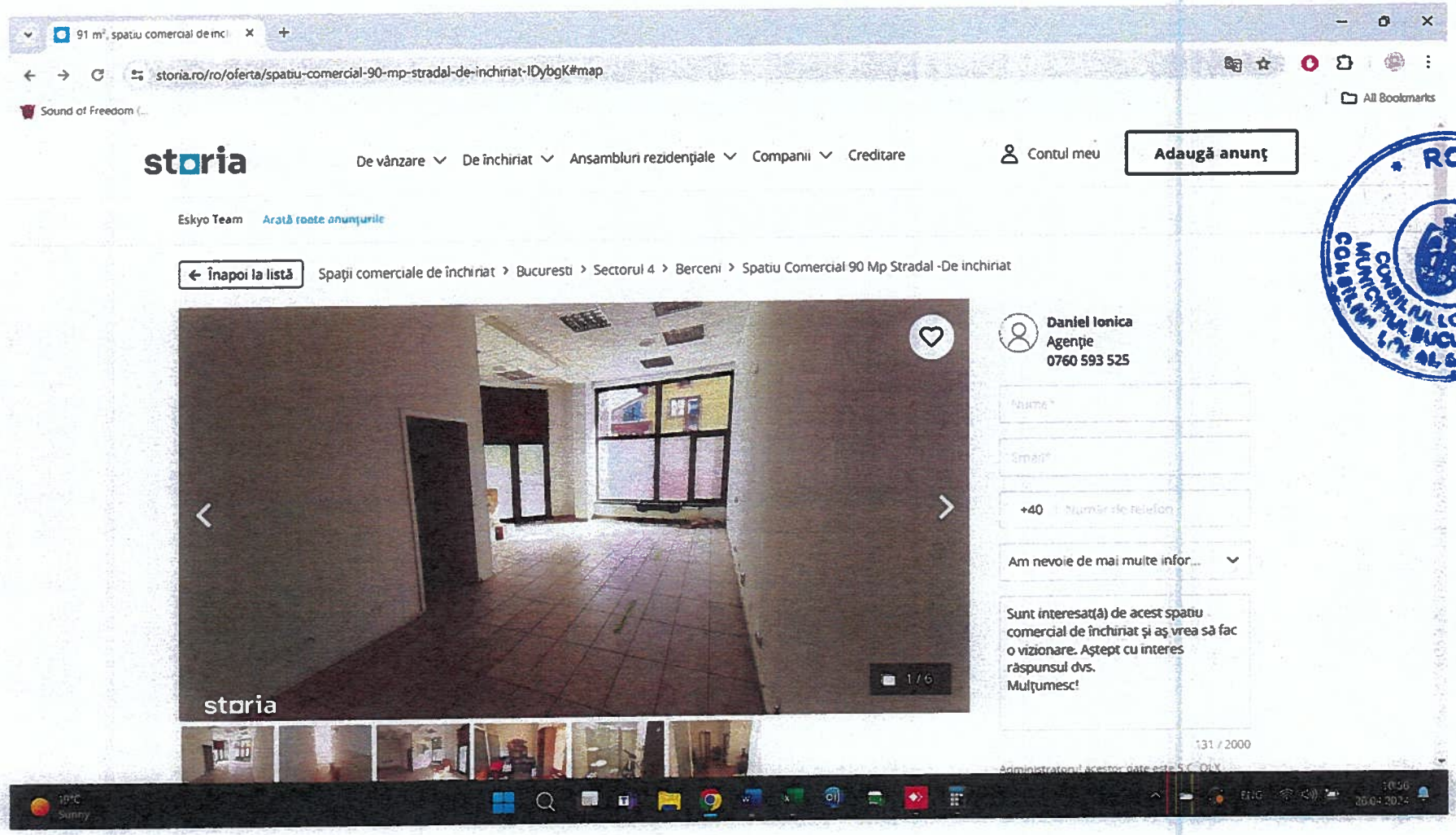
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL AL SECTOR 4

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



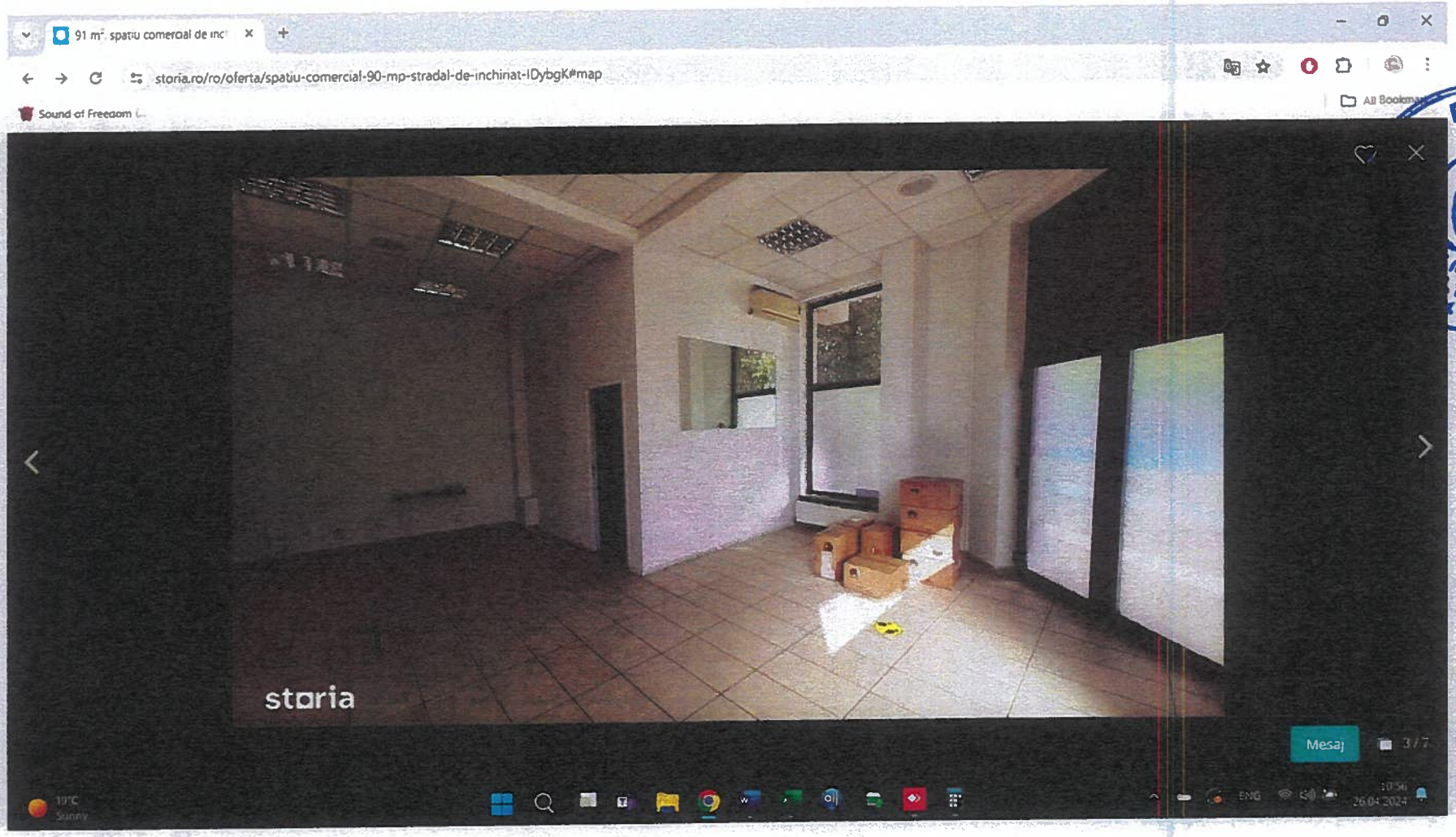
Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

COMPARABILA C – 12 euro/mp

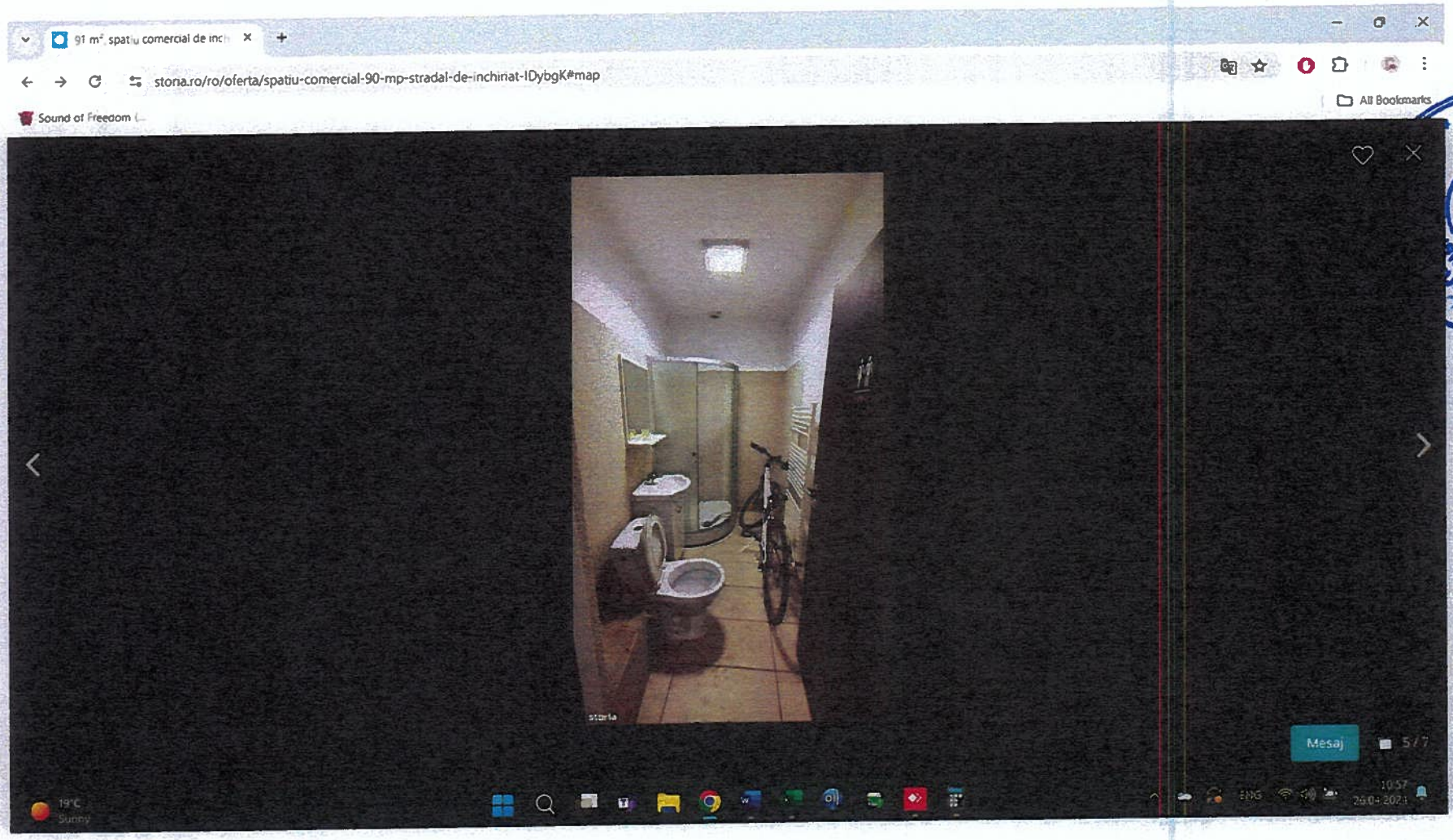


ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



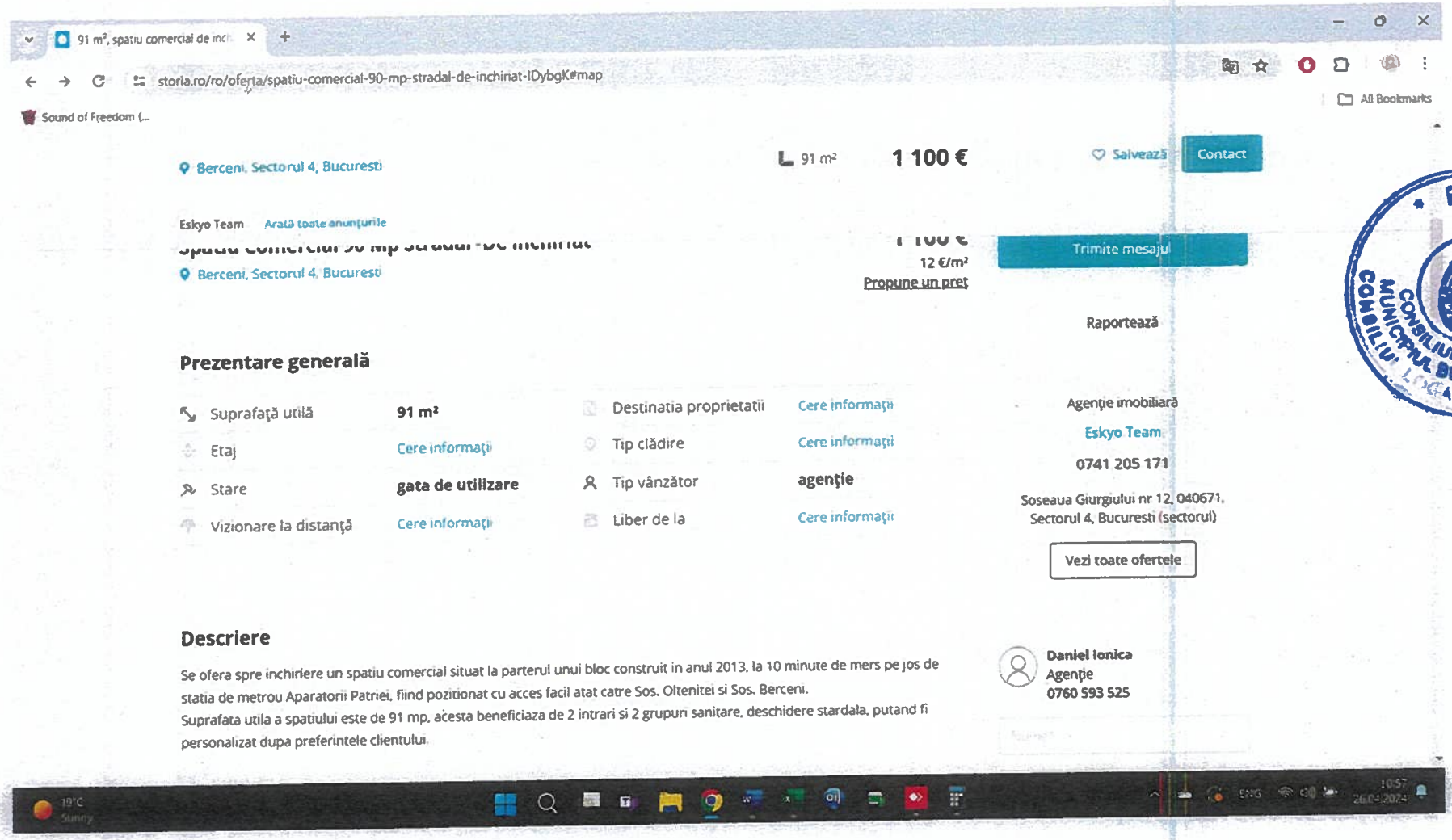
Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI SECTOR 4

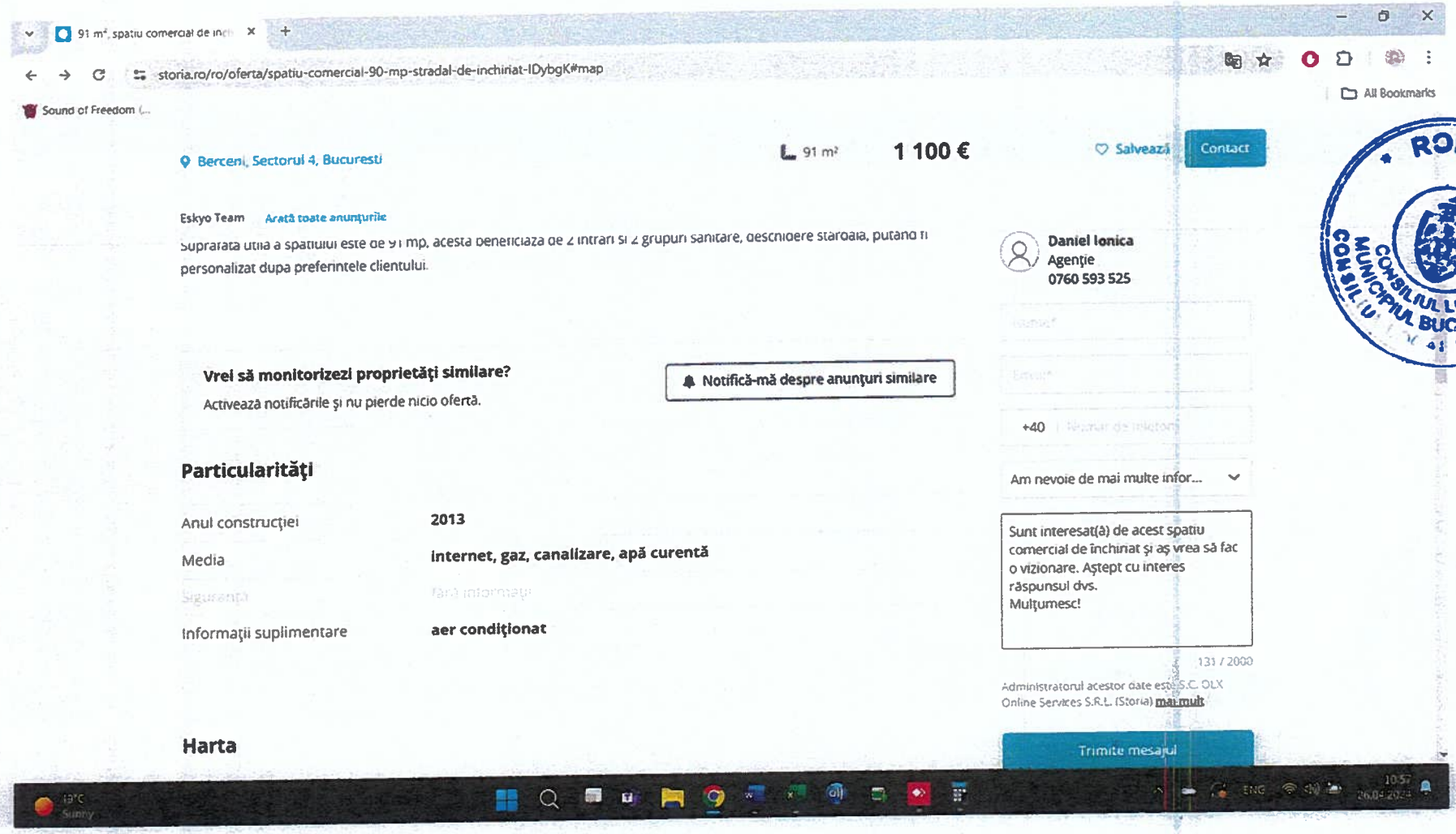
199

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



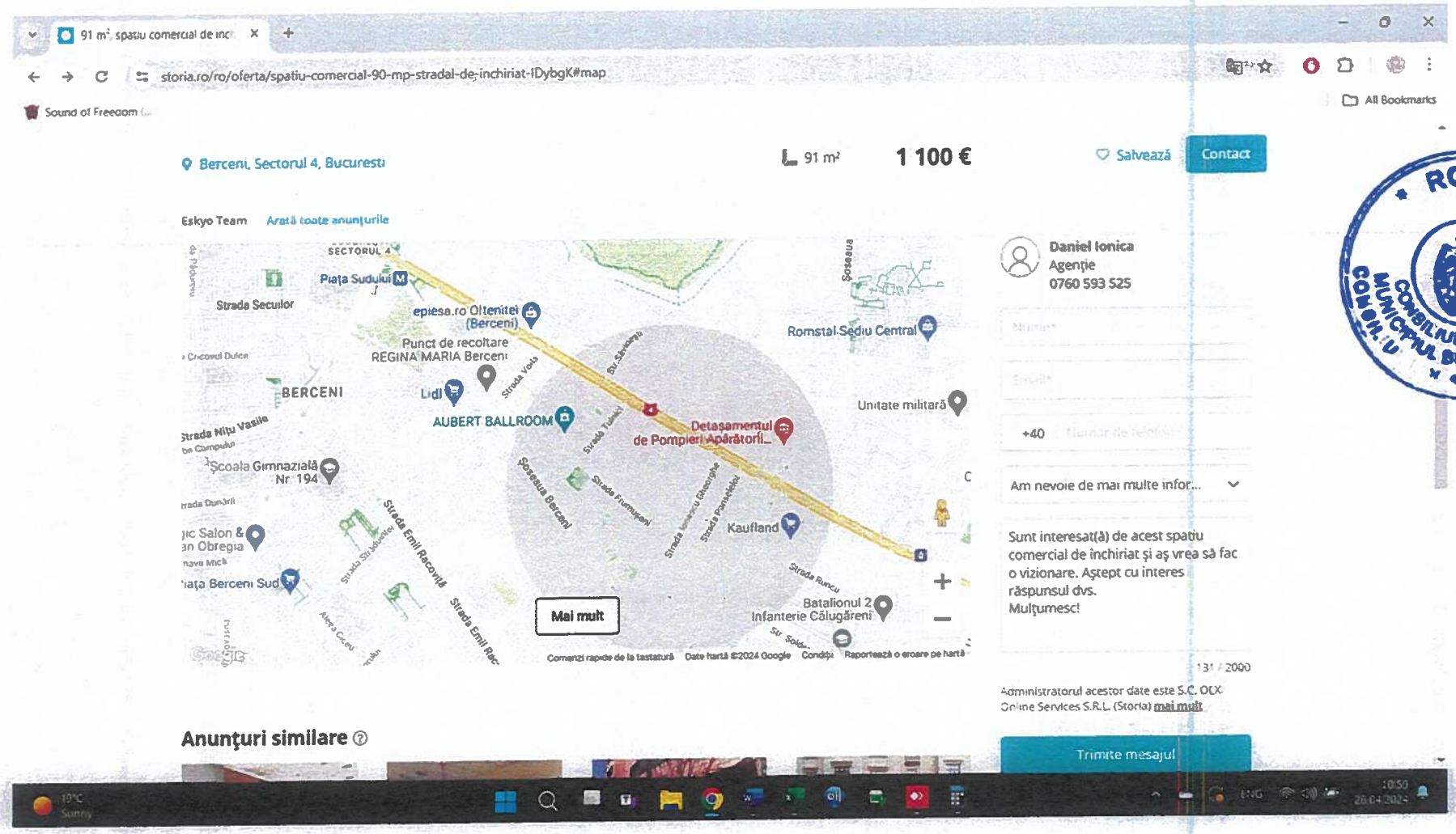
ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 4

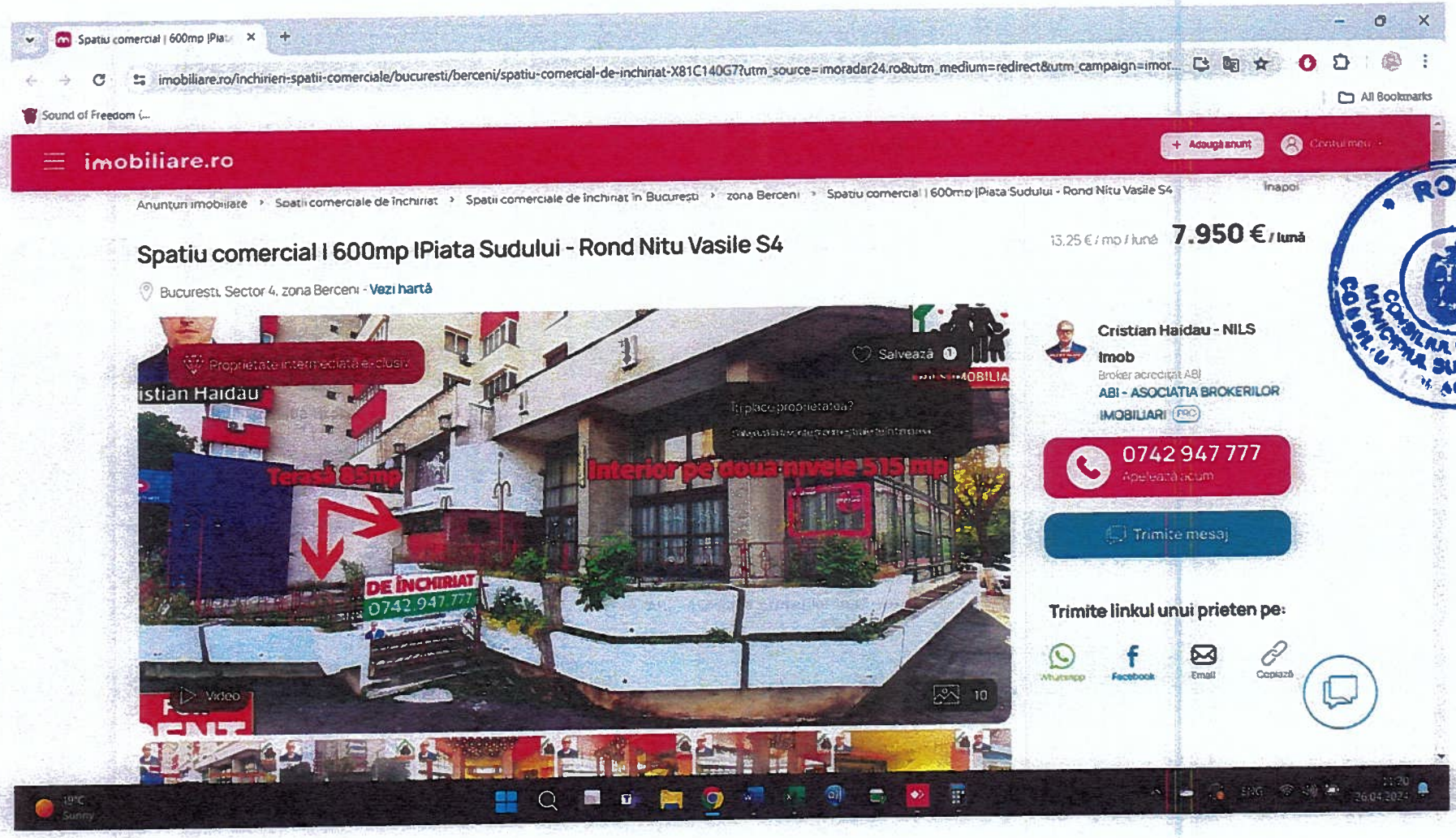
Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 4

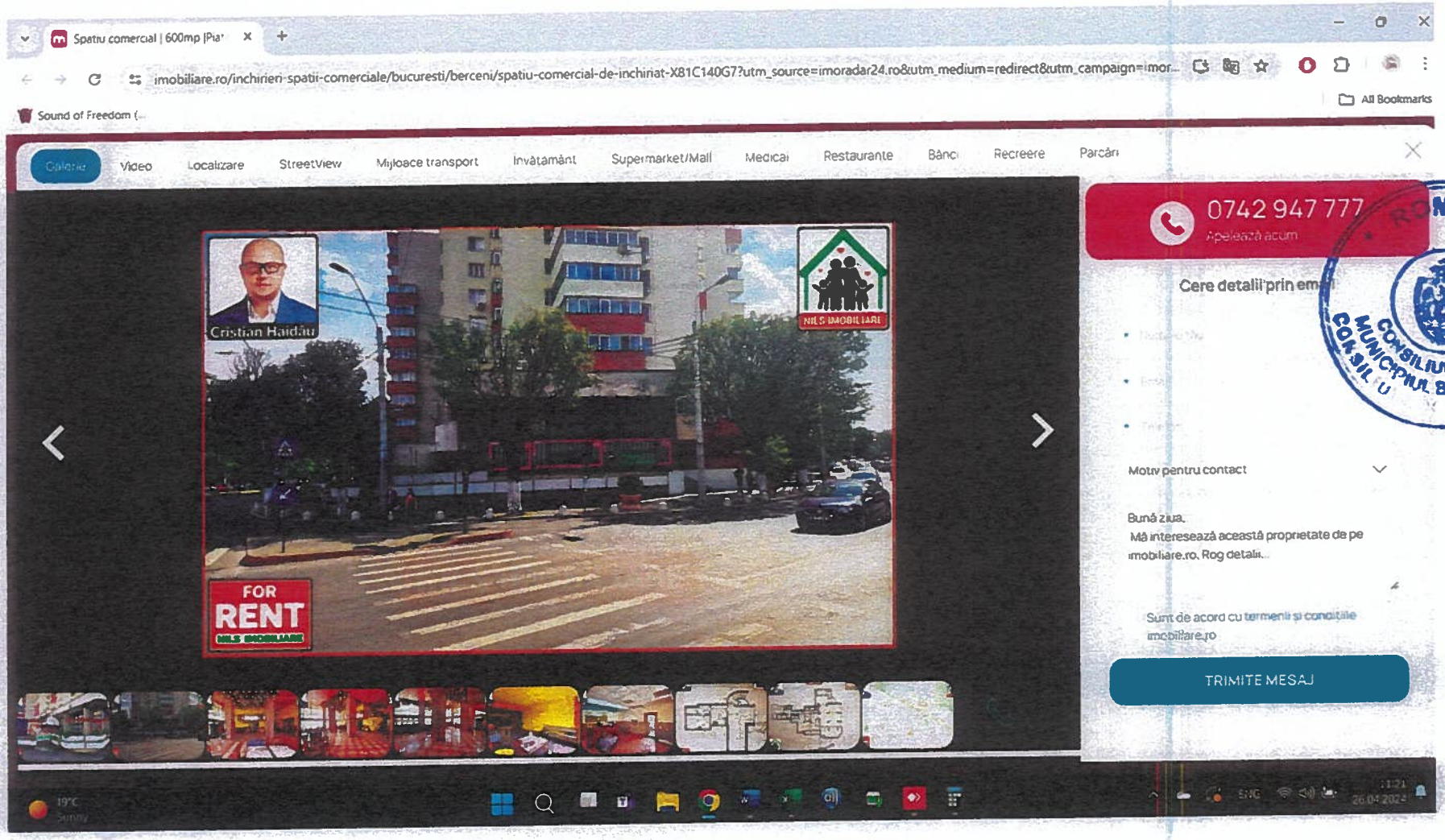
Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

COMPARABILA D - 13,25 eur/mp



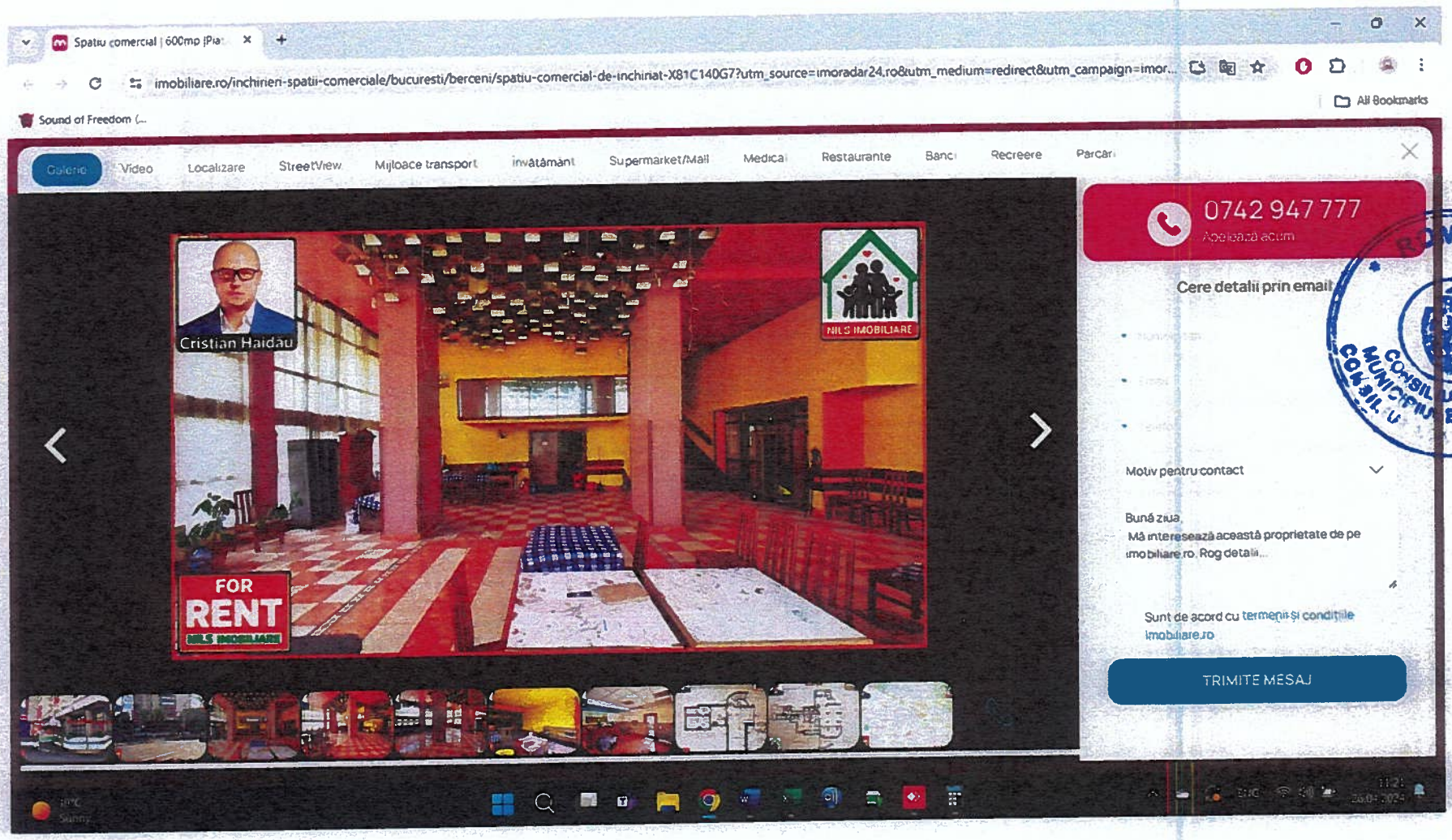
ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL GENERAL AL SECTOR

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 4

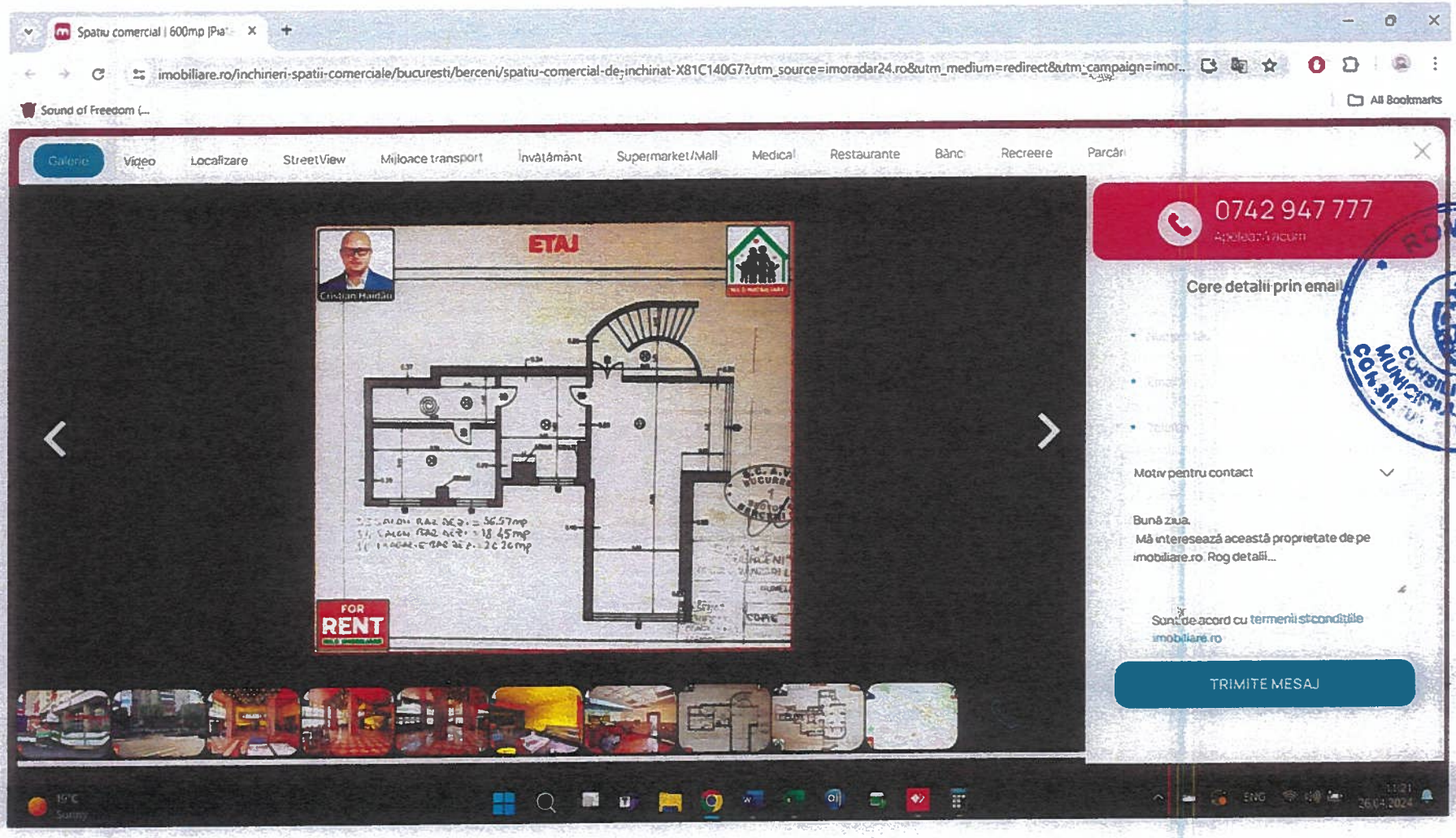
Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

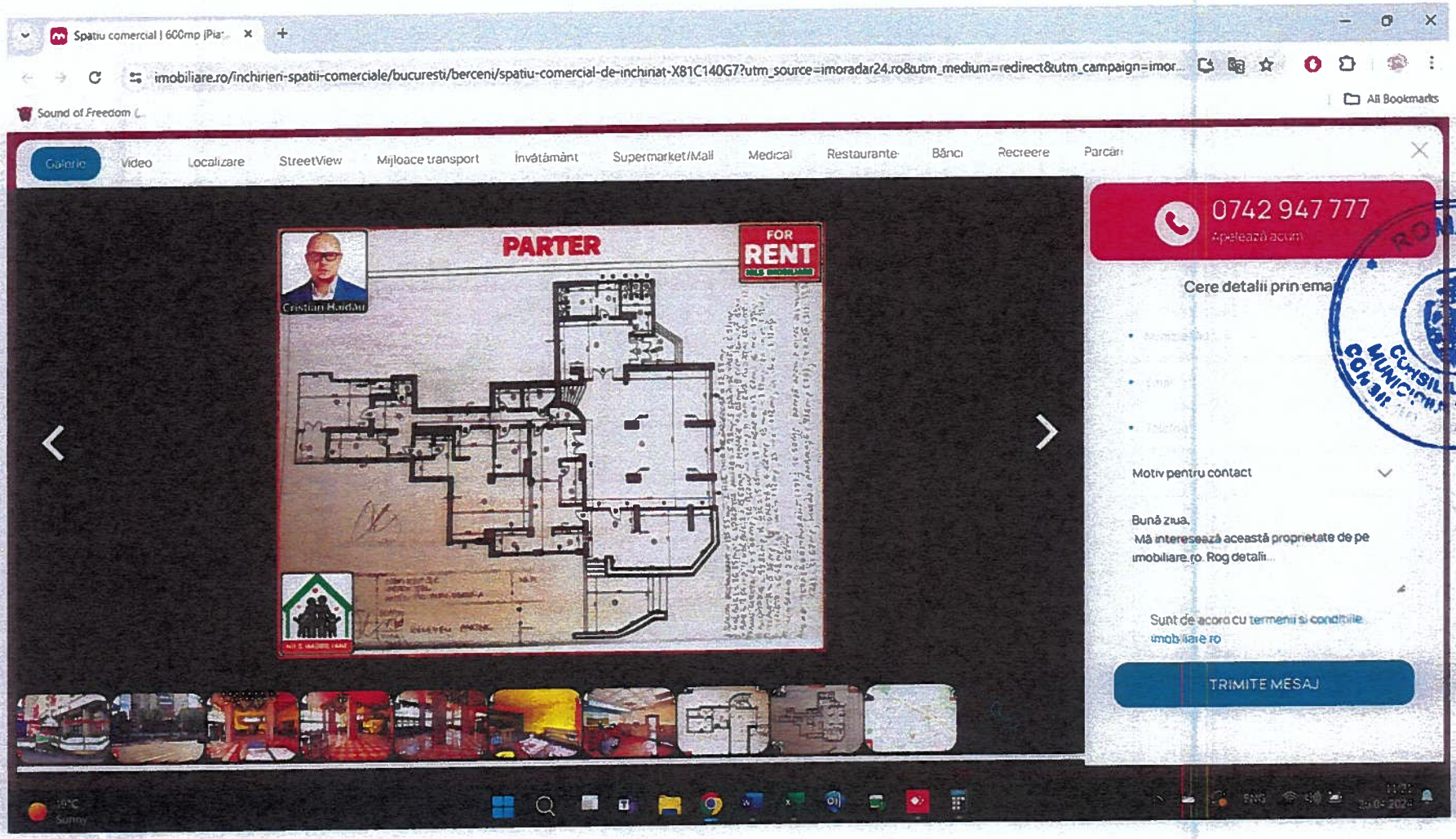
202

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

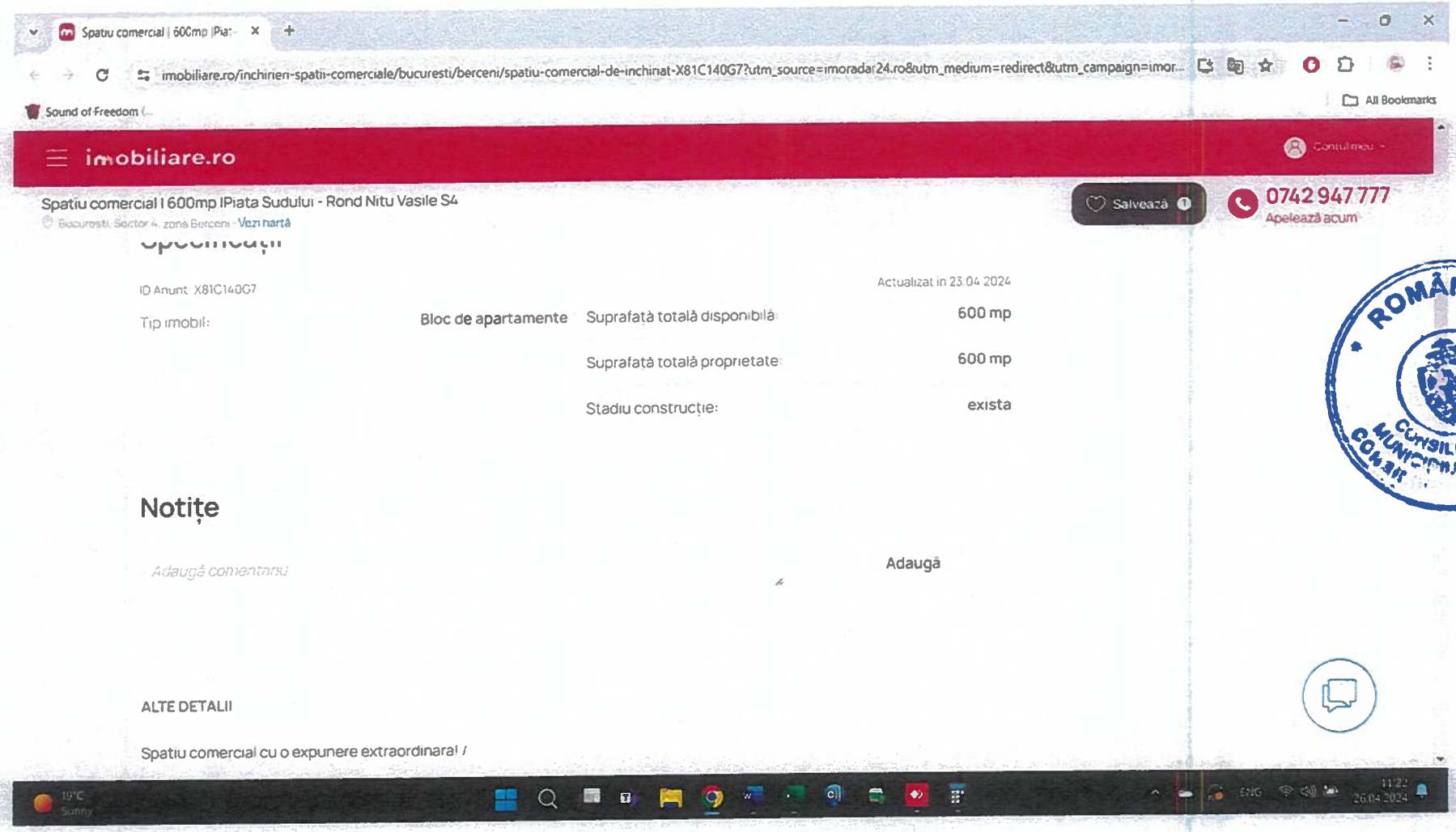


ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 4

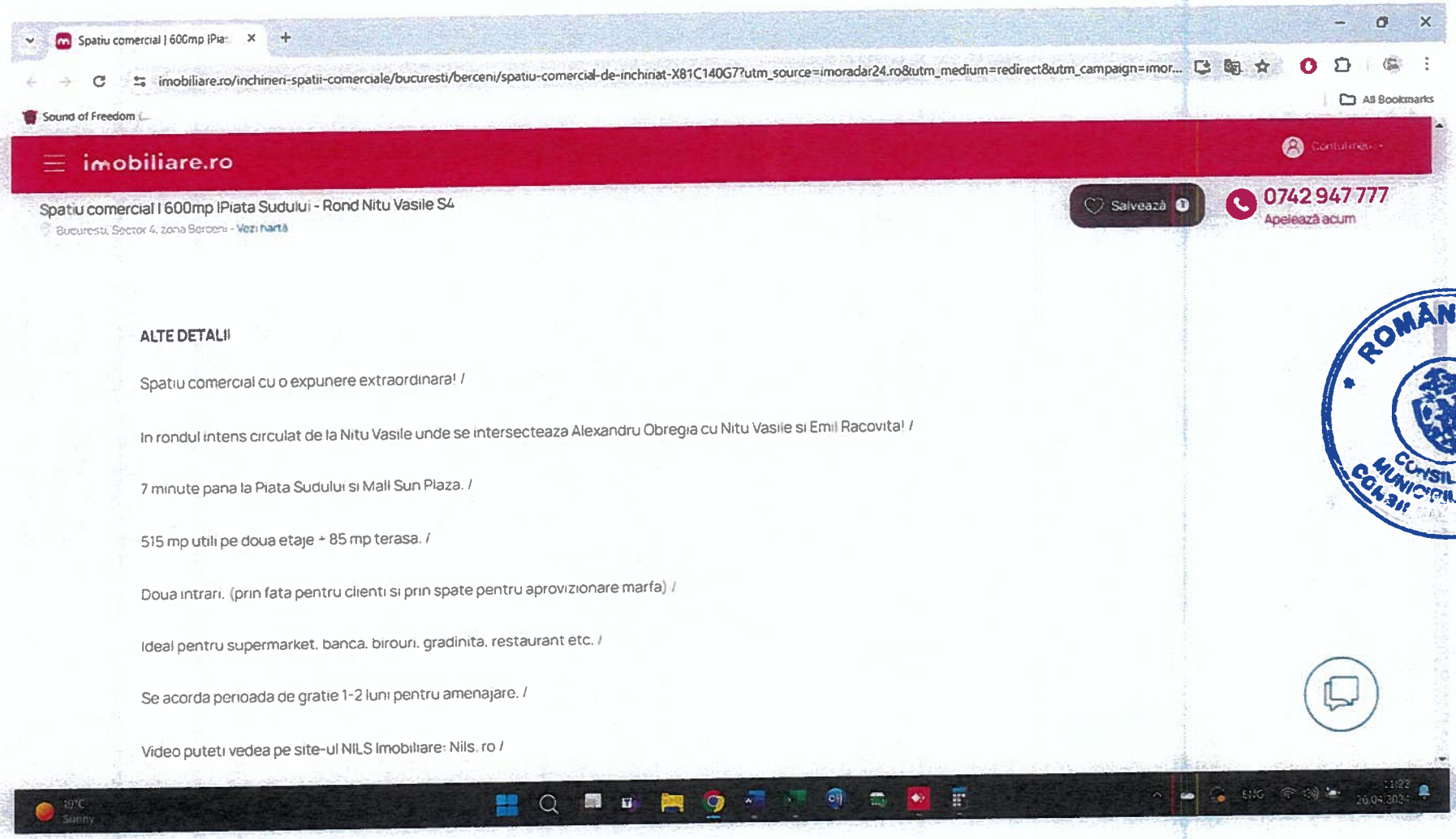
Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

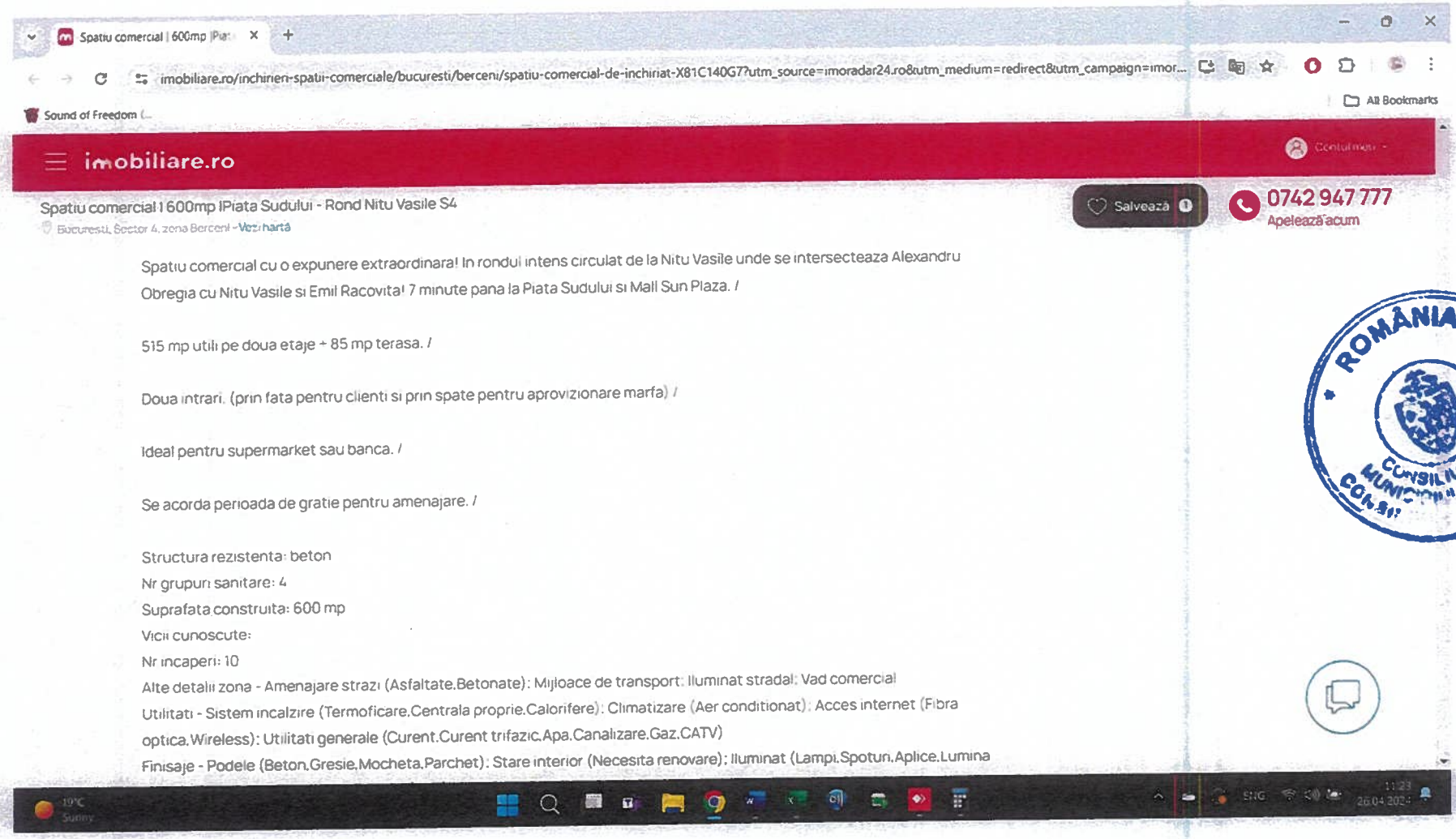


Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 4
COPIE

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



Spatiu comercial | 600mp |Pia

imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/berceni/spatiu-comercial-de-inchiriat-X81C140G7?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imor...

Sound of Freedom

All Bookmarks

imobiliare.ro

Spatiu comercial | 600mp |Piata Sudului - Rond Nitu Vasile S4

București, Sector 4, zona Berceni - Vezi hartă

Salveaza

0742 947 777
Apelează acum

Spatiu comercial cu o expunere extraordinara! In rondul intens circulat de la Nitu Vasile unde se intersecteaza Alexandru Obregia cu Nitu Vasile si Emil Racovita! 7 minute pana la Piata Sudului si Mall Sun Plaza. /

515 mp utili pe doua etaje + 85 mp terasa. /

Doua intrari. (prin fata pentru clienti si prin spate pentru aprovizionare marfa) /

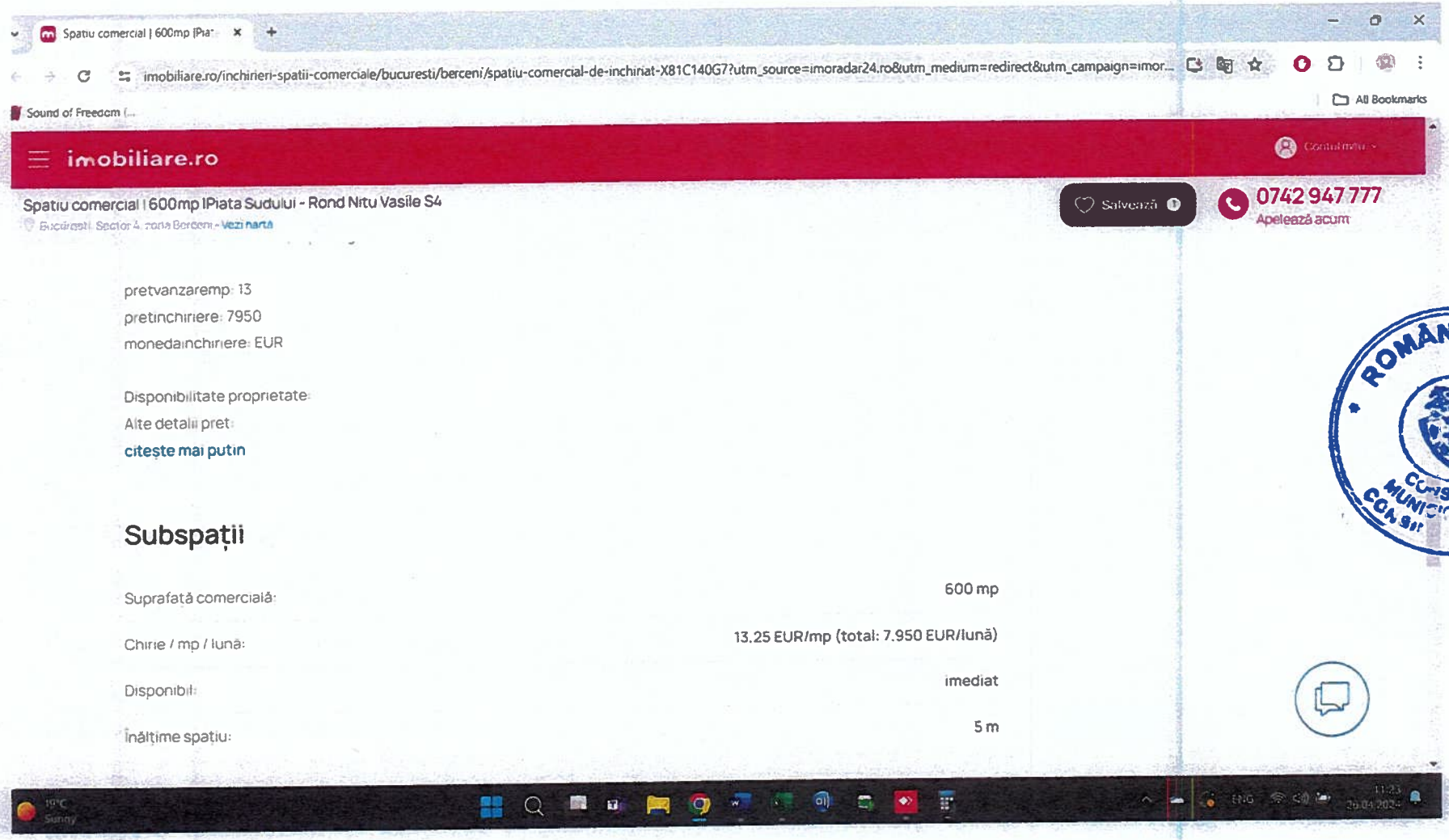
Ideal pentru supermarket sau banca. /

Se acorda perioada de gratie pentru amenajare. /

Structura rezistenta: beton
Nr grupuri sanitare: 4
Suprafata construita: 600 mp
Vicii cunoscute:
Nr incaperi: 10
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate,Betonate): Mijloace de transport: Iluminat stradal: Vad comercial
Utilitati - Sistem incalzire (Termoficare,Centrala proprie,Calorifere): Climatizare (Aer conditionat): Acces internet (Fibra optica,Wireless): Utilitati generale (Curent,Curent trifazic,Apa,Canalizare,Gaz,CATV)
Finisaje - Podele (Beton,Gresie,Mocheta,Parchet): Stare interior (Necesita renovare): Iluminat (Lampi,Spoturi,Aplice,Lumina

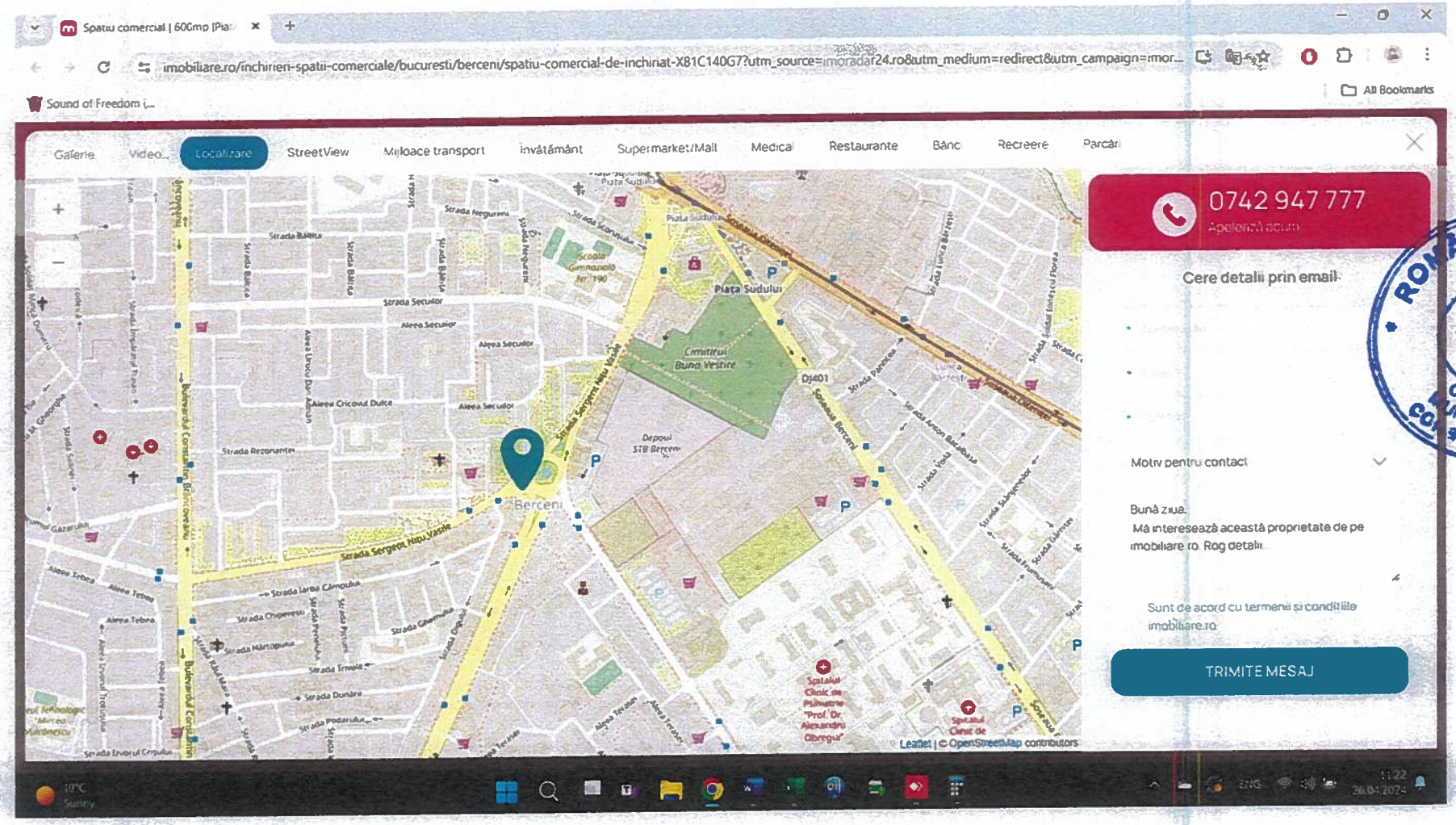
ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 4

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



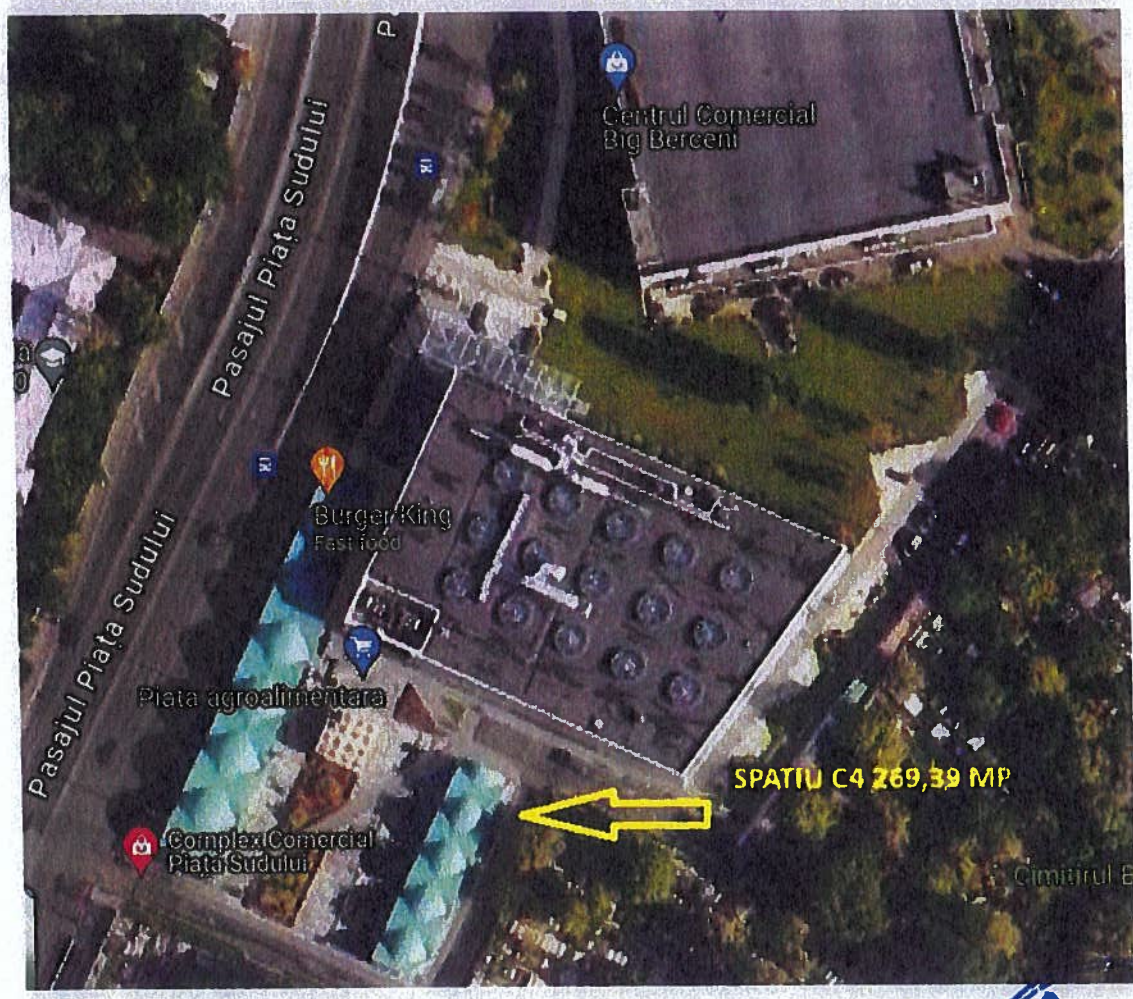
ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 4

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

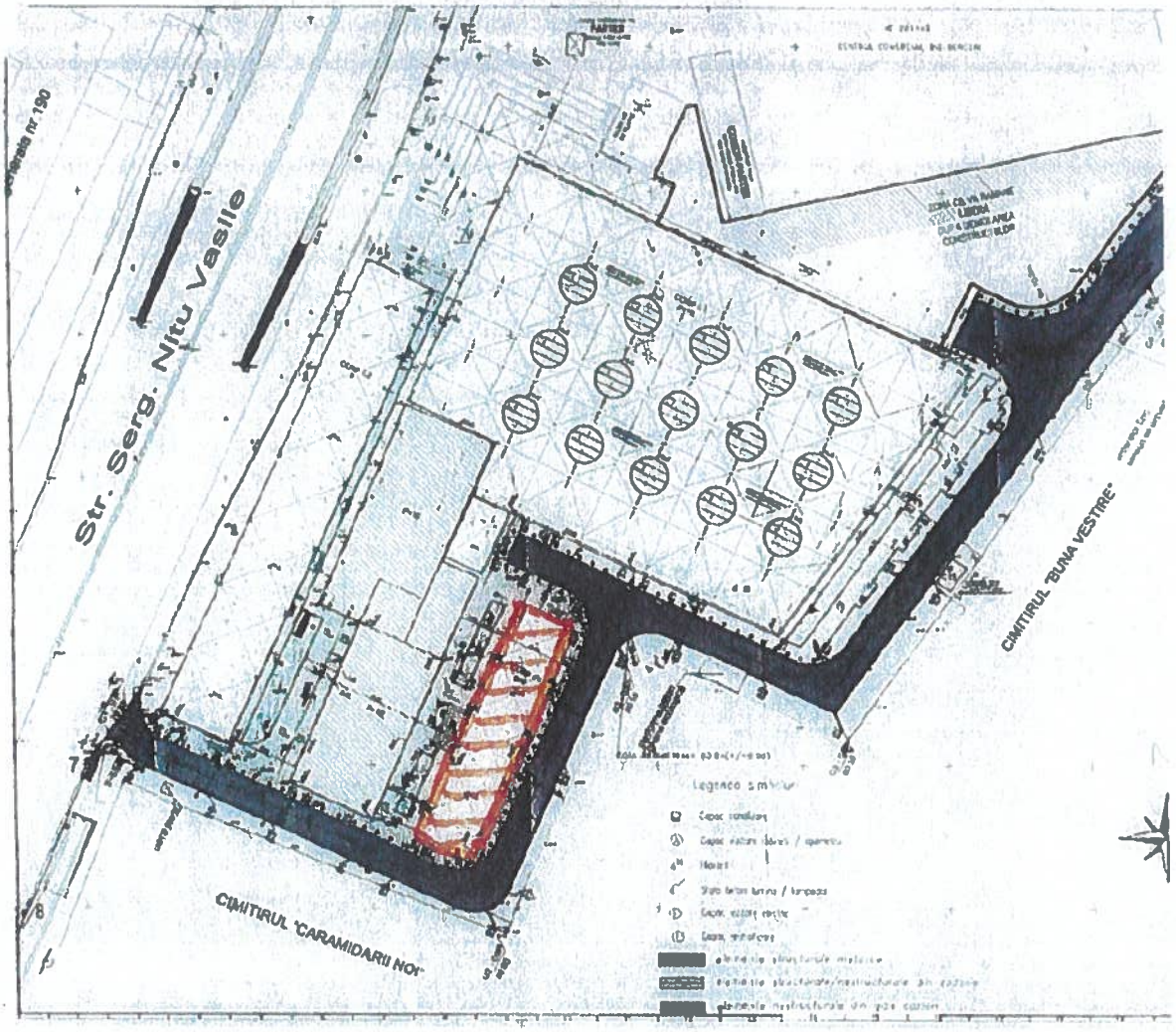


ROMANIA
CONSILIUL LOCAL

Anexa 3 la Raportul de evaluare Spatiu C4 – 269,39 mp sitat in str. Serg. Nitu Vasile nr. 1, Sector 4, Bucuresti



Anexa 3 la Raportul de evaluare Spatiu C4 – 269,39 mp sitat in str. Serg. Nitu Vasile nr. 1, Sector 4, Bucuresti



PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ

ROBERT-ALEXANDRU STANCU

CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

ANEXA NR.4
LA HCLS4 nr 148/10.07.2024

ANEVAR®

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

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

Nr. înregistrare raport ANG2024_46/26.04.2024

RAPORT DE EVALUARE

PRIVIND ESTIMAREA
VALORII DE PIAȚĂ A CHIRIEI LUNARE PENTRU SPAȚIUL COMERCIAL INDICATIV C3 CU O SUPRAFAȚĂ UTILĂ DE 100 MP SITUAT ÎN COMPLEXUL AGROALIMENTAR PIAȚA SUDULUI DIN STR. SERGENT NITU VASILE NR. 1, SECTOR 4, BUCUREȘTI

Beneficiar SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Utilizator desemnat / Destinatar SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

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

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI SECTOR 4

I. SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie estimarea **valorii de piață a chiriei lunare pentru** spațiul comercial indicativ C3 **cu o suprafață utilă de 100 mp,** situat în Complexul Agroalimentar Piața Sudului din str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, Sector 4, București.

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piață a chiriei lunare pentru imobilele aflate în administrarea beneficiarului, în vederea închirierii prin licitatie pentru comercializare produse alimentare, în conformitate cu Standardele de Evaluare adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) precum si alte standarde si 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 evaluarii, între un cumpărător hotărât si un vânzător hotărât, intr-o tranzacție nepărtinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare în cunoștință de cauza, prudent si 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, lupă un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

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

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

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

I. Sinteza Evaluării;
II. Termenii de referința ai evaluării;
III. Prezentarea datelor;
III.1 Analiza pieței;
III.2 Prezentarea imobilului;
IV. Evaluarea imobilului;
V. Concluzii;

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 4

VI. Anexele Raportului de evaluare.

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

- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile economice şi juridice menţionate în raport;
- Dat fiind scopul evaluării şi nivelul investiţiei , precum şi mediul economic prezent s-a propus ca şi pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin venit.
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate in prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimata în valuta este valabila atât timp cât condiţiile in care s-a realizat evaluarea (starea pieţei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflaţia, evoluţia cursului valutar) nu se modifica semnificativ.
- Valoarea este valabilă numai pentru destinaţia precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea chiriei de piaţă a proprietăţii imobiliare;
- Proprietarul a furnizat datele privind amplasarea terenului, inspecţia la faţa locului făcându-se în prezenţa sa.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Beneficiarul nu a transmis evaluatorului documente care sa ateste dreptul de proprietate sau de administrare al imobilului, evaluarea realizându-se în baza schiţei topo si sub ipoteza existenţei dreptului de proprietare/administrare, anexă la Nota de comanda nr. **P16.2/78/10.04.2024.**
- Conform specificaţiilor Beneficiarului suprafata utilă a spaţiului C3 este de **100 mp**.

Ipotezele de mai sus se completează cu ipotezele cuprinse în raportul de evaluare detaliat.

În urma aplicării abordării prin comparaţii, a rezultat că la data de 26.04.2024, valoarea de piaţă a chiriei lunare pentru imobilul C3 având o suprafaţă de 100 mp este de 13,88 euro/mp, echivalentul a 69 lei/mp.

Opinia finala a evaluării este prezentata in LEI si nu conţine TVA.
Data evaluării 26.04.2024 (Curs de referinţă BNR: 1 Euro= 4,9765 RON)
Data întocmirii raportului de evaluare: 26.04.2024

Anexe

Anexa 1 - Foto spaţiu comercial C3
Anexa 2 – Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti Piata Sudului
Anexa 3 - Documente spaţiu comercial

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

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI SECTOR 4

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 întocmirii: **26.04.2024**

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

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 4

II.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

II.1 Obiectul evaluării îl constituie estimarea **valorii de piață a chiriei lunare pentru** spațiul comercial indicativ C3 cu o suprafață de 100 mp situat în Complexul Agroalimentar Piața Sudului din str. Sergent Nitu Vasile nr. l, Sector 4, București.

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 licitatie pentru comercializare produse alimentare, în conformitate cu Standardele de Evaluare adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) precum si alte standarde si 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 evaluarii, între un cumpărător hotărât si un vânzător hotărât, intr-o tranzacție nepărtinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare în cunoștință de cauza, prudent si 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, lupă 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 evaluarii;
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- SEV 232 Evaluarea proprietatii generatoare de afaceri
- SEV 300 - Evaluari pentru raportarea financiara
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- TIP 2 - Abordarea prin cost pentru activele corporale
- Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GM),
- Ghidurile de evaluare (GE)

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 4

Criterii de evaluare

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

- **Abordarea bazată pe comparaţii sau piaţă:** consta in analizarea pieţei (tranzacţii sau oferte) pentru a găsi proprietăţi similare si comparând apoi aceste proprietăţi cu cea in evaluare. Analiza comparativa se axează pe asemănările si diferenţele intre proprietăţi în ceea ce priveşte dreptul de proprietate, motivaţia cumpărătorilor si vânzătorilor, condiţiile de piaţă, amplasamentul, caracteristicile fizice si economice, dimensiunile.

- **Abordarea prin capitalizarea veniturilor** Proprietăţile imobiliare care generează venituri se achiziţionează ca investiţii, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esenţial care influenţează valoarea proprietăţii. O premisă de bază a abordării investiţionale este relaţia direct proporţională între capacitatea beneficiară şi valoarea unei proprietăţi. Un investitor care cumpără o proprietate imobiliară care generează venituri schimbă în fapt o sumă prezentă de bani pentru dreptul de a primi câştiguri în viitor.
  Metodele de evaluare bazate pe capitalizarea/actualizarea câştigurilor constau în tehnici şi formule matematice folosite de evaluatori pentru analiza capacităţii beneficiare ale unor proprietăţi imobiliare (în general măsoară câştigurile realizate sub formă bănească), care transformă câştigurile viitoare în valori prezente.

- **Abordarea prin cost (pentru evaluarea construcţiilor)** este bazata pe înlocuirea costului curent al bunului cu unul nou, mai puţin deprecierea generată din deteriorările fizice precum si deprecierea funcţională şi uzura externa, si crescuta in cazul evaluărilor proprietăţilor de valoarea terenului.
  Abordarea prin costuri presupune determinarea Costului de Înlocuire Brut (CIB) si apoi scăderea din acesta, pe rând a deprecierilor: fizică, funcţională si economică. Se obţine astfel Costul de Înlocuire Net (CIN).

II.4 Clauze de nepublicare si confidenţialitate

Acest raport de evaluare este confidenţial atât pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul menţionat in prezentul raport; nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parţial, in documente, circulare sau in declaraţii, nici publicat sau menţionat în alt fel, fără acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificaţia formei si a contextului in care ar urma sa apară.

II.5 Înscrieri 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. **P16.2/78/10.04.2024.**

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

Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate privind situaţia juridică sau a titlurilor de proprietate, considerându-se că bunurile supuse evaluării sunt în proprietatea societăţii şi nu sunt grevate de litigii de natură juridică ce le-ar putea afecta valoarea. Nimic din acest

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIU SECTOR 4

raport nu este întocmit cu intenţia de a fi interpretat ca un punct de vedere legal asupra documentelor.

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

II.8 Data estimării valorii: 26.04.2024

La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor cuprinse în pe site-urile de profil pentru inchirieri imobile. De asemenea s-au realizat verificări pe internet privind preturile vanzarilor de terenuri, preţuri comparabile şi fundamentarea analizei de piaţă.

II.9 Data întocmirii raportului de evaluare: 26.04.2024

II.10 Data inspecţiei: Proprietatea a fost inspectată de evaluator în data de 16.04.2024.

Cu privire la modul de desfăşurare a inspecţiei se pot face următoarele menţiuni:

- Beneficiarul a colaborat cu Evaluatorul fără rezerve;
- Inspecţia s-a desfăşurat de către *Evaluator* în prezenţa reprezentantului legal al beneficiarului;
- Toate documentele cerute de prezenta lucrare au fost puse la dispoziţia *Evaluatorului*, iar cele care s-au considerat a fi utile au fost anexate prezentului Raport de evaluare.
- S-a constatat existenţa fizică a imobilelor supuse evaluării.
- S-au realizat foto imobile cuprinse în anexa nr. 1 la prezentul raport de evaluare.

Evaluatorul nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client şi proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

II.11 Moneda raportului

Opinia finala a evaluării este prezentata in LEI si nu conţine TVA.
Curs de referinţă BNR: 1 Euro= 4,9765 RON valabil la 26.04.2024

II.12 Structura raportului

Raportul a fost structurat după cum urmează:

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

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI SECTOR 4
CONSILIU

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

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informaţii solicitate clientului;
- identificarea şi inspecţia proprietăţii;
- stabilirea condiţiilor limitative şi a ipotezelor de lucru care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in cadrul raportului;
- analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru estimarea valorii şi fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

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

Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Informaţii de piaţă culese de pe site-urile imobiliare: www.imopedia.ro , www.imobiliare.ro; www.romimo.ro,www.spatii industriale.com; www.imobiliare.ro;www.eimobile.com;www.olx.ro; www.storia.ro
- Anexa 2 comparabile vanzari terenuri si închirieri construcţii 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 publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele mentionate anterior, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale şi datorarea către evaluator de daune materiale.

II.16 Responsabilitatea faţă de terţi

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client şi proprietarul imobilului, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi destinatarului precizaţi în preambulul raportului. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nici o circumstanţă.

II.17 Ipoteze

Principalele ipoteze şi condiţii limitative de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarii imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare;
- Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere;

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI SECTOR 4

- Evaluatorul a preluat dimensiunile din documentele furnizate de beneficiar si din precizările beneficiarului;
- Evaluatorul nu a avut la dispoziţie un releveu sau o schiţa a imobilului pentru a putea verifica corectitudinea suprafeţelor, evaluatorul nu este inginer / topograf si nu este in măsura sa certifice aceste măsurători;
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;
- Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunoştinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa 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 funcţiune 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 informaţiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piaţa, condiţiile de piaţă 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 ţinând seama de tipul valorii exprimate şi de informaţiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
- Valoarea declarată reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piaţă a imobilului;
- Valoarea poate fi considerată ca cea mai bună estimare a preţului posibil obtenabil în urma unei tranzacţii obiective şi nepărtinitoare pentru bunul evaluat şi poate reprezenta un nivel de referinţă în vederea negocierilor între vânzător şi cumpărător;
- Evaluatorul nu are nici un interes, de nici o natură, faţă de bunurile evaluate sau faţă de proprietar, iar onorariul nu a fost stabilit în funcţie de valoarea evaluată.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Nu s-a facut nicio investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigatii pentru a le descoperi.
- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la

Pagina

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI SECTOR 1
CONSILIUL

dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistand nicio disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.

- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o
  artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finala a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificati în prezentul raport.
- Natura pieţelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate in cadrul acestui raport trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietății in cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pieței, la data de referință a evaluării, situatie care se poate modifica, intr-un interval mai scurt sau mai lung, in funcție de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre.
- Beneficiarul sau un potential cumparator, pot avea, argumentat, alte opinii si păreri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.
- Evaluatorul a presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părţi 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 şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate 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 construita desfasurata sau utilă 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 suprafetele 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 imobilului, evaluarea realizându-se în baza schiței topo si sub ipoteza existenței dreptului de proprietare/administrare, anexă la Nota de comanda nr. **P16.2/78/10.04.2024.**
- Conform specificațiilor Beneficiarului, suprafața utilă a spațiului C3 este de **100 mp**.

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTOR

II.18 Litigii

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

II.19 Dreptul ecologic

Evaluatorul nu a efectuat nici un fel de investigaţie, în afara controlului vizual şi organoleptic, pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăţilor imobiliare.

Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu, privind existenţa unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietăţilor analizate sau a proprietăţilor învecinate. Nu îmi asum nici o răspundere pentru existenţa vreunui contaminant şi nici nu mă angajez pentru o expertiză sau o investigaţie ştiinţifică necesară pentru a fi descoperit.

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

III.PREZENTAREA DATELOR

III.1 Analiza pieţei

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 intre 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 piata și masura 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 creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite în piete mai mici, specializate, numite subpiete, în urma unui proces de segmentarea a pietei și dezagregare a proprietatii.

În cazul proprietătii evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începand cu tipul proprietatilor avand aceleasi caracteristici tehnico-economice, ca ale proprietatilor supuse evaluarii.

Zona in care este situat imobilul supus evaluării are destinatie mixtă comercială si rezidențială aceasta situându-se ca amplasament în partea de sud a Bucurestiului. Piața imobiliară specifică este o piață activă, având în vedere numărul [illegible] de oferte.

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 4

Principalele elementele de comparație recunoscute de piața specifică sunt:

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

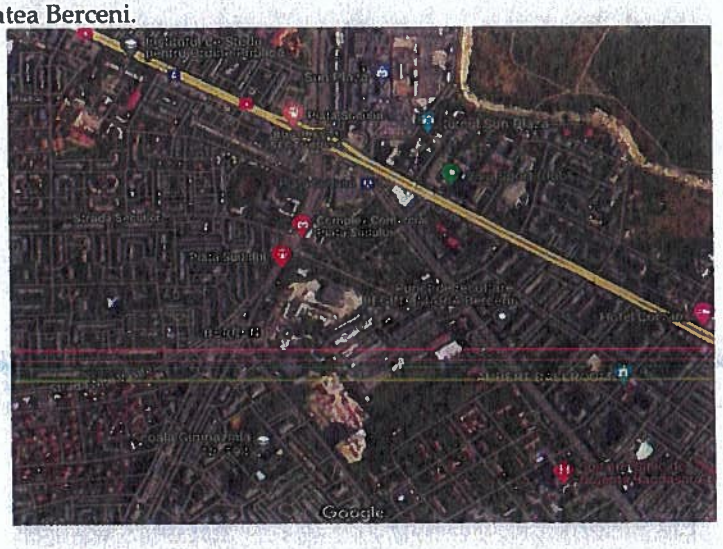
Localizare

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

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

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

Spațiul comercial supus evaluării este situat în cadrul Complexului Agroalimentar Piața Sudului din str. Serg. Nițu Vasile nr. 1, Sector 4, București, aproape de ieșirea către localitatea Berceni.



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

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR

Destinația imobilului este una specifică, respectiv comercializare produse alimentare.

Infrastructura zonei este bine dezvoltată, spațiul evaluat având acces direct la bulevarde, statie de metrou, tramvai si autobuz.

În zonă există toate utilitățile energie electrica, comunicații, gaze, 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 destinatie mixta rezidentia si servicii și de tipul proprietății, piața specifică pentru imobilul care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a proprietăților comerciale situate in zona de sud a Sectorului 4.

Evolutia valorilor imobiliare

Conform analiza piata imobiliara intocmita de AgentExpert[2] *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 si consecintele razboiului din Ucraina, toate calculele și previziunile pentru 2023 trebuie revizuite, mai ales din cauza îngrijorărilor privind criza economică ce se anunta. *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 si al imobilelor din Sectorul 4 va creşte semnificativ în următorii ani (5 – 10 ani), avand în vedere faptul că autoritățile publice au implementat politici publice prin care sa crească bunăstarea socială a cetățenilor care locuiesc în această zonă[4] :

- *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 parcări 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*

[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-mondial%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**

ROMANIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 4

instalare); amenajare rețea extinsă de parcări 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;*
- *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-ciy 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 si care permite dezvoltarea de noi spatii de servicii, respectiv imobile care conduc la crearea de locuri de muncă.
- **Noua statie de metrou Tudor Arghezi,** construita pe o suprafata de peste 15.000 de metri intre statia Berceni, actualul capat de linie al Magistralei 2 si Soseaua de Centura, va avea o lungime de 1,6 kilometri. Aceasta va fi supraterana, parter plus doua etaje si va beneficia de sase zone de acces pietonal, din care doua vor fi situate pe partea opusa a Soselei Berceni, fiind asigurata o legatura printr-un pasaj pietonal subteran, pe sub sosea. 300 de locuri de parcare vor fi amenajate aici pentru cei care vin zilnic cu masinile catre centrului orasului si care au nevoie de un loc in care sa isi lase autoturismele inainte de a lua metroul de la **noua statie Tudor Arghezi,** de pe Soseaua Berceni[5]. Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti va dezvolta infrastructura de metrou dincolo de Soseaua de Centura a Capitalei, catre comuna Berceni. .
- **"Europa Unita",** va fi denumirea noului pasaj rutier suprateran pe care Primaria Sectorului 4 il construieste la intersectia dintre Bulevardul Metalurgiei cu strada Turnu Magurele. Acesta va putea concura cu cele mai avangardiste si moderne proiecte de infrastructura mare din capitalele europene, fiind unul dintre cele mai moderne pasaje rutiere din Romania. Cu o lungime de peste 650 de metri, pasajul va avea doua benzi de circulatie pe fiecare sens pentru a fluidiza traficul intr-una dintre cele mai tranzitate zone din sudul Bucurestiului.
- Primaria Sectorului 4 construieste **un patinoar olimpic ultramodern cu peste 1.500 de locuri**. Patinoarul va fi acoperit si se vor putea desfasura competitii sportive nationale, dar si internationale: campionate europene si mondiale de hochei, inclusiv spectacole de divertisment pentru public. Constructia va fi realizata in curtea Liceului Tehnologic de Metrologie "Traian Vuia", pe un teren de 2,5 hectare, fiind singurul patinoar olimpic din sudul tarii, destinat tuturor activitatilor care se pot desfasura pe gheata.
- Sectorul 4 va implementa conceptul Green Deal, finantat de Uniunea Eurpeana, pentru ca spatiul verde la nivelul sectorului sa creasca in urmatorii ani cu 20%, este primul parc cultural urban al tarii, cel mai mare spatiu verde al capitalei. Bucuresti este una dintre putinele capitale privilegiate, dispunand de un parc natural in limitele sale teritoriale. ***Delta Vacaresti este incadrata de Soseaua Vitan-Barzesti, Calea Vacaresti, Splaiul Unirii si Soseaua Oltenitei.*** Parcul Natural Delta Vacaresti va fi tranformat

[5] **https://www.sudrezidential.ro/de-ce-sa-ti-cumperi-o-locuinta-in-sectorul-4/**

ROMANIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 4

intr-un adevarat obiectiv turistic. Parcul Tudor Arghezi, primul parc construit de la zero in ultimii 30 de ani, este deja in lucru.

Cei mai importanți factori care au influentat piața imobiliară pe parcursul perioadei 2020 – martie 2024 sunt:

1. ***Politica Guvernului privind majorarea cotei reduse de TVA la locuințe noi de la 5% la 9%***

Decizia Guvernului de a majora începând cu ianuarie 2024 plafonul de TVA pentru locuințe noi la 9%, ceea ce va conduce la o crestere a preturilor la imobile.

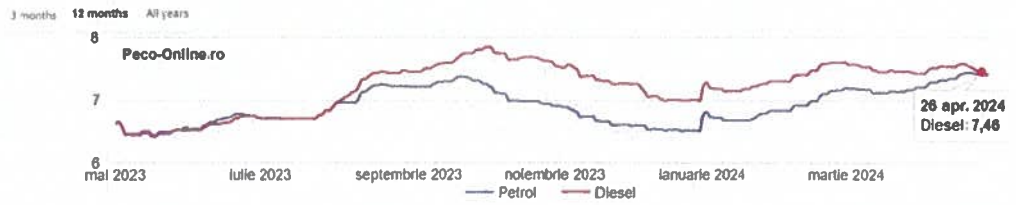
3. Cresterea prețurilor

Cresterea prețurilor pentru imobile se datoreaza în principal creșterii **pretului de cost al inputurilor aflat intr-un ritm de crestere galopant** (pana la 50% crestere pe manopera in ultimul an datorita OUG 114/2018, respectiv pana la 15% -20% la materialele de constructii) si cresterea preturilor la materiale de constructii din perioada mai – iunie 2021 cu cca. 50% https://www.wall-street.ro/articol/Real-Estate/235630/de-ce-scade-numarul-tranzactiilor-imobiliare-ce-nu-ne-spun-datele-ancpi.html; https://ziare.com/economie/stiri-economice/efecte-crestere-preturi-materiale-constructii-1675654

La cresterea preturilor la materiale de constructii s-a adaugat si cresterea costurilor cu combustibilul si cu energia, respectiv cresteri de intre 40 – 80% https://www.peco-online.ro/istoric_en.php

PECO ONLINE

Trend in petrol and diesel prices in Romania



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-kw-ianuarie-2022-scumpire-factura-energie-electrica-cu-cat-cresc-facturile_551175.html

Conform Raport INSS din data de 12.01.2024 *„Rata medie a modificării prețurilor de consum în ultimele 12 luni (ianuarie 2023 – decembrie 2023) față de precedentele 12 luni (ianuarie 2022 – decembrie 2022) determinată pe baza IAPC a fost 9,7%* [6]

[6] **Comunicat de presa INSS – 12.01.2024**
https://insse.ro/cms/sites/default/files/com_presa/com_pdf/ipc12r23.pdf

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 1

3. Variatii semnificative privind costul banilor

Pentru piața specifică, faptul că BNR a decis cresterea dobanzii de referinta, va conduce la un cost ridicat al banilor cu impact direct asupra finantarii construirii de noi spatii de rezidentiale sau comerciale, Robor-ul la 3 luni crescand de la 3,01%/an în ianuarie 2022 la cca. 6,05%/an, la data de 26.04.2024.

Creșterea costului banilor se observă direct în numărul de ipoteci instituite la nivelul tarii *„...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 prezentata in Ziarul financiar.* https://www.zf.ro/banci-si-asigurari/piata-imobiliara-a-luat-o-la-vale-creditarea-ipotecara-a-scazut-cu-21995373

Istoric și grafic

Valorile extreme ale indicelui **ROBOR 3M** în perioada 1 ianuarie 2022 - 26 aprilie 2024:
Valoare maxima: **8.21 %** (26 octombrie 2022)
Valoare minima: **3.01 %** (4 ianuarie 2022)
Valoare medie pentru perioada selectată este **6.36 %**

Cererea

Cererea pentru imobile similare cu cel supus evaluării provine de la agentii economici care doresc sa își comercializeze produsele cât mai aproape de zona rezidențială .

Cererea pentru închirierea de spații comerciale este în strânsă legătură cu cererea pentru spațiile rezidențiale și cu partea de infrastructură, accesibilitatea și mobilitatea fiind factorii determinanți în formarea cererii pentru spații cu destinație comercială.

Conform Raport imobiliare.ro trimestrul 3 al anului 2023 *„**Interesul de achiziție** înregistrat la nivelul principalelor șase piețe rezidențiale din țară **a crescut simțitor** în ultimul an. **Capitala a atras cei mai mulți potențiali cumpărători**, iar orașele Brașov și Timișoara s-au aflat într-o*

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

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR CONSILIU

competiție strânsă pentru următoarele locuri în clasament. ***Cererea a crescut în București pe ambele segmente de piață.*** *Circa 42.700 de potențiali cumpărători și-au arătat interesul pentru proprietățile noi listate pe Imobiliare.ro în trimestrul al III-lea, cu 25% peste nivelul din intervalul similar al anului 2022.*

94.800 potențiali cumpărători	20,1% evoluție	113.900 potențiali cumpărători*

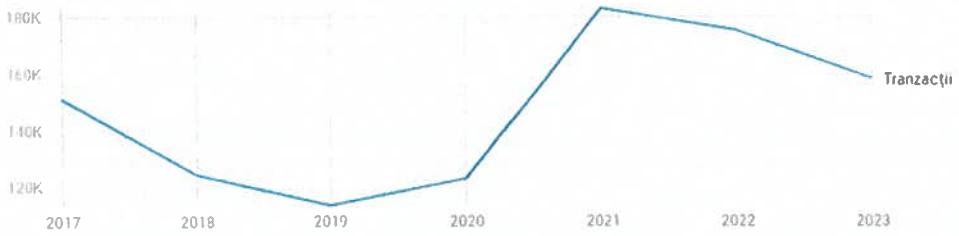
		Locuințe Vechi	Locuințe Noi
Cerere**	131.200 21%	94.800 21%	70.000 24% evoluție (12 luni)

	Cerere Totală	Locuințe Vechi	Locuințe Noi
București	74.300 21%	53.200 21%	42.700 25%
Brașov	12.900 21%	9.900 20%	5.300 22%
Timișoara	12.600 20%	9.500 21%	5.700 21%

În anul 2023, pe piața imobiliară din România au avut loc peste 158.000 de tranzacții, ***în scădere cu aproape 10%*** *comparativ cu anul 2022. Această evoluție în scădere trebuie însă pusă în context, pentru mai multă relevanță. În primul rând, piața imobiliară a evoluat diferit între prima jumătate a anului și a doua jumătate a anului 2023. De exemplu, în primele șase luni, numărul de tranzacții a scăzut cu 22,1%, comparativ cu prima jumătate a anului 2022. Cea de-a doua jumătate a anului a adus o creștere a numărului de tranzacții cu 2,2%, comparativ cu perioada similară din 2022.*

Principala explicație pentru această revenire a numărului de tranzacții din a doua parte a anului trecut o putem găsi în modificările legislative. În august 2023, Guvernul a anunțat creșterea cotei reduse de TVA de la 5% la 9%, începând din 1 ianuarie 2024. (...) , în 2023 ***numărul de tranzacții de locuințe a scăzut pentru al doilea an consecutiv,*** *însă în același timp poți spune că 2023 a fost al treilea cel mai bun an, ca număr de tranzacții, din ultimii 7 ani*[8]

Numărul anual de tranzacții imobiliare în România



Grafic: Daniel Popescu, Panorama • Sursă: ANCPI • Creat cu Datawrapper

Oferta

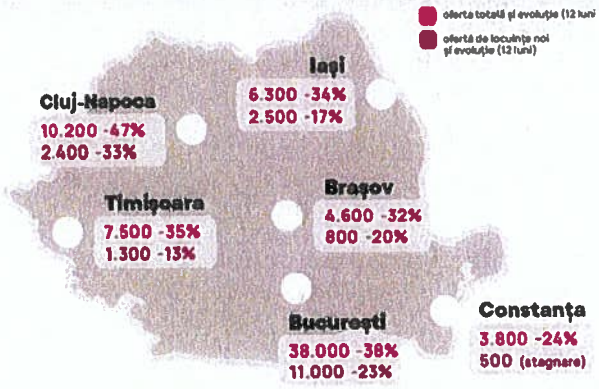
Având în vedere tipul bunului evaluat, în vederea analizei ofertei competitive, evaluatorul a procedat la un studiu de piață.

Din punct de vedere al spațiilor rezidențiale oferta este una în scădere *„Numărul apartamentelor și caselor listate la vânzare în cele mai mari șase orașe din țară a scăzut dramatic*

[8] https://panorama.ro/piata-imobiliara-2024-preturi-oferte-locuinte

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 6

*în ultimele 12 luni. **Cea mai afectată a fost piața rezidențială din Cluj-Napoca** unde oferta aproape s-a înjumătățit. Și cumpărătorii din **București** au avut de ales dintr-un număr semnificativ mai redus de locuințe în căutarea proprietății potrivite pentru nevoile lor. Chiar și în aceste condiții, **în Capitală se găsesc în continuare cele mai multe apartamente și case de vânzare**[9].*



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

- exista o piață activa pentru închirierea de spatii comerciale;
- in anexa 2 se regăsesc oferte pentru chirii imobile cu destinație similară cu a spațiului supus evaluării.
- preturile de închiriere pentru spații similare variază între 10 si 20 euro/mp/lună in funcție de destinația spațiilor: comercializare produse alimentare sau nealimentare, birouri pentru servicii etc.
- alți factori care influențează oferta de închiriere sunt: accesibilitate mijloace de transport în comun, locul serviciilor de utilitate publică, mobilitatea în funcșie de acces bulevarde.

Echilibrul pieței

În ceea ce priveste echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani, raporturile s-au inversat pe piata imobiliară aceasta devenind *o piață a cumpărătorului* , prin urmare există e marjă de negociere față de preturile din piață care poate varia între 3% si 5%.

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

Previziuni

Având în vedere contextul generat de pandemia COVID19 precum si razboiului din Ucraina, orice previziune privind prețurile chiriilor trebuiesc 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, trebuiesc revizuite sub aspectul creșterii.

[9] Raport imobiliare.ro trimestrul 3 al anului 2023

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 1

O eventuală criză economică conduce inevitabil la creşteri de preţuri, prin urmare costul de înlocuire a construcţiilor nu va creşte doar ca valoare procentuală ci si sub aspectul valorii nominale a acestora în sensul devalorizării acestora.
Sectorul 4 are un avantaj de crestere datorită faptului că există teren liber pentru dezvoltarea atât pe plan rezidenţial cât şi în planurile de servicii publice si comerciale.
Odată cu cu creşterea consumului, s-a dezvoltat în mod direct şi zona de servicii logistice aflată lângă centura Bucurestiului, factor care va conduce la creearea de noi locuri de muncă.
Dezvoltarea infrastructurii privind mobilitatea şi accesibilitatea, centura A0 şi dezvoltarea transportului subteran (noua statie de metrou Tudor Arghezi), corelate cu dezvoltarea imobiliara si a serviciilor publice (scoli , gradinite si spitale) va conduce pe termen mediu la o crestere a preturilor terenurilor din zona de sud a Sectorului 4.

Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor în continuare, definită astfel: *„Cea mai probabilă utilizare a proprietăţii, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisivă legal, fezabilă financiar şi care conduce la cea mai mare valoare a proprietăţii evaluate."*
Cea mai buna utilizare (CMBU)– este definită ca utilizare rezonabilă, probabilă şi legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare.
Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

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

Tipul de utilizare reprezintă elementul esenţial in estimarea valorii proprietăţii, iar valoarea imobilului trebuie considerata din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constând in găsirea utilizării care maximizează valoarea proprietăţii.

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 potenţiale.

Testul permisibilităţii legale a imobilului
In acest caz trebuie sa se determine care utilizări sunt permise legal.
Restricţiile private de zonare, normele de construire, reglementările de utilizare, precum si reglementările asupra mediului înconjurător.
Trebuie sa se tina cont daca exista o probabilitate rezonabila ca documentaţiile de urbanism sa se modifice pentru ca cea mai buna utilizare a proprietăţii sa se realizeze.
Investigând probabilitatea rezonabila a modificării documentaţiilor de urbanism, evaluatorul a tinut seama de tendinţele din aria pieţei, de planul de dezvoltare al comunităţii.
Astfel pentru imobilul analizat, ţinând cont de reglementările urbanistice ale zonei, de utilizarea prezenta putem considera o utilizare probabilă ca fiind permisibilă din punct de vedere legal si anume: **utilizare comercială de produse agroalimentare**.

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI SECTOR 4 CONSILIUL MUNICIPIUL CONSILIUL

Testul pentru posibilitatea fizica

Acesta analizează caracteristicile fizice ale amplasamentului care pot afecta cea mai buna utilizare a sa. Mărimea, forma, solul, accesibilitatea imobilului, gradul de risc in eventualitatea producerii unor dezastre naturale precum inundaţiile si cutremurele afecteaza utilizările pe care le poate avea acesta.

Capacitatea si disponibilitatea utilităţilor publice sunt de asemenea factori importanţi.

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

Testul fezabilităţii financiare

Numai acele utilizări care îndeplinesc primele două criterii sunt analizate mai departe. Cat timp o utilizare potenţiala are valoare in comparaţie cu costurile ei si respecta primele două criterii, utilizarea este fezabila financiar.

Testul productivităţii maxime

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

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

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

Cea mai buna utilizare potenţiala a imobilelor este de obicei utilizarea pe termen lung, care ar trebui sa se menţină pe amplasament pe toata durata vieţii normale a construcţiilor.

Durata de viata normala depinde de tipul clădirilor, de calitatea construcţiei si de alţi factori.

Fluxul de beneficii (venitul si amenajările) produse de construcţii reflecta un program de utilizare a terenului bine întocmit si de obicei foarte concret.

Productivitatea maxima a imobilelor in opinia noastra, se poate obţine pentru o dezvoltare ca **utilizare comercială cu produse agroalimentare.**

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

1. permisivă legal (analiza dezvoltării rezidenţiale)
2. îndeplineşte condiţia de fizic posibilă: vecinătăţile, caracteristici intrinseci ale terenului (deschidere, acces, formă, utilităţi);
3. este fezabilă financiar ;
4. este maxim productivă se referă la valoarea proprietăţii imobiliare în condiţiile celei mai bune utilizări - pe baza datelor prezentate în analiza pieţei, veniturile potenţiale rezultate din vânzarea proprietăţii posibile şi din tendinţa de dezvoltare a zonei , conduc la premisa că utilizarea comercială conduce la maximizarea profitului obţinut pe imobil.

In aceste condiţii, în opinia evaluatorului, sunt respectate toate condiţiile impuse in definiţia conceptului de cea mai buna utilizare si evaluarea proprietăţilor în varianta utilizarii comerciale de produse agroalimentare.

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI SECTOR 1 CONSILIUL

III.2 PREZENTARE IMOBILELOR

Spațiul comercial C3 este situat la parterul Complexului Agroalimentar Piața Sudului din str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, Sector 4, București.
Conform precizărilor beneficiarului, spațiul are o suprafață utilă de 100 mp si este inclus într-o constructie cu regim parter si etaj, pe structura metalica, pereții perimetrali sunt din geam termopan si alucobond, acoperiș terasa necirculabila.
Accesul la spatiul comercial se realizează separat de accesul în Complexul Agroalimentar Piața Sudului, spațiul comercial fiind situat pe coltul imobilului.
Finisajele interioare constau în pardoseala cu gresie, pereti gletuiti si vopsiti cu vopsea lavabilă, tavan casetat.
Climatizarea interioară se realizează prin utilizarea unui sistem ventiloconvector fiind montate aerotermele de incălzire/răcire.
Spatiul comercial este conectat la reteaua de energie, apa si canalizare.
In anexa nr. 1 la prezentul raport sunt prezentate imagini cu spațiul comercial.

IV. EVALUAREA IMOBILULUI

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 definiţii specifice (pentru exemple, a se vedea IVSC Standard 2). Anumite tipuri de valoare sunt utilizate frecvent în evaluare. Altele sunt utilizate în situaţii speciale şi în circumstanţe atent identificate şi explicate. În utilizarea şi înţelegerea evaluărilor, de o importanţă deosebită este ca tipul şi definiţia valorii să fie clar enunţate şi să fie adecvate cu scopul evaluării. O modificare în definiţia valorii poate avea efect semnificativ asupra valorilor estimate pentru proprietăţi.
*"**Valoarea de piață** - suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la* data evaluarii, *între un cumpărător hotărât si un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare în cunoștință de cauza, prudent si 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, lupă 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 şi financiare), în care are loc operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei imobiliare şi scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile şi 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 imobilului din preambulul raportului de evaluare, în vederea închirierii acestuia.

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

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 4

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 in analizarea pieței (tranzacții sau oferte) pentru a găsi proprietăți similare si comparând apoi aceste proprietăți cu cea in evaluare. Analiza comparativa se axează pe asemănările si diferențele intre proprietăți în ceea ce privește dreptul de proprietate, motivația cumpărătorilor si vânzătorilor, condițiile de piață, amplasamentul, caracteristicile fizice si economice, dimensiunile.

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

În urma ajustarilor realizate pentru comparabile, selectia prețului de piață s-a realizat în baza pretului ajustat care are cea mai mica ajustare bruta şi , dupa caz, numărul cel mai mic de ajustări.

Pentru evaluarea spatiului comercial, s-au utilizat comparabilele cuprinse în **Anexa 2** 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		26.04.2024	26.04.2024	26.04.2024	26.04.2024
	Suprafata utila (mp)	100,00	108,00	82	91	600
	Pret chirie EUR		**1.404,00**	**1.500,00**	**1.100,00**	**7.950,00**
	Pret chirie EUR /mp		**13,00**	**18,29**	**12,09**	**13,25**
0	**Tip Comparabila**					
	Tip Comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
	Ajustare unitara sau procentuala		-3%	-3%	-3%	-3%
	Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-42	-45	-33	-239
	Pret ajustat / mp		1.362	1.455	1.067	7.712
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		1.362	1.455	1.067	7.712
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		1.362	1.455	1.067	7.712
3	**Conditii de vanzare**					

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI SECTOR 1 CONSILIU

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	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		1.362	1.455	1.067	7.712
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		1.362	1.455	1.067	7.712
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		1.362	1.455	1.067	7.712
6	**Localizare**					
	Localizare	Complexul Agroalimentar Piaţa Sudului , Sector 4	Bld Oltenitei - Piata Sudului, Sector 4	Bld Oltenitei - Piata Sudului, Sector 4	Bld Oltenitei - Piata Sudului, Sector 4	langa Piata Sudului, Sector 4
	Ajustare unitara sau procentuala		10%	10%	10%	0%
	Ajustare totala pentru localizare		136,2	145,5	106,7	0,0
	Pret ajustat		1.498	1.601	1.174	7.712
	Caracteristici fizice					
7	Suprafata utila	100,0	108,0	82,0	91,0	600,0
	Ajustare unitara sau procentuala		0,08%	-0,18%	-0,09%	5,00%
	Ajustare totala pentru suprafata utila (+/- 1% pentru suprafete mai mari cu 100 mp decat cea a bunului evaluat) maxim 15%		1,20	-2,88	-1,06	385,58

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
8	Accesibilitate	Acces din drumul public principal				
	Ajustare unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare totala pentru accesibilitate spatiu din drumul principal		0,00	0,00	0,00	0,00
9	An construire	2020	1970	1990	2013	1980
	Ajustare unitara sau procentuala		3%	3%	0%	3%
	Ajustare totala pentru an construire		44,9	48,0	0,0	231,3
10	Accesibilitate la mijloace de transport la o distanta de sub 200 m	Metrou/ Autobuz/ Tramvai	Autobuz / Tramvai	Autobuz / Tramvai	Autobuz / Tramvai	Metrou/ Autobuz/ Tramvai
	Ajustare unitara sau procentuala		5%	5%	5%	0%
	Ajustare totala pentru accesibilitate mijloace de transport		68,1	72,8	53,4	0,0
11	Finisaje interioare	gresie, faianta, lavabil perimetral geam vitrat	gresie, faianta, perimetral zidarie si geam vitrat	gresie, faianta, perimetral zidarie si geam vitrat	gresie, faianta, perimetral zidarie si geam vitrat	gresie, faianta, perimetral zidarie si geam vitrat
	Ajustare unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare totala pentru finisaje		0,0	0,0	0,0	0,0
12	**Ajustare totala caracteristici fizice**		**114,23**	**117,88**	**52,29**	**616,92**
	Ajustare unitara sau procentuala		7,63%	7,37%	4,46%	8,00%
	Pret ajustat		1.476	1.573	1.119	8.328
13	**Utilitati disponibile**					
	Utilitati (en el/apa/canalizare/gaz)	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru utilitati disponibile		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat (EUR/mp)		1.476	1.573	1.119	8.328
14	**Cea mai buna utilizare**					
	Cea mai buna utilizare	Spatiu comercial vanzare produse alimentare	Similar	Similar	Similar	Similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru CMBU		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		1.476	1.573	1.119	8.328
15	**Componente non imobilare**		NA	NA	NA	NA
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru elemente specifice proprietatii		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat Componente non imobilare		1.476	1.573	1.119	8.328
	Pret chirie /mp luna ajustat		**13,67**	**19,18**	**12,30**	**13,88**
16	**Numar corectii**		**5**	**5**	**4**	**3**
	Ajustare bruta	procentual	20,63%	20,37%	17,46%	11,00%
		absolut	1.654,42	1.763,38	1.258,99	855,42
	Ajustare neta	procentual	5,14%	4,86%	1,75%	4,76%
		absolut	0,67	0,89	0,21	0,63
17	**Suprafata utila spatiu**	**100,00**				
18	**Alegere comparabila E cu cel mai mic numar de ajustari si cea mai mica Ajustare bruta procentuala si absoluta EURO/mp**		13,880			

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
19	Curs euro la 26.04..2024	4,9765				
20	Valoare chirie de piata EURO/luna		13,88			
21	Valoare chirie de piata RON/luna		69,00			

Ajustari realizate

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

Pentru elementul de comparatie **Localizare** s-au aplicat ajustari negative la comparabilele A, B si C din cauza ca acestea se afla intr-o zona mai depărtată față de Piața Sudului, cu un vad comercial mai slab si inferior bunului evaluat, fiind estimata de evaluator o ajustare de 10%.

Pentru elementul de comparatie **Suprafata utila** s-au aplicat ajustari negative la comparabilele B si C din cauza ca aceastea sunt mai mici fata de suprafata bunului evaluat, respectiv au o valoare mai ridicata iar pentru comparabilele A si D s-au aplicat ajustari pozitive avand in vedere ca aceste sunt mai mari decat suprafata bunului evaluat, respectiv sunt inferioare din punct de vedere al costurilor (cu cat o proprietate este mai mare ca suprafata cu atat costul chiriei pe mp va scadea comparativ cu o proprietate care are o suprafata mai mica). S-a estimat de evaluator o ajustare de 1% pentru orice diferenta mai mare sau mai mica de 100 mp fata de suprafata spatiului evaluat.

Pentru elementul de comparatie **An construire** s-au aplicat ajustari pozitive la comparabilele A, B, C si E din cauza ca aceastea au o vechime a constructiei semnficativa fata de bunul evaluat, fiind estimata de evaluator o ajustare de 3%.

Pentru elementul de comparatie **Accesibilitate la mijloace de transport in comun metrou/autobuz/tramvai** s-au aplicat ajustari pozitive la comparabilele A, B si C care nu au acces la metrou, fiind estimata de evaluator o ajustare de 3%.

Pentru restul elementelor de comparatie nu au fost necesare ajustari

În urma aplicării abordării prin comparații, a rezultat că la data de 26.04.2024, valoarea de piață a chiriei lunare pentru imobilul C3 având o suprafață de 100 mp este de 13,88 euro/mp, echivalentul a 69 lei/mp.

V. CONCLUZII

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

- **Adecvarea**

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

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR

- **Precizia**

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Numărul de proprietăţi comparabile, numărul de corecţii şi corecţiile absolute şi nete, pot sugera precizia relativă a unei anumite aplicaţii a metodei. Dacă sunt disponibile multe proprietăţi comparabile care şi par că se conformează unui model real al pieţei imobiliare, se poate obţine o precizie mai mare decât cu alte metode şi evaluatorul se va baza mai mult pe metoda comparaţiei directe.

- **Cantitatea informaţiilor**

Adecvarea şi precizia influenţează ***calitatea*** şi relevanţa rezultatelor unei metode.

Ambele criterii au fost studiate în raport cu ***cantitatea*** informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă.

Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare

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

În urma aplicării abordării prin comparaţii, a rezultat că la data de 26.04.2024, valoarea de piaţă a chiriei lunare pentru imobilul C3 având o suprafaţă de 100 mp este de 13,88 euro/mp, echivalentul a 69 lei/mp.

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

Data evaluării: 26.04.2024 (Curs de referinţă BNR: 1 Euro= 4,9765 RON)

Data întocmirii raportului de evaluare: 26.04.2024

Anexe

Anexa 1 - Foto spatiu comercial C3

Anexa 2 – Comparabile chirii spatii comerciale vânzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucureşti Piaţa Sudului

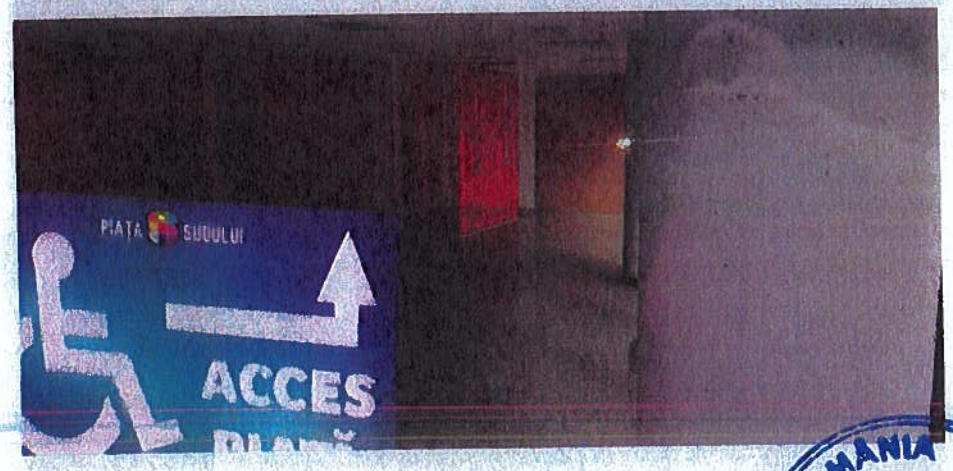
Anexa 3 - Documente spatiu comercial

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

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

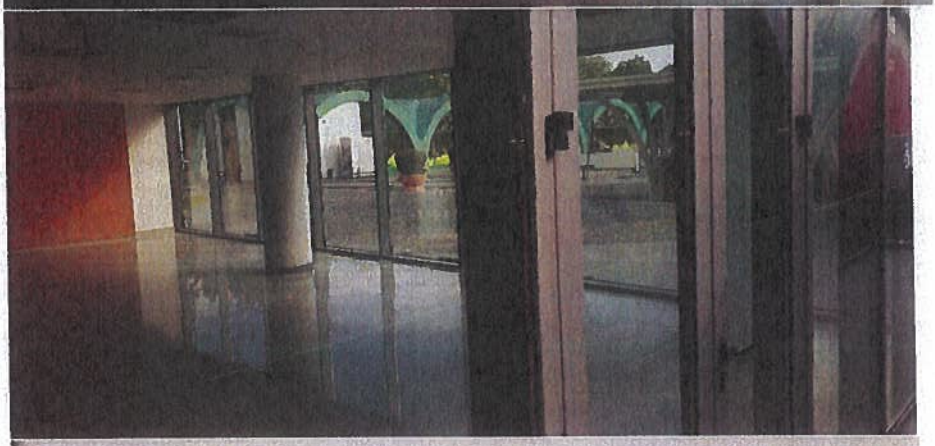
FLORESCU ANGEL MARCIS
Legitimație Nr. 21583
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR

Anexa 1 la Raportul de evaluare – Spatiu C3 – 100 mp situat in Str. Serg. Nitu Vasile nr. 1, Sector 4, Bucuresti



ROMANIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

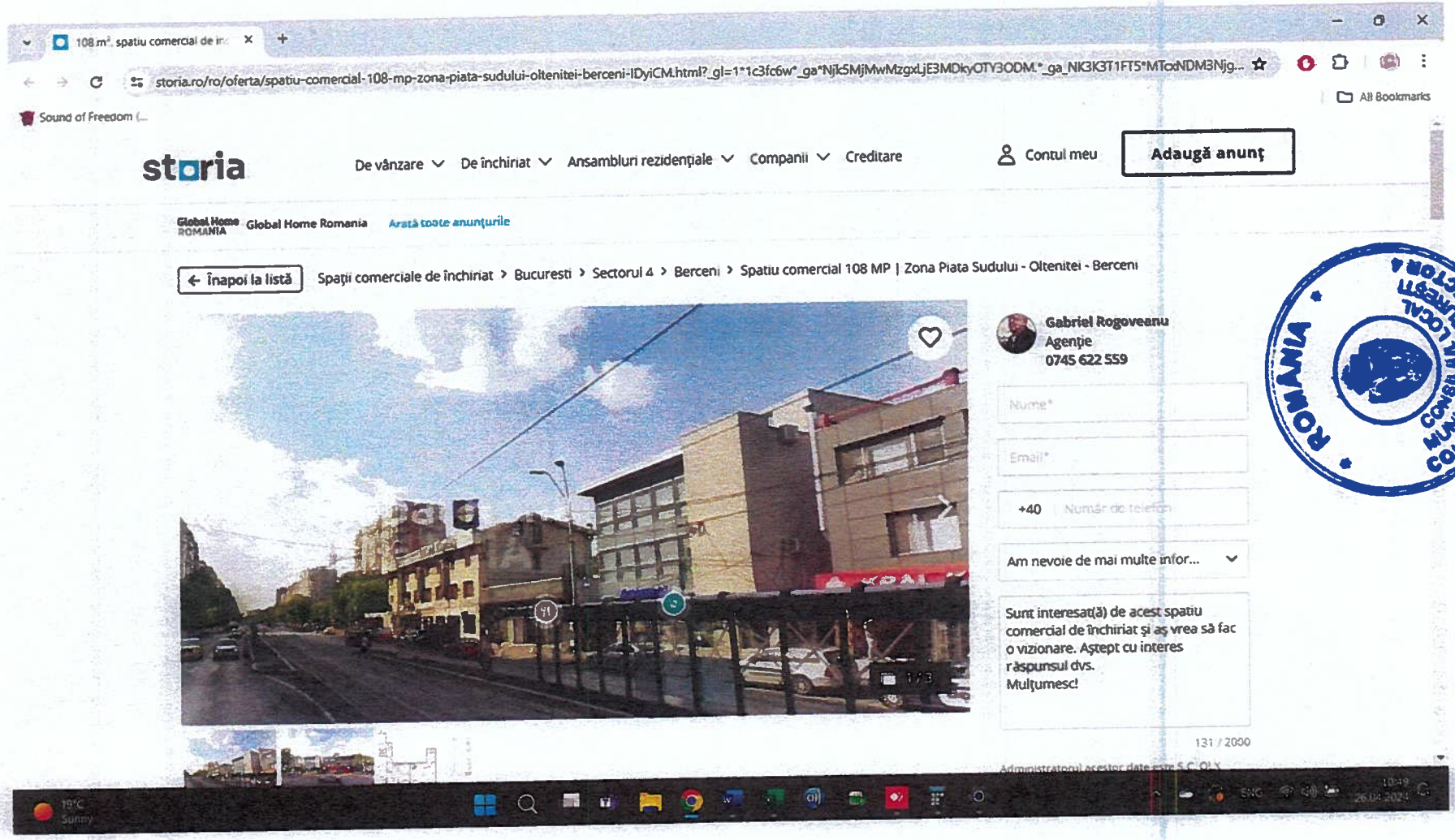
Anexa 1 la Raportul de evaluare – Spatiu C3 – 100 mp situat in Str. Serg. Nitu Vasile nr. 1, Sector 4, Bucuresti



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 4
COPIE

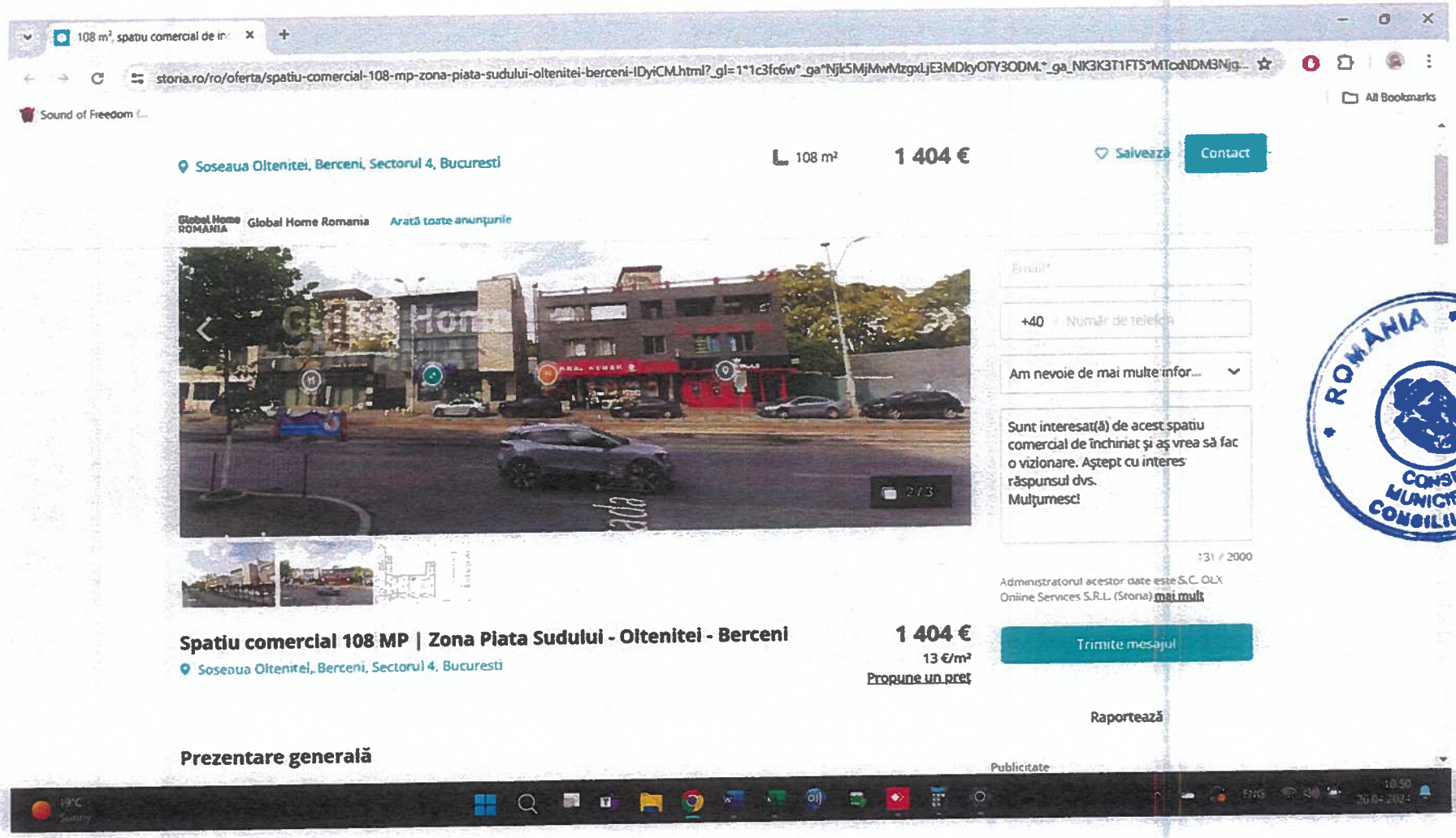
Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

COMPARABILA A – 13 euro/mp



222

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

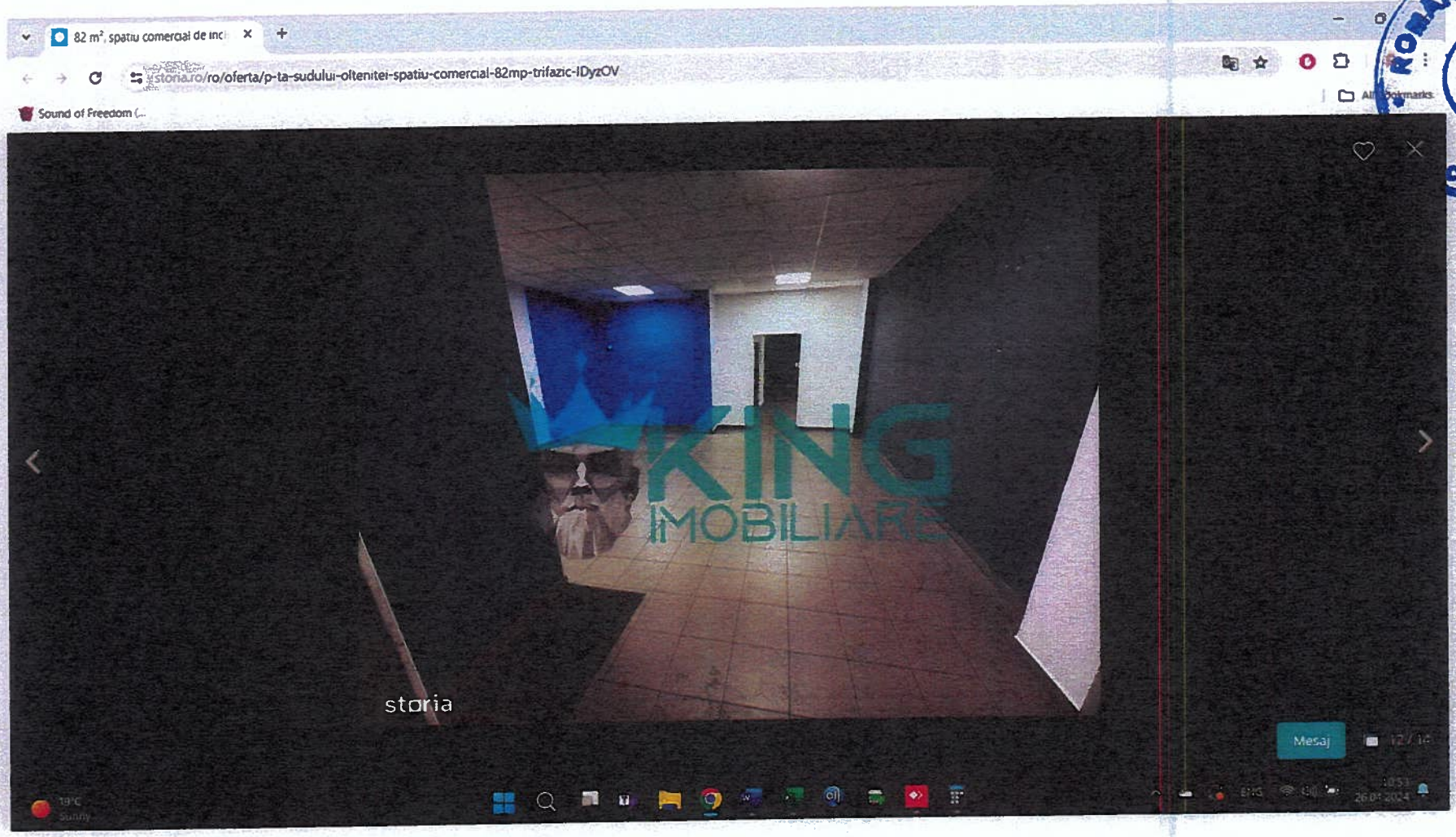


ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

COMPARABILA B

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

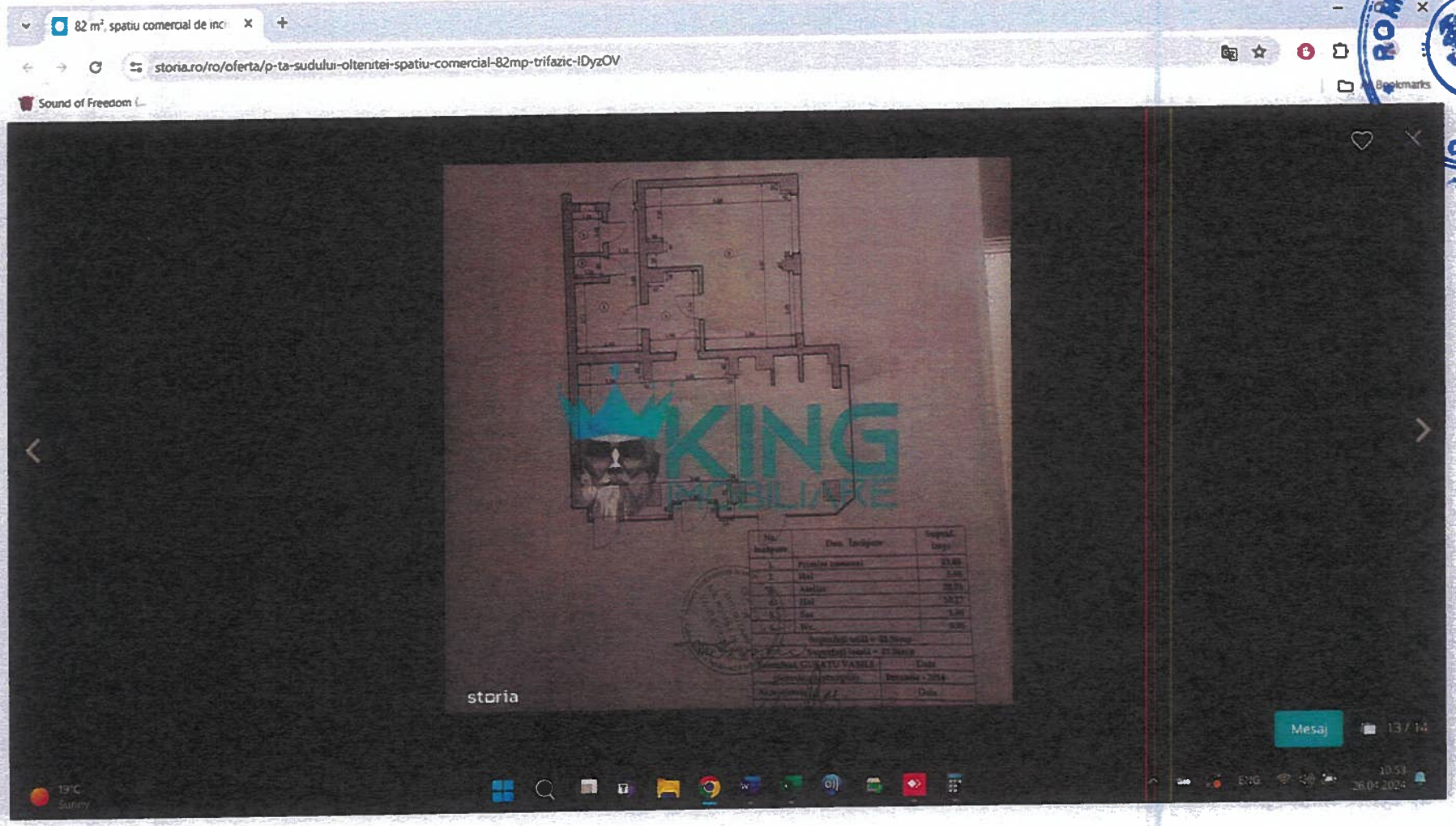
Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

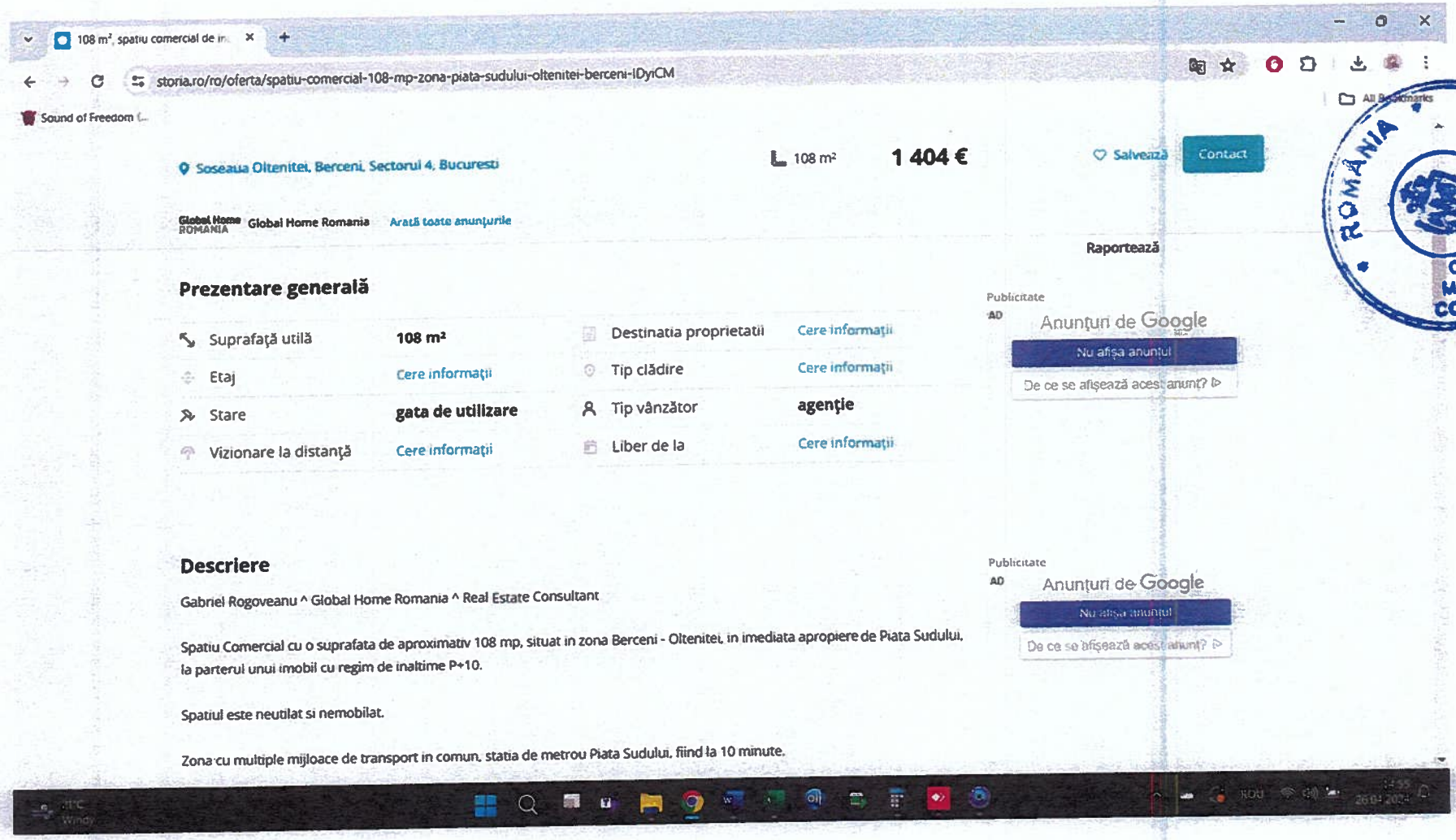
225

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



108 m², spatiu comercial de in...

storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-108-mp-zona-piata-sudului-oltenitei-berceni-IDyiCM

Sound of Freedom (...

Soseaua Oltenitei, Berceni, Sectorul 4, Bucuresti

108 m²

1 404 €

Salvează

Contact

Global Home ROMANIA Global Home Romania Arată toate anunțurile

Raportează

Prezentare generală

Suprafață utilă	108 m²	Destinatia proprietatii	Cere informații
Etaj	Cere informații	Tip clădire	Cere informații
Stare	gata de utilizare	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	Cere informații	Liber de la	Cere informații

Publicitate

AD Anunțuri de Google

Nu afișa anunțul

De ce se afișează acest anunț?

Descriere

Gabriel Rogoveanu ^ Global Home Romania ^ Real Estate Consultant

Spatiu Comercial cu o suprafata de aproximativ 108 mp, situat in zona Berceni - Oltenitei, in imediata apropiere de Piata Sudului, la parterul unui imobil cu regim de inaltime P+10.

Spatiul este neutilat si nemobilat.

Zona cu multiple mijloace de transport in comun, statia de metrou Piata Sudului, fiind la 10 minute.

Publicitate

AD Anunțuri de Google

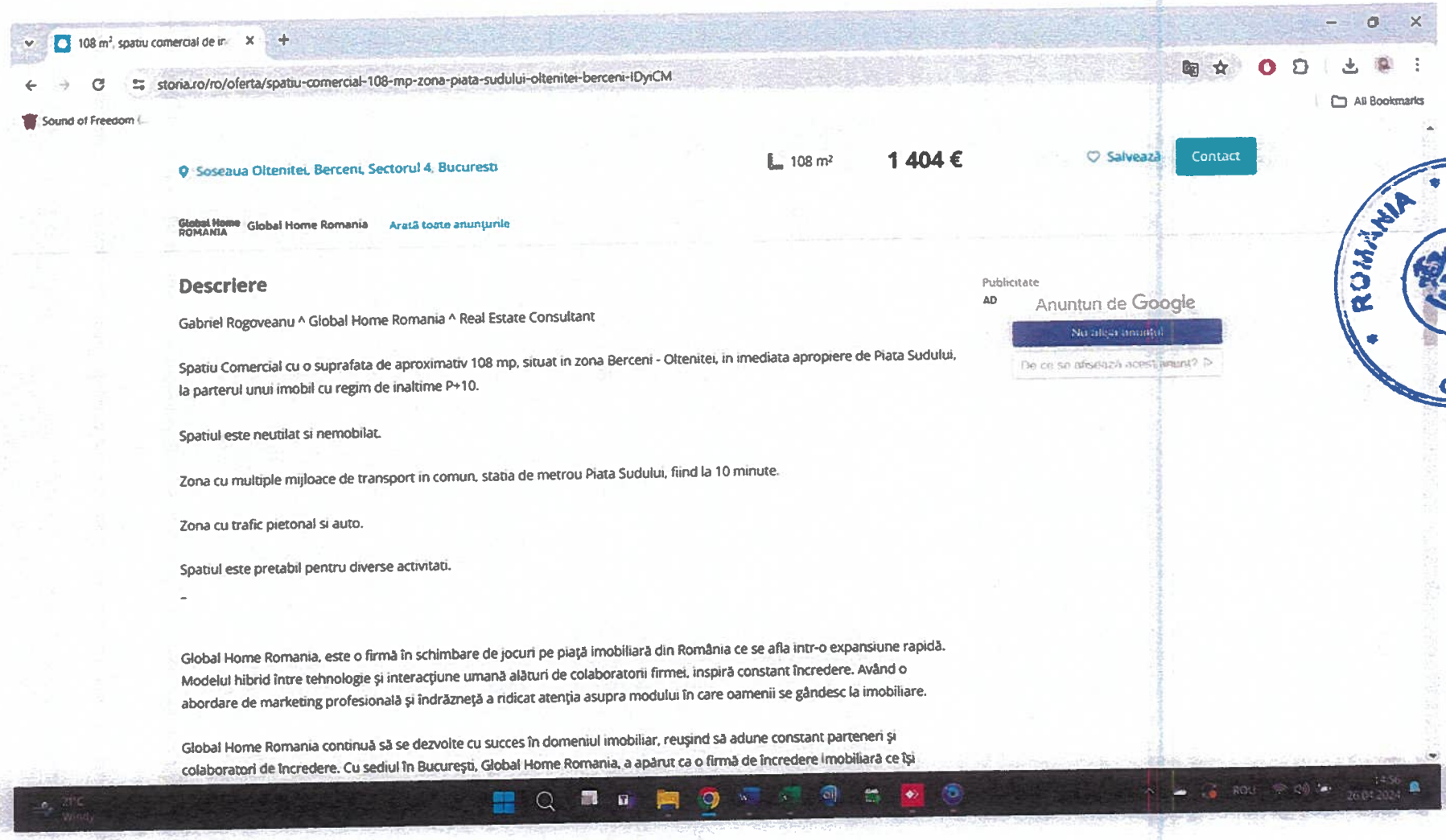
Nu afișa anunțul

De ce se afișează acest anunț?

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

225

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



108 m², spatiu comercial de in

storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-108-mp-zona-piata-sudului-oltenitei-berceni-IDyiCM

Sound of Freedom

All Bookmarks

Soseaua Oltenitei, Berceni, Sectorul 4, Bucuresti

108 m²

1 404 €

Salveaza

Contact

Global Home ROMANIA Global Home Romania Arată toate anunțurile

Descriere

Gabriel Rogoveanu ^ Global Home Romania ^ Real Estate Consultant

Spatiu Comercial cu o suprafata de aproximativ 108 mp, situat in zona Berceni - Oltenitei, in imediata apropiere de Piata Sudului, la parterul unui imobil cu regim de inaltime P+10.

Spatiul este neutilat si nemobilat.

Zona cu multiple mijloace de transport in comun, statia de metrou Piata Sudului, fiind la 10 minute.

Zona cu trafic pietonal si auto.

Spatiul este pretabil pentru diverse activitati.

-

Global Home Romania, este o firmă în schimbare de jocuri pe piață imobiliară din România ce se afla intr-o expansiune rapidă. Modelul hibrid între tehnologie și interacțiune umană alături de colaboratorii firmei, inspiră constant încredere. Având o abordare de marketing profesională și îndrăzneță a ridicat atenția asupra modului în care oamenii se gândesc la imobiliare.

Global Home Romania continuă să se dezvolte cu succes în domeniul imobiliar, reușind să adune constant parteneri și colaboratori de încredere. Cu sediul în București, Global Home Romania, a apărut ca o firmă de încredere imobiliară ce își

Publicitate

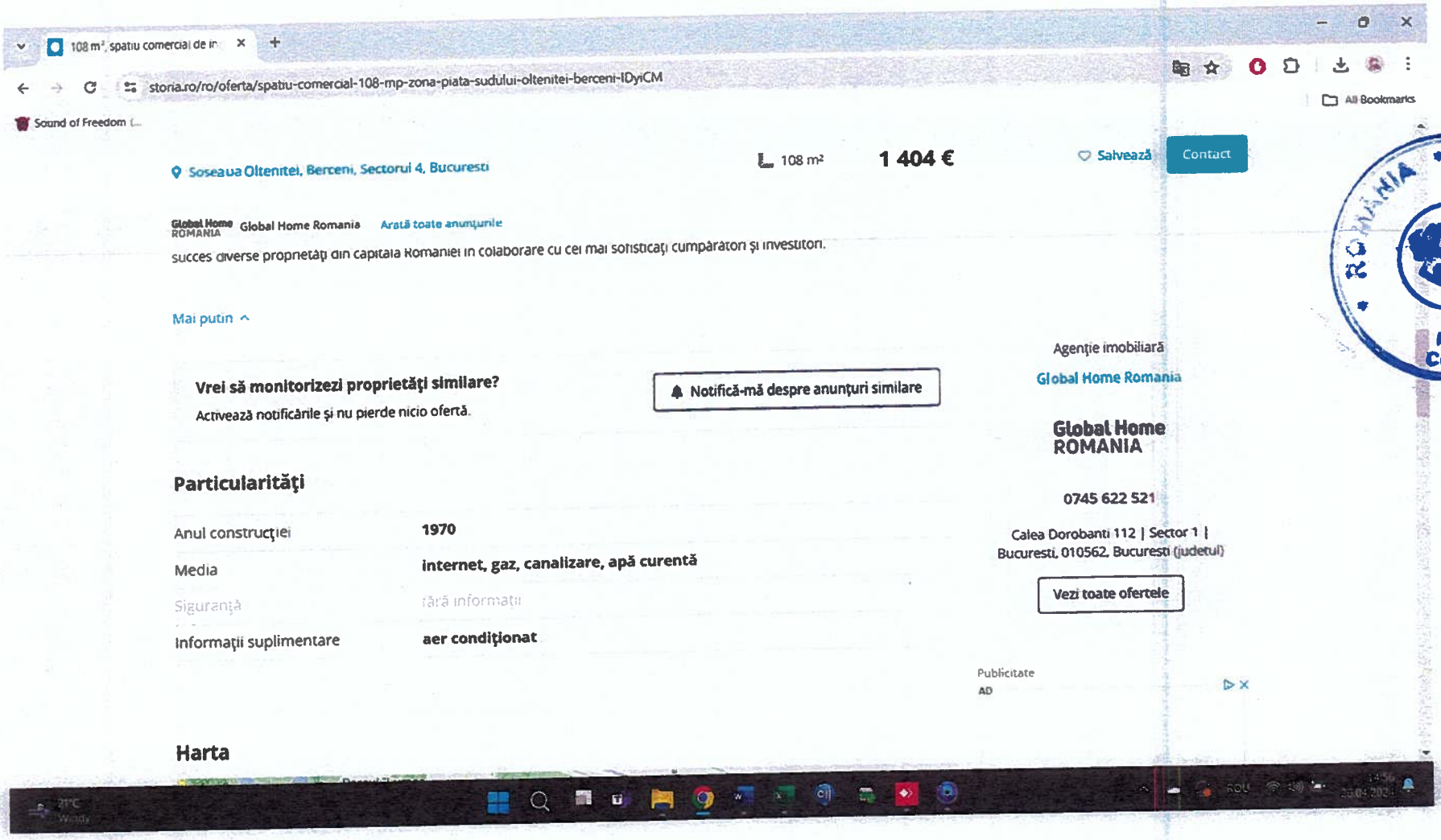
AD

Anuntun de Google

De ce se afișează acest anunț?

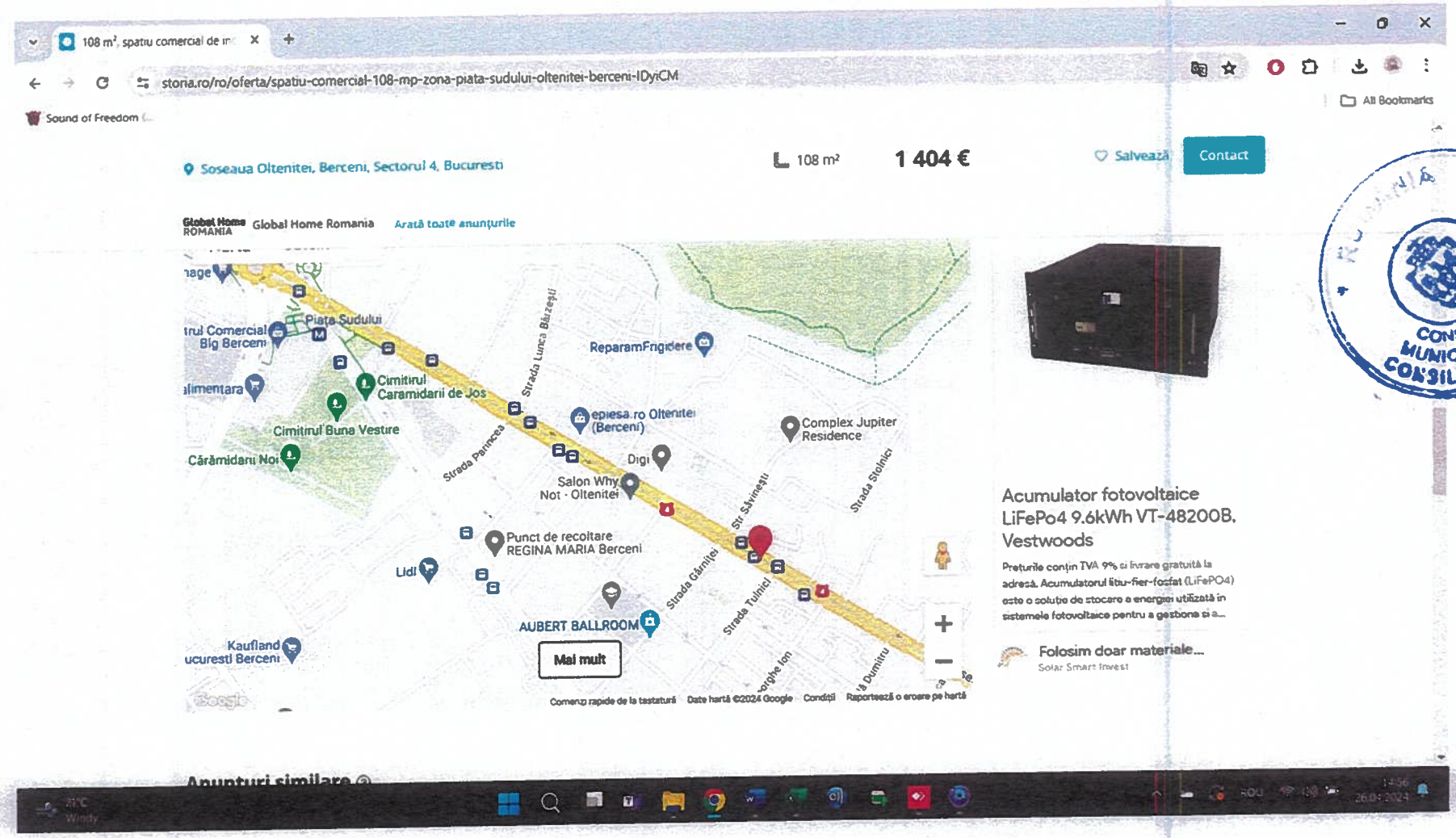
ROMANIA CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



ROMANIA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

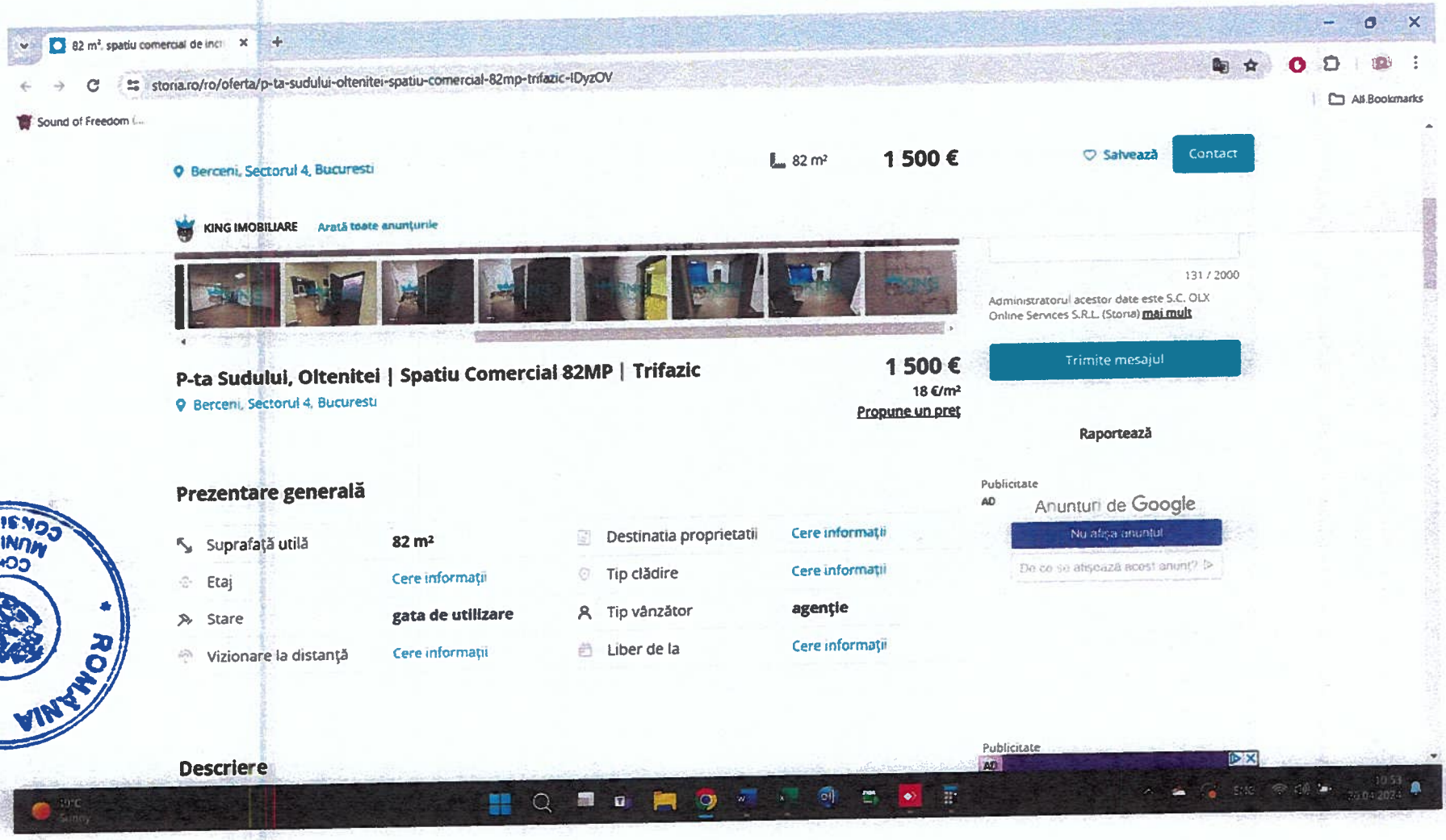
Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



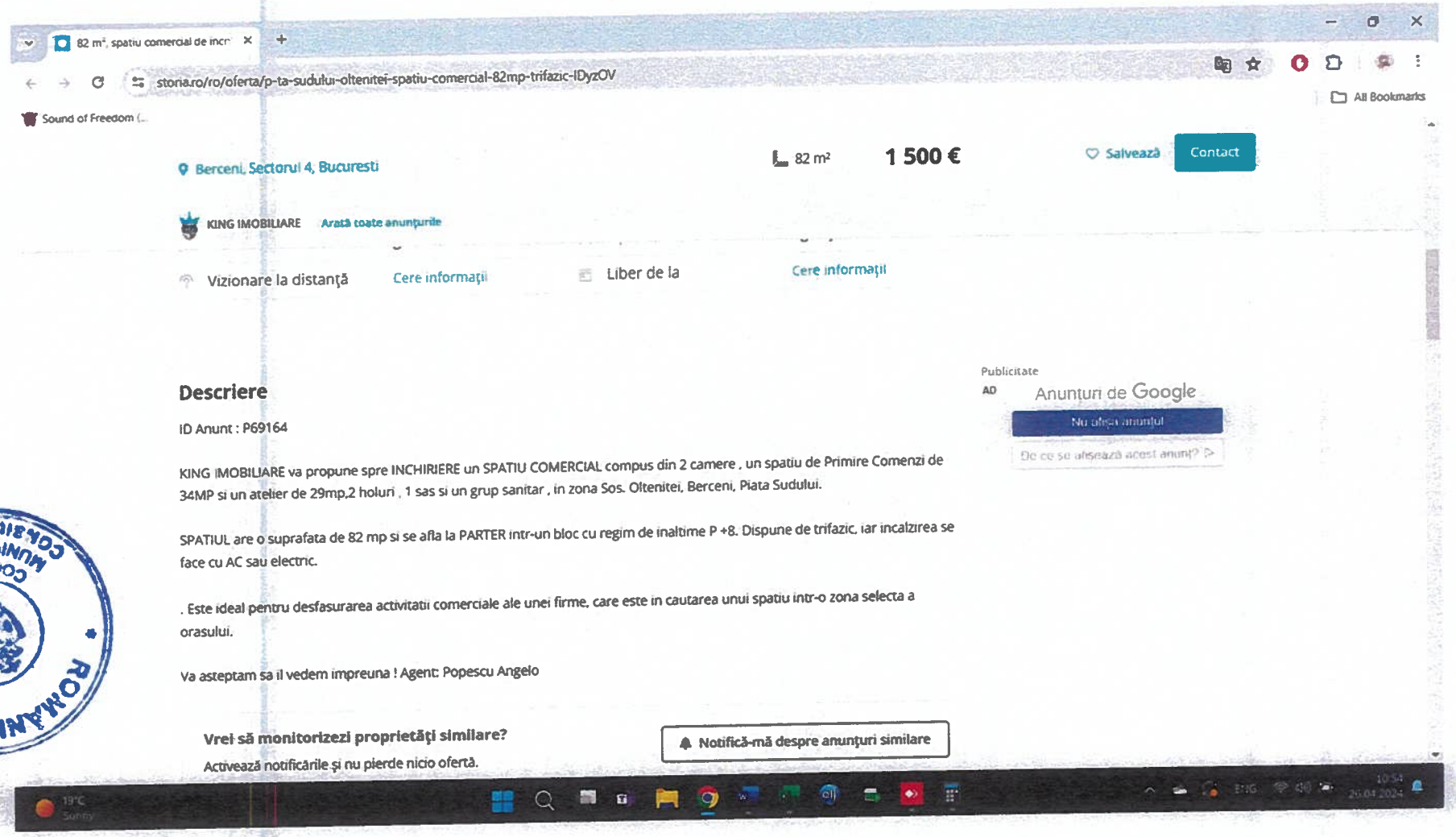
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

COMPARABILA B – 18,29 euro/mp

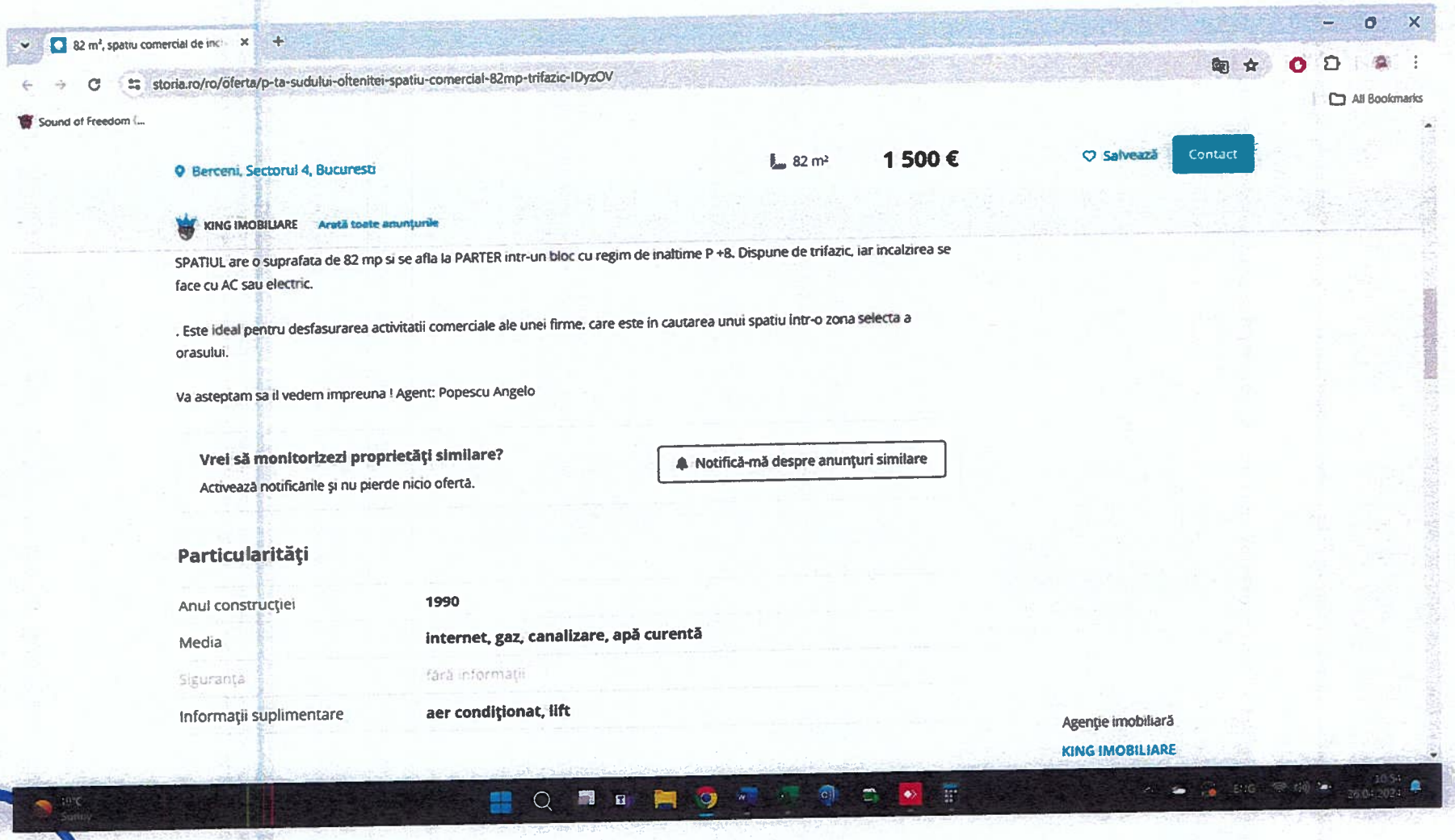


Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



224

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



82 m², spatiu comercial de inc

storia.ro/ro/oferta/p-ta-sudului-oltenitei-spatiu-comercial-82mp-trifazic-IDyzOV

All Bookmarks

Sound of Freedom (...

Berceni, Sectorul 4, Bucuresti

82 m²

1 500 €

Salvează

Contact

KING IMOBILIARE Arată toate anunțurile

SPATIUL are o suprafata de 82 mp si se afla la PARTER intr-un bloc cu regim de inaltime P +8. Dispune de trifazic, iar incalzirea se face cu AC sau electric.

. Este ideal pentru desfasurarea activitatii comerciale ale unei firme, care este in cautarea unui spatiu intr-o zona selecta a orasului.

Va asteptam sa il vedem impreuna ! Agent: Popescu Angelo

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare

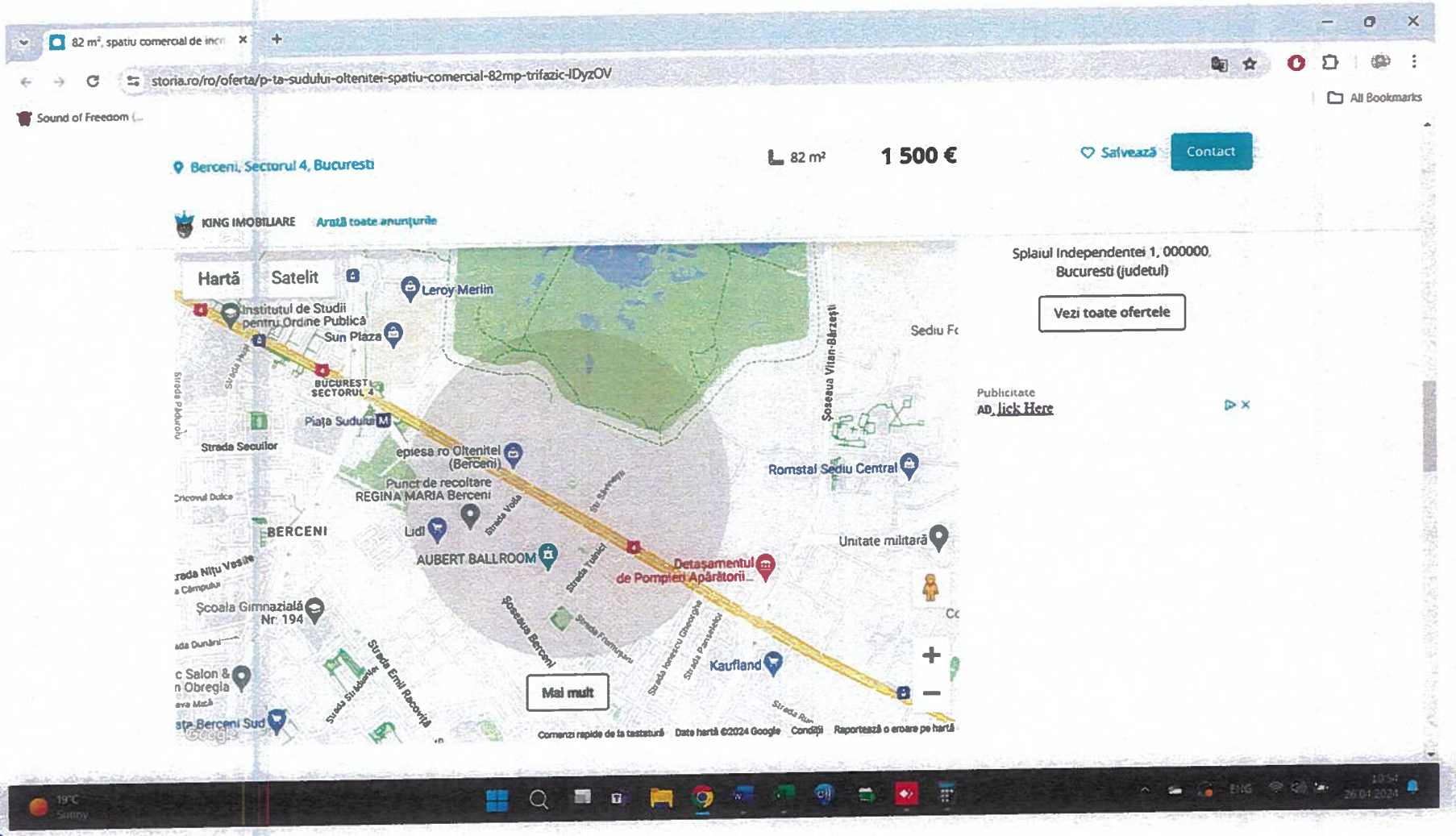
Particularități

Anul construcției	**1990**
Media	**internet, gaz, canalizare, apă curentă**
Siguranța	fără informații
Informații suplimentare	**aer condiționat, lift**

Agenție imobiliară

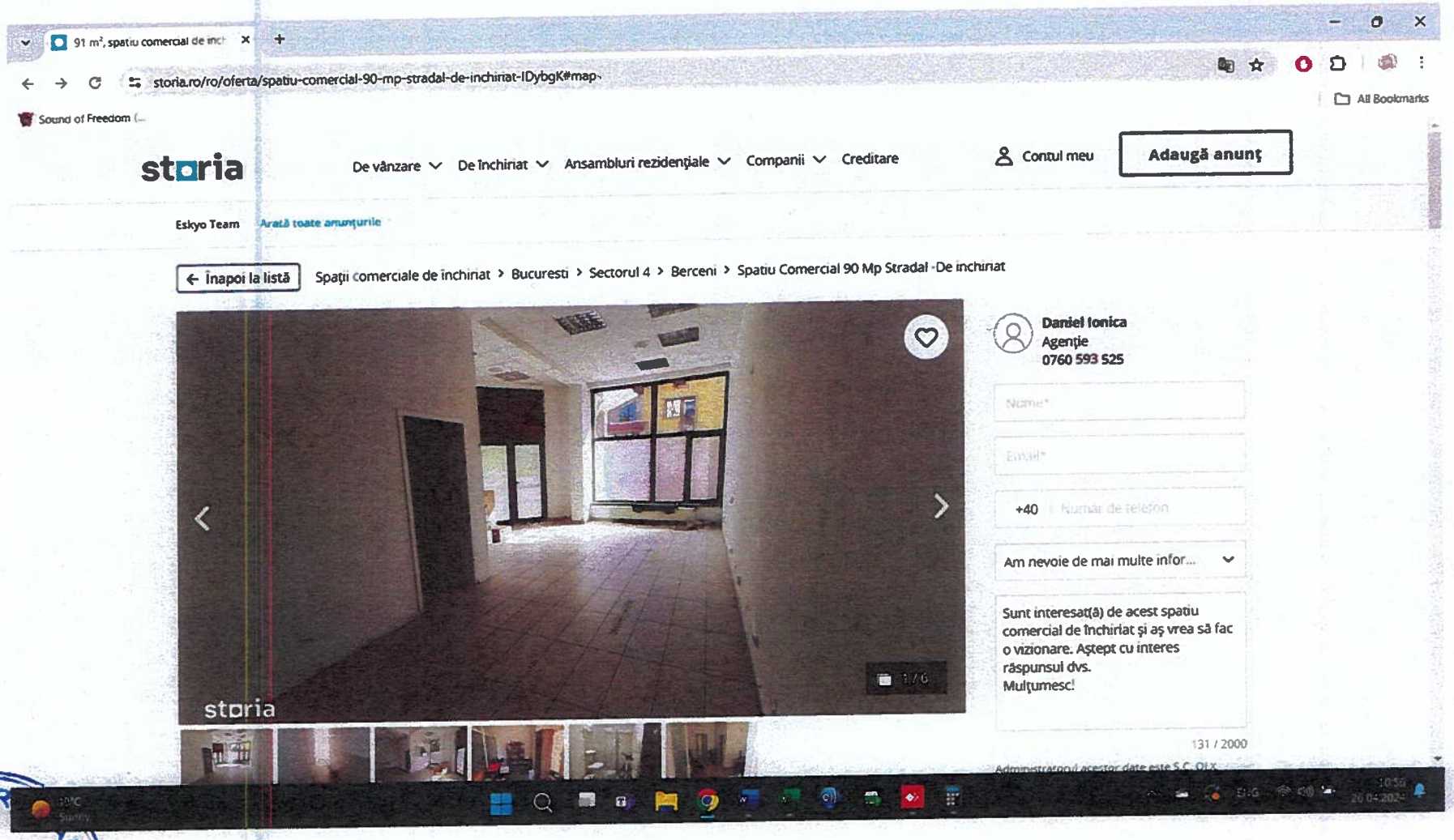
KING IMOBILIARE

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



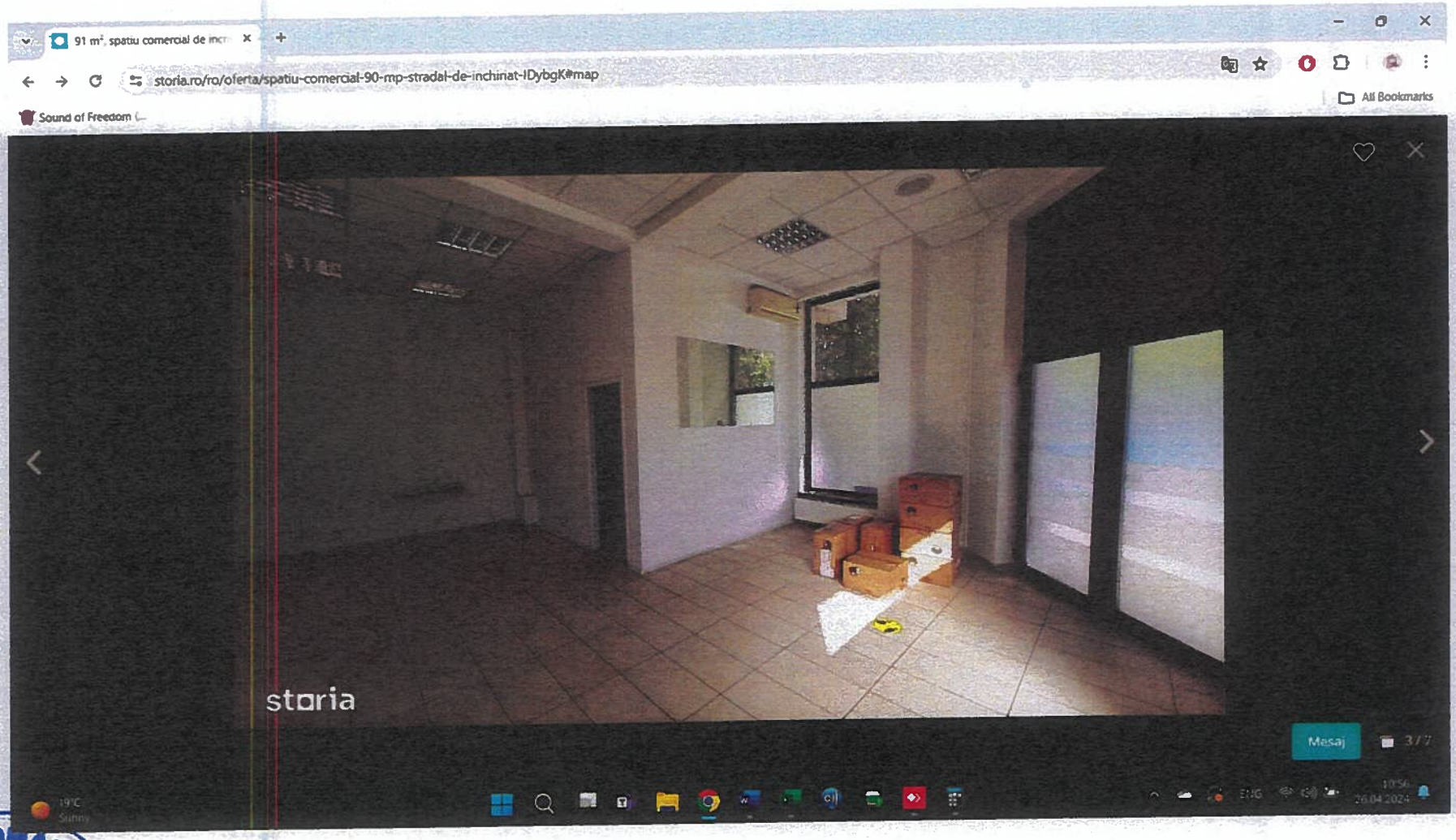
Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

COMPARABILA C – 12 euro/mp



CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

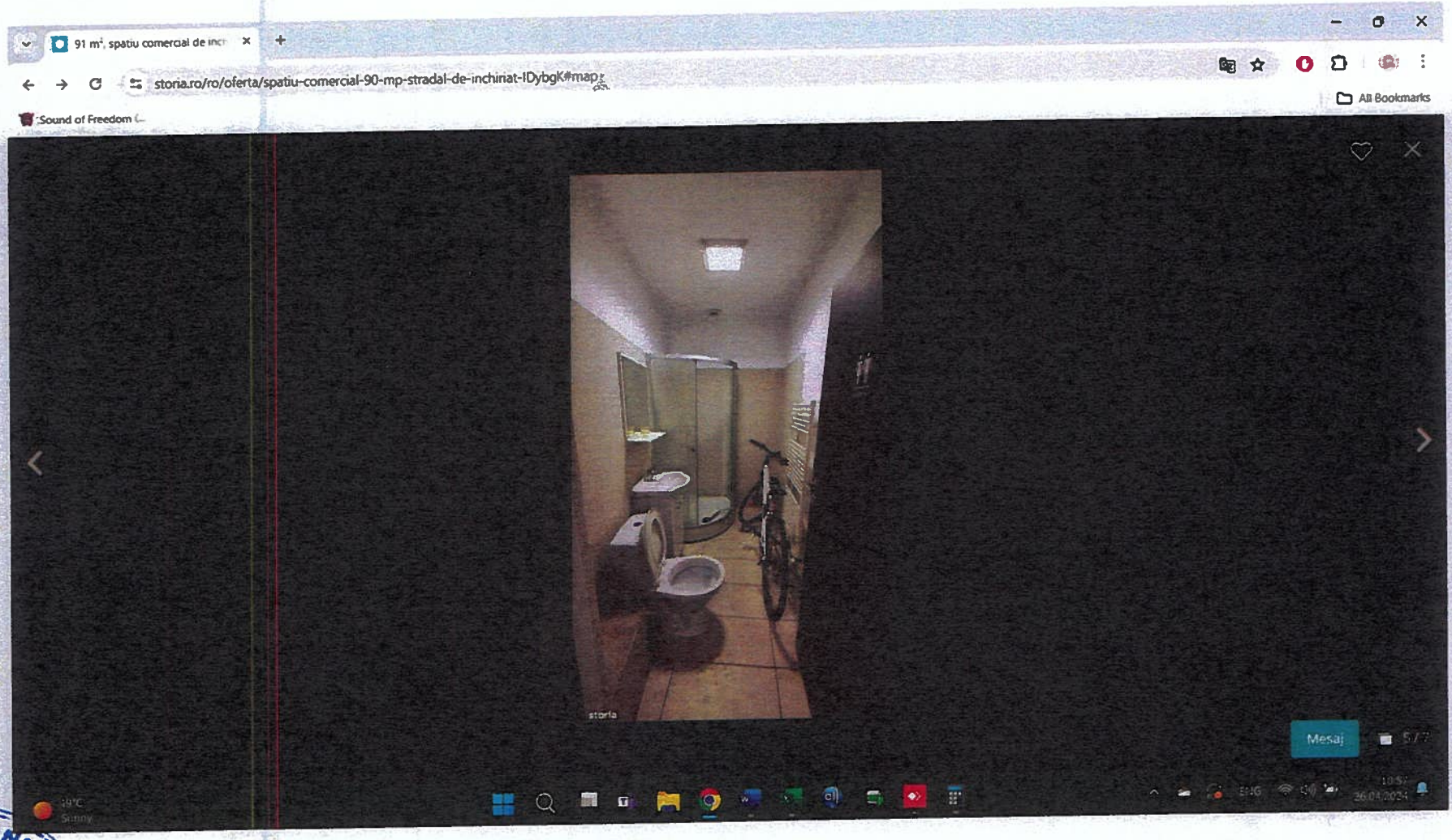
Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



ROMANIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

229

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

91 m², spatiu comercial de inc

storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-90-mp-stradal-de-inchiriat-IDybgK#map

Sound of Freedom (...

All Bookmarks

Berceni, Sectorul 4, Bucuresti

91 m² **1 100 €**

Salvează Contact

Eskyo Team Arată toate anunțurile

Spatiu comercial 90 Mp stradal -De inchiriat

Berceni, Sectorul 4, Bucuresti

1 100 €

12 €/m²

Propune un preț

Trimite mesajul

Raportează

Prezentare generală

Suprafață utilă	**91 m²**	Destinatia proprietatii	Cere informații
Etaj	Cere informații	Tip clădire	Cere informații
Stare	**gata de utilizare**	Tip vânzător	**agenție**
Vizionare la distanță	Cere informații	Liber de la	Cere informații

Agenție imobiliară

Eskyo Team

0741 205 171

Soseaua Giurgiului nr 12, 040671, Sectorul 4, Bucuresti (sectorul)

Vezi toate ofertele

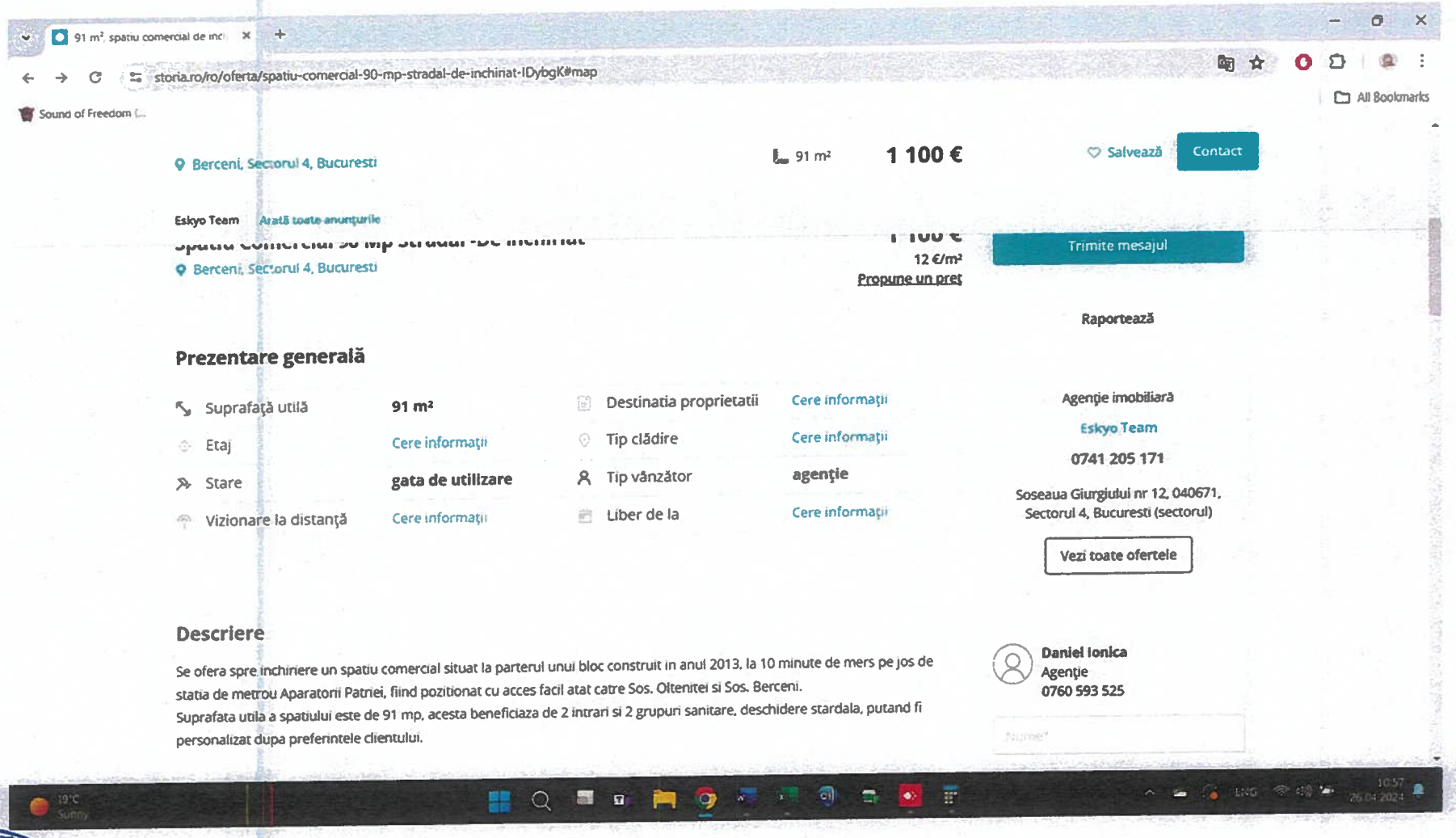
Descriere

Se ofera spre inchiriere un spatiu comercial situat la parterul unui bloc construit in anul 2013, la 10 minute de mers pe jos de statia de metrou Aparatorii Patriei, fiind pozitionat cu acces facil atat catre Sos. Oltenitei si Sos. Berceni.
Suprafata utila a spatiului este de 91 mp, acesta beneficiaza de 2 intrari si 2 grupuri sanitare, deschidere stardala, putand fi personalizat dupa preferintele clientului.

Daniel Ionica
Agenție
0760 593 525

Nume*

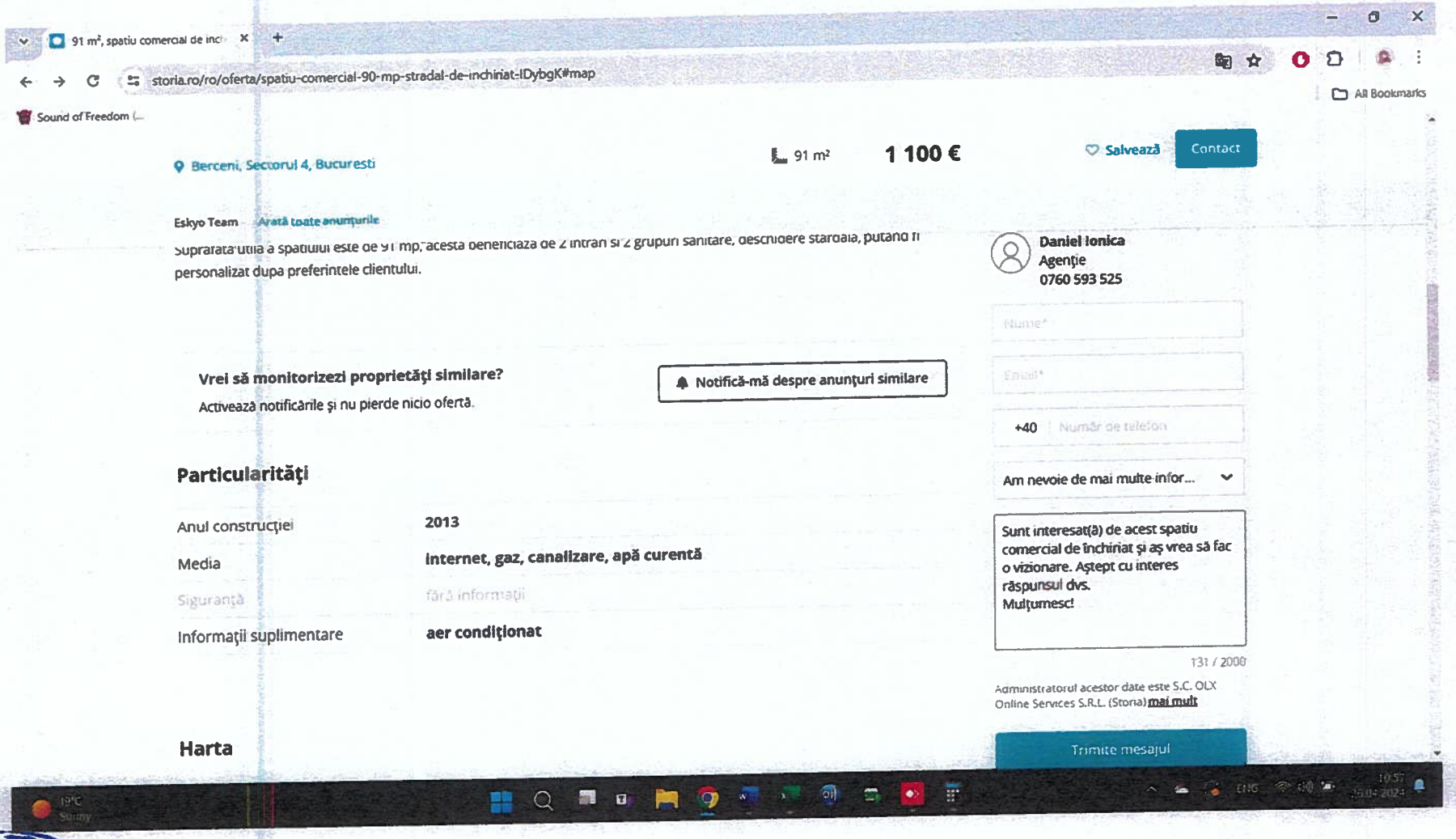
19°C Sunny ENG 10:57 26.04.2024



ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

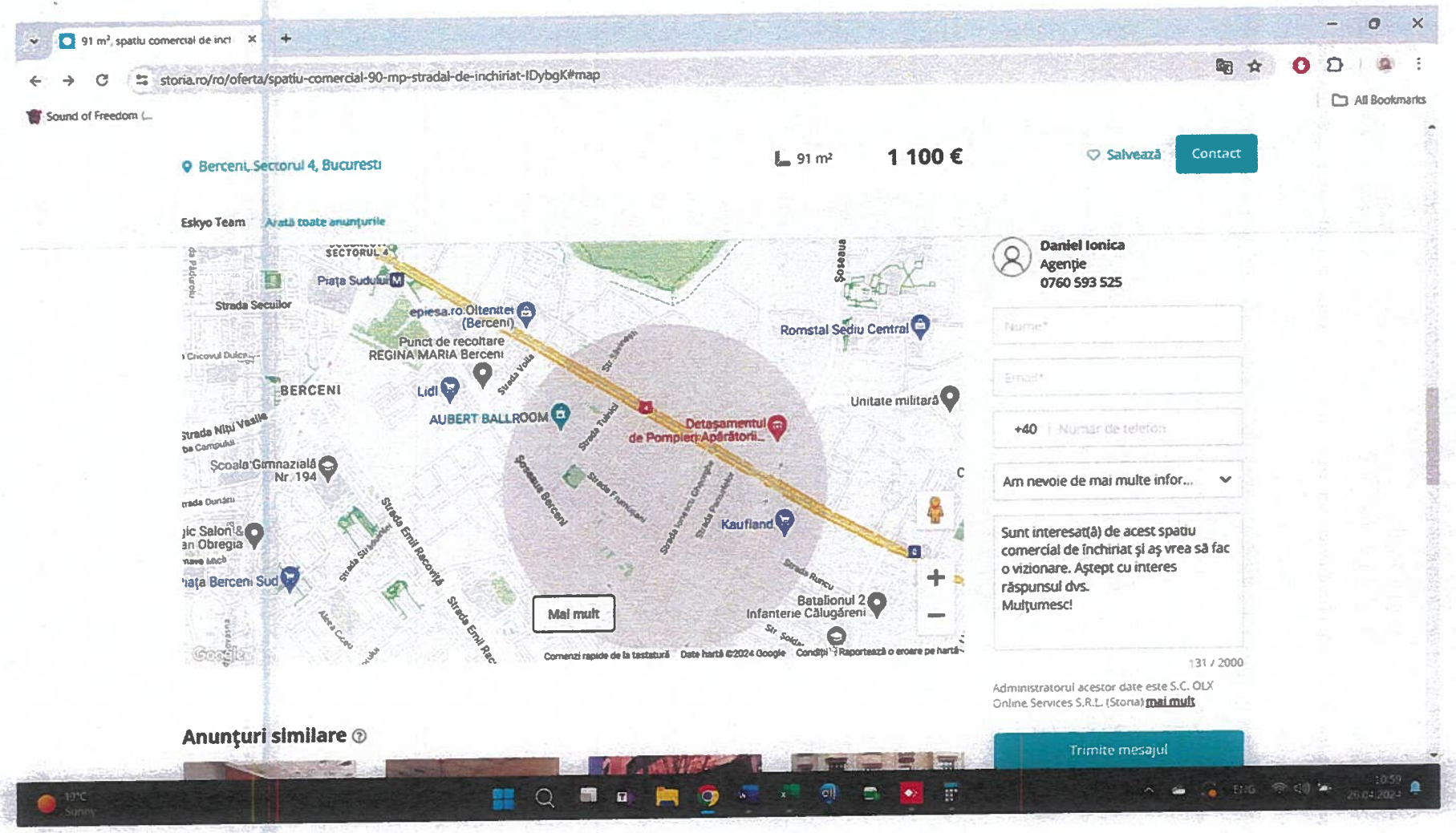
230

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

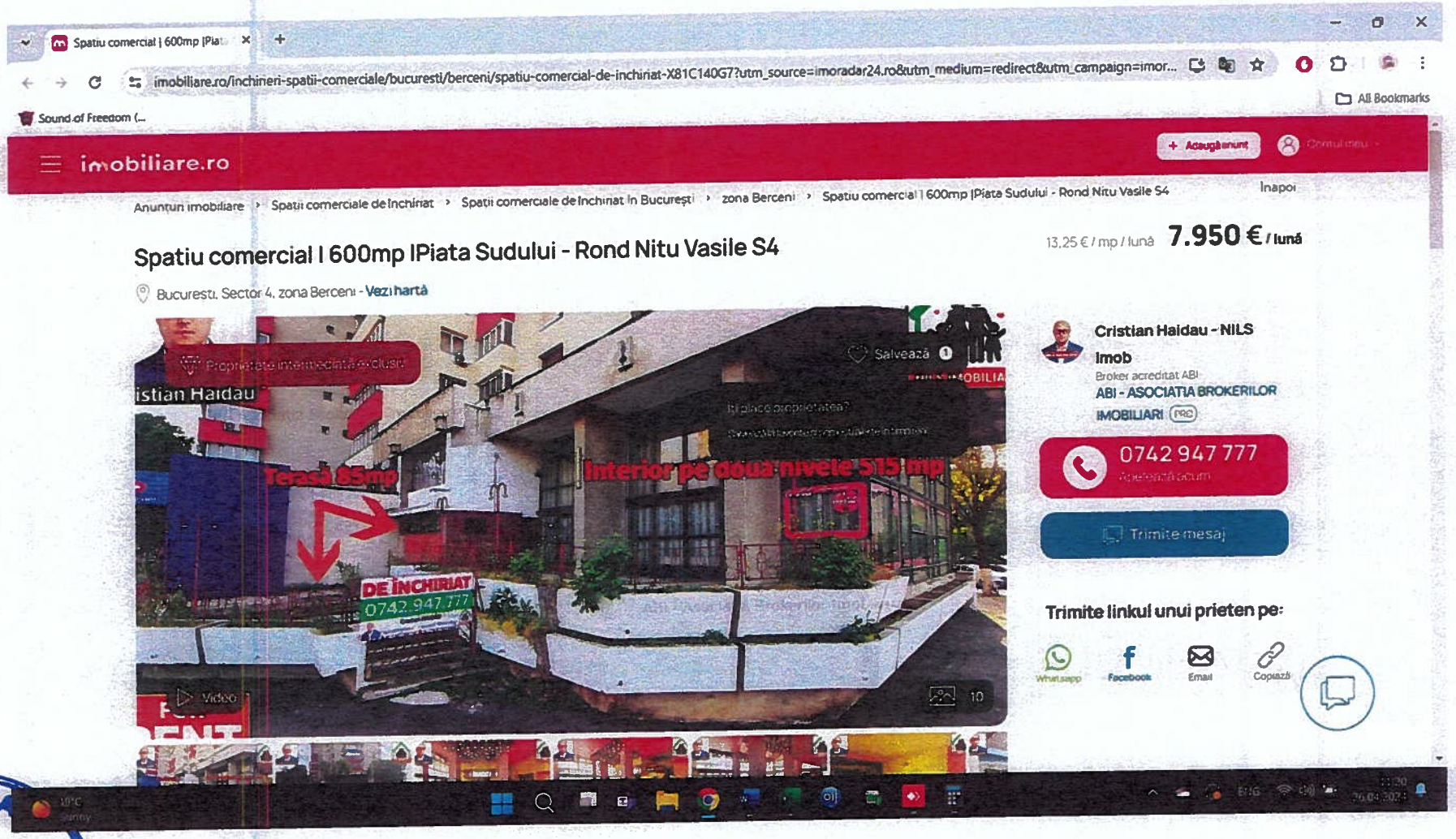
Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTOR

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

COMPARABILA D - 13,25 eur/mp

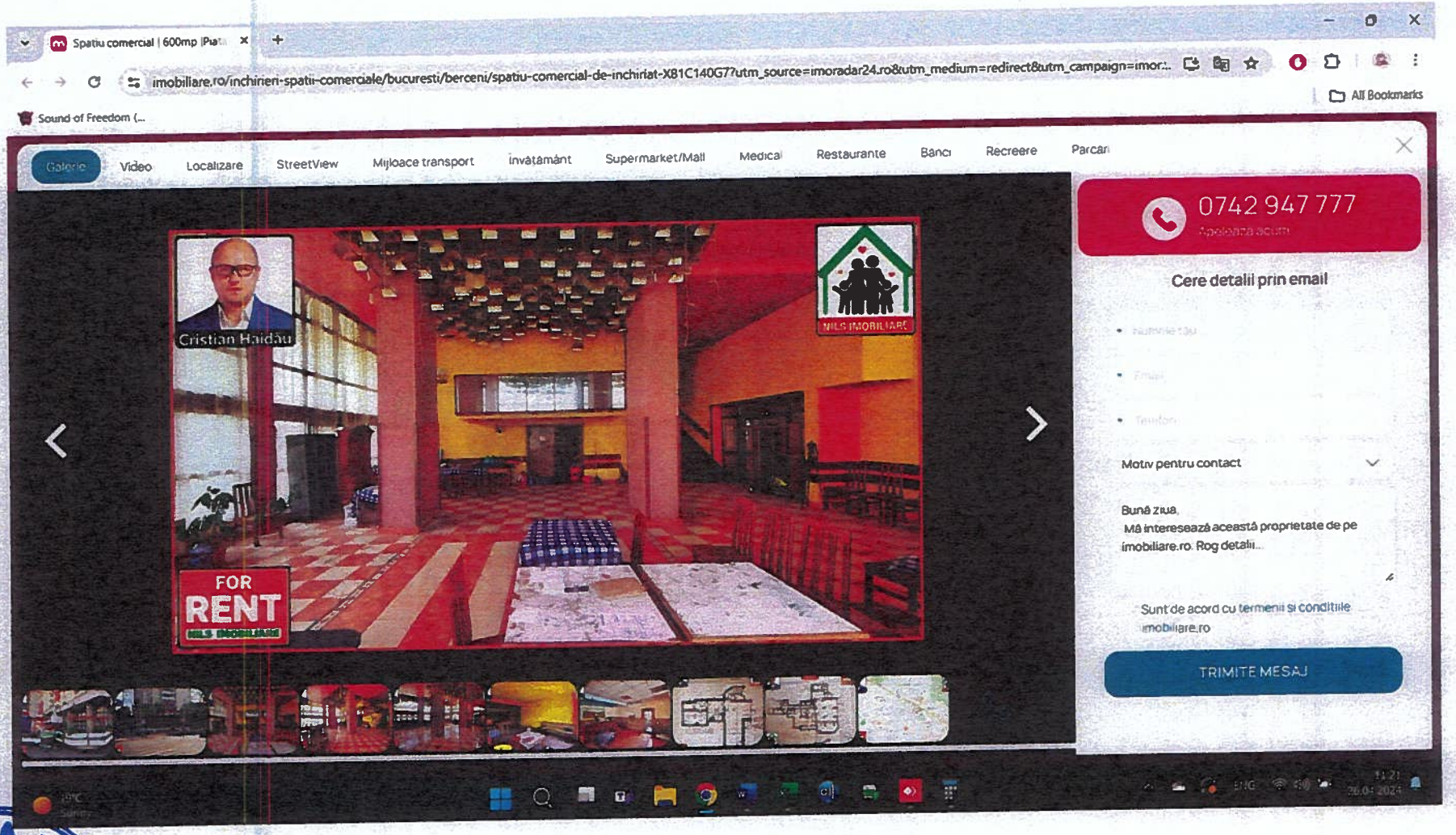


ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

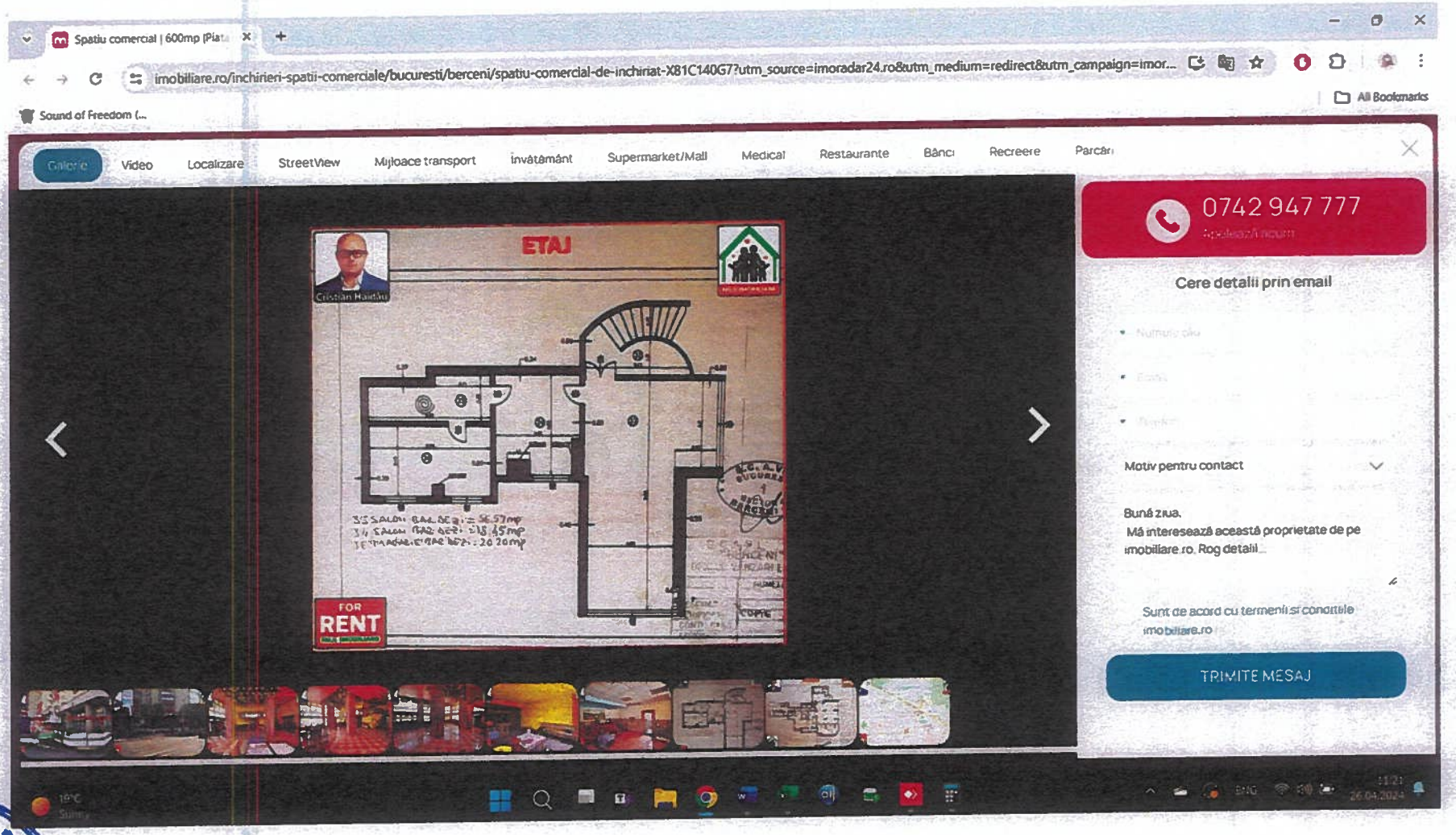
ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTOR 4

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

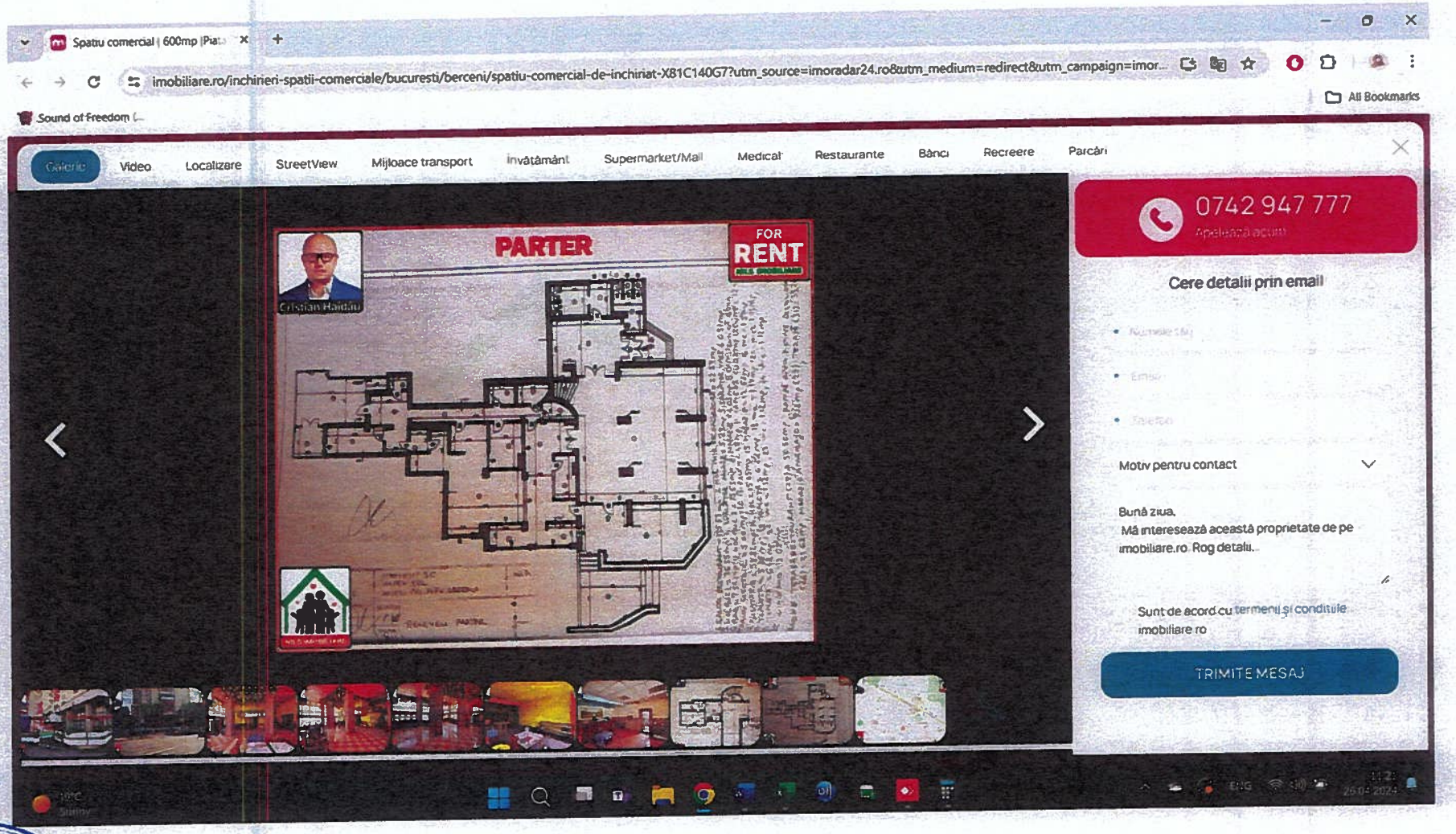
Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

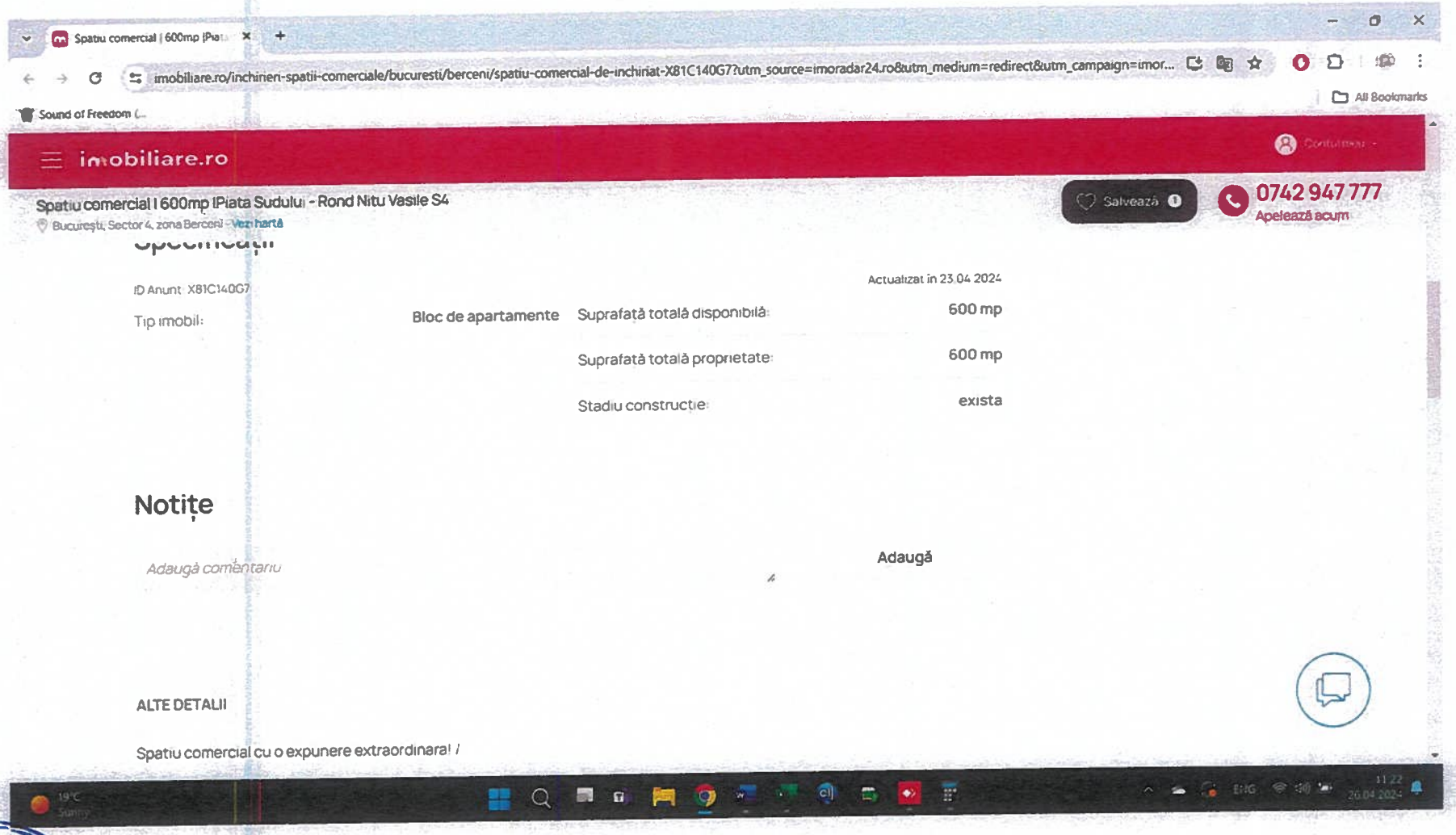
233

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

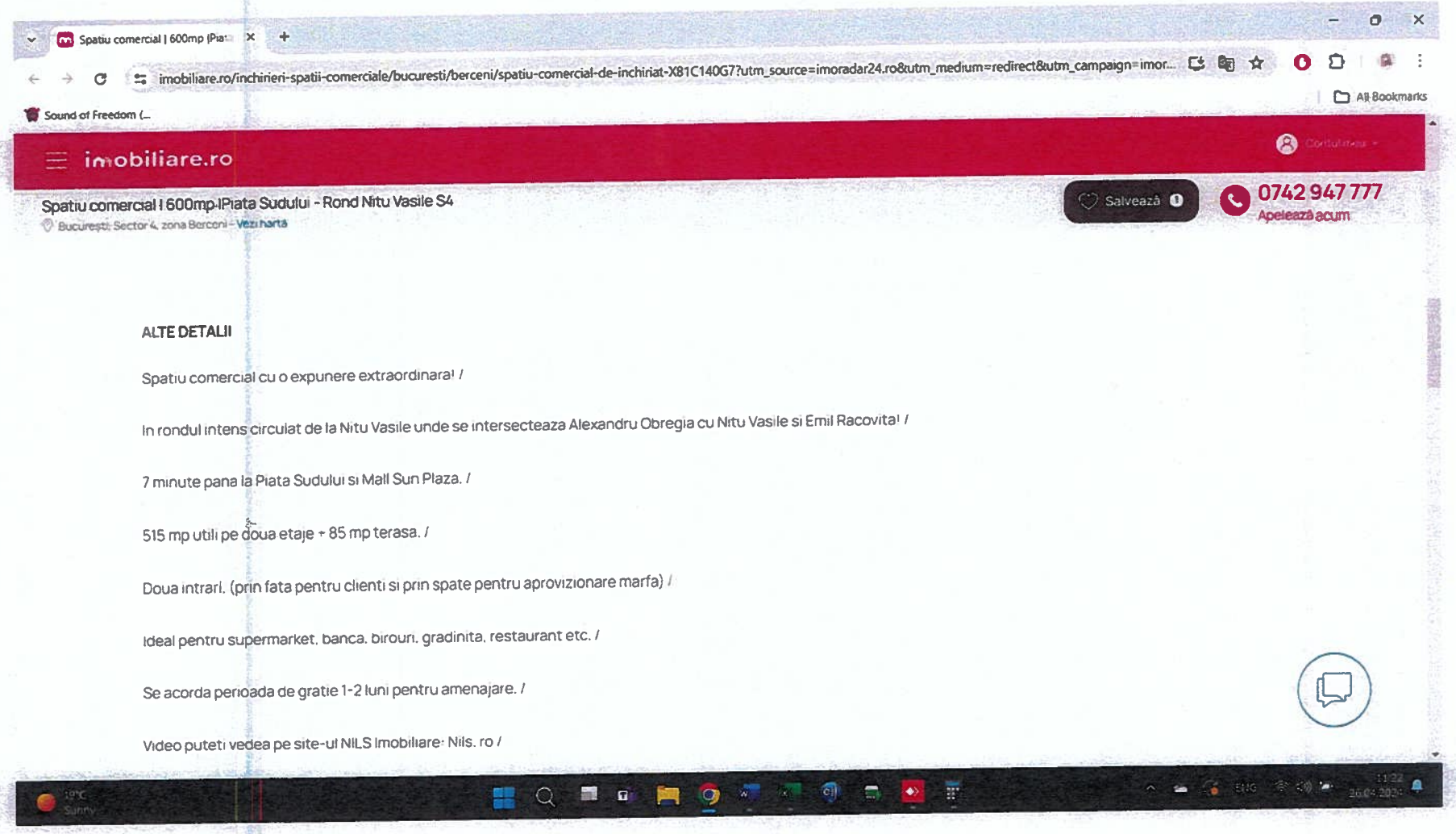
Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

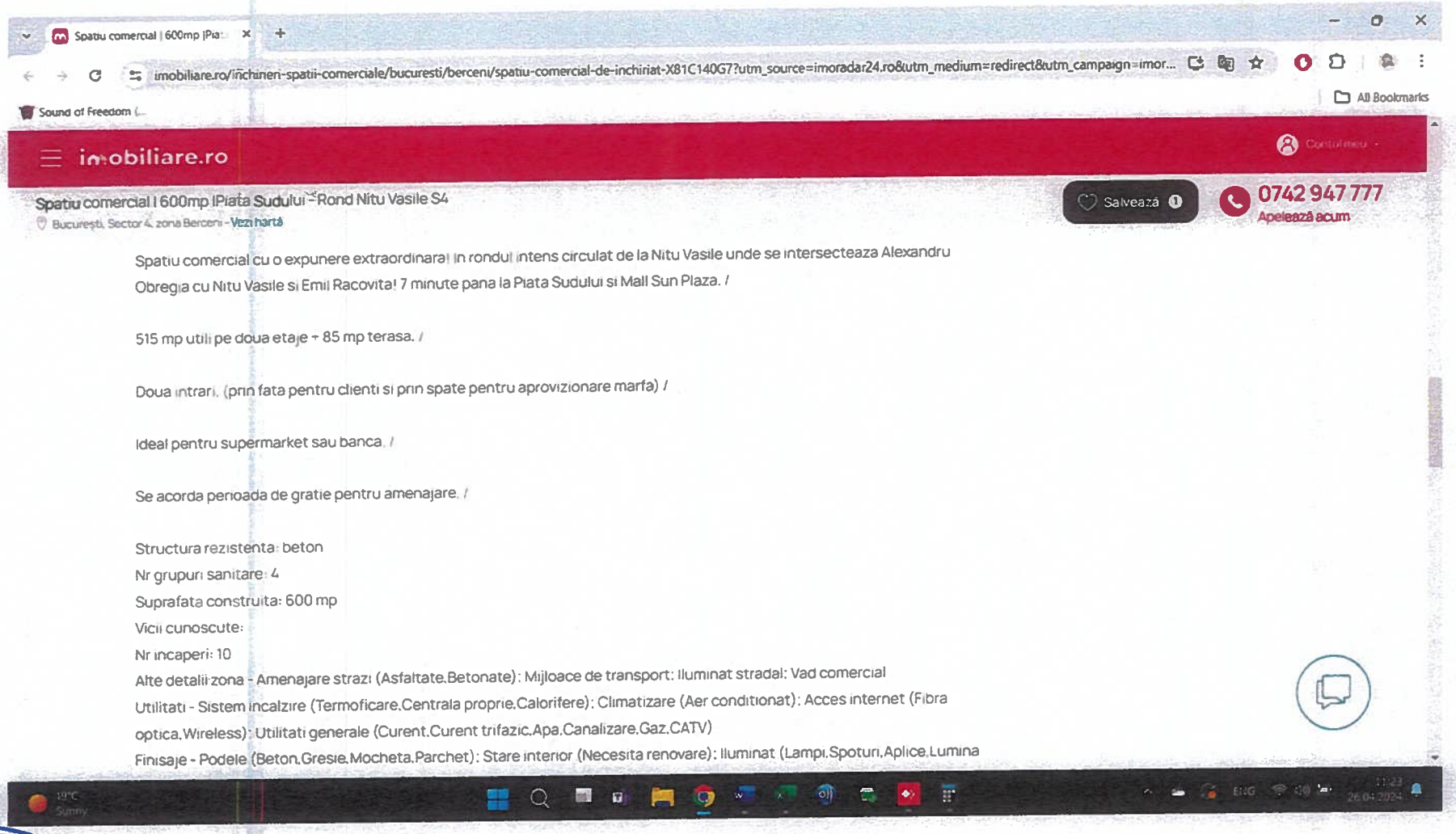
234

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



Spatiu comercial | 600mp |Pia

imobiliare.ro/inchiriere-spatii-comerciale/bucuresti/berceni/spatiu-comercial-de-inchiriat-X81C140G7?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imor...

Sound of Freedom

All Bookmarks

imobiliare.ro

Contul meu

Spatiu comercial | 600mp |Piata Sudului - Rond Nitu Vasile S4

București, Sector 4, zona Berceni - Vezi hartă

Salvează 1

0742 947 777

Apelează acum

Spatiu comercial cu o expunere extraordinara! In rondul intens circulat de la Nitu Vasile unde se intersecteaza Alexandru Obregia cu Nitu Vasile si Emil Racovita! 7 minute pana la Piata Sudului si Mall Sun Plaza. /

515 mp utili pe doua etaje + 85 mp terasa. /

Doua intrari. (prin fata pentru clienti si prin spate pentru aprovizionare marfa) /

Ideal pentru supermarket sau banca. /

Se acorda perioada de gratie pentru amenajare. /

Structura rezistenta: beton
Nr grupuri sanitare: 4
Suprafata construita: 600 mp
Vicii cunoscute:
Nr incaperi: 10
Alte detalii: zona - Amenajare strazi (Asfaltate,Betonate): Mijloace de transport: Iluminat stradal: Vad comercial
Utilitati - Sistem incalzire (Termoficare,Centrala proprie,Calorifere): Climatizare (Aer conditionat): Acces internet (Fibra optica,Wireless): Utilitati generale (Curent,Curent trifazic,Apa,Canalizare,Gaz,CATV)
Finisaje - Podele (Beton,Gresie,Mocheta,Parchet): Stare interior (Necesita renovare): Iluminat (Lampi,Spoturi,Aplice,Lumina

19°C Sunny

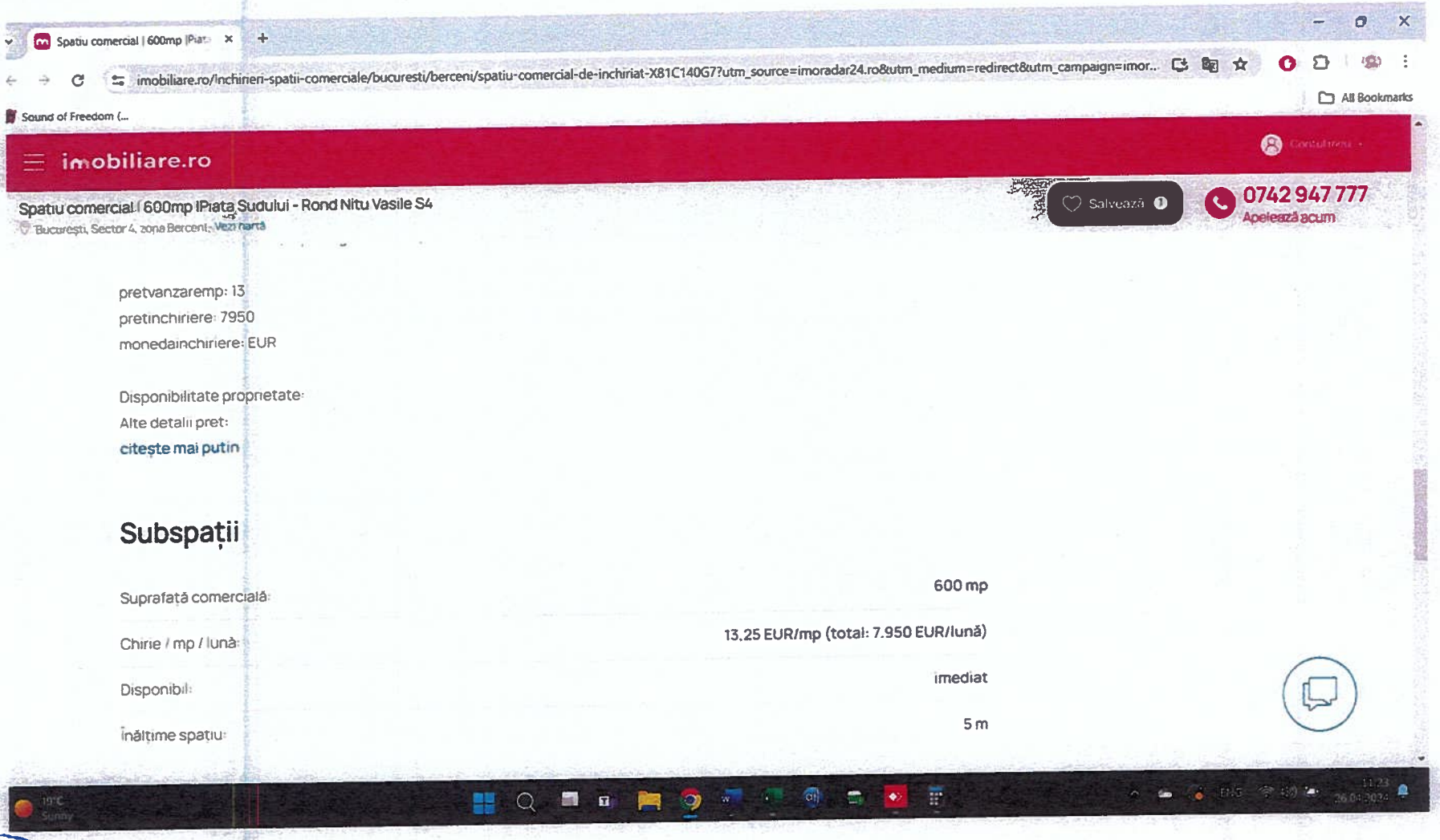
ENG

26.04.2024

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

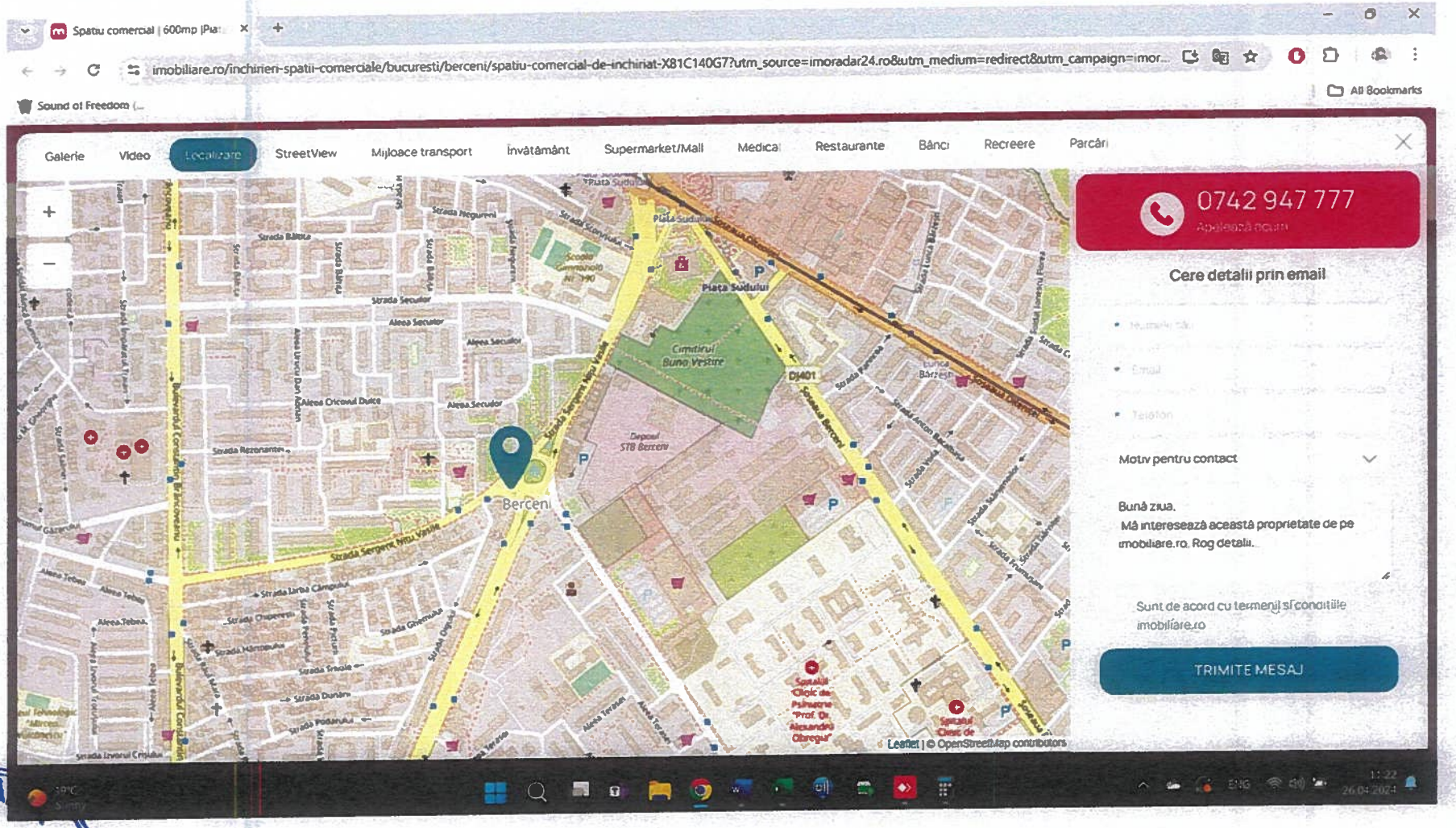
23

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

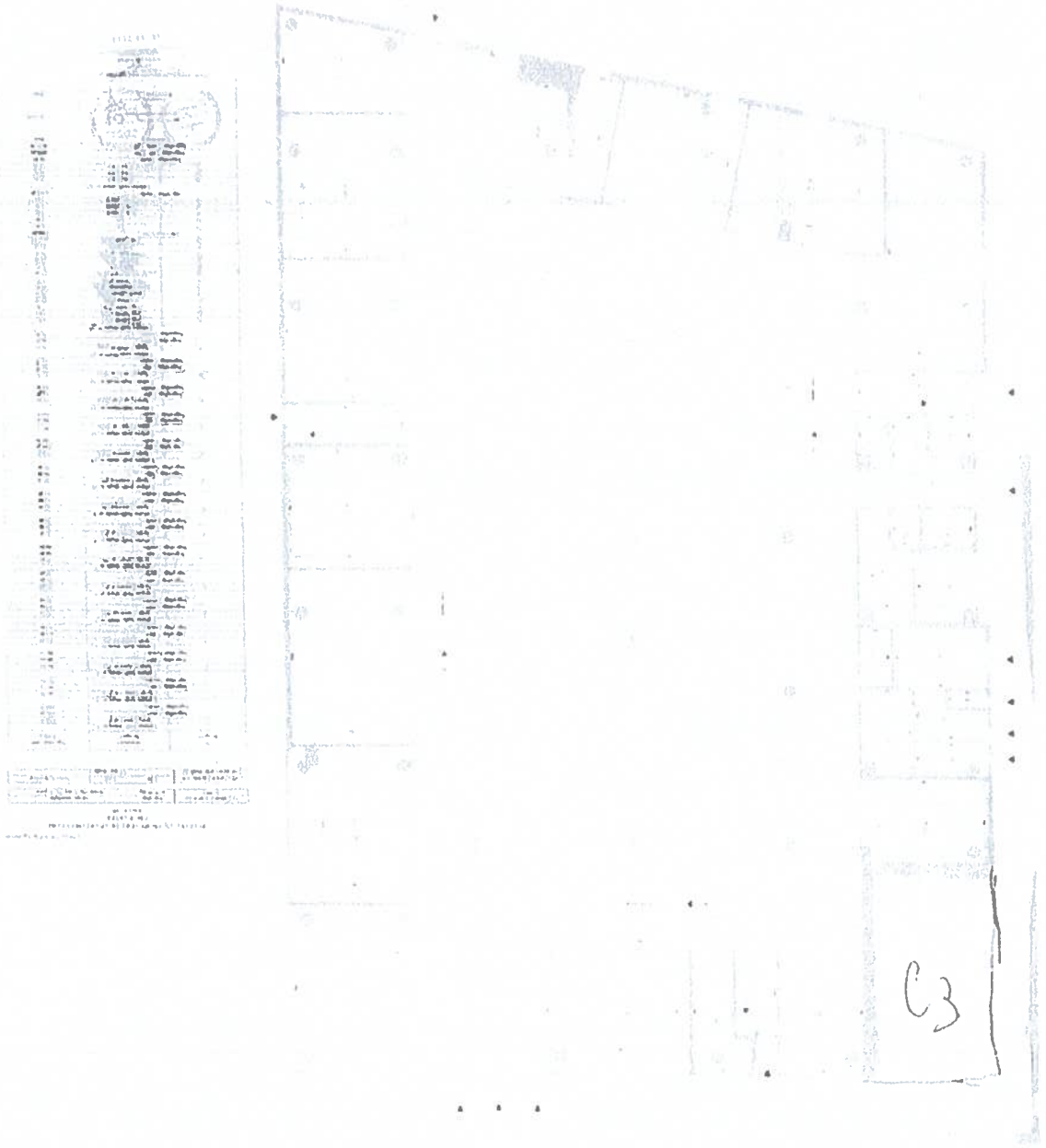
Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Anexa 3 la Raportul de evaluare – Spațiu C3 – 100 mp situat in Str. Serg. Nitu Vasile nr. 1, Sector 4, Bucuresti

Anexa 3 la Raportul de evaluare – Spatiu C3 – 100 mp situat in Str. Serg. Nitu Vasile nr. 1, Sector 4, Bucuresti



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

ROBERT-ALEXANDRU STANCIU

ANEXA NR. 5 la
LA HCLS4 nr 148/10.07.2024

Evaluator EPI – A.N.G. CONSULTING S.R.L. – Nr. ANEVAR 0870/2024

ANEVAR®

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

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

Nr. înregistrare raport ANG2024_47/26.04.2024

RAPORT DE EVALUARE

PRIVIND ESTIMAREA
VALORII DE PIAȚĂ A CHIRIEI LUNARE PENTRU SPAȚIUL COMERCIAL INDICATIV P9/UI10 CU O SUPRAFAȚĂ UTILĂ DE 75,58 MP SITUAT ÎN COMPLEXUL AGROALIMENTAR PIAȚA SUDULUI DIN STR. SERGENT NITU VASILE NR. 1, SECTOR 4, BUCUREȘTI

Beneficiar SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Utilizator desemnat / Destinatar SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

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

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTOR

I. SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie estimarea **valorii de piață a chiriei lunare pentru** spațiul comercial indicativ P9/UI10 **cu o suprafață utilă de 75,58 mp,** situat în Complexul Agroalimentar Piața Sudului din str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, Sector 4, București.

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piață a chiriei lunare pentru imobilele aflate în administrarea beneficiarului, în vederea închirierii prin licitatie pentru comercializare produse alimentare, în conformitate cu Standardele de Evaluare adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) precum si alte standarde si 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 evaluarii, între un cumpărător hotărât si un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare în cunoștință de cauza, prudent si 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, lupă un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

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

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

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

Raportul a fost structurat după cum urmează:

I. Sinteza Evaluării;
II. Termenii de referința ai evaluării;
III. Prezentarea datelor;
  III.1 Analiza pieței;
  III.2 Prezentarea imobilului;
IV. Evaluarea imobilului;

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTOR 4

V. Concluzii;
VI. Anexele Raportului de evaluare.

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

- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile economice şi juridice menţionate în raport;
- Dat fiind scopul evaluării şi nivelul investiţiei , precum şi mediul economic prezent s-a propus ca şi pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin venit.
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate in prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimata în valuta este valabila atât timp cât condiţiile in care s-a realizat evaluarea (starea pieţei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflaţia, evoluţia cursului valutar) nu se modifica semnificativ.
- Valoarea este valabilă numai pentru destinaţia precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea chiriei de piaţă a proprietăţii imobiliare;
- Proprietarul a furnizat datele privind amplasarea terenului, inspecţia la faţa locului făcându-se în prezenţa sa.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Beneficiarul nu a transmis evaluatorului documente care sa ateste dreptul de proprietate sau de administrare al imobilului, evaluarea realizându-se în baza schiţei topo si sub ipoteza existenţei dreptului de proprietare/administrare, anexă la Nota de comanda nr. **P16.2/78/10.04.2024.**
- Conform specificaţiilor Beneficiarului suprafata utilă a spaţiului comercial P9/UI10 este de **75,58 mp.**

Ipotezele de mai sus se completează cu ipotezele cuprinse în raportul de evaluare detaliat.

În urma aplicării abordării prin comparaţii, a rezultat că la data de 26.04.2024, valoarea de piaţă a chiriei lunare pentru imobilul P9/UI10 având o suprafaţă de 75,58 mp este de 13,91 euro/mp, echivalentul a 69 lei/mp.

Opinia finala a evaluării este prezentata in LEI si nu conţine TVA.
Data evaluării 26.04.2024 (Curs de referinţă BNR: 1 Euro= 4,9765 RON)
Data întocmirii raportului de evaluare: 26.04.2024

Anexe

Anexa 1 - Foto spaţiu comercial P9/UI10
Anexa 2 – Comparabile chirii spaţii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti Piata Sudului
Anexa 3 - Documente spaţiu comercial

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

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

ROMÂNIA A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat FLORESCU ANGEL MARCIŞ Nr. 12583 Data 2024 Specializarea EPI ANEVAR

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 şi adevărate;
2. Analizele, opiniile şi concluziile raportate se limitează numai la ipotezele şi condiţiile limitative prezentate şi reprezintă analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale şi imparţiale;
3. Nu am nici un interes, prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui Raport şi nici un interes personal legat de părţile implicate;
4. Nu am nici o părtinire legata de proprietate care este obiectul acestui raport sau legat de părţile implicate de aceasta evaluare;
5. Angajarea mea in aceasta evaluare şi onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt condiţionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
6. Analizele, opiniile şi concluziile mele, precum şi acest raport au fost elaborate in conformitate cu standardele de evaluare cu unele abateri prezentate in raport;
7. Deţin cunoştinţele necesare pentru efectuarea in mod competent, a acestei lucrări;
8. Subsemnatul, sunt membru ANEVAR cu documente valabile;
9. Subsemnatul am inspectat personal proprietatea.

Data întocmirii: **26.04.2024**

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

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

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI ROMÂNIA
Evaluator autorizat
FLORESCU ANGEL NARCIS
Legitimaţia Nr. 12583
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR

II.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

II.1 Obiectul evaluării îl constituie estimarea **valorii de piață a chiriei lunare pentru** spațiul comercial indicativ P9/UI10 cu o suprafață de 75,58 mp situat în Complexul Agroalimentar Piața Sudului din str. Sergent Nitu Vasile nr. l, Sector 4, București.

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 licitatie pentru comercializare produse alimentare, în conformitate cu Standardele de Evaluare adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) precum si alte standarde si 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 evaluarii, între un cumpărător hotărât si un vânzător hotărât, intr-o tranzacție nepărtinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare în cunoștință de cauza, prudent si 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, lupă 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 evaluarii;
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- SEV 232 Evaluarea proprietatii generatoare de afaceri
- SEV 300 - Evaluari pentru raportarea financiara
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- TIP 2 - Abordarea prin cost pentru activele corporale
- Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME),
- Ghidurile de evaluare (GE)

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL AL SECTOR 4

Criterii de evaluare

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

- **Abordarea bazată pe comparaţii sau piaţă:** consta in analizarea pieţei (tranzacţii sau oferte) pentru a găsi proprietăţi similare si comparând apoi aceste proprietăţi cu cea in evaluare. Analiza comparativa se axează pe asemănările si diferenţele intre proprietăţi în ceea ce priveşte dreptul de proprietate, motivaţia cumpărătorilor si vânzătorilor, condiţiile de piaţă, amplasamentul, caracteristicile fizice si economice, dimensiunile.

- **Abordarea prin capitalizarea veniturilor** Proprietăţile imobiliare care generează venituri se achiziţionează ca investiţii, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esenţial care influenţează valoarea proprietăţii. O premisă de bază a abordării investiţionale este relaţia direct proporţională între capacitatea beneficiară şi valoarea unei proprietăţi. Un investitor care cumpără o proprietate imobiliară care generează venituri schimbă în fapt o sumă prezentă de bani pentru dreptul de a primi câştiguri în viitor.
  Metodele de evaluare bazate pe capitalizarea/actualizarea câştigurilor constau în tehnici şi formule matematice folosite de evaluatori pentru analiza capacităţii beneficiare ale unor proprietăţi imobiliare (în general măsoară câştigurile realizate sub formă bănească), care transformă câştigurile viitoare în valori prezente.

- **Abordarea prin cost (pentru evaluarea construcţiilor)** este bazata pe înlocuirea costului curent al bunului cu unul nou, mai puţin deprecierea generată din deteriorările fizice precum si deprecierea funcţională şi uzura externa, si crescuta in cazul evaluărilor proprietăţilor de valoarea terenului.
  Abordarea prin costuri presupune determinarea Costului de Înlocuire Brut (CIB) si apoi scăderea din acesta, pe rând a deprecierilor: fizică, funcţională si economică. Se obţine astfel Costul de Înlocuire Net (CIN).

II.4 Clauze de nepublicare si confidenţialitate

Acest raport de evaluare este confidenţial atât pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul menţionat in prezentul raport; nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parţial, in documente, circulare sau in declaraţii, nici publicat sau menţionat în alt fel, fără acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificaţia formei si a contextului in care ar urma sa apară.

II.5 Înscrieri 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 şi a Notei de comandă nr. **P16.2/78/10.04.2024.**

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

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

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI

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

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

II.8 Data estimării valorii: 26.04.2024

La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor cuprinse în pe site-urile de profil pentru inchirieri imobile. De asemenea s-au realizat verificări pe internet privind preturile vanzarilor de terenuri, preţuri comparabile şi fundamentarea analizei de piaţă.

II.9 Data întocmirii raportului de evaluare: 26.04.2024

II.10 Data inspecţiei: Proprietatea a fost inspectată de evaluator în data de 16.04.2024.

Cu privire la modul de desfăşurare a inspecţiei se pot face următoarele menţiuni:

- Beneficiarul a colaborat cu Evaluatorul fără rezerve;
- Inspecţia s-a desfăşurat de către *Evaluator* în prezenţa reprezentantului legal al beneficiarului;
- Toate documentele cerute de prezenta lucrare au fost puse la dispoziţia *Evaluatorului*, iar cele care s-au considerat a fi utile au fost anexate prezentului Raport de evaluare.
- S-a constatat existenţa fizică a imobilelor supuse evaluării.
- S-au realizat foto imobile cuprinse în anexa nr. 1 la prezentul raport de evaluare.

Evaluatorul nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client şi proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

II.11 Moneda raportului

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

Curs de referinţă BNR: 1 Euro= 4,9765 RON valabil la 26.04.2024

II.12 Structura raportului

Raportul a fost structurat după cum urmează:

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

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

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

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informaţii solicitate clientului;
- identificarea şi inspecţia proprietăţii;
- stabilirea condiţiilor limitative şi a ipotezelor de lucru care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in cadrul raportului;
- analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru estimarea valorii şi fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

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

Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Informaţii de piaţă culese de pe site-urile imobiliare: www.imopedia.ro , www.imobiliare.ro; www.romimo.ro,www.spatii industriale.com; www.imobiliare.ro;www.eimobile.com;www.olx.ro; www.storia.ro
- Anexa 2 comparabile vanzari terenuri si închirieri construcţii 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 publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele mentionate anterior, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale şi datorarea către evaluator de daune materiale.

II.16 Responsabilitatea faţă de terţi

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client şi proprietarul imobilului, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi destinatarului precizaţi în preambulul raportului. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nici o circumstanţă.

II.17 Ipoteze

Principalele ipoteze şi condiţii limitative de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarii imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare;
- Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încred

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI

- Evaluatorul a preluat dimensiunile din documentele furnizate de beneficiar si din precizările beneficiarului;
- Evaluatorul nu a avut la dispoziţie un releveu sau o schiţa a imobilului pentru a putea verifica corectitudinea suprafeţelor, evaluatorul nu este inginer / topograf si nu este in măsura sa certifice aceste măsurători;
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;
- Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunoştinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa 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 funcţiune 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 informaţiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piaţa, condiţiile de piaţă 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 ţinând seama de tipul valorii exprimate şi de informaţiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
- Valoarea declarată reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piaţă a imobilului;
- Valoarea poate fi considerată ca cea mai bună estimare a preţului posibil obtenabil în urma unei tranzacţii obiective şi nepărtinitoare pentru bunul evaluat şi poate reprezenta un nivel de referinţă în vederea negocierilor între vânzător şi cumpărător;
- Evaluatorul nu are nici un interes, de nici o natură, faţă de bunurile evaluate sau faţă de proprietar, iar onorariul nu a fost stabilit în funcţie de valoarea evaluată.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Nu s-a facut nicio investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigatii pentru a le descoperi.
- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a [illegible] sau la

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR

dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistand nicio disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.

- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o
  artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finala a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificati în prezentul raport.
- Natura pieţelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate in cadrul acestui raport trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietății in cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pieței, la data de referință a evaluării, situatie care se poate modifica, intr-un interval mai scurt sau mai lung, in funcție de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre.
- Beneficiarul sau un potential cumparator, pot avea, argumentat, alte opinii si păreri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.
- Evaluatorul a presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părţi 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 şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate 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 construita desfasurata sau utilă 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 suprafetele 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 imobilului, evaluarea realizându-se în baza schiței topo si sub ipoteza existenței dreptului de proprietare/administrare, anexă la Nota de comanda nr. **P16.2/78/10.04.2024.**

ROMANIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTORUL

- Conform specificațiilor Beneficiarului, suprafata utilă a spațiului comercial P9/UI10 este de **75,58 mp**.

II.18 Litigii

Din datele şi 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 investigaţie, în afara controlului vizual şi organoleptic, pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăţilor imobiliare.

Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu, privind existenţa unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietăţilor analizate sau a proprietăţilor învecinate. Nu îmi asum nici o răspundere pentru existenţa vreunui contaminant şi nici nu mă angajez pentru o expertiză sau o investigaţie ştiinţifică necesară pentru a fi descoperit.

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

III.PREZENTAREA DATELOR

III.1 Analiza pieței

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

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj intre 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 pieţelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piata și masura 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 creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite în piete mai mici, specializate, numite subpiete, în urma unui proces de segmentarea a pietei și dezagregare a proprietatii.

În cazul proprietătii evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începand cu tipul proprietatilor avand aceleasi caracteristici tehnico-economice, ca ale proprietatilor supuse evaluarii.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 6

Zona in care este situat imobilul supus evaluării are destinatie mixtă comercială si rezidențială aceasta situându-se ca amplasament în partea de sud a Bucurestiului. Piața imobiliară specifică este o piață activă, având în vedere numărul mare de oferte.

Principalele elementele de comparație recunoscute de piața specifică sunt:

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

Localizare

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

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

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

Spațiul comercial supus evaluării este situat în cadrul Complexului Agroalimentar Piața Sudului din str. Serg. Nițu Vasile nr. 1, Sector 4, București, aproape de ieșirea către localitatea Berceni.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

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

Destinația imobilului este una specifică, respectiv comercializare produse alimentare.

Infrastructura zonei este bine dezvoltată, spațiul evaluat având acces direct la bulevarde, statie de metrou, tramvai si autobuz.

În zonă există toate utilitățile energie electrica, comunicații, gaze, 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 destinatie mixta rezidentia si servicii și de tipul proprietății, piața specifică pentru imobilul care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a proprietăților comerciale situate in zona de sud a Sectorului 4.

Evolutia valorilor imobiliare

Conform analiza piata imobiliara intocmita de AgentExpert[2] *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 si consecintele razboiului din Ucraina, toate calculele și previziunile pentru 2023 trebuie revizuite, mai ales din cauza îngrijorărilor privind criza economică ce se anunta. *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 si al imobilelor din Sectorul 4 va crește semnificativ în următorii ani (5 – 10 ani), avand în vedere faptul că autoritățile publice au implementat politici publice prin care sa crească bunăstarea socială a cetățenilor care locuiesc în această zonă[4] :

- *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 parcări 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*

[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-mondial%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**

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

instalare); amenajare rețea extinsă de parcări 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;*
- *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 si care permite dezvoltarea de noi spatii de servicii, respectiv imobile care conduc la crearea de locuri de muncă.
- **Noua statie de metrou Tudor Arghezi,** construita pe o suprafata de peste 15.000 de metri intre statia Berceni, actualul capat de linie al Magistralei 2 si Soseaua de Centura, va avea o lungime de 1,6 kilometri. Aceasta va fi supraterana, parter plus doua etaje si va beneficia de sase zone de acces pietonal, din care doua vor fi situate pe partea opusa a Soselei Berceni, fiind asigurata o legatura printr-un pasaj pietonal subteran, pe sub sosea. 300 de locuri de parcare vor fi amenajate aici pentru cei care vin zilnic cu masinile catre centrului orasului si care au nevoie de un loc in care sa isi lase autoturismele inainte de a lua metroul de la **noua statie Tudor Arghezi,** de pe Soseaua Berceni[5]. Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti va dezvolta infrastructura de metrou dincolo de Soseaua de Centura a Capitalei, catre comuna Berceni. .
- **"Europa Unita",** va fi denumirea noului pasaj rutier suprateran pe care Primaria Sectorului 4 il construieste la intersectia dintre Bulevardul Metalurgiei cu strada Turnu Magurele. Acesta va putea concura cu cele mai avangardiste si moderne proiecte de infrastructura mare din capitalele europene, fiind unul dintre cele mai moderne pasaje rutiere din Romania. Cu o lungime de peste 650 de metri, pasajul va avea doua benzi de circulatie pe fiecare sens pentru a fluidiza traficul intr-una dintre cele mai tranzitate zone din sudul Bucurestiului.
- Primaria Sectorului 4 construieste **un patinoar olimpic ultramodern cu peste 1.500 de locuri**. Patinoarul va fi acoperit si se vor putea desfasura competitii sportive nationale, dar si internationale: campionate europene si mondiale de hochei, inclusiv spectacole de divertisment pentru public. Constructia va fi realizata in curtea Liceului Tehnologic de Metrologie "Traian Vuia", pe un teren de 2,5 hectare, fiind singurul patinoar olimpic din sudul tarii, destinat tuturor activitatilor care se pot desfasura pe gheata.
- Sectorul 4 va implementa conceptul Green Deal, finantat de Uniunea Eurpeana, pentru ca spatiul verde la nivelul sectorului sa creasca in urmatorii ani cu 20%, este primul parc cultural urban al tarii, cel mai mare spatiu verde al capitalei. Bucuresti este una dintre putinele capitale privilegiate, dispunand de un parc natural in limitele sale teritoriale. ***Delta Vacaresti este incadrata de Soseaua Vitan-Barzesti, Calea Vacaresti, Splaiul Unirii si Soseaua Oltenitei.*** Parcul Natural Delta Vacaresti va fi tranformat

[5] **https://www.sudrezidential.ro/de-ce-sa-ti-cumperi-o-locuinta-in-sectorul-4**

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

intr-un adevarat obiectiv turistic. Parcul Tudor Arghezi, primul parc construit de la zero in ultimii 30 de ani, este deja in lucru.

Cei mai importanți factori care au influentat piața imobiliară pe parcursul perioadei 2020 – martie 2024 sunt:

1. ***Politica Guvernului privind majorarea cotei reduse de TVA la locuințe noi de la 5% la 9%***

Decizia Guvernului de a majora începând cu ianuarie 2024 plafonul de TVA pentru locuințe noi la 9%, ceea ce va conduce la o crestere a preturilor la imobile.

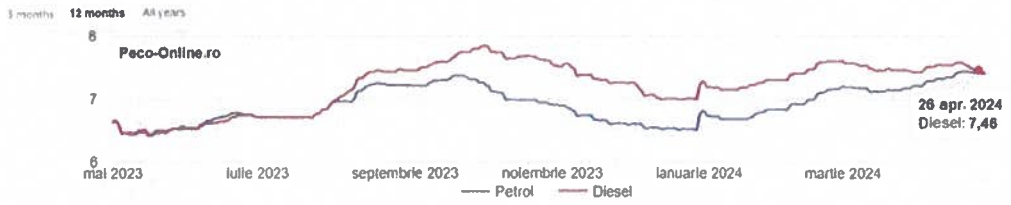
3. Cresterea prețurilor

Cresterea prețurilor pentru imobile se datoreaza în principal creșterii **pretului de cost al inputurilor aflat intr-un ritm de crestere galopant** (pana la 50% crestere pe manopera in ultimul an datorita OUG 114/2018, respectiv pana la 15% -20% la materialele de constructii) si cresterea preturilor la materiale de constructii din perioada mai – iunie 2021 cu cca. 50% https://www.wall-street.ro/articol/Real-Estate/235630/de-ce-scade-numarul-tranzactiilor-imobiliare-ce-nu-ne-spun-datele-ancpi.html; https://ziare.com/economie/stiri-economice/efecte-crestere-preturi-materiale-constructii-1675654

La cresterea preturilor la materiale de constructii s-a adaugat si cresterea costurilor cu combustibilul si cu energia, respectiv cresteri de intre 40 – 80% https://www.peco-online.ro/istoric_en.php

PECO ONLINE

Trend in petrol and diesel prices in Romania



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-kw-ianuarie-2022-scumpire-factura-energie-electrica-cu-cat-creste-facturile_551175.html

Conform Raport INSS din data de 12.01.2024 *„Rata medie a modificării prețurilor de consum în ultimele 12 luni (ianuarie 2023 – decembrie 2023) față de precedentele 12 luni (ianuarie 2022 – decembrie 2022) determinată pe baza IAPC a fost 9,7%* [6]

[6] **Comunicat de presa INSS – 12.01.2024**
https://insse.ro/cms/sites/default/files/com_presa/com_pdf/ipc12a24.pdf

ROMANIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 5

3. Variatii semnificative privind costul banilor

Pentru piaţa specifică, faptul că BNR a decis cresterea dobanzii de referinta, va conduce la un cost ridicat al banilor cu impact direct asupra finantarii construirii de noi spatii de rezidentiale sau comerciale, Robor-ul la 3 luni crescand de la 3,01%/an în ianuarie 2022 la cca. 6,05%/an, la data de 26.04.2024.

Creşterea costului banilor se observă direct în numărul de ipoteci instituite la nivelul tarii *„...numărul de ipoteci active în luna iunie 2023 a fost de aproape 4.500, în scădere cu 34%, în timp ce la nivelul primei jumătăţi 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 tranzacţii imobiliare individuale s-a redus cu o treime în T1/2023, conform analiza prezentata in Ziarul financiar.* https://www.zf.ro/banci-si-asigurari/piata-imobiliara-a-luat-o-la-vale-creditarea-ipotecara-a-scazut-cu-21995373

Istoric şi grafic

Valorile extreme ale indicelui **ROBOR 3M** în perioada 1 ianuarie 2022 - 26 aprilie 2024:
Valoare maxima: **8.21 %** (26 octombrie 2022)
Valoare minima: **3.01 %** (4 ianuarie 2022)
Valoare medie pentru perioada selectată este **6.36 %**

Cererea

Cererea pentru imobile similare cu cel supus evaluării provine de la agentii economici care doresc sa îşi comercializeze produsele cât mai aproape de zona rezidenţială .

Cererea pentru închirierea de spaţii comerciale este în strânsă legătură cu cererea pentru spaţiile rezidenţiale şi cu partea de infrastructură, accesibilitatea şi mobilitatea fiind factorii determinanţi în formarea cererii pentru spaţii cu destinaţie comercială.

Conform Raport imobiliare.ro trimestrul 3 al anului 2023 *„**Interesul de achiziţie** înregistrat la nivelul principalelor şase pieţe rezidenţiale din ţară **a crescut simţitor** în ultimul an. **Capitala a atras cei mai mulţi potenţiali cumpărători**, iar oraşele Braşov şi Timişoara s-au aflat într-o*

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

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

competiție strânsă pentru următoarele locuri în clasament. ***Cererea a crescut în București pe ambele segmente de piață.*** *Circa 42.700 de potențiali cumpărători și-au arătat interesul pentru proprietățile noi listate pe Imobiliare.ro în trimestrul al III-lea, cu 25% peste nivelul din intervalul similar al anului 2022.*

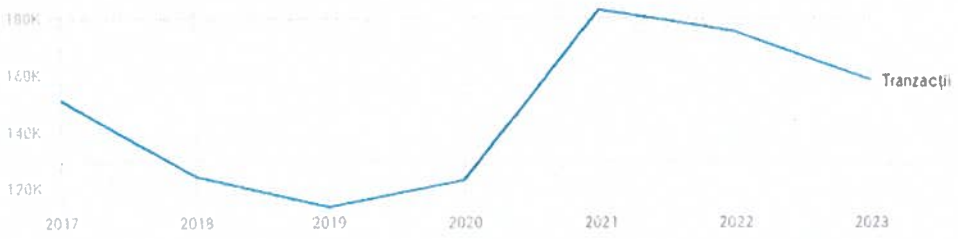
94.800 potențiali cumpărători	20,1% evoluție	113.900 potențiali cumpărători*

		Locuințe Vechi	Locuințe Noi
Cerere**	131.200 21%	94.800 21%	70.000 24%

	Cerere Totală	Locuințe Vechi	Locuințe Noi
București	74.300 21%	53.200 21%	42.700 25%
Brașov	12.900 21%	9.900 20%	5.300 22%
Timișoara	12.600 20%	9.500 21%	5.700 21%

În anul 2023, pe piața imobiliară din România au avut loc peste 158.000 de tranzacții, ***în scădere cu aproape 10%*** *comparativ cu anul 2022. Această evoluție în scădere trebuie însă pusă în context, pentru mai multă relevanță. În primul rând, piața imobiliară a evoluat diferit între prima jumătate a anului și a doua jumătate a anului 2023. De exemplu, în primele șase luni, numărul de tranzacții a scăzut cu 22,1%, comparativ cu prima jumătate a anului 2022. Cea de-a doua jumătate a anului a adus o creștere a numărului de tranzacții cu 2,2%, comparativ cu perioada similară din 2022.*
Principala explicație pentru această revenire a numărului de tranzacții din a doua parte a anului trecut o putem găsi în modificările legislative. În august 2023, Guvernul a anunțat creșterea cotei reduse de TVA de la 5% la 9%, începând din 1 ianuarie 2024. (...) , în 2023 ***numărul de tranzacții de locuințe a scăzut pentru al doilea an consecutiv,*** *însă în același timp poți spune că 2023 a fost al treilea cel mai bun an, ca număr de tranzacții, din ultimii 7 ani*[8]

Numărul anual de tranzacții imobiliare în România



Grafic: Daniel Popescu, Panorama • Sursă: ANCPI • Creat cu Datawrapper

Oferta

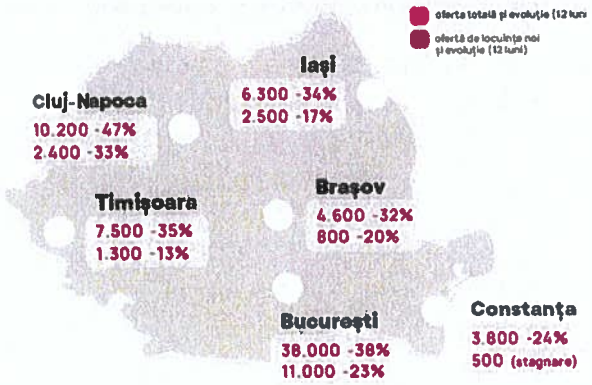
Având în vedere tipul bunului evaluat, în vederea analizei ofertei competitive, evaluatorul a procedat la un studiu de piață.

Din punct de vedere al spațiilor rezidențiale oferta este una în scădere *„Numărul apartamentelor și caselor listate la vânzare în cele mai mari șase orașe din țară a scăzut dramatic*

[8] https://panorama.ro/piata-imobiliara-2024-preturi-oferte-locuinte/

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 6

*în ultimele 12 luni. **Cea mai afectată a fost piața rezidențială din Cluj-Napoca** unde oferta aproape s-a înjumătățit. Și cumpărătorii din **București** au avut de ales dintr-un număr semnificativ mai redus de locuințe în căutarea proprietății potrivite pentru nevoile lor. Chiar și în aceste condiții, **în Capitală se găsesc în continuare cele mai multe apartamente și case de vânzare**[9].*



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

- exista o piață activa pentru închirierea de spatii comerciale;
- in anexa 2 se regăsesc oferte pentru chirii imobile cu destinație similară cu a spațiului supus evaluării.
- preturile de închiriere pentru spații similare variază între 10 si 20 euro/mp/lună in funcție de destinația spațiilor: comercializare produse alimentare sau nealimentare, birouri pentru servicii etc.
- alți factori care influențează oferta de închiriere sunt: accesibilitate mijloace de transport în comun, locul serviciilor de utilitate publică, mobilitatea în funcșie de acces bulevarde.

Echilibrul pieței

În ceea ce priveste echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani, raporturile s-au inversat pe piata imobiliară aceasta devenind *o piață a cumpărătorului* , prin urmare există e marjă de negociere față de preturile din piață care poate varia între 3% si 5%.

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

Previziuni

Având în vedere contextul generat de pandemia COVID19 precum si razboiului din Ucraina, orice previziune privind prețurile chiriilor trebuiesc 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, trebuiesc revizuite sub aspectul creșterii.

[9] Raport imobiliare.ro trimestrul 3 al anului 2023

O eventuală criză economică conduce inevitabil la creşteri de preţuri, prin urmare costul de înlocuire a construcţiilor nu va creşte doar ca valoare procentuală ci si sub aspectul valorii nominale a acestora în sensul devalorizării acestora.
Sectorul 4 are un avantaj de crestere datorită faptului că există teren liber pentru dezvoltarea atât pe plan rezidenţial cât şi în planurile de servicii publice si comerciale.
Odată cu cu creşterea consumului, s-a dezvoltat în mod direct şi zona de servicii logistice aflată lângă centura Bucurestiului, factor care va conduce la creearea de noi locuri de muncă.
Dezvoltarea infrastructurii privind mobilitatea şi accesibilitatea, centura A0 şi dezvoltarea transportului subteran (noua statie de metrou Tudor Arghezi), corelate cu dezvoltarea imobiliara si a serviciilor publice (scoli , gradinite si spitale) va conduce pe termen mediu la o crestere a preturilor terenurilor din zona de sud a Sectorului 4.

Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor în continuare, definită astfel: *„Cea mai probabilă utilizare a proprietăţii, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisivă legal, fezabilă financiar şi care conduce la cea mai mare valoare a proprietăţii evaluate."*
Cea mai buna utilizare (CMBU)– este definită ca utilizare rezonabilă, probabilă şi legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare.
Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

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

Tipul de utilizare reprezintă elementul esenţial in estimarea valorii proprietăţii, iar valoarea imobilului trebuie considerata din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constând in găsirea utilizării care maximizează valoarea proprietăţii.

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 potenţiale.

Testul permisibilităţii legale a imobilului
In acest caz trebuie sa se determine care utilizări sunt permise legal.
Restricţiile private de zonare, normele de construire, reglementările de utilizare, precum si reglementările asupra mediului înconjurător.
Trebuie sa se tina cont daca exista o probabilitate rezonabila ca documentaţiile de urbanism sa se modifice pentru ca cea mai buna utilizare a proprietăţii sa se realizeze.
Investigând probabilitatea rezonabila a modificării documentaţiilor de urbanism, evaluatorul a tinut seama de tendinţele din aria pieţei, de planul de dezvoltare al comunităţii.
Astfel pentru imobilul analizat, ţinând cont de reglementările urbanistice ale zonei, de utilizarea prezenta putem considera o utilizare probabilă ca fiind permisibilă din punct de vedere legal si anume: **utilizare comercială de produse agroalimentare.**

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Testul pentru posibilitatea fizica
Acesta analizează caracteristicile fizice ale amplasamentului care pot afecta cea mai buna utilizare a sa. Mărimea, forma, solul, accesibilitatea imobilului, gradul de risc in eventualitatea producerii unor dezastre naturale precum inundațiile si cutremurele afecteaza utilizările pe care le poate avea acesta.
Capacitatea si disponibilitatea utilităților publice sunt de asemenea factori importanți.
Utilizarea posibilă legal, coroborată cu analiza caracteristicilor fizice ale amplasamentului, conduce la concluzia ca fizic ca imobilele sunt dezvoltate pentru o **utilizare comercială de produse agroalimentare.**

Testul fezabilității financiare
Numai acele utilizări care îndeplinesc primele două criterii sunt analizate mai departe. Cat timp o utilizare potențiala are valoare in comparație cu costurile ei si respecta primele două criterii, utilizarea este fezabila financiar.

Testul productivității maxime
Acesta se aplica utilizărilor care au trecut de celelalte trei teste anterioare. Analiza adiționala a forțelor de piața ale cererii si ofertei poate ajuta in procesul de eliminare.
Testul se adresează nu numai valorii create in urma utilizării maxim productive, ci si a costurilor necesare obținerii valorii, daca acestea exista, ca de exemplu pentru demolarea si îndepărtarea construcțiilor, costurilor de remediere a problemelor de mediu si de modificare a planului de urbanism.
Dintre utilizările financiar fezabile, cea mai buna utilizare este utilizarea care produce cea mai mare valoare reziduala a imobilelor, in concordanta cu riscul acceptat de piața si cu rata rentabilității pretinsa de piața pentru aceasta.
Cea mai buna utilizare potențiala a imobilelor este de obicei utilizarea pe termen lung, care ar trebui sa se mențină pe amplasament pe toata durata vieții normale a construcțiilor.
Durata de viata normala depinde de tipul clădirilor, de calitatea construcției si de alți factori.
Fluxul de beneficii (venitul si amenajările) produse de construcții reflecta un program de utilizare a terenului bine întocmit si de obicei foarte concret.
Productivitatea maxima a imobilelor in opinia noastra, se poate obține pentru o dezvoltare ca **utilizare comercială cu produse agroalimentare.**

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

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

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

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTOR

III.2 PREZENTARE IMOBILELOR

Spațiul comercial P9/UI10 este situat la parterul Complexului Agroalimentar Piața Sudului din str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, Sector 4, București.
Conform precizărilor beneficiarului, spațiul are o suprafață utilă de 75,58 mp si este inclus într-o constructie cu regim parter si etaj, pe structura metalica, pereții perimetrali sunt din geam termopan si alucobond, acoperiș terasa necirculabila.
Accesul la spatiul comercial se realizează prin usile principale de acces în Complexul Agroalimentar Piața Sudului, spațiul comercial fiind situat pe coltul imobilului.
Finisajele interioare constau în pardoseala cu gresie, peretii gletuiti si vopsiti cu vopsea lavabilă, tavane casetate.
Climatizarea interioară se realizează prin utilizarea unui sistem ventiloconvector fiind montate aerotermele de incălzire/răcire.
Spatiul comercial este conectat la reteaua de energie, apa si canalizare.
In anexa nr. 1 la prezentul raport sunt prezentate imagini cu spațiul comercial.

IV. EVALUAREA IMOBILULUI

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 definiţii specifice (pentru exemple, a se vedea IVSC Standard 2). Anumite tipuri de valoare sunt utilizate frecvent în evaluare. Altele sunt utilizate în situaţii speciale şi în circumstanţe atent identificate şi explicate. În utilizarea şi înţelegerea evaluărilor, de o importanţă deosebită este ca tipul şi definiţia valorii să fie clar enunţate şi să fie adecvate cu scopul evaluării. O modificare în definiţia valorii poate avea efect semnificativ asupra valorilor estimate pentru proprietăţi.
*"**Valoarea de piață** - suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la* data evaluarii, *între un cumpărător hotărât si un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare în cunoștință de cauza, prudent si 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, lupă 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 şi financiare), în care are loc operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei imobiliare şi scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile şi 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 imobilului din preambulul raportului de evaluare, în vederea închirierii acestuia.

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 pieţei specifice, a rezultat că sunt suficiente informaţii pentru determinarea valorilor de piaţă a chiriei prin utilizarea abordării prin comparaţii, această metodă relevând cel mai fidel preţul de piaţă de la o anumită perioadă.

Aşa cum am precizat în preambulul raportului de evaluare, **abordarea prin comparatii** consta in analizarea pieţei (tranzacţii sau oferte) pentru a găsi proprietăţi similare si comparând apoi aceste proprietăţi cu cea in evaluare. Analiza comparativa se axează pe asemănările si diferenţele intre proprietăţi în ceea ce priveşte dreptul de proprietate, motivaţia cumpărătorilor si vânzătorilor, condiţiile de piaţă, amplasamentul, caracteristicile fizice si economice, dimensiunile.

Prin această metodă, preţurile şi acele informaţii referitoare la spaţii similare, sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie de asemănări sau diferenţieri.

În urma ajustarilor realizate pentru comparabile, selectia preţului de piaţă s-a realizat în baza pretului ajustat care are cea mai mica ajustare bruta şi , dupa caz, numărul cel mai mic de ajustări.

Pentru evaluarea spatiului comercial, s-au utilizat comparabilele cuprinse în **Anexa 2** la prezentul raport de evaluare, datele fiind prezentate în tabelul de mai jos:

Nr. crt	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Data anuntului		26.04.2024	26.04.2024	26.04.2024	26.04.2024
	Suprafata utila (mp)	75,58	108,00	82	91	600
	Pret chirie EUR		**1.404,00**	**1.500,00**	**1.100,00**	**7.950,00**
	Pret chirie EUR /mp		**13,00**	**18,29**	**12,09**	**13,25**
0	**Tip Comparabila**					
	Tip Comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
	Ajustare unitara sau procentuala		-3%	-3%	-3%	-3%
	Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-42	-45	-33	-239
	Pret ajustat / mp		1.362	1.455	1.067	7.712
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		1.362	1.455	1.067	7.712
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

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Nr. crt	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Pret ajustat		1.362	1.455	1.067	7.712
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		1.362	1.455	1.067	7.712
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		1.362	1.455	1.067	7.712
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		1.362	1.455	1.067	7.712
6	**Localizare**					
	Localizare	Complexul Agroalimentar Piața Sudului , Sector 4	Bld Oltenitei - Piata Sudului, Sector 4	Bld Oltenitei - Piata Sudului, Sector 4	Bld Oltenitei - Piata Sudului, Sector 4	langa Piata Sudului, Sector 4
	Ajustare unitara sau procentuala		10%	10%	10%	0%
	Ajustare totala pentru localizare		136,2	145,5	106,7	0,0
	Pret ajustat		1.498	1.601	1.174	7.712
	Caracteristici fizice					
7	Suprafata utila	75,6	108,0	82,0	91,0	600,0
	Ajustare unitara sau procentuala (1% la o diferenta de 100 mp		0,32%	0,06%	0,15%	5,24%

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Nr. crt	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	fata de suprafata bunului evaluat)					
	Ajustare totala pentru suprafata utila		4,86	1,03	1,81	404,41
8	Accesibilitate	Acces din drumul public principal				
	Ajustare unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare totala pentru accesibilitate spatiu din drumul principal		0,00	0,00	0,00	0,00
9	An construire	2020	1970	1990	2013	1980
	Ajustare unitara sau procentuala		3%	3%	0%	3%
	Ajustare totala pentru an construire		44,9	48,0	0,0	231,3
10	Accesibilitate la mijloace de transport la o distanta de sub 200 m	Metrou/ Autobuz/ Tramvai	Autobuz / Tramvai	Autobuz / Tramvai	Autobuz / Tramvai	Metrou/ Autobuz/ Tramvai
	Ajustare unitara sau procentuala		5%	5%	5%	0%
	Ajustare totala pentru accesibilitate mijloace de transport		68,1	72,8	53,4	0,0
11	Finisaje interioare	gresie, faianta, lavabil perimetral zidarie	gresie, faianta, perimetral zidarie si geam vitrat	gresie, faianta, perimetral zidarie si geam vitrat	gresie, faianta, perimetral zidarie si geam vitrat	gresie, faianta, perimetral zidarie si geam vitrat
	Ajustare unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare totala pentru finisaje		0,0	0,0	0,0	0,0
12	**Ajustare totala caracteristici fizice**		**117,89**	**121,79**	**55,16**	**635,75**
	Ajustare unitara sau procentuala		7,87%	7,61%	4,70%	8,24%

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Nr. crt	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Pret ajustat		1.480	1.577	1.122	8.347
13	**Utilitati disponibile**					
	Utilitati (en el/apa/canalizare/gaz)	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru utilitati disponibile		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat (EUR/mp)		1.480	1.577	1.122	8.347
14	**Cea mai buna utilizare**					
	Cea mai buna utilizare	Spatiu comercial vanzare produse alimentare	Similar	Similar	Similar	Similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru CMBU		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		1.480	1.577	1.122	8.347
15	**Componente non imobilare**		NA	NA	NA	NA
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru elemente specifice proprietatii		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat Componente non imobilare		1.480	1.577	1.122	8.347
	Pret chirie /mp luna ajustat		**13,70**	**19,23**	**12,33**	**13,91**
16	**Numar corectii**		5	5	4	3
	Ajustare bruta	procentual	20,87%	20,61%	17,70%	11,24%
		absolut	1.658,08	1.767,29	1.261,86	874,25
	Ajustare neta	procentual	5,40%	5,12%	2,01%	5,00%
		absolut	0,70	0,94	0,24	0,66

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTOR 4

Nr. crt	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
17	**Suprafata utila spatiu**	75,58				
18	**Alegere comparabila E cu cel mai mic numar de ajustari si cea mai mica Ajustare bruta procentuala si absoluta EURO/mp**		13,910			
19	**Curs euro la 26.04..2024**	4,9765				
20	**Valoare chirie de piata EURO/luna**		13,91			
21	**Valoare chirie de piata RON/luna**		69,00			

Ajustari realizate

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

Pentru elementul de comparatie **Localizare** s-au aplicat ajustari negative la comparabilele A, B si C din cauza ca acestea se afla intr-o zona mai depărtată față de Piața Sudului, cu un vad comercial mai slab si inferior bunului evaluat, fiind estimata de evaluator o ajustare de 10%.

Pentru elementul de comparatie **Suprafata utila** s-au aplicat ajustari pozitive la toate comparabilele avand in vedere ca aceste sunt mai mari decat suprafata bunului evaluat, respectiv sunt inferioare din punct de vedere al costurilor (cu cat o proprietate este mai mare ca suprafata cu atat costul chiriei pe mp va scadea comparativ cu o proprietate care are o suprafata mai mica). S-a estimat de evaluator o ajustare de 1% pentru orice diferenta mai mare sau mai mica de 100 mp fata de suprafata spatiului evaluat.

Pentru elementul de comparatie **An construire** s-au aplicat ajustari pozitive la comparabilele A, B, C si E din cauza ca aceastea au o vechime a constructiei semnficativa fata de bunul evaluat, fiind estimata de evaluator o ajustare de 3%.

Pentru elementul de comparatie **Accesibilitate la mijloace de transport in comun metrou/autobuz/tramvai** s-au aplicat ajustari pozitive la comparabilele A, B si C care nu au acces la metrou, fiind estimata de evaluator o ajustare de 3%.

Pentru restul elementelor de comparatie nu au fost necesare ajustari

În urma aplicării abordării prin comparații, a rezultat că la data de 26.04.2024, valoarea de piață a chiriei lunare pentru imobilul P9/UI10 având o suprafață de 75,58 mp este de 13,91 euro/mp, echivalentul a 69 lei/mp.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

V. CONCLUZII

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

- **Adecvarea**

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

- **Precizia**

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Numărul de proprietăţi comparabile, numărul de corecţii şi corecţiile absolute şi nete, pot sugera precizia relativă a unei anumite aplicaţii a metodei. Dacă sunt disponibile multe proprietăţi comparabile care şi par că se conformează unui model real al pieţei imobiliare, se poate obţine o precizie mai mare decât cu alte metode şi evaluatorul se va baza mai mult pe metoda comparaţiei directe.

- **Cantitatea informaţiilor**

Adecvarea şi precizia influenţează ***calitatea*** şi relevanţa rezultatelor unei metode.

Ambele criterii au fost studiate în raport cu ***cantitatea*** informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă.

Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare

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

În urma aplicării abordării prin comparaţii, a rezultat că la data de 26.04.2024, valoarea de piaţă a chiriei lunare pentru imobilul P9/UI10 având o suprafaţă de 75,58 mp este de 13,91 euro/mp, echivalentul a 69 lei/mp.

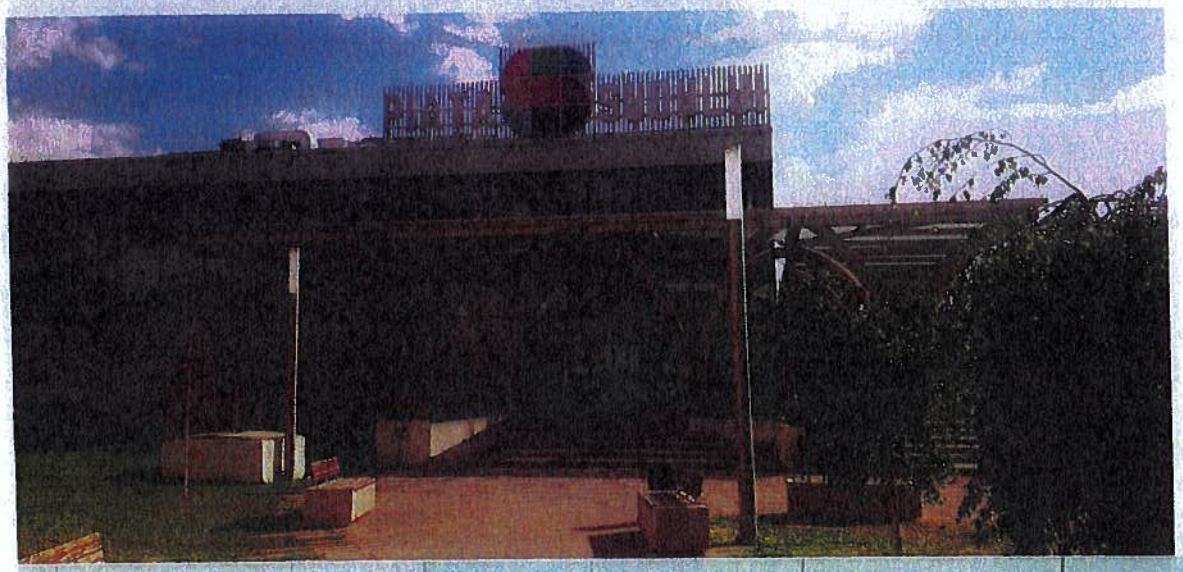
Opinia finala a evaluării este prezentata in LEI si nu conţine TVA.
Data evaluării: 26.04.2024 (Curs de referinţă BNR: 1 Euro= 4,9765 RON)
Data întocmirii raportului de evaluare: 26.04.2024

Anexe
Anexa 1 - Foto spatiu comercial P9/UI10
Anexa 2 – Comparabile chirii spatii comerciale vânzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucureşti Piaţa Sudului
Anexa 3 - Documente spatiu comercial

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

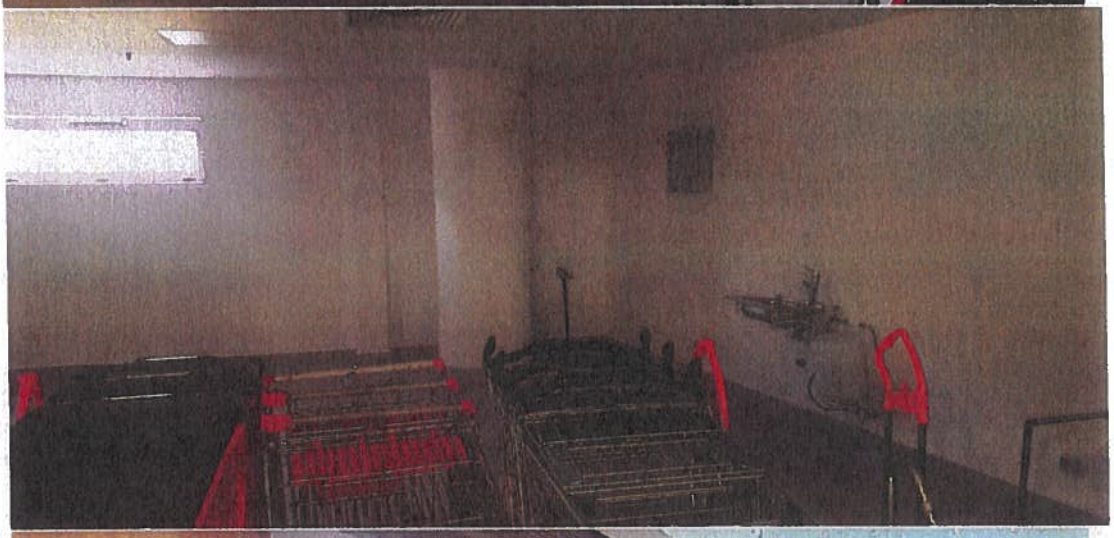
ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Anexa 1 La Raportul de evaluare - Foto spatiu P9/UI 10 – 75,58 mp situat in Str. Serg. Nitu Vasile nr. 1, Sector 4, Bucuresti



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

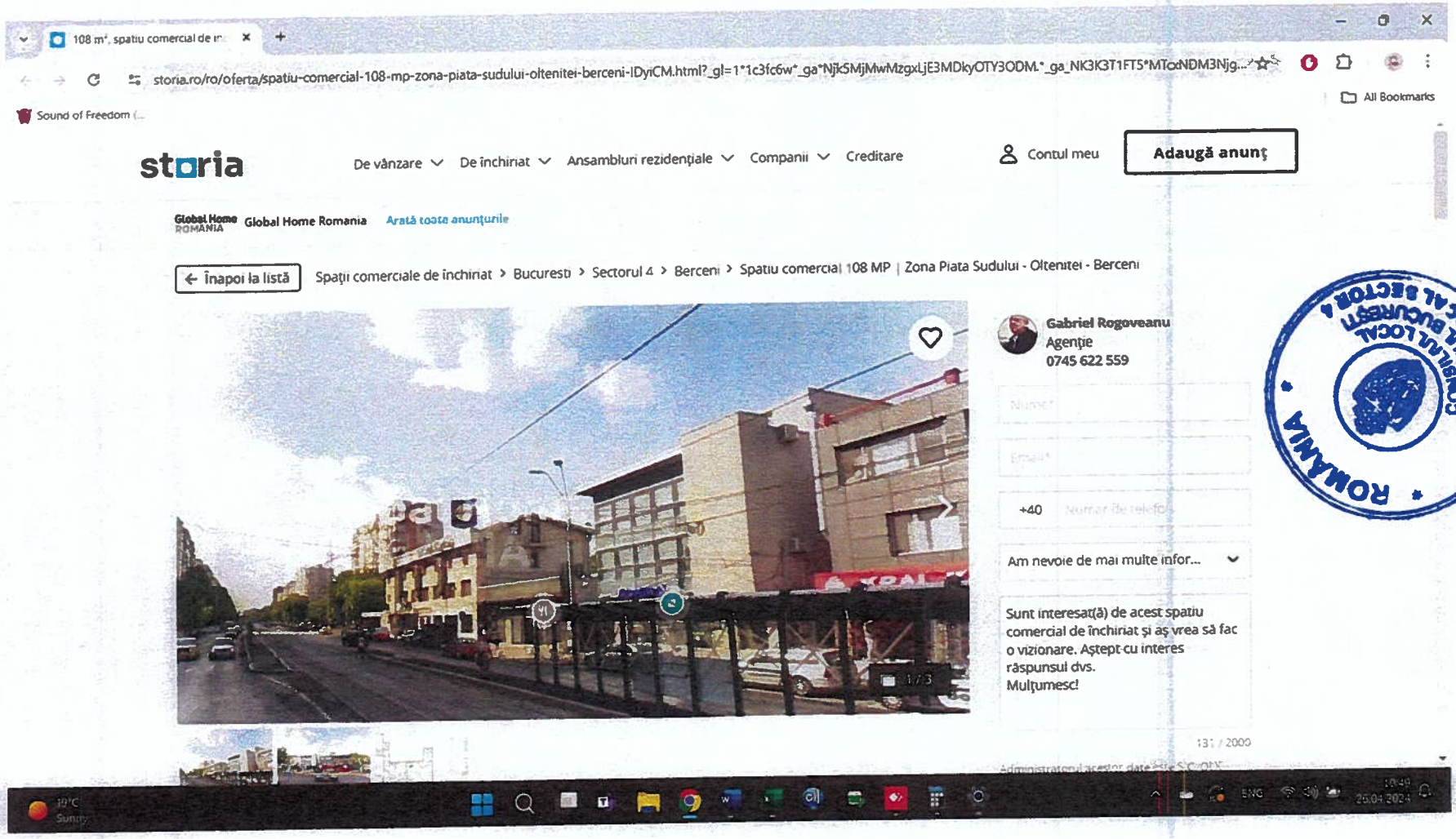
Anexa 1 La Raportul de evaluare - **Foto spatiu P9/UI 10 – 75,58 mp situat in Str. Serg. Nitu Vasile nr. 1, Sector 4, Bucuresti**



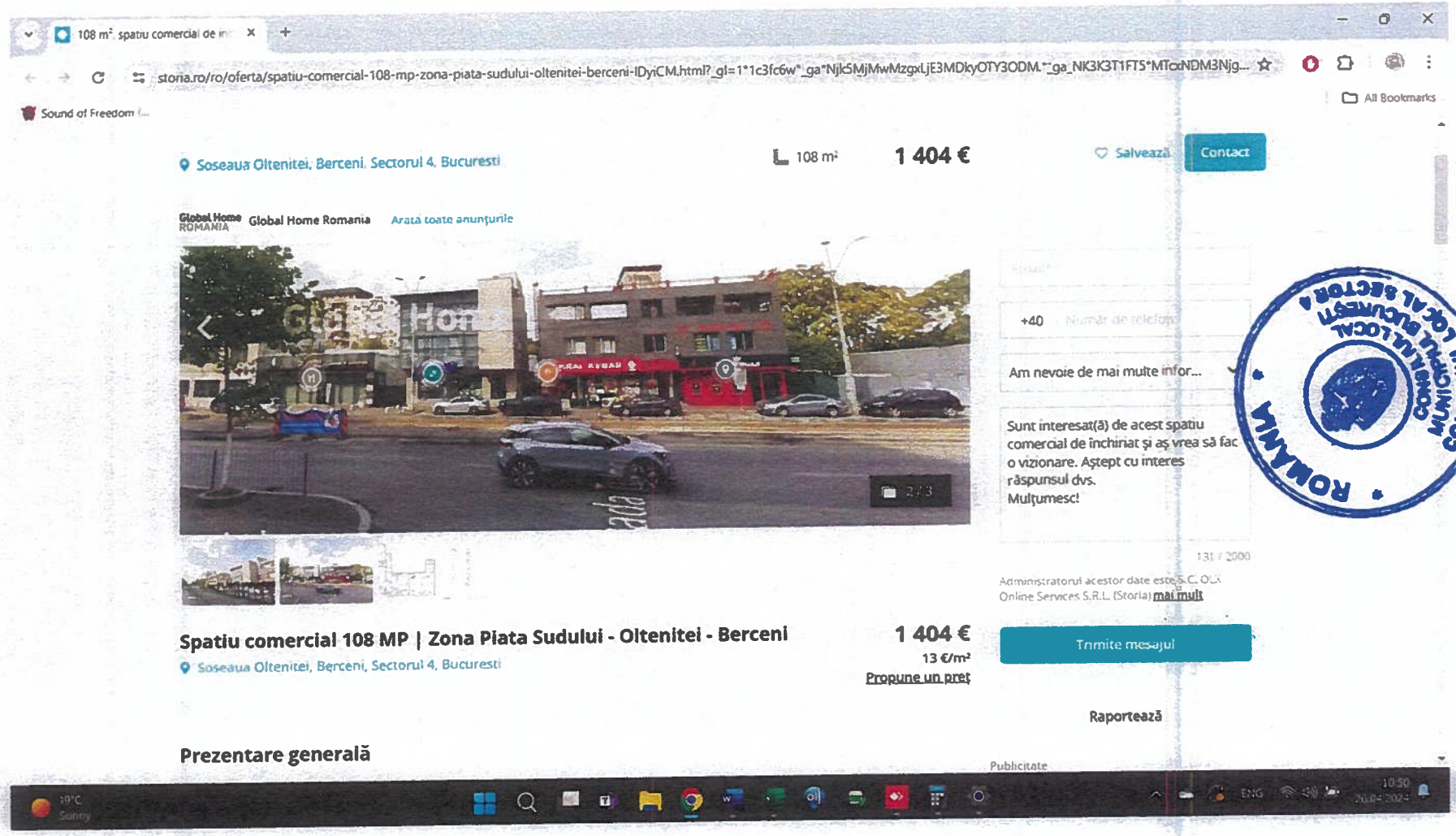
ROMANIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

COMPARABILA A – 13 euro/mp



Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

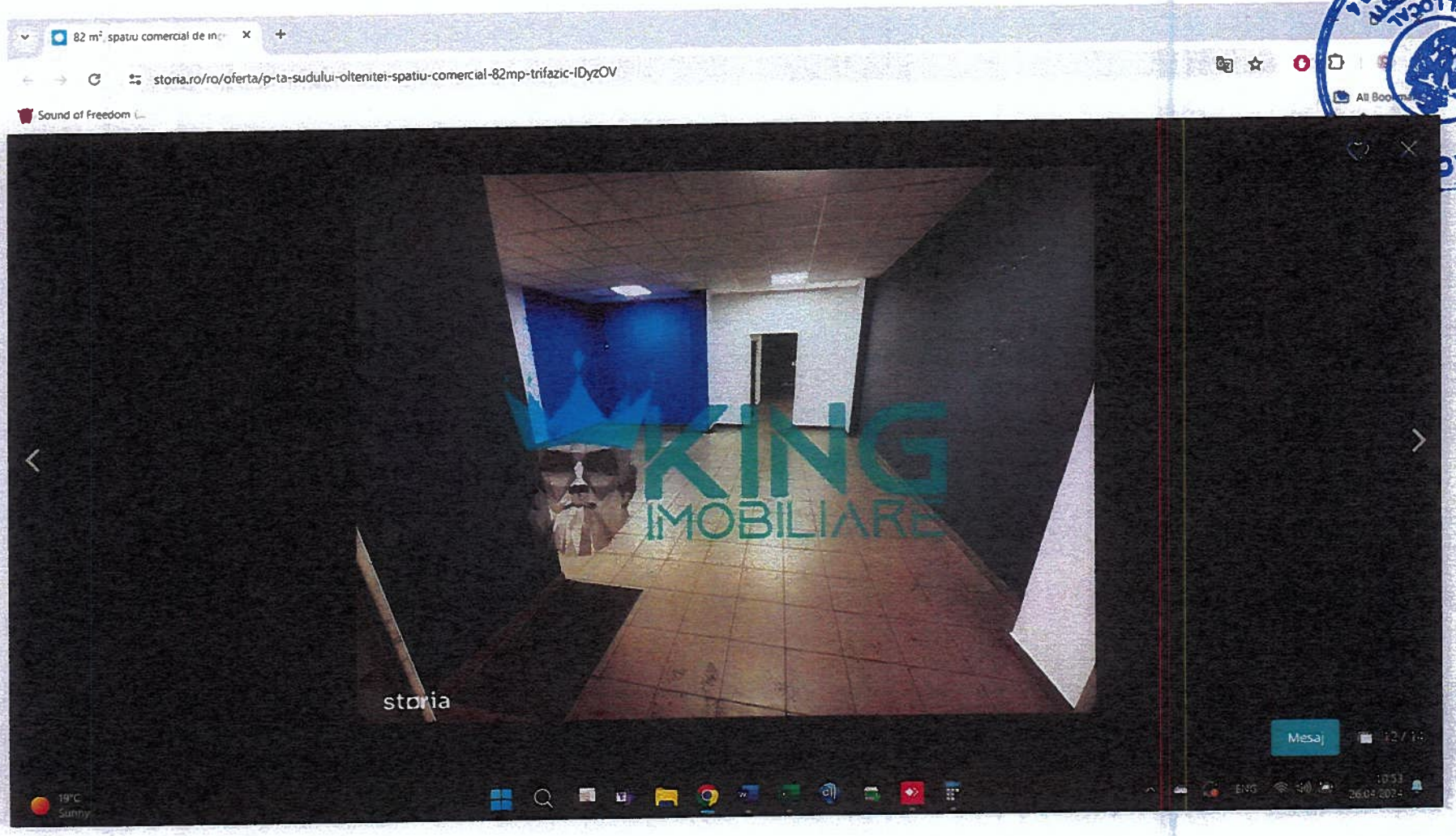


Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

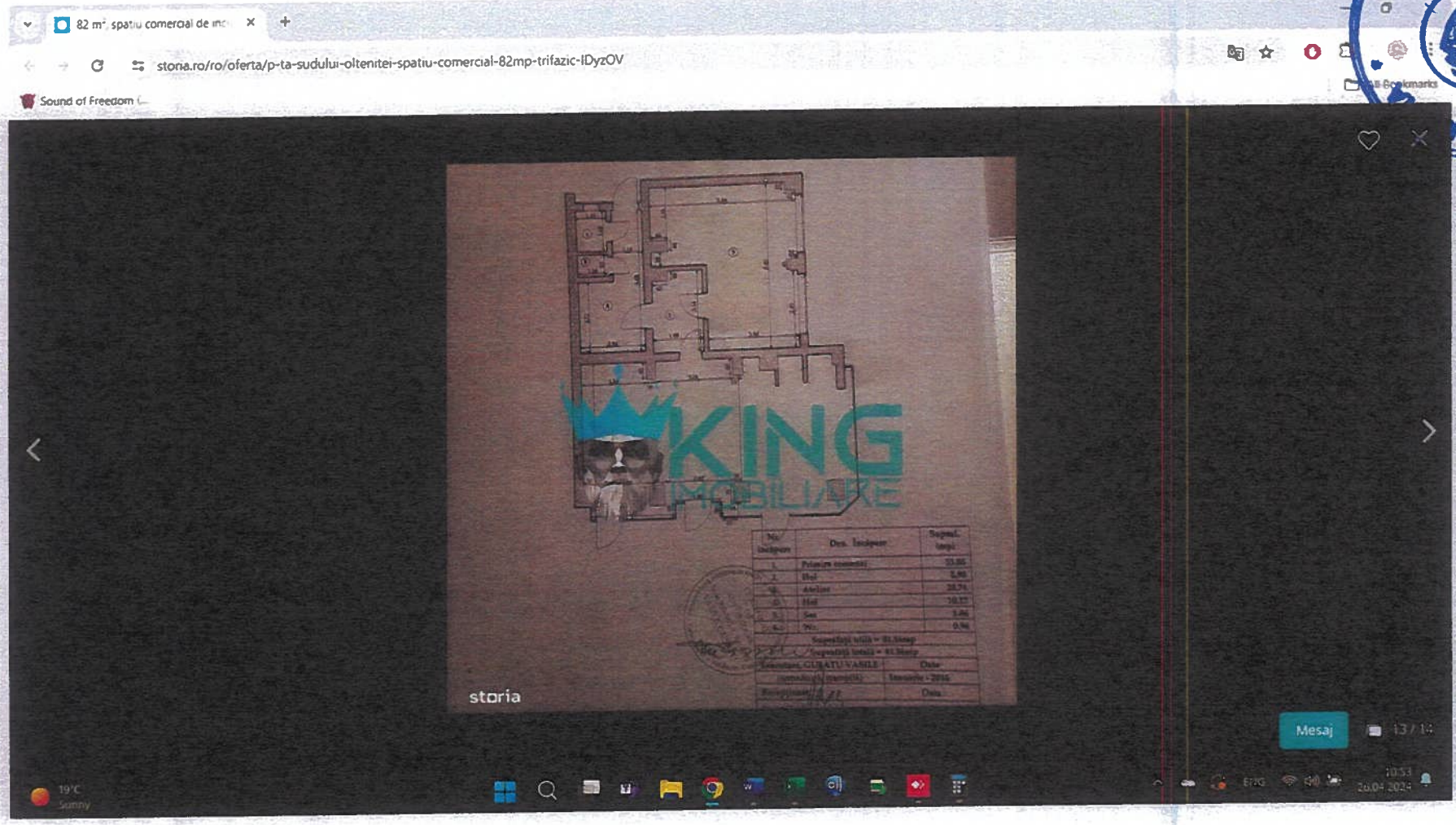
COMPARABILA B

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

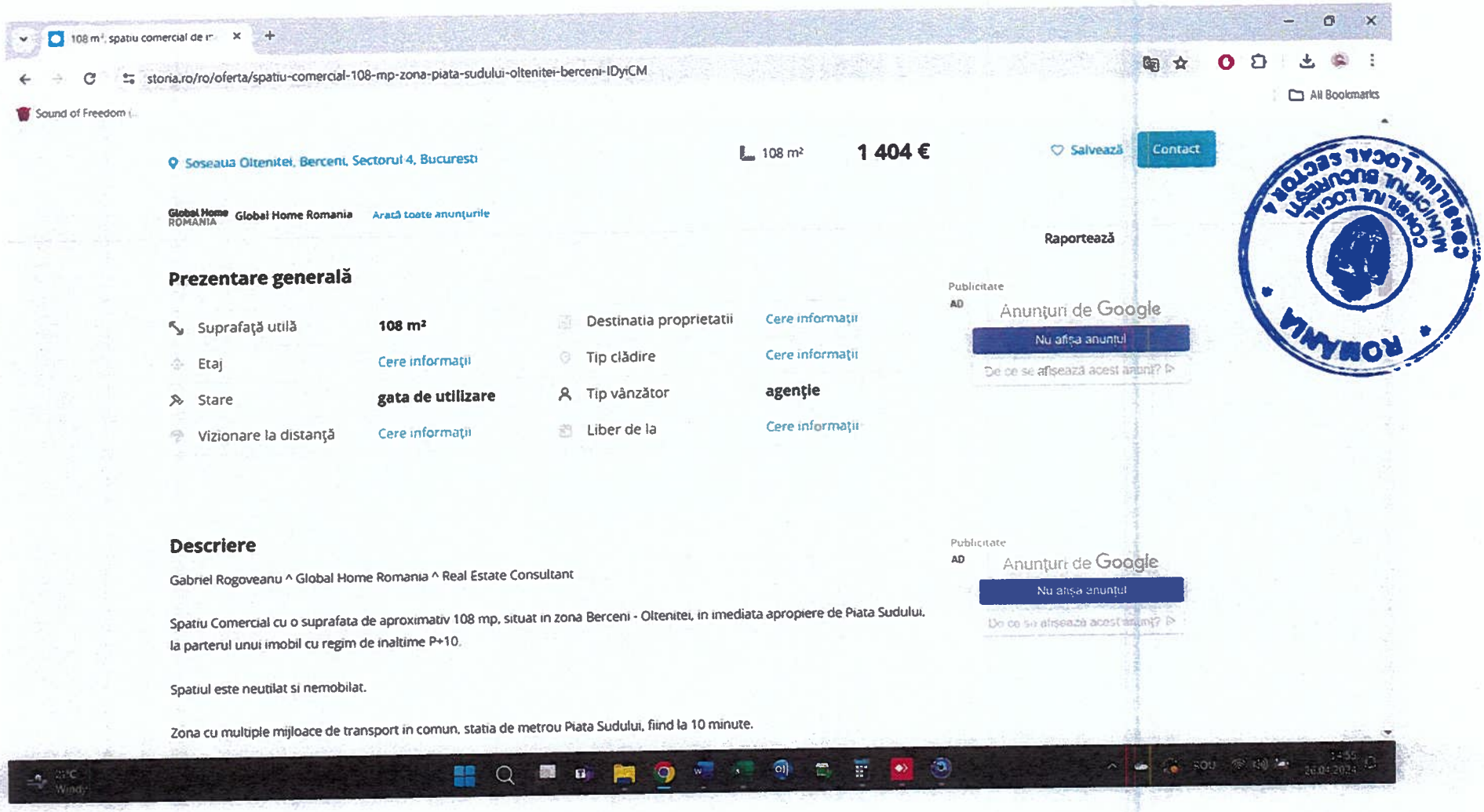
Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



108 m², spatiu comercial de ...

storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-108-mp-zona-piata-sudului-oltenitei-berceni-IDyiCM

Sound of Freedom

All Bookmarks

Soseaua Oltenitei, Berceni, Sectorul 4, Bucuresti

108 m² 1 404 € Salveaza Contact

Global Home ROMANIA Global Home Romania Arată toate anunțurile

Raportează

Prezentare generală

Suprafață utilă	108 m²	Destinatia proprietatii	Cere informații
Etaj	Cere informații	Tip clădire	Cere informații
Stare	gata de utilizare	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	Cere informații	Liber de la	Cere informații

Publicitate
AD
Anunțuri de Google
Nu afișa anunțul
De ce se afișează acest anunț?

Descriere

Gabriel Rogoveanu ^ Global Home Romania ^ Real Estate Consultant

Spatiu Comercial cu o suprafata de aproximativ 108 mp, situat in zona Berceni - Oltenitei, in imediata apropiere de Piata Sudului, la parterul unui imobil cu regim de inaltime P+10.

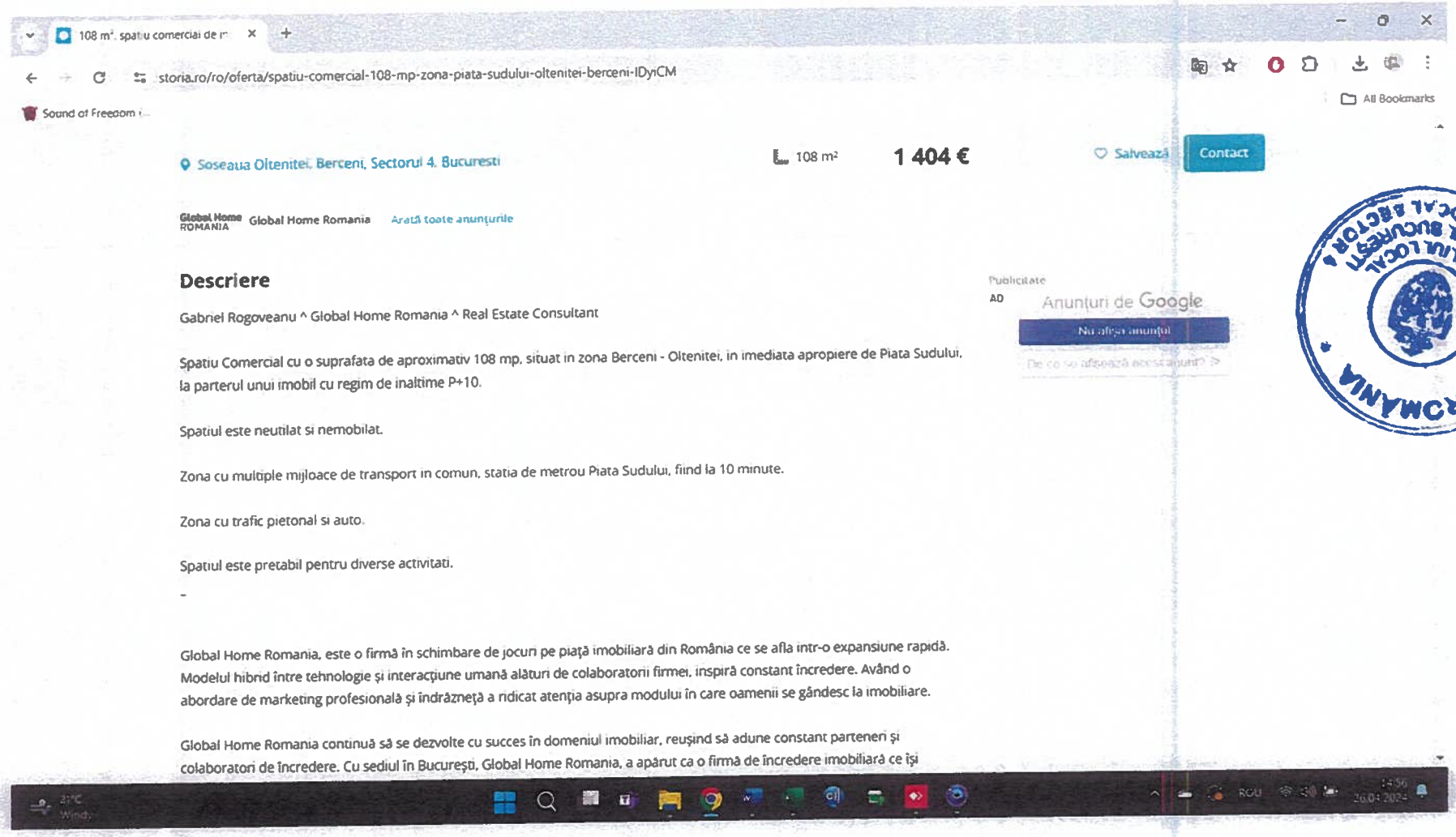
Spatiul este neutilat si nemobilat.

Zona cu multiple mijloace de transport in comun, statia de metrou Piata Sudului, fiind la 10 minute.

Publicitate
AD
Anunțuri de Google
Nu afișa anunțul
De ce se afișează acest anunț?

CONSILIUL LOCAL BUCUREȘTI MUNICIPIUL CONSILIUL LOCAL SECTOR 4 ROMÂNIA

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



108 m². spatiu comercial de i...

storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-108-mp-zona-piata-sudului-oltenitei-berceni-IDyiCM

Sound of Freedom

All Bookmarks

Soseaua Oltenitei, Berceni, Sectorul 4, Bucuresti

108 m²

1 404 €

Salvează

Contact

Global Home ROMANIA Global Home Romania Arată toate anunțurile

Descriere

Gabriel Rogoveanu ^ Global Home Romania ^ Real Estate Consultant

Spatiu Comercial cu o suprafata de aproximativ 108 mp, situat in zona Berceni - Oltenitei, in imediata apropiere de Piata Sudului, la parterul unui imobil cu regim de inaltime P+10.

Spatiul este neutilat si nemobilat.

Zona cu multiple mijloace de transport in comun, statia de metrou Piata Sudului, fiind la 10 minute.

Zona cu trafic pietonal si auto.

Spatiul este pretabil pentru diverse activitati.

-

Global Home Romania, este o firmă în schimbare de jocuri pe piaţă imobiliară din România ce se afla intr-o expansiune rapidă. Modelul hibrid între tehnologie şi interacţiune umană alături de colaboratorii firmei, inspiră constant încredere. Având o abordare de marketing profesională şi îndrăzneţă a ridicat atenţia asupra modului în care oamenii se gândesc la imobiliare.

Global Home Romania continuă să se dezvolte cu succes în domeniul imobiliar, reuşind să adune constant parteneri şi colaboratori de încredere. Cu sediul în Bucureşti, Global Home Romania, a apărut ca o firmă de încredere imobiliară ce îşi

Publicitate

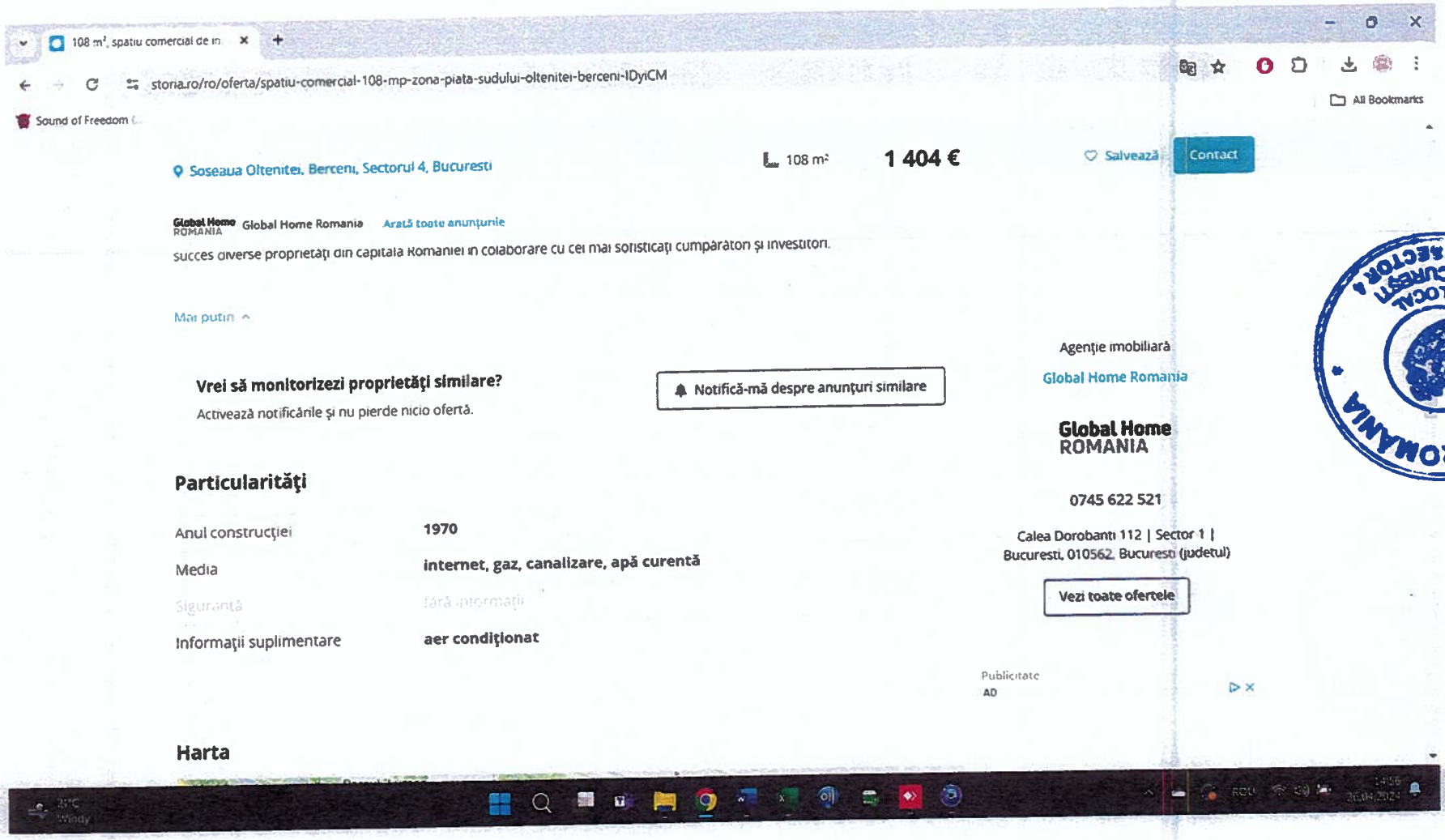
AD Anunțuri de Google

Nu afișa anunțul

De ce se afișează acest anunț?

CONSILIUL LOCAL BUCUREȘTI MUNICIPIUL LOCAL SECTOR 4 ROMÂNIA

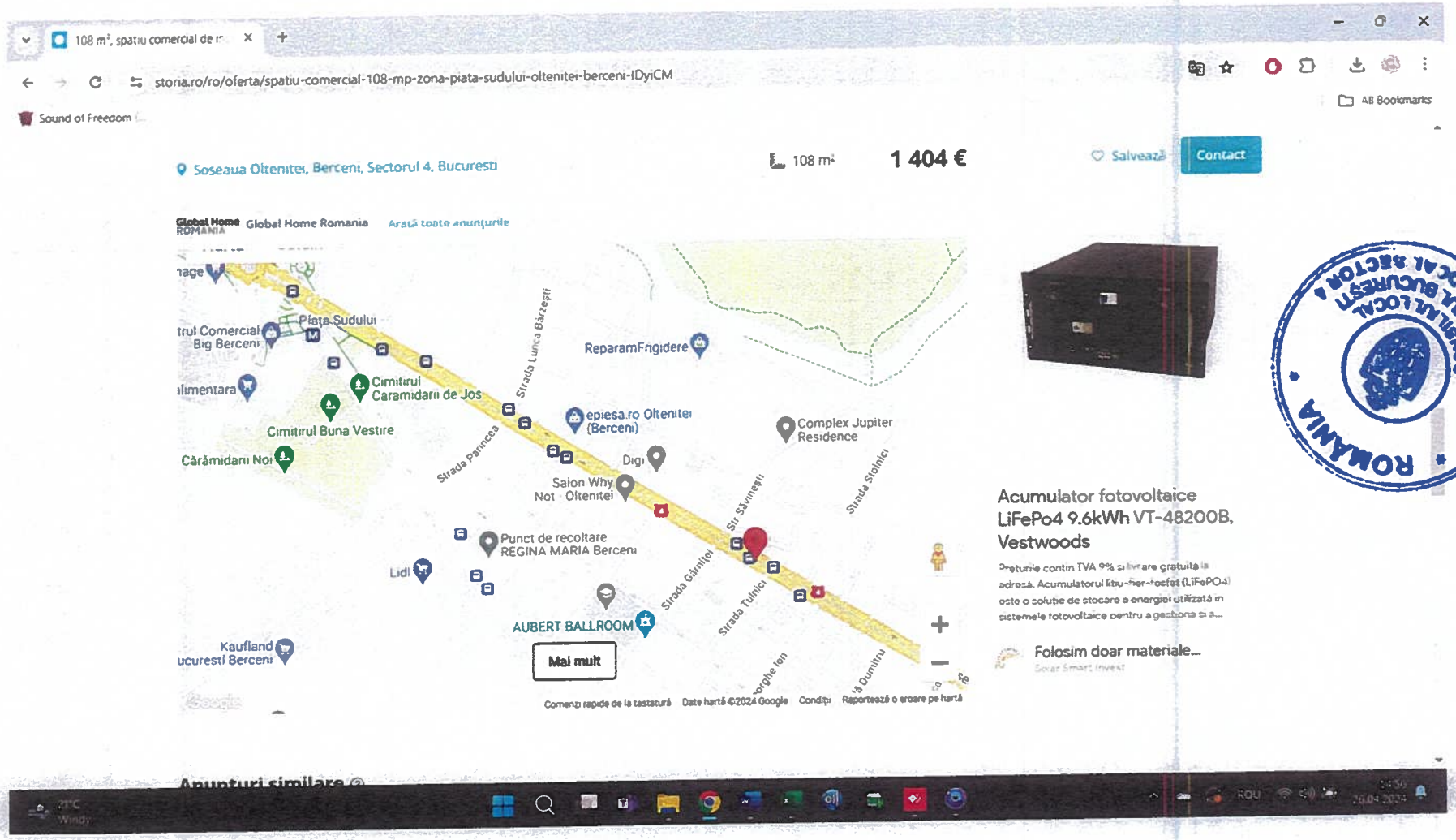
Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



CONSILIUL LOCAL BUCUREȘTI MUNICIPIUL SECTOR 4 ROMÂNIA

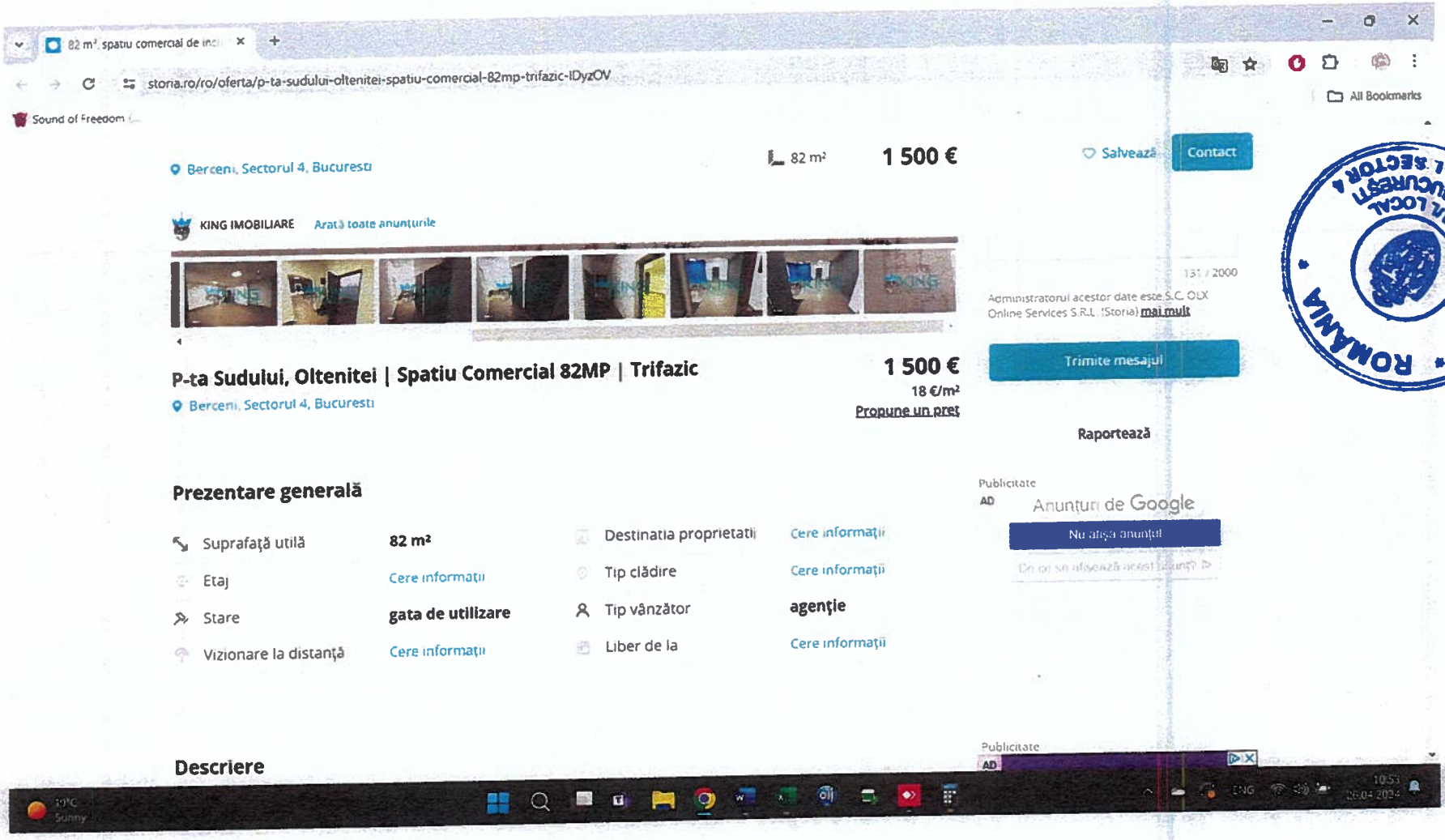
257

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



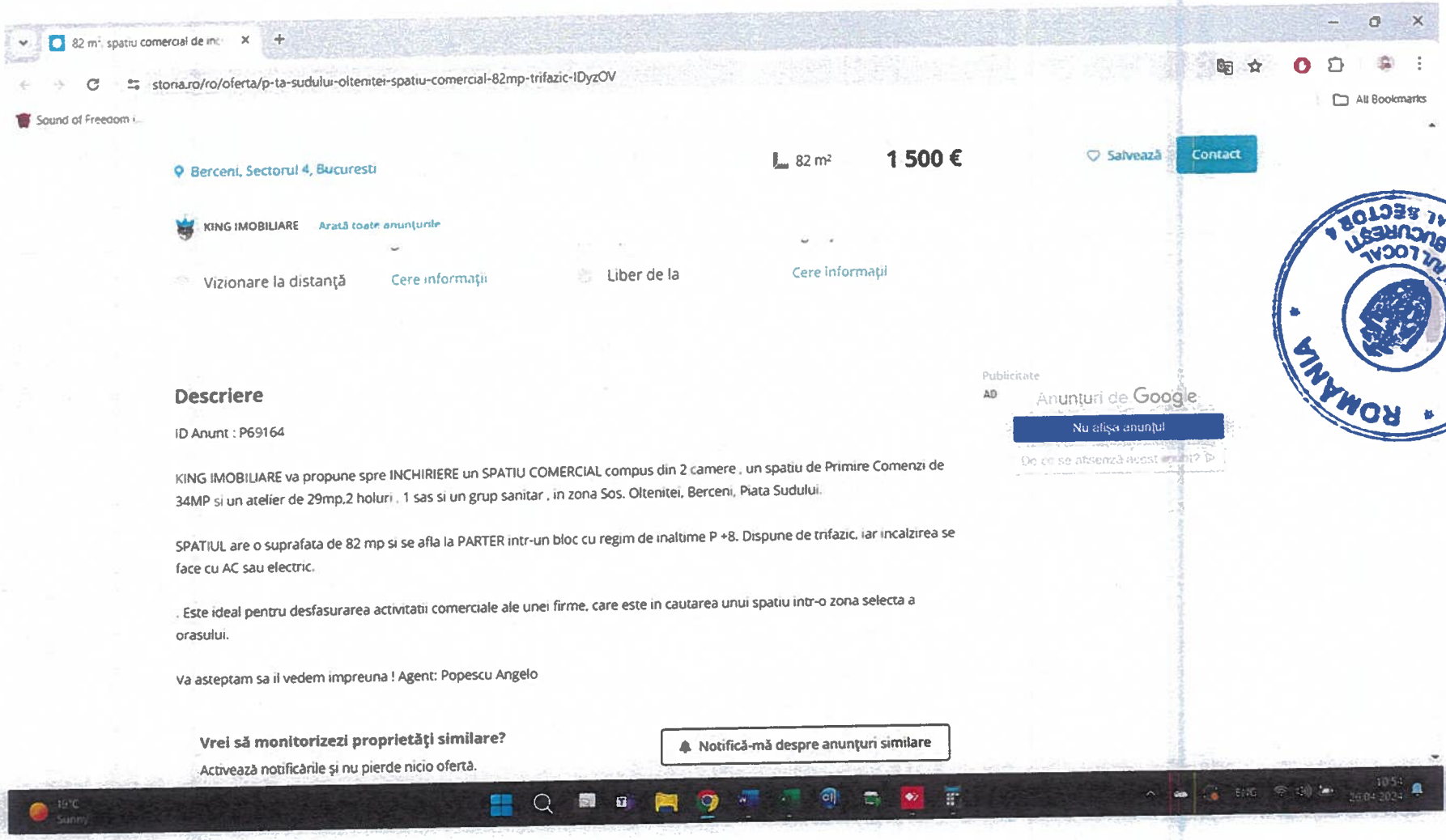
Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

COMPARABILA B – 18,29 euro/mp

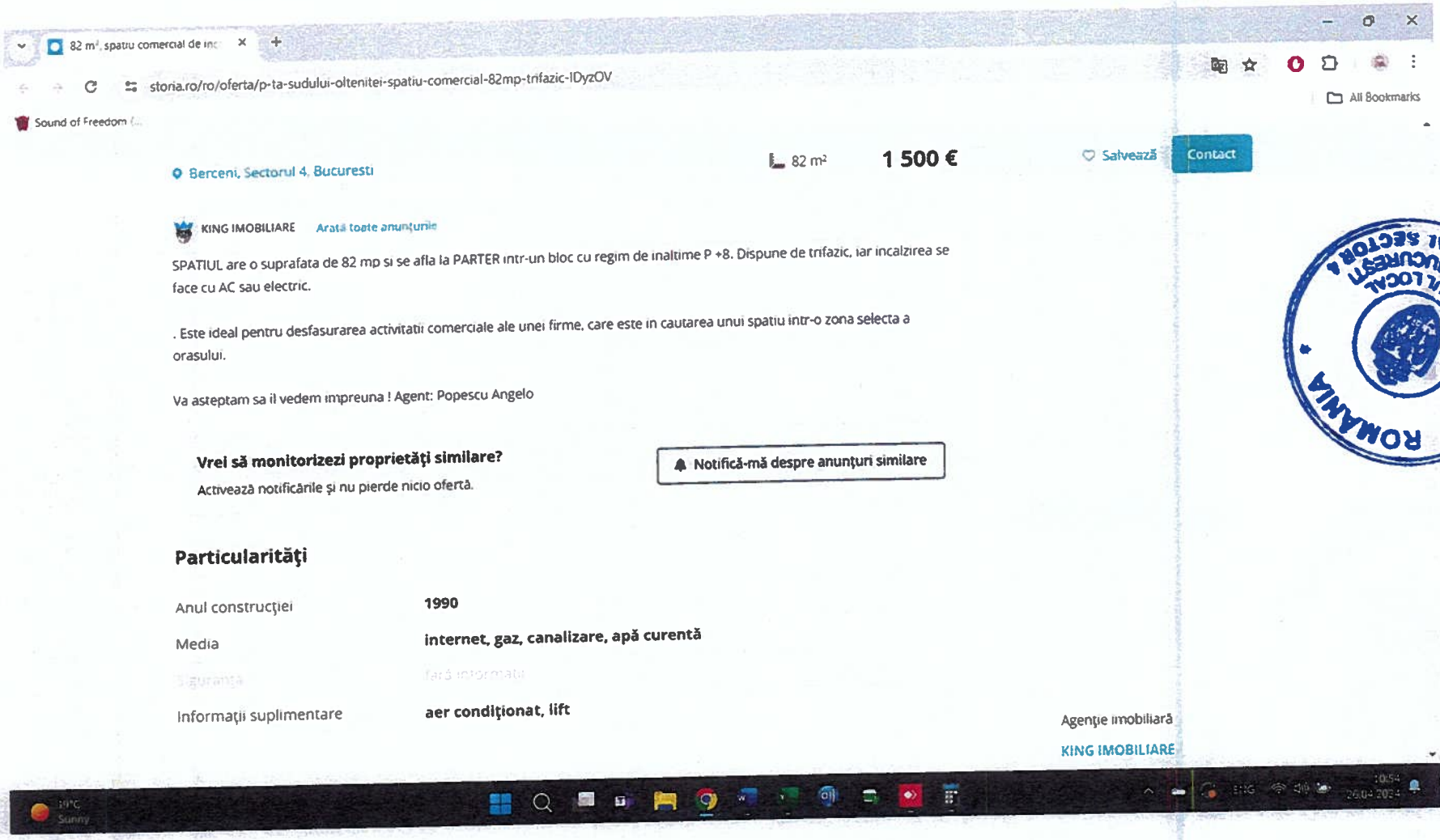


28

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



82 m², spatiu comercial de inc

storia.ro/ro/oferta/p-ta-sudului-oltenitei-spatiu-comercial-82mp-trifazic-IDyzOV

All Bookmarks

Sound of Freedom (...

Berceni, Sectorul 4, Bucuresti

82 m²

1 500 €

Salvează

Contact

KING IMOBILIARE Arată toate anunțurile

SPATIUL are o suprafata de 82 mp si se afla la PARTER intr-un bloc cu regim de inaltime P +8. Dispune de trifazic, iar incalzirea se face cu AC sau electric.

. Este ideal pentru desfasurarea activitatii comerciale ale unei firme, care este in cautarea unui spatiu intr-o zona selecta a orasului.

Va asteptam sa il vedem impreuna ! Agent: Popescu Angelo

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

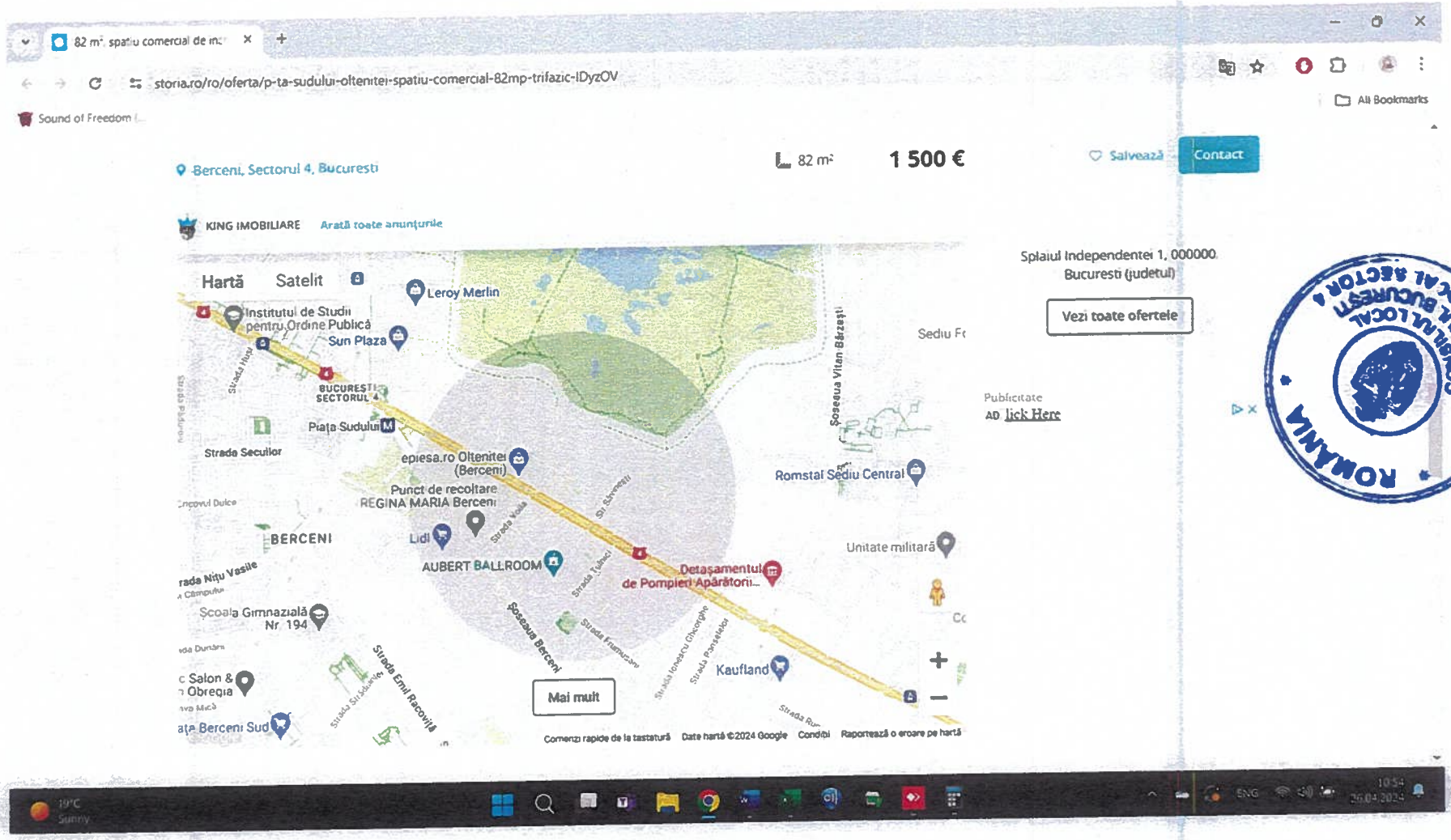
Anul construcției	**1990**
Media	**internet, gaz, canalizare, apă curentă**
Siguranță	Fără informații
Informații suplimentare	**aer condiționat, lift**

Agenție imobiliară

KING IMOBILIARE

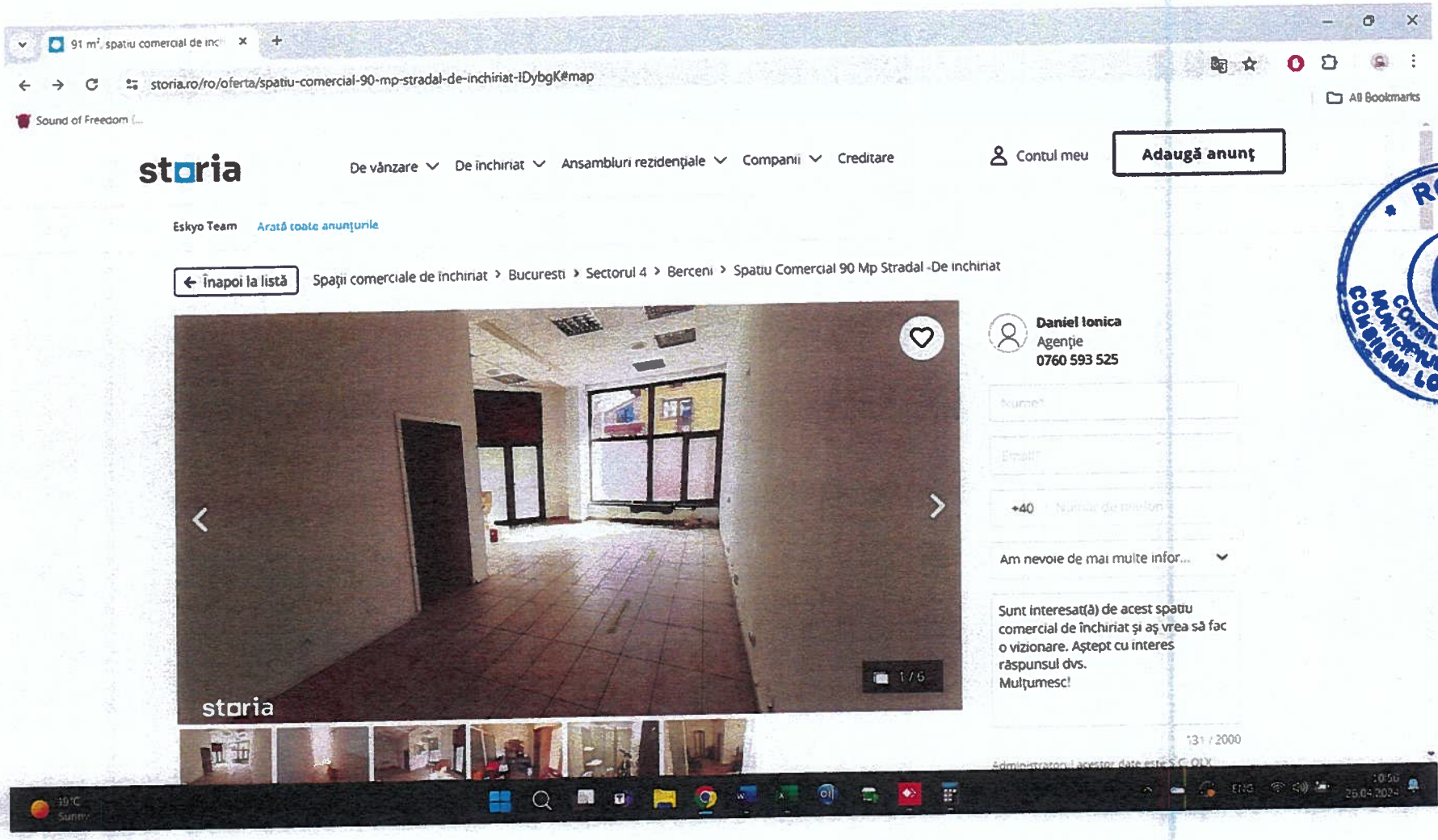
ROMANIA CONSILIUL LOCAL BUCUREST CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



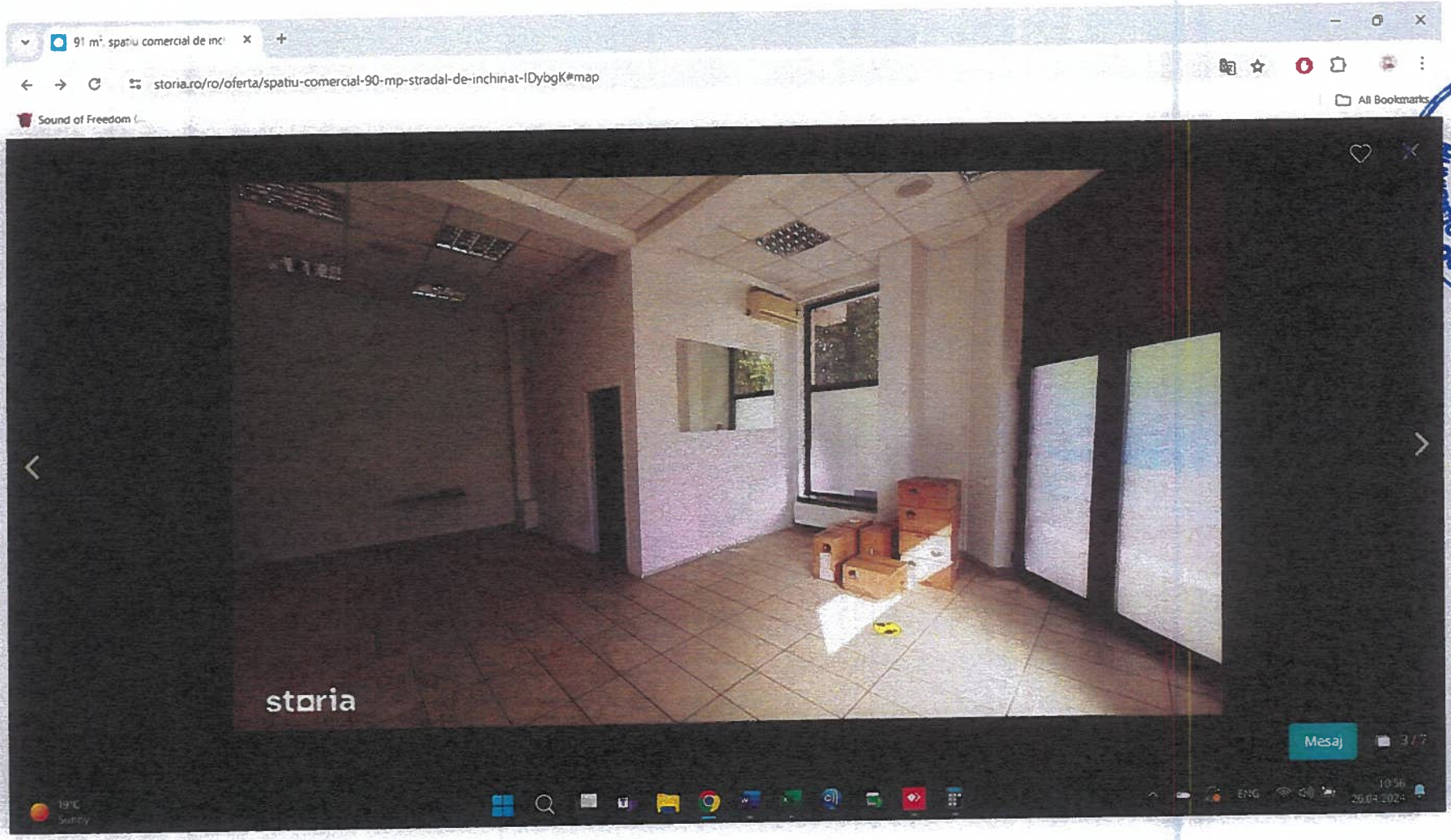
Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

COMPARABILA C – 12 euro/mp



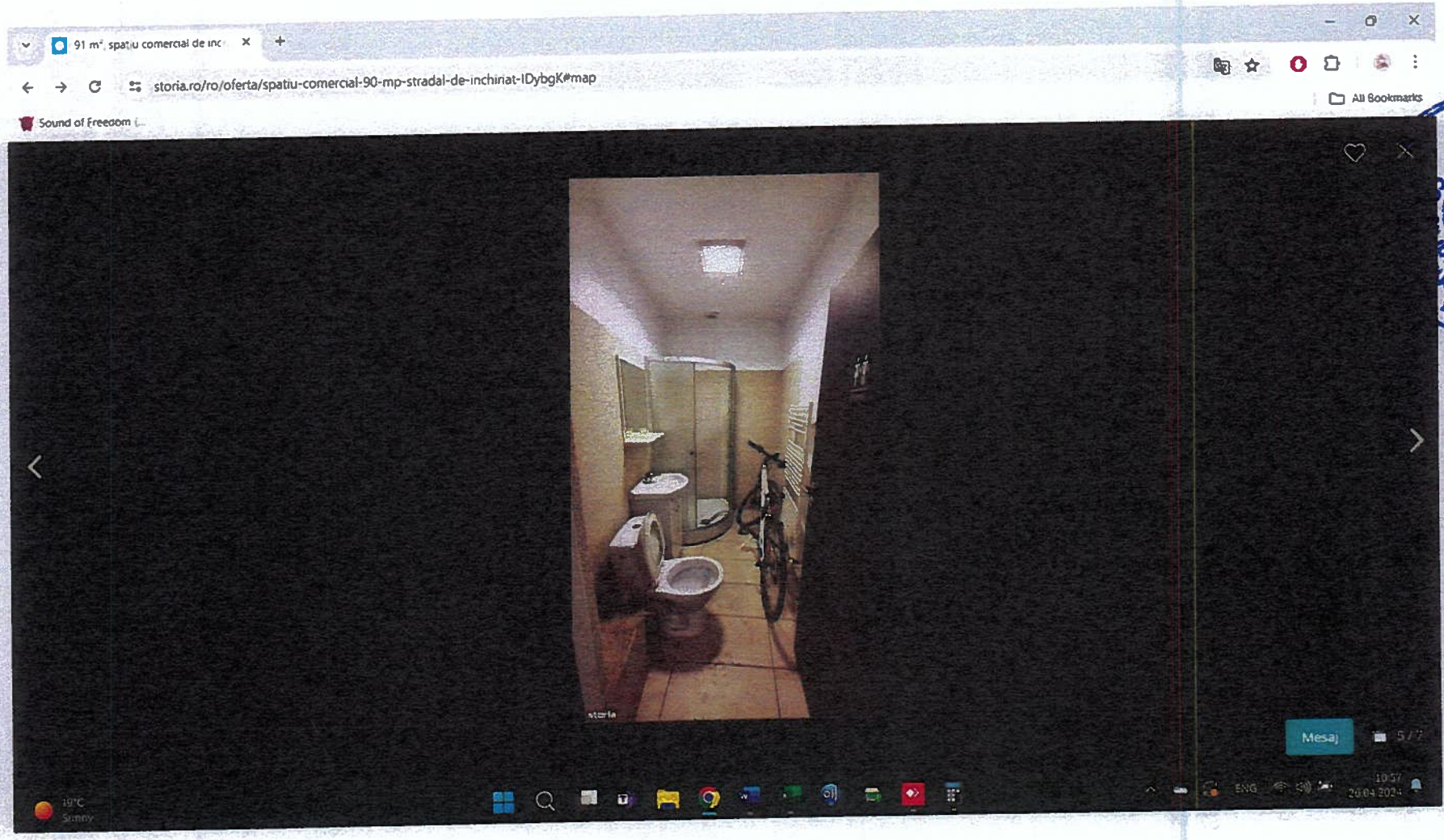
ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



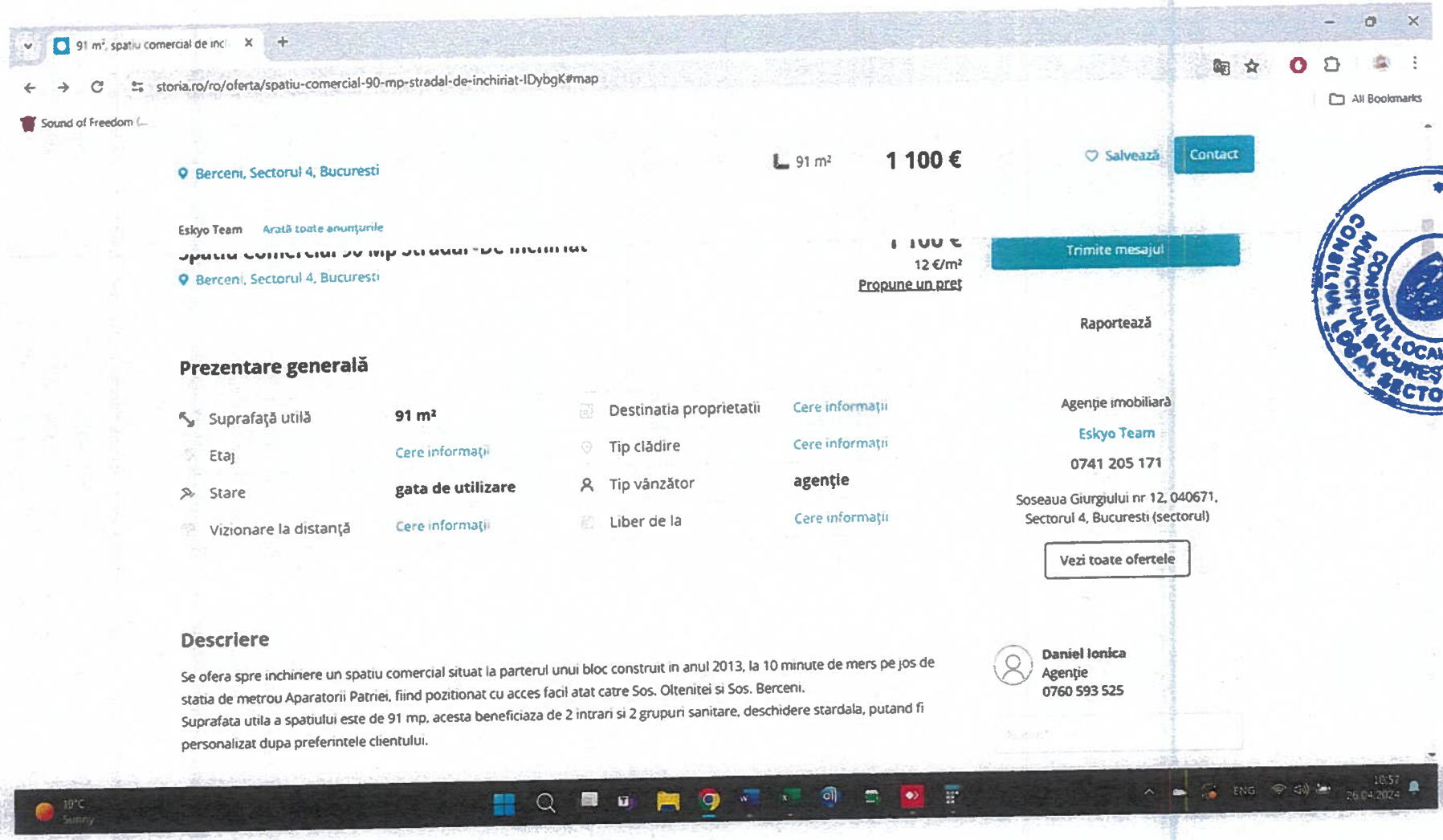
ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMĂRIA SECTOR 4

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

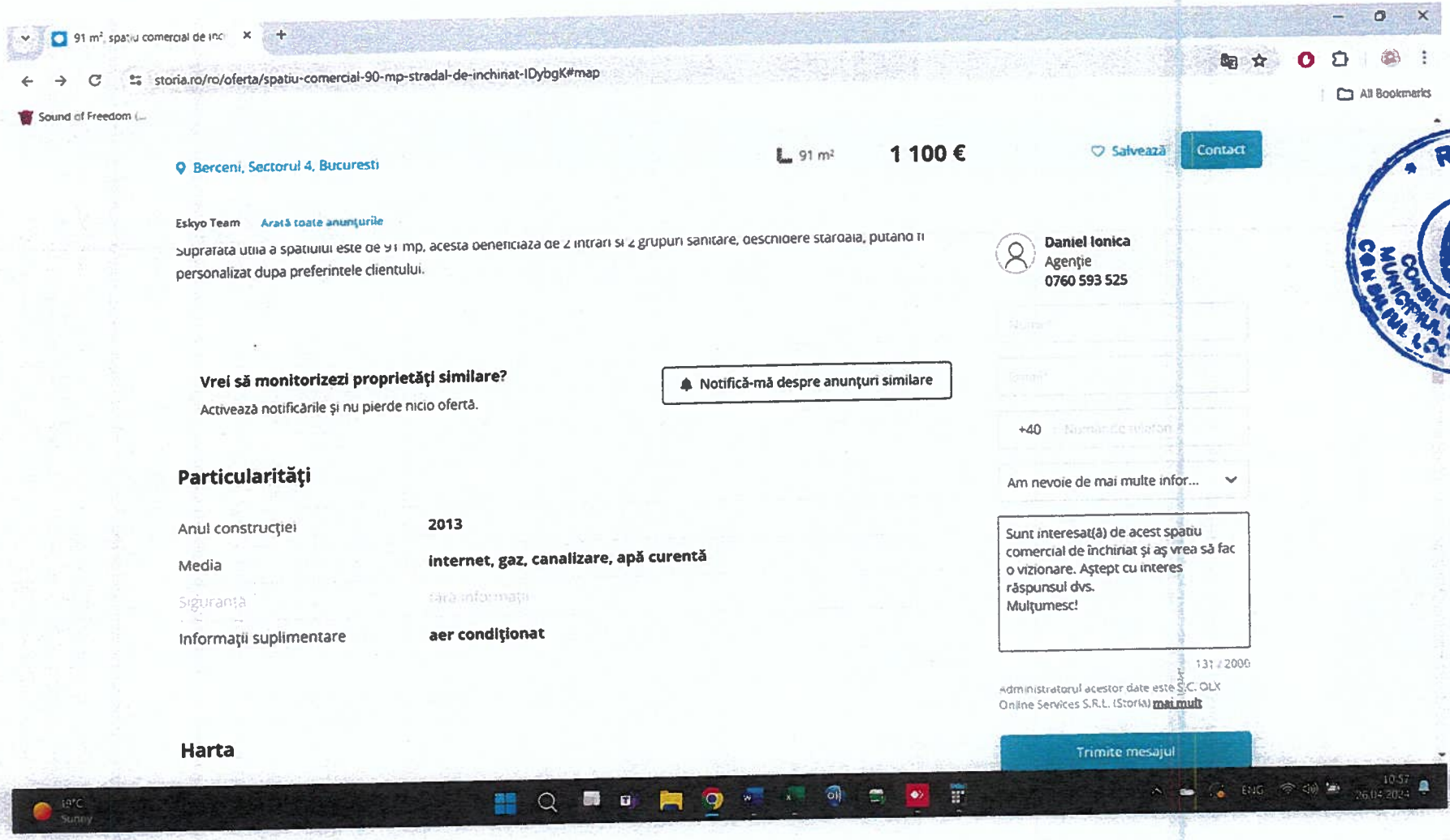


261

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



91 m², spatiu comercial de inc

storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-90-mp-stradal-de-inchinat-IDybgK#map

Sound of Freedom (...

All Bookmarks

Berceni, Sectorul 4, Bucuresti

91 m²

1 100 €

Salvează

Contact

Eskyo Team Arată toate anunțurile

Suprafata utila a spatiului este de 91 mp, acesta beneficiaza de 2 intrari si 2 grupuri sanitare, deschidere stradala, putand fi personalizat dupa preferintele clientului.

Daniel Ionica
Agenție
0760 593 525

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

Notifică-mă despre anunțuri similare

+40

Am nevoie de mai multe infor...

Particularități

Anul construcției	2013
Media	internet, gaz, canalizare, apă curentă
Siguranța	fără informații
Informații suplimentare	aer condiționat

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

131 / 2000

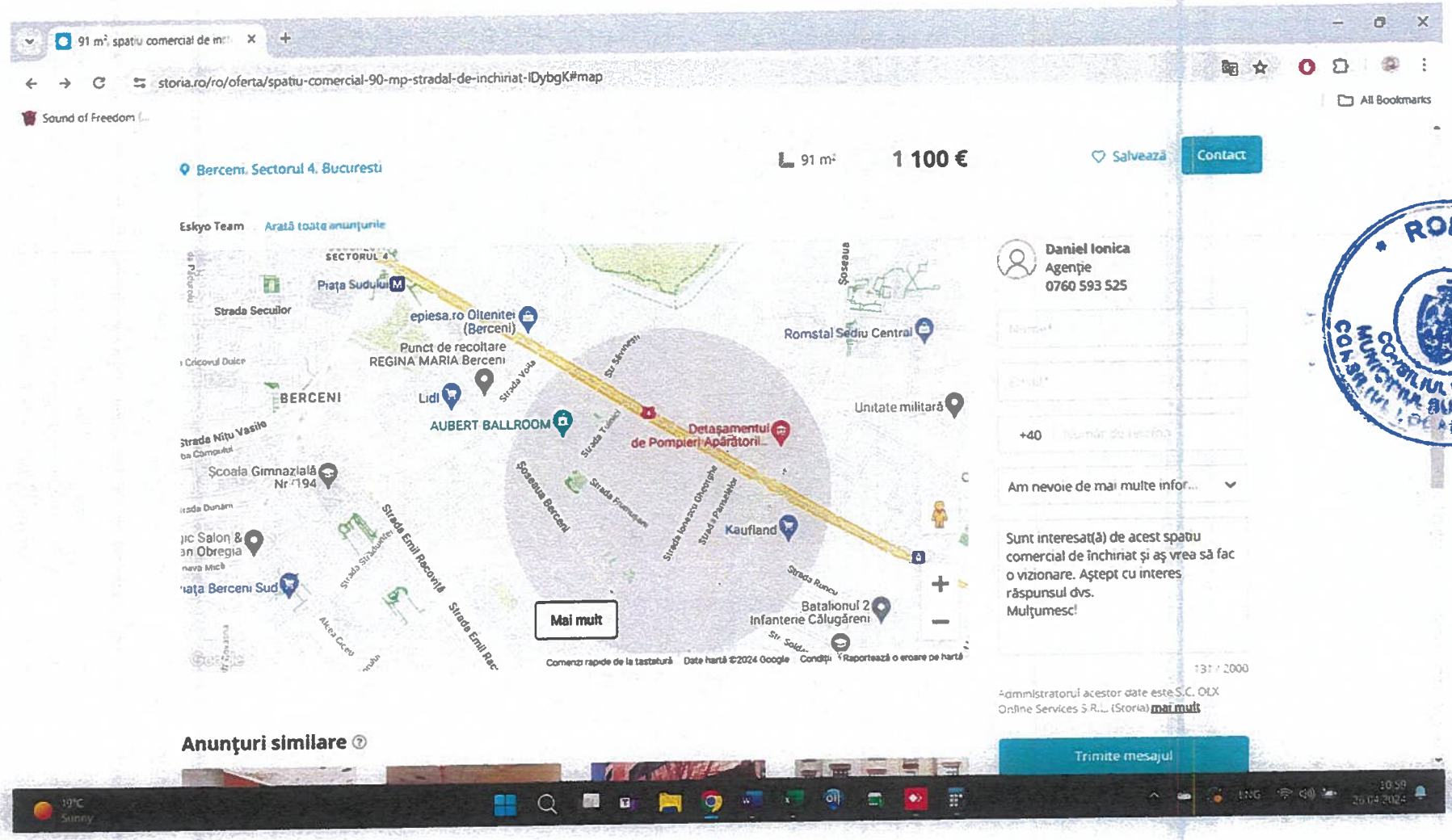
Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Trimite mesajul

Harta

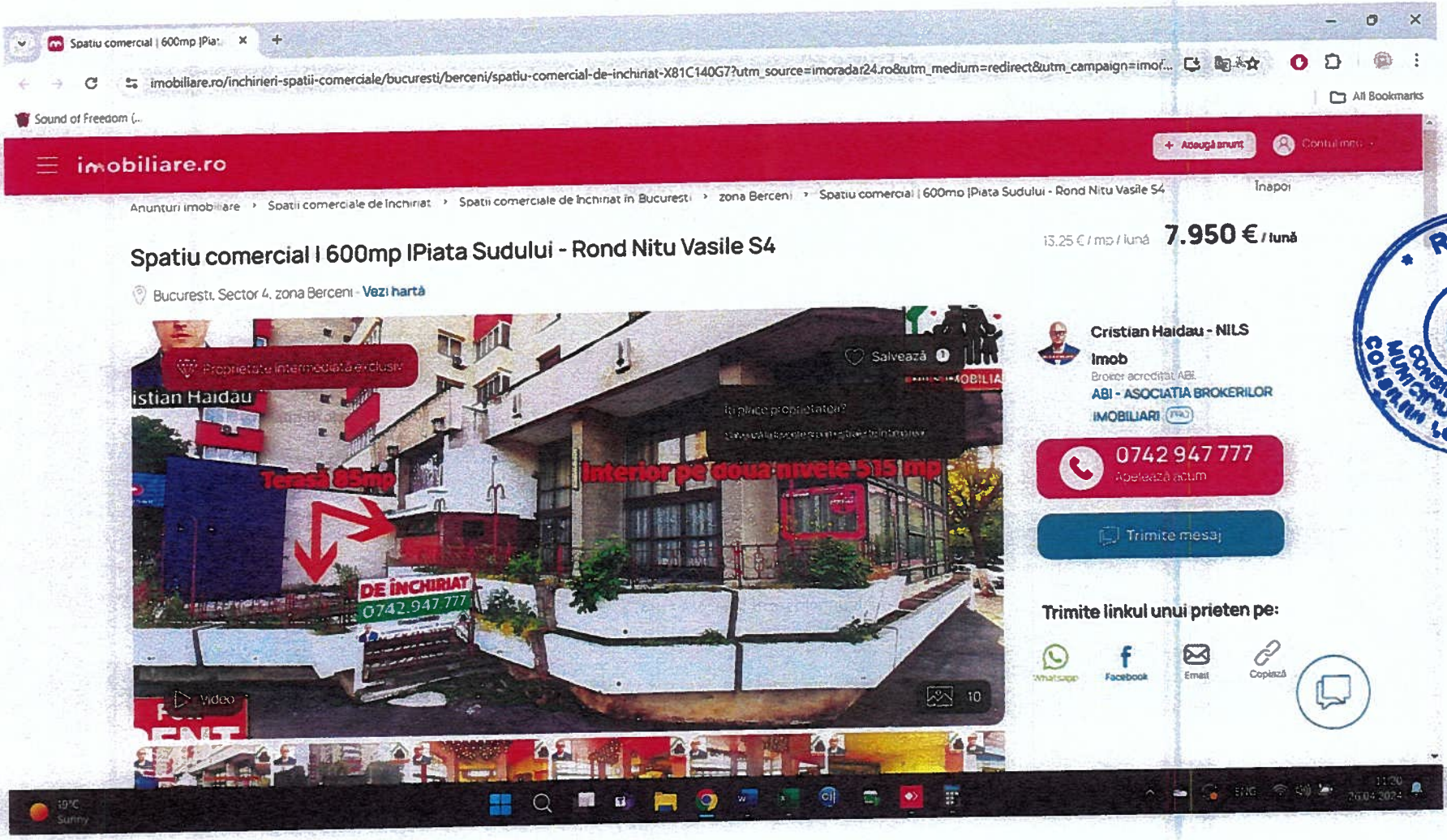
ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
COLEGIUL LOCAL SECTOR

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

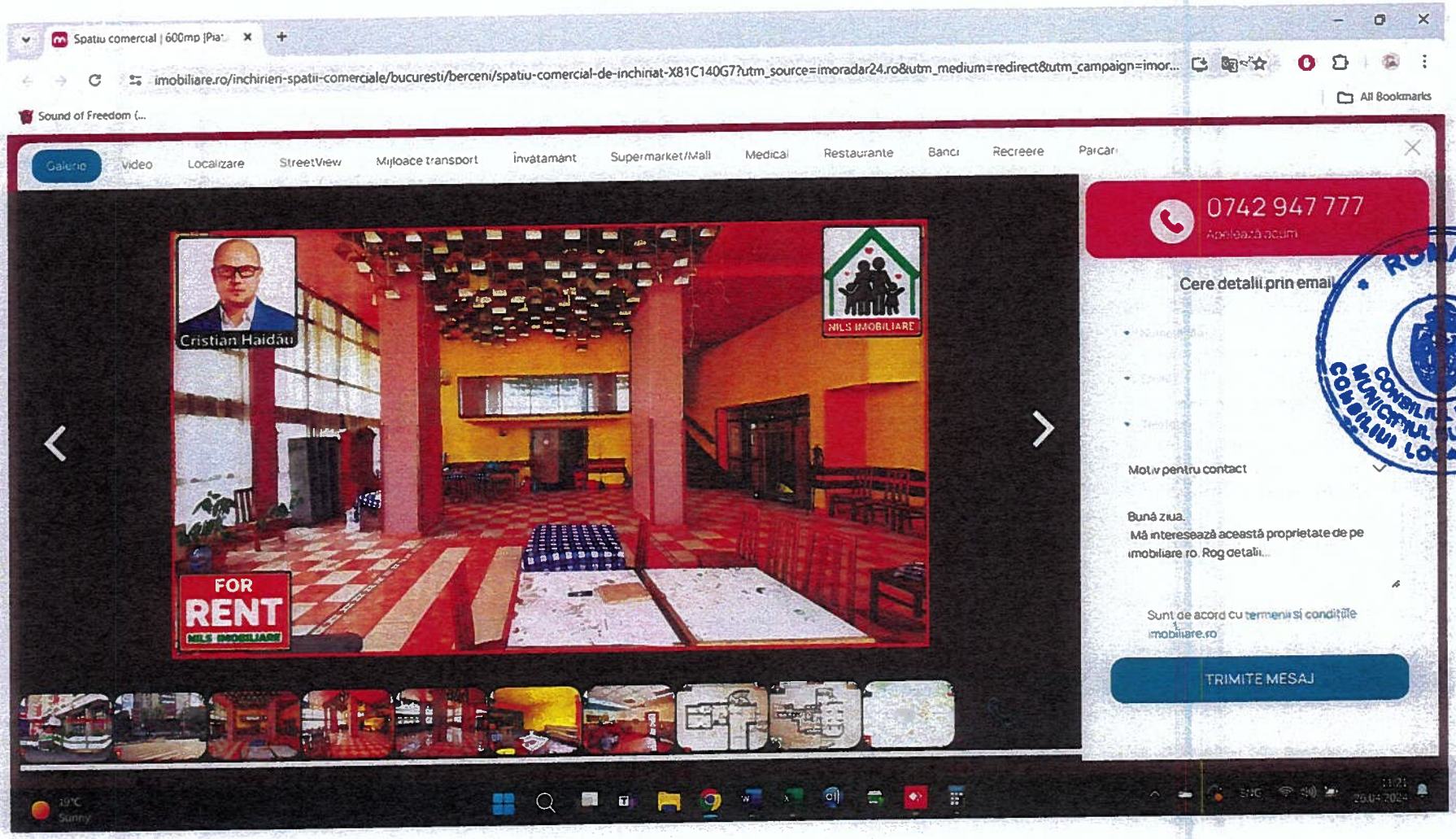
COMPARABILA D - 13,25 eur/mp



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
COLEGIUL LOCAL SECTOR 4

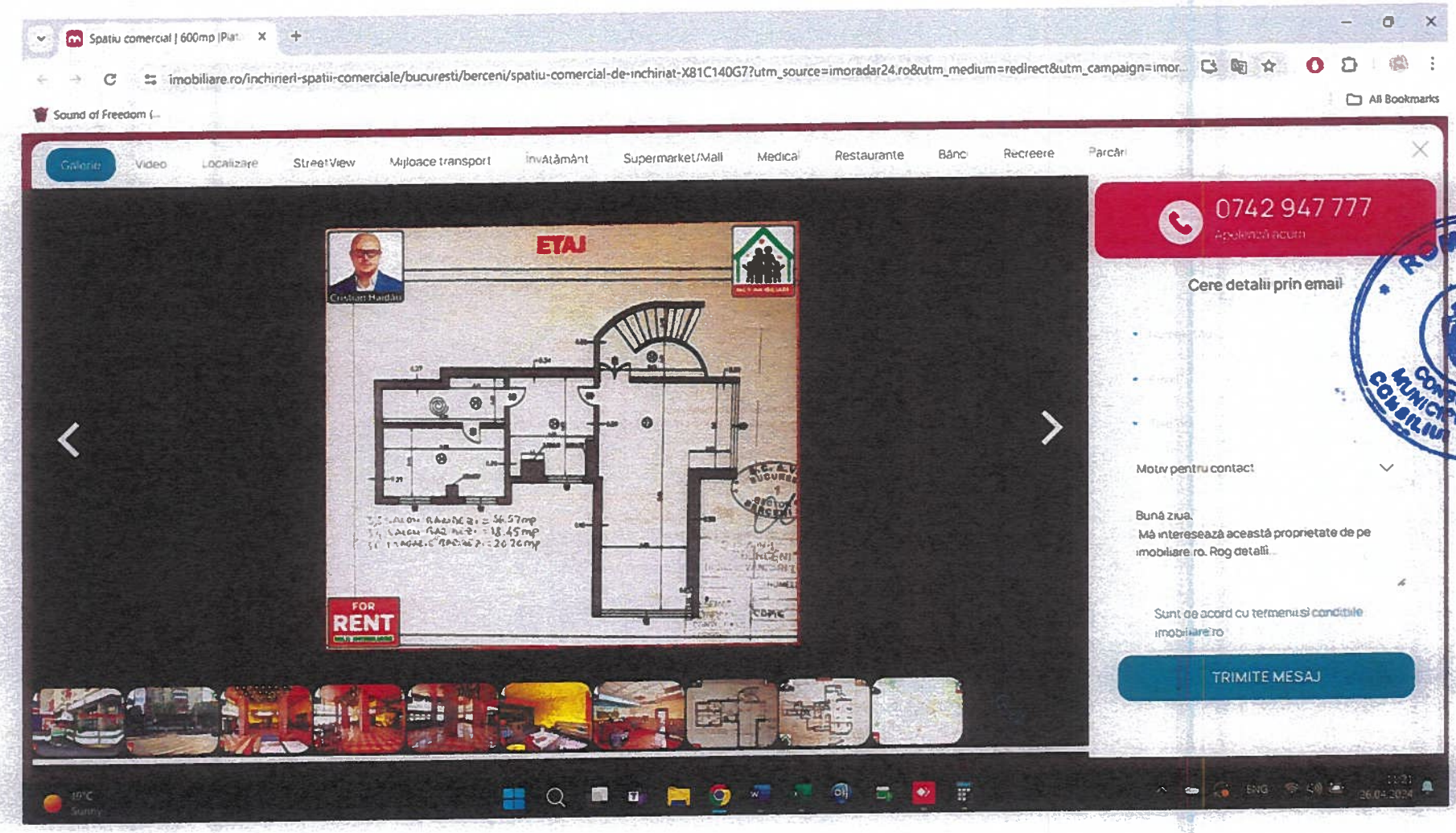
Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



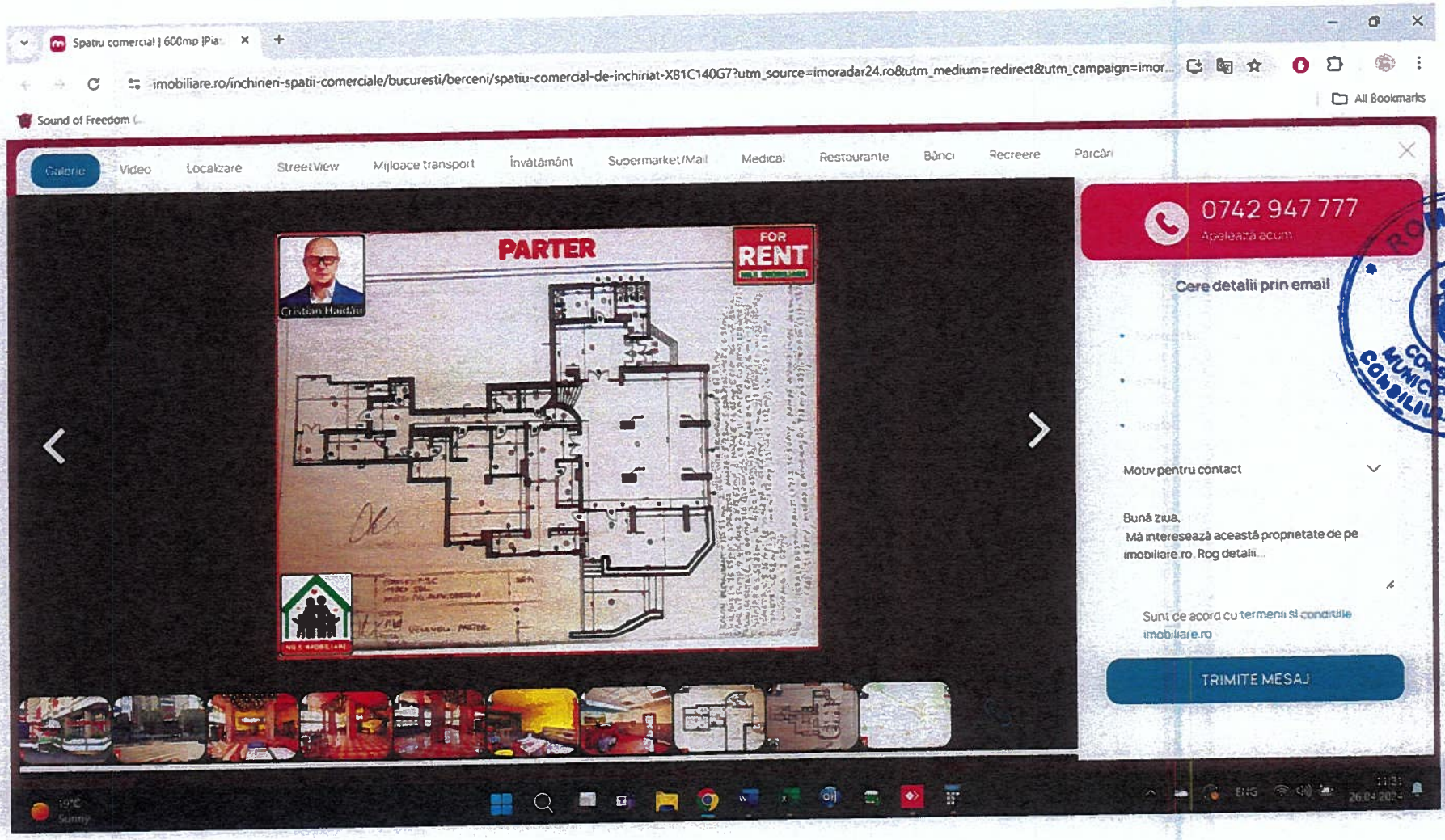
264

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



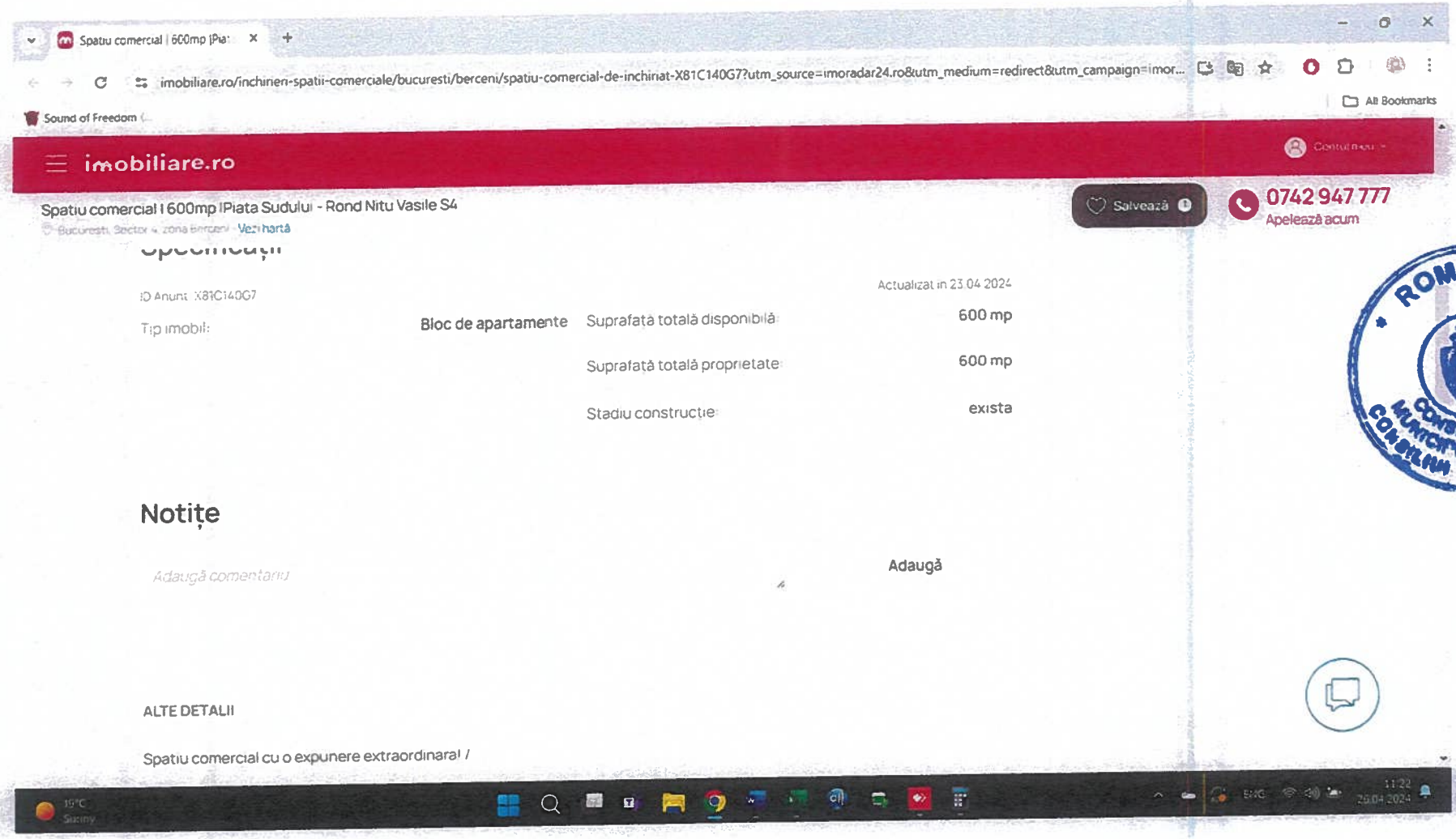
ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



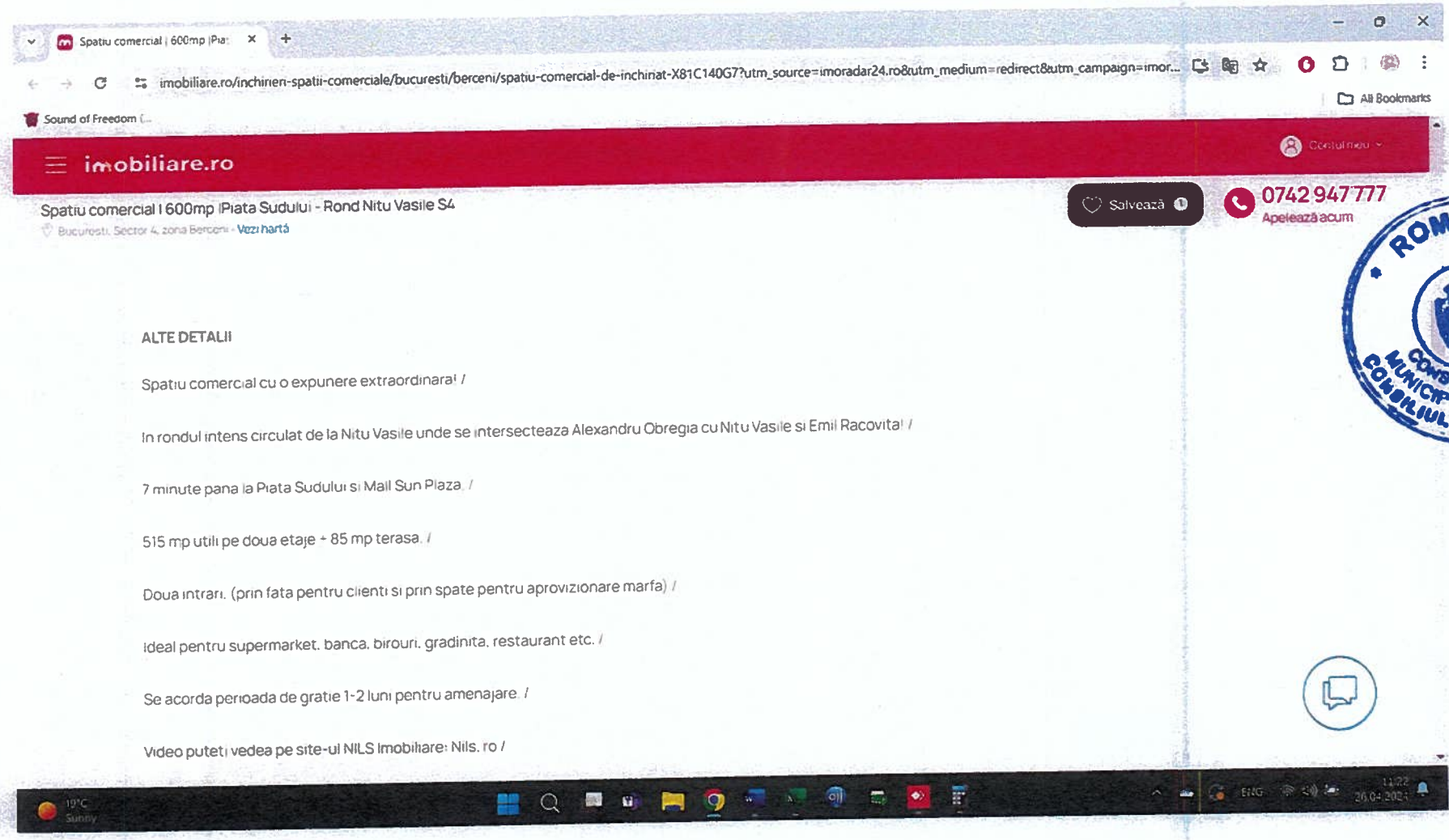
ROMANIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



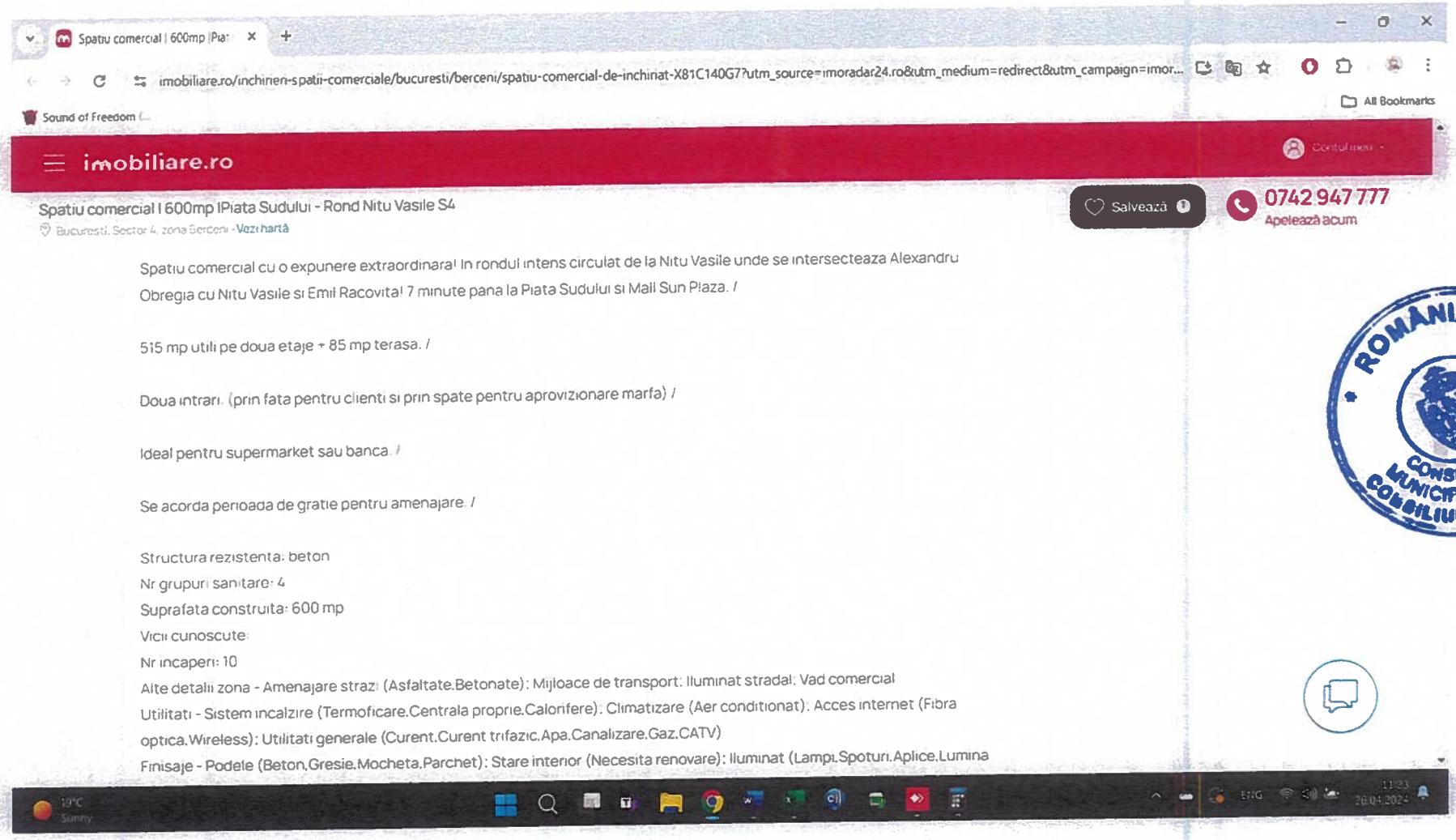
ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



Spatiu comercial | 600mp |Pia

imobiliare.ro/inchiriere-spatii-comerciale/bucuresti/berceni/spatiu-comercial-de-inchiriat-X81C140G7?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imor...

All Bookmarks

Sound of Freedom

imobiliare.ro

Spatiu comercial | 600mp |Piata Sudului - Rond Nitu Vasile S4

București, Sector 4, zona Berceni - Vezi hartă

Salvează

0742 947 777
Apelează acum

Spatiu comercial cu o expunere extraordinara! In rondul intens circulat de la Nitu Vasile unde se intersecteaza Alexandru Obregia cu Nitu Vasile si Emil Racovita! 7 minute pana la Piata Sudului si Mall Sun Plaza. /

515 mp utili pe doua etaje + 85 mp terasa. /

Doua intrari. (prin fata pentru clienti si prin spate pentru aprovizionare marfa) /

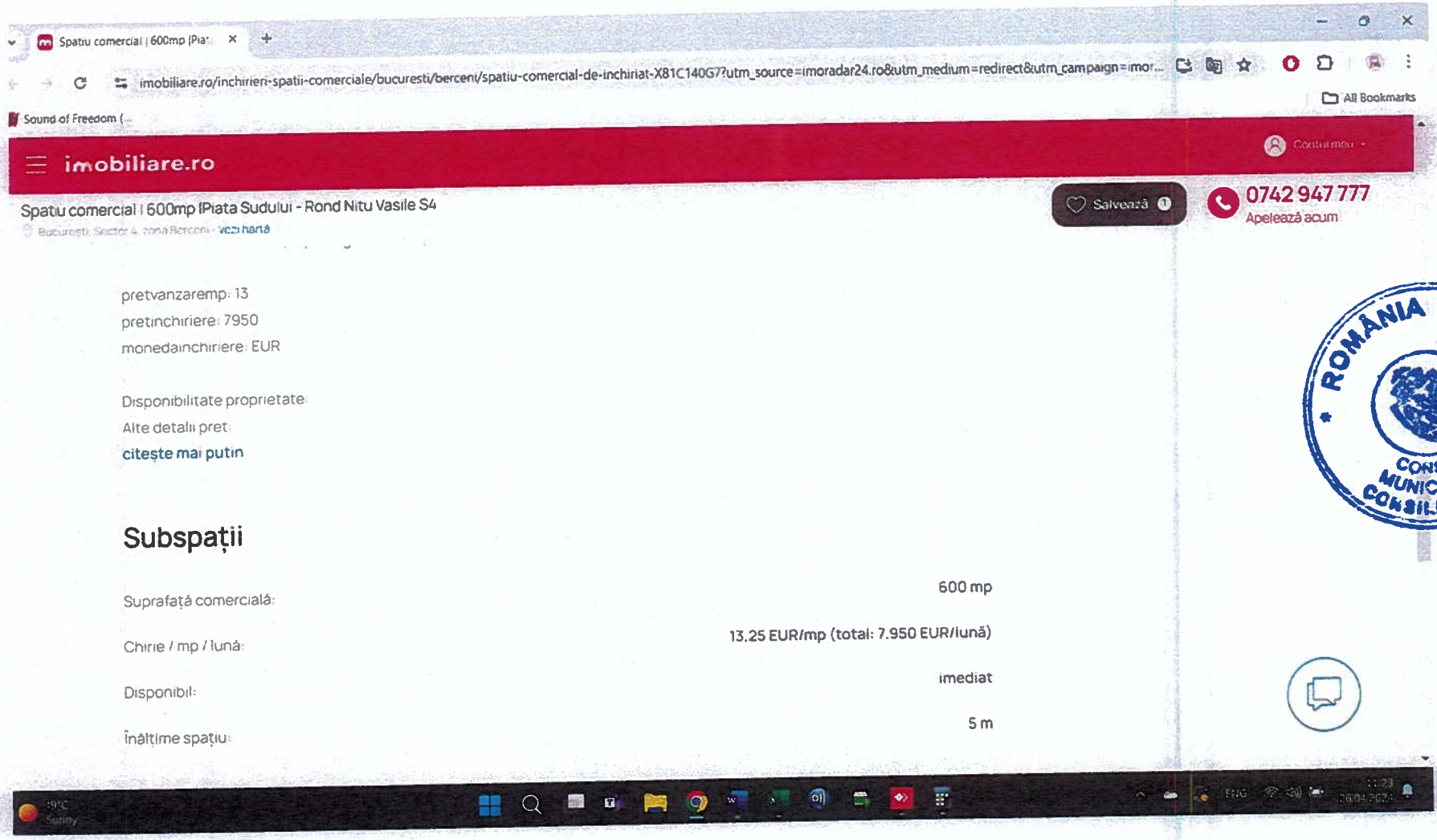
Ideal pentru supermarket sau banca. /

Se acorda perioada de gratie pentru amenajare. /

Structura rezistenta: beton
Nr grupuri sanitare: 4
Suprafata construita: 600 mp
Vicii cunoscute:
Nr incaperi: 10
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate.Betonate): Mijloace de transport: Iluminat stradal: Vad comercial
Utilitati - Sistem incalzire (Termoficare.Centrala proprie.Calorifere): Climatizare (Aer conditionat): Acces internet (Fibra optica.Wireless): Utilitati generale (Curent.Curent trifazic.Apa.Canalizare.Gaz.CATV)
Finisaje - Podele (Beton.Gresie.Mocheta.Parchet): Stare interior (Necesita renovare): Iluminat (Lampi.Spoturi.Aplice.Lumina

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



Spatiu comercial | 600mp (Pia

imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/berceni/spatiu-comercial-de-inchiriat-X81C140G7?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imor...

All Bookmarks

Sound of Freedom (...

imobiliare.ro

Contul meu

Spatiu comercial | 600mp |Piata Sudului - Rond Nitu Vasile S4

București, Sector 4, zona Berceni - vezi hartă

Salvează 1

0742 947 777
Apelează acum

pretvanzaremp: 13
pretinchiriere: 7950
monedainchiriere: EUR

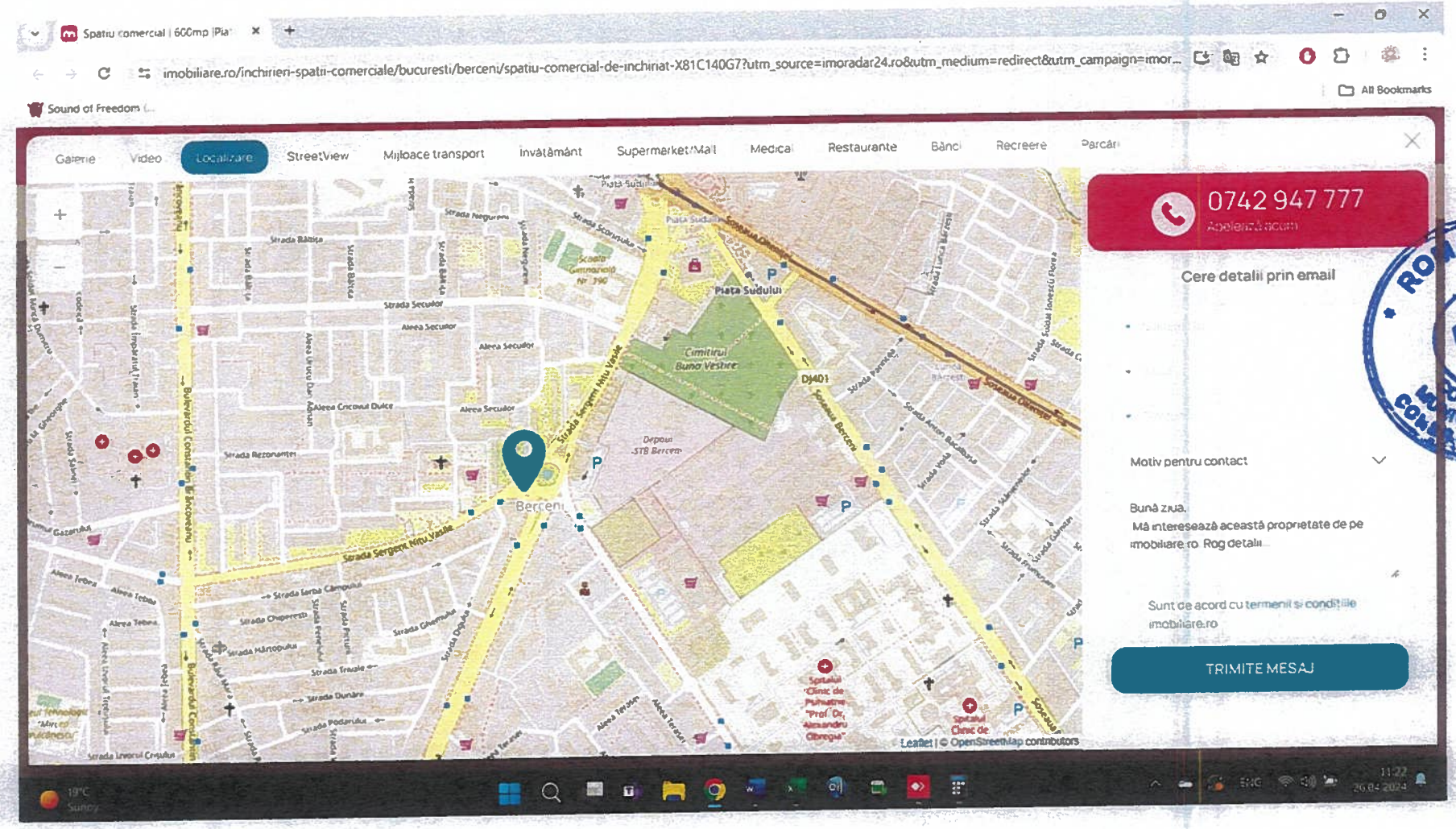
Disponibilitate proprietate:
Alte detalii pret:
citește mai puțin

Subspații

Suprafață comercială:	600 mp
Chirie / mp / lună:	13.25 EUR/mp (total: 7.950 EUR/lună)
Disponibil:	imediat
Înălțime spațiu:	5 m

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTOR 4

Anexa nr. 2 Comparabile chirii spatii comerciale vanzare produse alimentare si nealimentare zona Sector 4 Bucuresti - Piata Sudului



Anexa 3 la Raportul de evaluare – Documente spatiu P9/UI 10 – 75,58 mp situat in Str. Serg. Nitu Vasile nr. 1, Sector 4, Bucuresti

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

P9/UI10

Anexa nr. 6 la HCL S4 nr. 148/10.09.2024

CAIET DE SARCINI

Spațiu comercial, domeniul public, indicativ ..... situat în Complexul Agroalimentar Piața Sudului

Capitolul I - Informatii generale
Capitolul II - Conditii de participare la licitatie
Capitolul III - Reguli privind elaborarea si depunerea ofertelor de participare
Capitolul IV - Criteriile de atribuire a Contractului de inchiriere
Capitolul V - Desfasurarea licitatiei
Capitolul VI - Incheierea contractului de inchiriere
Capitolul VII - Incidente
ANEXE

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

CAIET DE SARCINI

Privind inchirierea prin licitatie publica a:

Spaţiu comercial, domeniu public, indicativ ..... in suprafata de ..... mp,

avand destinatia de .....situat la .....

Pret/lună: ..... (la care se adauga TVA)

Pret pornire licitatie: ..... (la care se adauga TVA)

Capitolul I
Informatii generale

1.1 Organizatorul licitatiei :

Denumire: **Consiliul Local al Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti,** in calitatea sa de administrator al spaţiului comercial, domeniu public, indicativ.....situat la ..... prin Aparatul de specialitate al Primarului Sectorului 4.
Cod fiscal : RO4316422
Adresa : Bucuresti, sector 4, B-dul. George Coşbuc nr.6-16;
Cont : Trezoreria Sector 4
Cont : RO43TREZ7045006XXX000159 cont garantii de participare pentru licitatii Trezoreria Sector 4

1.2 Baza legala

a) art.108, art. 332 – art. 348 privind închirierea bunurilor proprietate publică din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

b) În baza art.858-865 din Legea nr. 287/2009 – privind Codul civil, republicată, cu modificarile şi completarile ulterioare;

c) Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 148/ privind aprobarea Regulamentului privind modul de organizare şi desfăşurare a licitaţiilor publice pentru închirierea spaţiilor comerciale din Complexul Agroalimentar „Piata Sudului" si din Piata „Progresul", a caietului de sarcini, a modelului de Contract de închiriere, precum si a Fisei de date, cu modificările şi completările ulterioare;

d) HCL4 nr.___/_____/2024 privind aprobarea închirierii a cinci spaţii comerciale, domeniul public, aflate în administrarea Consiliului Local Sector 4, situate Complexul AgroAlimentar Piaţa Sudului a preţului de pornire al licitaţiei pentru stabilirea chiriei lunare, durata contractului de închiriere, precum şi a documentaţiei de atribuire: caiet de sarcini, fişă de date şi model contract de închiriere

1.3 Tipul procedurii

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Licitatie publica

1.4 Obiectul procedurii

Spatiu comercial, domeniu public, supus licitatiei publice, va fi situat în Complexul Agroalimentar Piaţa Sudului din str.Serg.Niţu Vasile nr.1, sector 4, Bucureşti si va avea denumirea ....., suprafata de ..... mp şi destinaţia .....

Spatiu comercial, domeniu public, care formeaza obiectul Licitatiei publice reprezinta un bun actual si este amplasat conform Anexei E la prezentul Caiet de sarcini.

1.5 Spatiu comercial, domeniu public, ce urmeaza a fi inchiriat va fi utilizat conform destinatiei si profilului declarat conform art. 1.6 de mai jos, Locatarul fiind obligat, sub sanctiunea rezilierii de plin drept a contractului de inchiriere, sa obtina toate avizele si autorizatiile prevazute de lege pentru activitatea desfasurata in spatiu comercial, domeniul public, inchiriat, inclusiv avizul şi autorizaţia de securitate la incendiu, prevăzute de lege. Totodata, Locatarul are obligatia de a incheia direct toate contractele de furnizare de utilitati publice necesare functionarii şi de a achita utilităţile aferente.

1.6 Spatiu comercial, domeniu public, în mod limitativ, se incadreaza în urmatoarele coduri CAEN: .....

1.7 Persoana interesata are dreptul de a solicita informaţii privind spatiu comercial, domeniu public, in urma inregistrarii unei solicitari scrise la sediul Sectorului 4 al Municipiului Bucureşti din B-dul George Coşbuc 6-16 sau prin e-mail la contact@ps4.ro, cu respectarea termenului de solicitare de clarificari conform art. 5.3.

1.8 Persoana juridica, poate sa achizitioneze caiete de sarcini pentru mai multe spatii, insa poate participa la licitatie doar pentru spatiu comercial, domeniu public, pentru care a depus oferta si a achizitionat caietele de sarcini aferente.

1.9 Oferta si garantia de participare se depun distinct pentru fiecare spatiu comercial in parte.

1.10 Contravaloarea caietului de sarcini/terenu este de 200 de lei.

1.11 Perioada inchirierii

1.12 Perioada de inchiriere a spatiului comercial, domeniu public, este de 5 ani, calculata de la data semnarii contractului de inchiriere. Dupa expirarea perioadei mentionate mai sus perioada contractuala poate fi prelungita, doar cu acordul Locatorului, in baza solicitarii scrise a Locatarului, formulata cu 30 de zile inainte de expirarea duratei initiale a contractului.

Prelungirea contractului nu va depăşi termenul de 5 ani.

In conditiile anterior mentionate, prelungirea perioadei de valabilitate se va face prin act aditional la contractul de inchiriere, daca Locatarul indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

a) si-a indeplinit in mod corespunzator si integral obligatiile asumate prin Contractul de inchiriere;

b) accepta faptul că preţul chiriei va fi majorat doar atunci când nivelul chiriei din prezentul contract va fi mai mica decât taxa aprobată prin hotărârea Consiliului

CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

General al Municipiului Bucureşti. Majorarea se va comunica prin NOTIFICARE scrisă, transmisă de către Locator, Locatarului, cu cel putin 7 zile lucrătoare înainte de data aplicării;

c) prezinta certificate de atestare fiscala din care rezulta ca nu inregistreaza debite fata de bugetul local sau fata de bugetul consolidat de stat ori faţă de Sectorul 4 al Municipiului Bucureşti, la data semnarii actului aditional de prelungire;

d) nu a fost sanctionat in legatura cu desfasurarea activitatii comerciale prin acte ale organelor abilitate sa controleze modul in care isi desfasoara activitatea comerciala;

e) prezinta un certificat constatator emis de Registrul comertului sau de o autoritate/institutie publica similara, in functie de forma de constituire, din care sa reiasa ca nu este supus procedurilor de dizolvare, lichidare, insolventa sau faliment;

f) nu a fost si nu este nici in momentul incheierii actului aditional parte intr-un litigiu purtat de Locatar in contradictoriu cu Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti sau Consiliul Local Sector 4.

Aceste conditii se probeaza prin inscrisurile eliberate de autoritatile sau institutiile abilitate in materie.

1.14 In ceea ce priveste predarea spatiu comercial, domeniu public, ce reprezinta un bun actual, Locatorul va incheia Procesului verbal de predare primire a spatiului, domeniul public, în termen de cel mult14 zile calendaristice de la semnarea contractului..

Capitolul II
Conditii de participare la licitatie

2.1 Au dreptul sa participe la licitatie persoane juridice, romane sau straine, constituite in conditiile legii, ale conventiilor si acordurilor la care Romania este parte, care indeplinesc, in mod cumulativ, urmatoarele conditii:

a) au platit toate taxele privind participarea la licitatie, inclusiv garantia de participare;
b) au depus oferta si cererea de participare la licitatie, impreuna cu toate documentele solicitate in cuprinsul art. 3.4 si art. 3.7, in termenele prevazute in Anuntul privind desfasurarea licitatiei;
c) au indeplinit, la zi, toate obligatiile de plata exigibile a impozitelor, a taxelor si a contributiilor catre bugetul consolidat al statului si catre bugetul local, indiferent de natura acestora (inclusiv penalizari de intarziere si/sau dobanzi).
d) nu este in stare de insolventa, faliment sau lichidare, activitatea comerciala a acesteia nu este administrata de catre un judecator sindic si nici nu a fost inceputa procedura insolventei, falimentului sau lichidarii impotriva acestuia.
e) Nu au fost condamnate prin hotărâre definitivă a unei instanţe judecătoreşti, pentru comiterea uneia dintre următoarele infracţiuni:

i) constituirea unui grup infracţional organizat, prevăzută de art. 367 din Legea nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările şi completările ulterioare, sau de dispoziţiile corespunzătoare ale legislaţiei penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;

ii) infracţiuni de corupţie, prevăzute de art. 289 - 294 din Legea nr. 286/2009, cu modificările şi completările ulterioare, şi infracţiuni asimilate infracţiunilor de corupţie prevăzute de art. 10 - 13 din Legea nr. 78/2000 pentru prevenirea, descoperirea şi sancţionarea faptelor de corupţie, cu modificările şi completările ulterioare, sau de dispoziţiile corespunzătoare ale legislaţiei penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;

iii) infracţiuni împotriva intereselor financiare ale Uniunii Europene, prevăzute de art. 18^1 - 18^5 din Legea nr. 78/2000, cu modificările şi completările ulterioare, sau de dispoziţiile corespunzătoare ale legislaţiei penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

iv) acte de terorism, prevăzute de art. 32 - 35 şi art. 37 - 38 din Legea nr. 535/2004 privind prevenirea şi combaterea terorismului, cu modificările şi completările ulterioare, sau de dispoziţiile corespunzătoare ale legislaţiei penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;

v) spălarea banilor, prevăzută de art. 29 din Legea nr. 656/2002 pentru prevenirea şi sancţionarea spălării banilor, precum şi pentru instituirea unor măsuri de prevenire şi combatere a finanţării terorismului, republicată, cu modificările ulterioare, sau finanţarea terorismului, prevăzută de art. 36 din Legea nr. 535/2004, cu modificările şi completările ulterioare, sau de dispoziţiile corespunzătoare ale legislaţiei penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;

vi) traficul şi exploatarea persoanelor vulnerabile, prevăzute de art. 209 - 217 din Legea nr. 286/2009, cu modificările şi completările ulterioare, sau de dispoziţiile corespunzătoare ale legislaţiei penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;

vii) fraudă, în sensul articolului 1 din Convenţia privind protejarea intereselor financiare ale Comunităţilor Europene din 27 noiembrie 1995.

2.2. Nu are dreptul sa participe la licitatie persoana fizica sau juridica care a fost desemnata castigatoare la o licitatie publica anterioara privind bunurile statului sau unitatilor administrativ-teritoriale, in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul, din culpa proprie. Restrictia opereaza pentru o durata de 3 ani, calculata de la desemnarea persoanei respective drept castigatoare la licitatie.

2.3. In vederea participarii la licitatie se va depune o garantie de participare in valoare echivalenta cu contravaloarea a 2 chirii lunare, si va fi platita in lei, la cursul oficial de schimb al B.N.R. valabil pentru ziua care se face plata, valoare calculata raportat la pretul minim solicitat pentru chirie/lună fara TVA

Garanţia de participare, constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare, se restituie în cel mult 5 zile lucrătoare de la data semnarii contractului de inchiriere. Garanţia de participare, constituită de ofertanţii a căror ofertă nu a fost stabilită câştigătoare, se restituie pe baza unei cereri scrise, in termen de 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului cu ofertantul declarat câştigător. În cazul anularii procedurii de atribuire, garanţia de participare se restituie nu mai târziu de 5 zile lucrătoare de la această dată. După primirea comunicării, ofertanţii ale căror oferte au fost declarate necâştigătoare au dreptul de a obţine eliberarea garanţiei de participare înainte de expirarea perioadei mai sus mentionate, dacă transmit Organizatorului o solicitare în acest sens. Organizatorul are obligaţia de a restitui garanţia de participare în cel mult 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări în acest sens.

2.4. Garantia de participare se constituie prin virament bancar in contul IBAN RO43TREZ7045006XXX000159 deschis la Trezoreria Sectorului 4 pe numele Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti. Dovada constituirii garantiei de participare trebuie sa cuprinda urmatoarele mentiuni „Garantie de participare – spatiu comercial, domeniu public, indicativ ..... situat .....”

Garanţia de participare trebuie să fie constituită în forma, suma şi pentru perioada de valabilitate prevăzute în documentaţia de atribuire.
Perioada de valabilitate a garantiei pentru participare: 4 luni de la data limita stabilita pentru depunerea ofertelor (cel putin egala cu perioada de valabilitate a ofertei).

2.5. Se reţine garanţia de participare atunci când ofertantul se află în oricare dintre următoarele situaţii:
a) Revoca oferta în perioada de valabilitate a acesteia;

ROMANIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

b) Ofertantul refuza incheierea contractului de inchiriere;
c) Ofertantul nu se prezinta in vederea incheierii contractului de inchiriere in termenul prevazut de art. 6.5 din prezentul Caiet de sarcini.

2.6. Distinct de garantia de participare care are drept scop protejarea Organizatorului față de riscul unui comportament necorespunzător al ofertantului pe toată perioada implicării sale în procedura de atribuire, la momentul semnarii contractului se depune o garantie (denumita garantie de buna executie) in cuantum egal cu contravaloarea a doua chirii, calculate raportat la valoarea de adjudecare a chiriei. Modalitatea de constituire a garantiei este cea prevazuta la art. 2.4 si va contine mentiunea „Garantie de buna executie – spatiu comercial, domeniu public, indicativ ..... situat ....." Restituirea acestei garantii se face conform clauzelor contractuale.

Capitolul III
Reguli privind elaborarea si depunerea ofertelor de participare

3.1. Ofertantul are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile prezentului caiet de sarcini.
3.2. Ofertele se redacteaza in limba romana si se depun la locul precizat in anuntul de licitatie, **in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior (inserat in interiorul plicului exterior),** care se inregistreaza de Organizator, in ordinea primirii lor, in registrul Oferte, precizandu-se data si ora.
3.3. Pe plicul exterior ofertantii vor mentiona **numele sau denumirea ofertantului**, precum si **domiciliul sau sediul social** al acestuia, dupa caz, **obiectul licitatiei** pentru care este depusa oferta: **spatiu comercial, proprietate publica, indicativ....., situat in....., sector 4, Bucuresti**
3.4. **Plicul exterior** va trebui sa contina, in mod obligatoriu, urmatoarele documente, depuse in ordinea mai jos mentionata, insotite de un OPIS al acestora:
a) o fisa cu informatii privind ofertantul completata conform Anexei C, in original;
b) o Declaratie de participare la licitatia publica, completata conform Anexei A, fara ingrosari, stersaturi sau modificari si semnata de ofertant, in original;
c) dovada achitarii contravalorii caietului de sarcini, in copie;
d) dovada achitarii garantiei de participare in cuantumul mentionat la art. 2.3 din Caietul de sarcini;
e) urmatoarele acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor:

1) Certificate de atestare fiscala din care sa rezulte lipsa datoriilor restante cu privire la plata impozitelor, taxelor sau a contributiilor la bugetul general consolidat de stat si la bugetul local, in original. Pentru evitarea oricaror neclaritati, este necesara prezentarea atat a Certificatului de atestare fiscala emis de Administratia financiara din cadrul Agentiei Nationale de Administrare Fiscala (ANAF) de la sediul si/sau punctul de lucru al persoanei juridice, pentru debitele inregistrare la bugetul consolidat de stat, cat si a Certificatului de atestare fiscala emis de directiile sau serviciile de gestionare a impozitelor si taxelor locale din cadrul unitatii administrativ-teritoriale de la sediul si punctul de lucru al persoanei juridice aflat pe raza teritoriala a Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti (daca este cazul), pentru debitele inregistrate la bugetul local. Aceste documente trebuie sa ateste lipsa datoriilor restante si sa fie emise cu mai putin de 30 de zile de la momentul prezentarii certificatelor.

Nota: In cazul ofertantilor ce sunt persoane de cetățenie sau nationalitate straină, se vor prezenta certificate echivalente care sa ateste ca acestia nu inregistreaza obligatii fiscale

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

restante, in conditiile legii incidente, in tara de domiciliu/sediu si de rezidenta, la momentul prezentarii ofertei.

2) Adeverinta emisa de Sectorul 4 al Municipiului Bucureşti care sa ateste faptul ca nu inregistreaza debite fata de aceasta institutie publica, indiferent de natura acestora (inclusiv penalizari de intarziere si/sau dobanzi) si ca nu se afla sub incidenta prevederilor art. 2.2 din prezentul caiet de sarcini, in original;

3) Cazierul judiciar al persoanei sau al operatorului economic (persoana juridica) precum si a persoanelor fizice membri ai organului de administrare, asa cum rezulta din certificatul constatator emis de ONRC/actul constitutiv/contract de societate/acord de constituire etc, in original;

4) Actul constitutiv al persoanei juridice si Actele aditionale la actul constitutiv, daca este cazul, in copie cu mentiunea „conform cu originalul" si semnatura reprezentantului;

5) Certificatul constatator emis de ONRC sau de o autoritate/institutie publica similara, in copie cu mentiunea „conform cu originalul" si semnatura reprezentantului;

6) Certificatul de inregistrare fiscala emis de ANAF, in copie cu mentiunea „conform cu originalul" si semnatura reprezentantului;

7) Declaratie pe propria raspundere conform formularului din Anexa B la caietul de sarcini, data in forma autentica, in original, inclusiv declarație pe propria răspundere că este/nu este plătitor de TVA sau alt document emis de o autoritate competentă care să ateste această situație;

8) Ultima declaratie fiscala inregistrata la ANAF din care sa reiasa Cifra de afaceri, in copie cu mentiunea „conform cu originalul" si semnatura reprezentantului;

9) Actul de identitate al reprezentantului legal, in copie cu mentiunea „conform cu originalul" si semnatura reprezentantului;

10) Imputernicire pentru persoanele care vor participa la licitatia publica in calitate de reprezentant cu puteri depline, in original, precum si Actul de identitate al persoanei imputernicite, in copie cu mentiunea „conform cu originalul" si semnatura reprezentantului (in cazul in care persoana imputernicita nu este reprezentantul legal al ofertantului);

3.5. Lipsa oricarui document prevazut la art. 3.4, lipsa garantiei de participare, depunerea garantiei de participare intr-o forma si/sau cuantum gresit sau depunerea unui document solicitat initial in alta zi/ora decat cele stabilite pentru depunerea ofertelor, atrage descalificarea ofertantului.

3.6. **Pe plicul interior**, care contine oferta propriu-zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz.

3.7. Oferta va fi depusa in plicul interior, intr-un singur exemplar, si contine urmatoarele mentiuni:

1) numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz;

2) obiectul licitatiei pentru care este depusa oferta: spatiu comercial, proprietate publica, indicativ ....., situat în ....., sector 4, Bucuresti;

3) pretul ofertat/luna, plecand de la pretul de pornire al licitatiei;

4) Documente doveditoare privind disponibilitățile băneşti, respectiv dovada că ofertantul va avea acces la disponibilităţi băneşti, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit pentru 4 luni de derulare a contractului în valoare egala cu cuantumul a 12 chirii raportate la pretul minim solicitat pentru chirie/mp/luna fara TVA x suprafata

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

spatiului, proprietate publica, inchiriat, fără TVA. Asigurarea disponibilitatilor banesti se va demonstra prin prezentarea oricărui tip de document emis de unităţi bancare/declaraţii bancare corespunzătoare (prezentată în original) prin care se va atesta faptul că în cazul atribuirii contractului:

a) operatorul poate avea acces la resurse reale (sume disponibile in cont, linii de credit cu valoare disponibila, depozite bancare) pentru valoarea declarata;

b) posibilitatea disponibilizării sumei respective în cazul atribuirii contractului pe o perioada de 4 luni, având ca destinaţie cheltuieli pentru realizarea contractului, independent de alte facilităţi sau disponibilităţi existente.;

6) Semnatura ofertant;

3.8. Fiecare participant poate depune doar o singura oferta pentru fiecare spatiu comercial in parte.

3.9. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toata perioada de valabilitate stabilita de Organizator.

3.10. Persoana interesata are obligatia de a depune oferta la adresa si pana la data limita pentru depunere, stabilite in anuntul pentru desfasurarea licitatiei.

3.11. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate.

3.12. Oferta depusa la o alta adresa decat cea stabilita in anuntul pentru desfasurarea licitatiei sau dupa expirarea datei si orei limita pentru depunere se returneaza nedeschisa.

3.13. Continutul ofertelor din plicurile interioare va ramane confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora.

Capitolul IV
Criteriile de atribuire a Contractului de inchiriere

4.1 Criteriile de atribuire a contractului de inchiriere sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste pretul minim solicitat pentru chirie/mp/luna fara TVA raportat la suprafata spatiului de inchiriat – pondere 40%;

b) capacitatea economico-financiara a ofertantilor: cel mai mare nivel al disponibilităţilor băneşti (dar nu mai putin de valoarea mentionata la alin. (2) – pondere 40%;

c) protectia mediului inconjurator: implementarea sistemului de protectie a mediului ISO 14001 sau echivalent – pondere 20%.

4.2 Pentru criteriul de atribuire prevazut la art. 4.1 lit. b) operatorii economici participanti la procedura trebuie să facă dovada că vor avea acces la disponibilităţi băneşti, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit, în valoare egala cu cuantumul a 12 chirii, raportate la pretul minim solicitat pentru chirie/mp/luna fara TVA x suprafata spatiului inchiriat, fără TVA. Asigurarea disponibilitatilor banesti se va demonstra prin prezentarea oricărui tip de document emis de unităţi bancare/declaraţii bancare corespunzătoare (prezentată în original) prin care se va atesta faptul că în cazul atribuirii contractului:

a) operatorul poate avea acces la resurse reale (sume disponibile in cont, linii de credit cu valoare disponibila, depozite bancare) pentru valoarea declarata;

b) posibilitatea disponibilizării sumei respective în cazul atribuirii contractului, având ca destinaţie cheltuieli pentru realizarea contractului, independent de alte facilităţi sau disponibilităţi existente.

4.3. Pentru criteriul de atribuire prevazut la art. 4.1 lit. c) ofertantii participanti la procedura de licitatie care detin un astfel de sistem de protectie a mediului vor prezenta documentul de certificare a sistemului, emis de un organism de certificare independent, document care trebuie sa fie valabil la momentul prezentarii lui.

4.5 Algoritmul de calcul pentru cele trei criterii este urmatorul:

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

- pentru criteriul de atribuire prevazut la alin. (4.1), lit.a)
Punctajul C(n) se acorda astfel:
a) Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acorda punctajul maxim alocat de 40 pct;
b) Pentru celelalte chirii ofertate punctajul C(n) se calculeaza proportional, astfel: C(n) = (Nivel n / Nivel maxim ofertat) x 40 pct.
- pentru criteriul de atribuire prevazut la alin. (4.1), lit.b)
Punctajul D(n) se acorda astfel:
a) Pentru cel mai mare nivel al disponibilitatilor banesti se acorda punctajul maxim alocat de 40 pct;
b) Pentru celelalte punctajul D(n) se calculeaza proportional, astfel: D(n) = (Nivel n / Nivel maxim ofertat) x 40 pct.
- pentru criteriul de atribuire prevazut la alin. (4.1), lit.c)
Punctajul se acorda astfel: Daca ofertantul prezinta dovada implementarii sistemului de protectie a mediului ISO 14001 sau echivalent valabil – se acorda 20 puncte;
Daca ofertantul nu prezinta dovada implementarii sistemului de protectie a mediului ISO 14001 sau echivalent valabil – se acorda 0 puncte.
-

4.6 Valoarea minimă a chiriei pentru închirierea spatiului comercial proprietate publica va fi stabilită doar în baza unui raport de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat ANEVAR.

Capitolul V
Desfasurarea licitatiei

5.1 Anuntul pentru desfasurarea licitatiei se va publica cu cel putin 20 zile calendaristice inainte de data fixata pentru organizarea licitatiei, in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si intr-unul de circulatie locala, precum si pe pagina de internet www.ps4.ro.

5.2 Oferta depusa la o alta adresa decat cea stabilita sau dupa expirarea datei limita pentru depunere se returneaza nedeschisa.

5.3 Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificari privind documentatia de atribuire, care urmeaza a se transmite prin mijloace electronice, pe adresa de e-mail indicata de catre Organizator. Solicitarea clarificarilor se va face în perioada specificată în anunțul licitației Organizatorul având obligația de in mod clar, complet si fara ambiguitati, la orice clarificare solicitata.

5.4 Pe parcursul aplicarii procedurii de atribuire, Organizatorul are dreptul de a solicita clarificari ofertantilor pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate, care urmeaza a se transmite prin mijloace electronice, pe adresa de e-mail indicata de catre ofertanti. Solicitarea de clarificari este propusa si se transmite de catre comisia de evaluare ofertantilor in termen de 3 zile lucratoare de la data sedintei de evaluare. Ofertantii trebuie sa raspunda la solicitarea de clarificari in termen de 3 zile lucratoare de la primirea acesteia.

5.5 Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixata pentru deschiderea [illegible] prevazuta in anuntul de licitatie.

5.6 Persoanele care au depus oferte au dreptul sa participe la sedintele de licitatie.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI COMISIA LOCALĂ SECTOR 4

5.7 Dupa deschiderea plicurilor exterioare in sedinta publica, comisia de evaluare elimina ofertele care nu respecta prevederile din Caietul de sarcini, cu privire la continutul plicului exterior sau interior, respectiv: depunerea tuturor documentelor solicitate si in forma solicitata, precum si indeplinirea conditiilor impuse pentru participarea la licitatie.

5.8 Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca dupa deschiderea plicurilor exterioare cel putin doua oferte sa intruneasca conditiile prevazute in documentatia de atribuire. In caz contrar, comisia de evaluare va dispune anularea procedurii si va organiza o noua licitatie.

5.9 In urma analizarii continutului plicurilor exterioare pe baza criteriilor de valabilitate de catre comisia de evaluare, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal privind indeplinirea criteriilor de eligibilitate, in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie. Procesul verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertantii prezenti. Refuzul ofertantilor prezenti de a semna procesul verbal se va consemna in cuprinsul acestuia.

5.10 In urma intocmirii procesului verbal privind indeplinirea criteriilor de eligibilitate, se va proceda la deschiderea plicurilor interioare si la analizarea ofertelor depuse prin raportare la criteriile de atribuire mentionate la Capitolul IV.
Oferta depusă în plicul interior va fi considerata neconformă, fiind exclusă de la procedura licitaţiei dacă:
- nu cuprinde nivelul ofertat al chiriei/luna
- nu cuprinde dovada privind cash-flow-ul
- depune aceeasi dovada privind cash-flow-ul în cel putin doua oferte pentru spaţii comerciale distincte, fara a face orice altă completare din care să rezulte caracterul unic al ofertei depuse.

Prevederile alin. 5.8 se aplică în mod corespunzător.

5.11 Comisia de evaluare stabileste punctajul fiecarei oferte, tinand seama de ponderile prevazute la art. 4.1. Oferta castigatoare este oferta care intruneste cel mai mare punctaj in urma aplicarii criteriilor de atribuire.

5.12 In cazul in care exista punctaje egale intre ofertantii clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire *„cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste pretul de evaluare al imobilului inchiriat, raportat la suprafata acestuia''*.

5.13 Pe baza evaluarii ofertelor secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul-verbal al licitatiei publice, care trebuie semnat de toti membrii comisiei.

5.14 Organizatorul va incheia contractul de inchiriere cu ofertantul a carui oferta a fost stabilita ca fiind castigatoare.

5.15 Organizatorul va informa ofertantii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, in scris, nu mai tarziu de 3 zile lucratoare de la emiterea acestora.

5.16 In cadrul comunicarii prevazute la art. 5.15, Organizatorul va informa ofertantul castigator cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

5.17 In cadrul comunicarii prevazute la art. 5.15, comisia de evaluare are obligatia de a informa ofertantii care au fost respinsi sau a caror oferta nu a fost declarata castigatoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

5.18 In cazul prevazut la art. 5.8, pentru cea de-a doua licitatie va fi pastrata documentatia de atribuire aprobata pentru prima licitatie. Cea de-a doua licitatie se organizeaza in aceleasi conditii ca procedura initiala, incepand cu publicarea anuntului privind desfasurarea licitatiei.

5.19 Organizatorul va anula procedura de licitatie in cazurile prevazute la art. 6.5 si art. 6.6. Organizator are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de inchiriere in situatia in care se constata abateri grave de la prevederile legale care afecteaza procedura de licitatie sau fac imposibila incheierea contractului. De asemenea, Organizatorul are dreptul de a anula procedura daca nu exista persoane interesate de achizitionarea Caietului de sarcini, urmand a avea loc o a doua procedura.

5.20 In sensul prevederilor art. 5.19 procedura de licitatie se considera afectata in cazul in care sunt indeplinite in mod cumulativ urmatoarele conditii:

a) in cadrul documentatiei de atribuire si/sau in modul de aplicare a procedurii de licitatie se constata erori sau omisiuni care au ca efect incalcarea principiilor transparenta, tratamentului egal, proportionalitatii, nediscriminarii si liberei concurente;

b) Organizatorul se afla in imposibilitate de a adopta masuri corective, fara ca acestea sa conduca, la randul lor, la incalcarea principiilor prevazute la lit. a).

5.21 In cazul in care procedura de licitatie se anuleaza, Organizatorul va comunica, in scris, tuturor participantilor la procedura de licitatie, in cel mult 3 zile lucratoare de la data anularii, atat incetarea obligatiilor pe care acestia si le-au creat prin depunerea ofertelor, cat si motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Capitolul VI
Incheierea contractului de inchiriere

6.1 Contractul de inchiriere se va incheia cu ofertantul castigator numai dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii prevazute la art. 5.15.

6.2 Pretul adjudecat al chiriei va deveni pretul contractului de inchiriere.

6.3 Modelul contractului de inchiriere este atasat la Caietul de sarcini. Prin depunerea declaratiei de participare la procedura de licitatie publica, ofertantul declara ca si-a insusit si accepta prevederile caietului de sarcini şi ale modelulului de contract..

6.4. Contractul se incheie in forma scrisa, sub sanctiunea nulitatii si va fi inregistrat la organele fiscale.

6.5 Neincheierea contractului de inchiriere intr-un termen de 20 de zile calendaristice, calculat de la data implinirii termenului prevazut la art. 6.1 atrage plata daunelor-interese de catre partea in culpa, constand in restituirea contravalorii garantiei de participare de catre Organizator.

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 6

6.6 Refuzul ofertantului declarat castigator de a incheia contractul de inchiriere atrage dupa sine plata daunelor-interese, constand cel puţin în reţinerea contravalorii garanţiei de participare de catre Organizator.

6.7 In cazul in care ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului, comisia de evaluare comisia de evaluare nu are dreptul sa declare castigatoare oferta clasata pe locul doi, chiar in conditiile in care aceasta este admisibila.

6.8 In cazul in care Organizatorul nu poate incheia contractul cu ofertantul declarat castigator din cauza faptului ca ofertantul in cauza se afla intr-o situatie de forta majora sau in imposibilitatea fortuita de a executa contractul, comisia de evaluare are dreptul sa declare castigatoare oferta clasata pe locul doi, in conditiile in care aceasta este admisibila. In cazul in care nu exista o oferta clasata pe locul doi admisibila, Organizatorul reia procedura de licitatie.

6.9 In situatia in care au avut loc modificari legislative, care au ca obiect instituirea, modificarea sau renuntarea la anumite taxe/impozite nationale sau locale, al caror efect se reflecta in cresterea/diminuarea costurilor pe baza carora s-a fundamentat pretul contractului, chiria poate fi ajustata, la cererea oricarei parti.

6.10 Incetarea inchirierii are loc in conditiile contractuale prevazute in modelul contractului de inchiriere.

6.11 Organizatorul poate denunta contractul de inchiriere, cu notificarea prealabila a titularului dreptului de inchiriere, daca interesul national sau local justifica reintoarcerea bunului in folosinta publica.

6.12 In cazul in care in cartea funciara a fost notat contractul de inchiriere, radierea acestei notari, se efectueaza in baza actului emis de Organizatorul prin care se comunica intervenirea rezilierii.

6.13 Orice investitii, modernizari sau imbunatatiri aduse de chirias spatiului, pe perioada derularii contractului de inchiriere, se executa pe cheltuiala Locatarului si intra de drept in domeniul public local, neputand fi deduse din chirii sau echivalate ori compensate cu alte sume datorate intre parti. La incetarea contractului, orice investitii, modernizari sau imbunatatiri aduse de chirias raman in proprietatea Locatorului, Locatarul renuntand in mod expres la dreptul de a pretinde despagubiri pentru lucrarile efectuate in spatiul inchiriat sau pentru materialele utilizate.

6.14 Totodata, Locatarii au obligatia de a executa lucrarile de amenajare in vederea punerii in functiune a spatiului, din fonduri finaciare proprii si de a obtine toate avizele si autorizatiile prevazute de lege pentru activitatea desfasurata in spatiul comercial, proprietate publica, inchiriat, inclusiv avizul si autorizatia de securitate la incendiu, prevazut de lege, sub sanctiunea rezilierii de plin drept a acestuia. Locatarul are obligatia de a incheia direct toate contractele de furnizare de utilitati publice.

6.15 Pe durata contractului de inchiriere, Locatarii vor suporta distinct de costul chiriei, costurile cu utilitatile, etc. (dacă este cazul).

6.16 Pe durata contractului de inchiriere este permisa subinchirierea spatiului, proprietate publica, in conditiile legii, cu acordul prealabil al locatorului, manifestat in scris. In cazul in care se accepta subinchirierea, Locatarul si cel desemnat ca si sub-Locatar vor fi raspunzatori in mod solidar si individual pentru toate obligatiile rezultate din Contractului de inchiriere, pe durata contractului de subinchiriere.

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

6.17 La incheierea contractului, ofertantul castigator trebuie sa faca dovada achitarii contravalorii garantiei de buna executie echivalenta cu 2 (doua) chirii lunare, calculate raportat la Pretul adjudecat al chiriei. Fara prezentarea acestei dovezi, se considera ca ofertantul castigator refuza semnarea contractului de inchiriere, caz in care devin incidente dispozitiile art. 2.2, iar garantia de participare va fi retinuta, in conformitate cu prevederile art. 2.5 lit. b).

6.18 Garantia de participare la licitatie depusa de ofertantul castigator se pastreaza de catre Organizatorul licitatiei pana la constituirea garantiei de buna executie. Garantia de participare se restituie în cel mult 5 zile lucrătoare de la data semnarii contractului de inchiriere.

6.19 Garantia de buna executie va putea fi eliberata la incetarea contractului numai dupa verificarea in evidentele contabile din care sa reiasa ca Locatarul nu prezinta debite, ca acesta si-a indeplinit in mod corespunzator obligatiile asumate prin contract si dupa semnarea procesului verbal de predare-primire a spatiului, proprietate publica.

6.20 Contractul de inchiriere va fi incheiat in forma scrisa, in trei exemplare, unul pentru fiecare parte si unul care va fi inregistrat la organele fiscale si constituie titlu executoriu pentru evacuarea chiriasului, in cazul neindeplinirii obligatiilor contractuale si pentru plata chiriei, utilitatilor, penalitatilor si cheltuielilor justificate la termenele si modalitatile stabilite in contract sau, in lipsa acestora prin lege, art. 1798 din Codul Civil.

Capitolul VII
Incidente

7.1 Revocarea ofertei dupa comunicarea rezultatului procedurii, neprezentarea ofertantului castigator la incheierea contractului de inchiriere in termenul prevazut la art. 6.5 din prezentul Caiet de sarcini, precum si refuzul ofertantului castigator de a semna Contractul de inchiriere, cu exceptia situatiilor de forta majora sau caz fortuit, conduce la pierderea garantiei de participare depusa si a dreptului de a mai participa la procedurile ulterioare organizate pentru inchirierea bunurilor statului sau ale unitatii administrativ-teritoriale pe o durata de 3 ani de la data sedintei de licitatie.

7.2 Ofertantii pentru care exista indicii sau dovezi ca au stabilit intelegeri pentru trucarea sau falsificarea rezultatelor licitatiei in scopul obtinerii unor preturi mai avantajoase, pierd garantia de participare si vor fi exclusi de la licitatie.

7.3 In timpul desfasurarii sedintei de licitatie sunt interzise actiunile corelate ale licitatorilor ce au ca scop perturbarea sedintei sau influentarea membrilor comisiei de evaluare.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTOR 4

ANEXE:

Anexa A – Declaratie de participare la Licitatia publica
Anexa B – Declaratie
Anexa C – Informații generale
Anexa D – Model contract de închiriere – Anexa nr. 4 la HCL S4 nr. ...../....., privind aprobarea închirierii a două spații comerciale, domeniul public, aflate în administrarea Consiliului Local Sector 4, situate Complexul AgroAlimentar Piața Sudului a prețului de pornire al licitației pentru stabilirea chiriei lunare, durata contractului de închiriere, precum și a documentației de atribuire: caiete de sarcini, fisă de date și model contract de închiriere
Anexa E – Schiță spatiu
Anexele fac parte integrantă din prezentul caiet de sarcini.

ANEXA A

Catre _____
Sediu _____

Declaratie de participare la Licitatia publica pentru
« Inchirierea spatiului proprietate publica _____ in suprafata de _____ mp, situat in zona .....«

Subsemnatul(a) ....., cu domiciliul in ....., posesor al B.I. /C.I. / Pasaport seria ....., nr. ....., eliberat la data de ....., de catre ....., avand C.N.P. ....., in calitate de reprezentant al ....., cu sediul in ....., inregistrata la ..... sub nr....., avand cod de identificare fiscala ..... si cont IBAN....., deschis la ....., telefon....., fax....., e-mail.....

prin prezenta va solicit inscrierea pentru participarea la licitatia publica pentru inchirierea spatiului proprietate publica ..... in suprafata de ..... situat în.....
Valoarea de incepere a licitatiei este de .....

Declar ca mi-am însuşit si sunt de acord cu prevederile caietului de sarcini si ale HCL S4 nr. 148/ privind aprobarea Regulamentului privind modul de organizare şi desfăşurare a licitaţiilor publice pentru închirierea spaţiilor comerciale din Complexul Agroalimentar „Piata Sudului" si din Piata „sudului", a caietului de sarcini, a modelului de Contract de închiriere, precum si a Fisei de date, cu modificările şi completările ulterioare; Hotărâri care aproba procedura de desfăşurare a licitatiei publice pentru spatiul proprietate publica mai sus indicat şi HCL S4 nr. ...../ ..... privind aprobarea închirierii a două spaţii comerciale, domeniul public, aflate în administrarea Consiliului Local Sector 4, situate Complexul AgroAlimentar Piaţa Sudului a preţului de pornire al licitaţiei pentru stabilirea chiriei lunare, durata contractului de închiriere, precum şi a documentaţiei de atribuire: caiete de sarcini, fisă de date şi model contract de închiriere

De asemenea, declar ca înteleg si accept faptul ca spatiu proprietate publica.....ce formeaza obiectul licitatiei publice reprezinta un bun actual si ca mi-am exercitat dreptul de a dispune de toate informatiile si documentele referitoare la spatiu proprietate publica, anterior depunerii Ofertei de participare la licitatie.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Data : Semnatura

ANEXA B

DECLARATIE

Subsemnatul (a) _____ cu domiciliul situat in _____ strada_____ nr._____, bloc_____, scara_____, apartament _____, sector/judet_____, identificat(a) cu BI/CI seria_____ numar_____ emis de _____, la data de _____, avand CNP_____, in calitate de reprezentant legal al _____ , prin prezenta, declar pe propria raspundere, avand cunostiinta de prevederile art. 326 Codul Penal, ca _____ nu se afla in insolventa, reorganizare judiciara sau faliment, nu este gajata sau ipotecata, este lipsita de sarcini de orice natura si nu are ca reprezentanti legali persoane care au fost reprezentanti legali a unei alte persoane juridice care a inregistrat debite la bugetul local al Sectorului 4 ori litigii in contradictoriu cu Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti sau Consiliul Local Sector 4. De asemenea, mentionez ca in ultimii 3 ani nu am fost reprezentant legal al unei persoane juridice care a fost desemnata castigatoare la o licitatie publica anterioara privind bunurile statului sau unitatilor administrativ-teritoriale, in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul, din culpa proprie.

Totodata, declar ca nu am rude de gradul I angajate in cadrul Sectorului 4 al Municipiului Bucureşti si ca nu voi participa la licitatie cu o alta persoana juridica in care sa am calitatea de asociat/administrator sau asociat unic, iar in cazul in care, in perioada scursa de la data depunerii documentatiei de licitatie, pana la licitatie, voi dobandi calitatea de asociat/administrator sau asociat unic al unei persoane juridice participanta si ea la aceeasi licitatie, in mod expres voi face toate demersurile sa retrag de la licitatie una dintre persoanele juridice, astfel incat sa ramana o singura persoana juridica participanta, in care am calitatea de asociat sau asociat unic.

De asemenea, declar ca inteleg si accept faptul ca spatiu, proprietate publica, ce formeaza obiectul licitatiei publice reprezinta un bun actual si ca mi-am exercitat dreptul de a dispune de toate informatiile si documentele referitoare la spatiu comercial, proprietate publica, ..., anterior depunerii Ofertei de participare la licitatie.

De asemenea, in cazul in care *SC* .....va fi desemnata castigator al spatiului, proprietate publica, ... in suprafata de ..... mp, situat in ....., **declar ca sunt de acord ca:**

- orice lucrari de amenajare, modernizare, imbunatatire sau de intretinere a spatiului, proprietate publica, se vor face cu fonduri financiare proprii si renunt la dreptul de a solicita contravalorea manoperei si/sau a materialelor consumate, cu obtinerea tuturor autorizatiilor legale;

ROMANIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

- sa obtin toate avizele si autorizatiile prevazute de lege pentru activitatea desfasurata in spatiu, proprietate publica inchiriat, in conditiile prevazute de legislatia in vigoare, din fonduri proprii, fara pretentia rambursarii cheltuielilor inaintate in acest scop;

- sa solicit acordul scris al locatorului pentru subinchirierea spatiului, proprietate publica, inchiriat sau orice modificare dorită;

- in situatia in care Consiliul Local Sector 4 decide modernizarea sau efectuarea de lucrări specifice cu privire la spatiul, proprietate publica, si in masura in care executia lucrarilor anterior mentionate necesita incetarea activitatii societatii ofertante, societatea își va suspenda activitatea pe perioada executarii lucrarilor si va fi scutit de la plata contravalorii dreptului de folosinta a spatiului, proprietate publica, pentru perioada respectiva;

- la incetarea Contractului de inchiriere, sa predea spatiul închiriat pe baza de proces verbal de predare-primire, si să achite toate obligatiile de plata nascute pana la acel moment;

- renunt, in mod expres, sa solicit Locatorului contravaloarea oricaror investitii, materiale sau lucrari executate;

-renunt, in mod expres, la dreptul de a solicita despagubiri sau alte sume de bani Locatorului, in cazul in care Contractul de inchiriere va fi desfiintat printr-o hotarare judecatoreasca definitiva;

- inteleg si accept faptul ca, la incetarea contractului, orice investitii, modernizari sau imbunatatiri aduse de Locatar spatiului, proprietate publica, raman in proprietatea Locatorului, intrand in domeniul public.

- in ipoteza in care Contractul de inchiriere va inceta inainte de implinirea termenului contractual, din culpa Locatarului, declar ca renunt in mod expres si irevocabil la dreptul de a ridica pretentii de ordin financiar sau de alta natura cu privire la investitiile realizate in spatiul, proprietate publica inchiriat, precum, dar fara a se limita la lucrari de amenajare, modernizare, imbunatatire sau de intretinere a spatiului, proprietate publica.

Prezenta este valabila pentru licitatia spatiului comercial proprietate publica _____ din _____

Data: Semnatura

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL AL SECTOR

ANEXA C

CANDIDATUL/OFERTANTUL

_____

(denumirea/numele)

INFORMATII GENERALE

1. Denumirea/numele:
2. Codul fiscal:
3. Adresa sediului central:
4. Telefon:
   Fax:
   E-mail:
5. Certificatul de inmatriculare/inregistrare _____
   (numarul, data si locul de inmatriculare/inregistrare)
6. Obiectul de activitate, pe domenii: _____
   (in conformitate cu prevederile din statutul propriu)
7. Birourile filialelor/sucursalelor locale, daca este cazul: _____
   (adrese complete, telefon/fax,certificate de inmatriculare/inregistrare)
8. Principala piata a afacerilor:
9. Cifra de afaceri pe ultimii 3 ani:

Cifra de afaceri anuala la 31 decembrie (mii lei)	Cifra de afaceri anuala la 31 decembrie (echivalent euro)	Anul
1.		
2.		
3.		
Media anuala:		

Candidat/ofertant,

_____

(semnatura autorizata)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

ROBERT-[illegible] STANCIU

Anexa nr.7 la HCL S4 nr. 148/10.07.2024

Fisa de date spatii comerciale, domeniu public, aflate în administrarea Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti

Secțiunea I. Autoritatea contractanta/organizatorul

1.1) Denumire si adrese

Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti, in numele si pe seama Consiliului Local al Sectorului 4, prin Aparatul de specialitate al Primarului Sectorului 4, cu sediul in cu sediul in Bucuresti, sector 4, B-dul. Ceorge Cosbuc nr.6-16, CIF 4316422.

1.2) Comunicare

Caietul de sarcini poate fi procurat contra cost de la sediul organizatorului, începând cu data publicarii pe pagina de internet www.ps4.ro, după achitarea prețului de 200 lei.

Număr zile pana la care se pot solicita clarificări înainte de data limita de depunere a ofertelor: 7 zile lucratoare

Persoană de contact: Liliana Satmari/Iuliana Nae

Ofertele trebuie depuse la: Bd.Metalurgiei nr.12-18, Grand Arena, etaj 1, sector 4, București in termenul publicat in anunt.

Secfiunea II Obiectul contractului si criterii de atribuire

11.1.1) Titlu:

Inchirierea spatiilor comerciale, proprietate publică, amplasate în Commplexul Agroalimentar Piața Sudului, conform tabelului de mai jos:

11.1.2) Prețul minim solicitat în lei, pentru chirie/luna fara TVA, conform tabelului de mai jos:

Nr.crt.	Profilul dorit	Indicativ spațiu/imobil	Suprf. (mp)	Prețul de pornire al licitatiei (lei//lună)	Poziționare/ locație

11.1.3) Criterii de atribuire

(1) Criteriile de atribuire a contractului de închiriere pentru spatii comercial, proprietate publică (treren domeniu public pe care sunt amplasate constructii proprietate publica)

a) cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste prețul minim solicitat pentru chirie/mp/luna fara TVA raportat la suprafata terenului proprietate publică cu construcții proprietate publică de inchiriat — pondere 40%;

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4

Punctajul C(n) se acorda astfel: a) Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acorda punctajul maxim alocat de 40 pct; b) Pentru celelalte chirii ofertate punctajul C(n) se calculează proporţional, astfel: C(n) = (Nivel n / Nivel maxim ofertat) x 40 pct.

b) capacitatea economico-financiară a ofertanţilor: cel mai mare nivel al disponibilităţilor băneşti (dar nu mai putin de valoarea mentionata mai jos) — pondere 40%;

Nota: ofertantii participanti la procedura de licitatie, sub sanctiunea respingerii ofertei, trebuie să facă dovada că vor avea acces la disponibilităţi băneşti, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit, în valoare egala cu cuantumul a 12 chirii raportate la preţul minim solicitat pentru chirie/mp/luna fara TVA x suprafata spatiului inchiriat, fără TVA. Asigurarea disponibilităţilor băneşti se va demonstra prin prezentarea oricărui tip de document emis de unităţi bancare/declaraţii bancare corespunzătoare (prezentată în original) prin care se va atesta faptul că în cazul atribuirii contractului:

- operatorul poate avea acces la resurse reale (sume disponibile in cont, linii de credit cu valoare disponibila, depozite bancare) pentru valoarea declarata;

- posibilitatea disponibilizării sumei respective în cazul atribuirii contractului, având ca destinaţie cheltuieli pentru realizarea contractului, independent de alte facilităţi sau disponibilităţi existente.

Punctajul D(n) se acorda astfel: a) Pentru cel mai mare nivel al disponibilităţilor bănesti se acorda punctajul maxim alocat de 40 pct; b) Pentru celelalte punctajul D(n) se calculează proporţional, astfel: D(n) = (Nivel n / Nivel maxim ofertat) x 40 pct.

c) protecţia mediului înconjurător: implementarea sistemului de protectie a mediului ISO 14001 sau echivalent — pondere 20%.

Punctajul se acorda astfel: Daca ofertantul prezinta dovada implementarii sistemului de protectie a mediului ISO 14001 sau echivalent valabil — se acorda 20 puncte; Daca ofertantul nu.prezinta dovada implementarii sistemului de protectie a mediului ISO 14001 sau echivalent se acordă 0 puncte.

Punctaj maxim total: 100

11.1.4) Durata contractului: pe durată determinata, conform hotararii de consiliu local, cu posibilitatea de prelungire in conditiile documentatiei de atribuire.

Secţiunea III Criterii de valabilitate si motive de excluder

1) Ofertele se redactează în limba română.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

2) Ofertele se depun la locul precizat în anunţul de licitaţie, în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data şi ora.

3) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitaţiei pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conţină:

- o fişă cu informaţii privind ofertantul (inclusiv o adresa de e-mail si numar de fax pentru corespondenta) şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

- acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor prevazute la pct.12 (inclusiv dovada constituirii garanţiei de participare);

3.1) Certificate de atestare fiscala din care sa rezulte lipsa datoriilor restante cu privire la plata impozitelor, taxelor sau a contributiilor la bugetul general consolidat de stat si la bugetul local, in original. Pentru evitarea oricaror neclaritati, este necesara prezentarea atat a Certificatului de atestare fiscala emis de Administratia financiara din cadrul Agentiei Nationale de Administrare Fiscala (ANAF) de la sediul si/sau punctul de lucru al persoanei juridice, pentru debitele inregistrare la bugetul consolidat de stat, cat si a Certificatului de atestare fiscala emis de directiile sau serviciile de gestionare a impozitelor si taxelor locale din cadrul unitatii administrativteritoriale de la sediul si punctul de lucru al persoanei juridice aflat pe raza teritoriala a Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti (daca este cazul), pentru debitele inregistrate la bugetul local. Aceste documente trebuie sa ateste lipsa datoriilor restante si sa fie emise cu mai putin de 30 de zile de la momentul prezentarii certificatelor.

Nota: In cazul ofertantilor ce sunt persoane de cetăţenie sau naţionalitate straină, se vor prezenta certificate echivalente care sa ateste ca acestia nu inregistreaza obligatii fiscale restante, in conditiile legii incidente, in tara de domiciliu/sediu si de rezidenta, la momentul prezentarii ofertei.

3.2) Adeverinta emisa de Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti care sa ateste faptul ca nu înregistrează debite fata de aceasta institutie publica, indiferent de natura acestora (inclusiv penalizări de întârziere şi/sau dobânzi) si ca nu se afla sub incidenţa prevederilor art. 2.2 din prezentul caiet de sarcini, in original;

3.3) Cazierul judiciar al persoanei sau al operatorului economic(persoanajuridica) si a persoanelor fizice, membri ai organului de administrare, asa cum rezulta din certificatul constatator emis de ONRC/actul constitutiv/contract de societate/acord de constituire etc, in original;

3.4) Actul constitutiv al persoanei juridice si Actele adiţionalr la actul constitutiv, daca este cazul, in copie cu mentiunea „conform cu originalul" si semnatura reprezentantului.

3.5) Certificatul constatator emis de ONRC sau de o autoritate/institutie publica similara, in copie cu mentiunea „conform cu originalul" si semnatura reprezentantului;

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

3.6) Certificatul de inregistrare fiscala emis de ANAF, in copie cu mentiunea „conform cu originalul" si semnatura reprezentantului;

3.7) Declaratie pe propria raspundere conform formularului din Anexa B la caietul de sarcini, data in forma autentica, in original, inclusiv declarație pe propria răspundere că este/nu este plătitor de TVA sau alt document emis de o autoritate competentă care să ateste această situație;

3.8) Ultima declaratie fiscala inregistrata la ANAF din care sa reiasa Cifra de afaceri, in in copie cu mentiunea „conform cu originalul" si semnatura reprezentantului;

3.9) Actul de identitate al reprezentantului legal, in copie cu mentiunea „conform cu originalul" si semnatura reprezentantului;

3.10) Imputernicire pentru persoanele care vor participa la licitatia publica in calitate de reprezentant cu puteri depline, in original, precum si Actul de identitate al persoanei imputernicite, in copie cu mentiunea „conform cu originalul" si semnatura reprezentantului (in cazul in care persoana imputernicita nu este reprezentantul legal al ofertantului);

- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (dovada achitarii contravalorii caietului de sarcini).

4) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

5) Oferta va fi depusă intr-un singur exemplar care trebuie să fie semnat de către ofertant.

6) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru fiecare teren proprietate publică cu construcții proprietate publică

7) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate.

8) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa şi până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

9) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

10) Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

11) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data deschiderea acestora. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixate pentru deschiderea lor, prevazuta in anuntul de licitatie.

12) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv contravaloarea caietului de sarcini;

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR

b) a depus oferta si declaratia de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate în documentaţia de atribuire, în termenele prevăzute în documentaţia de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;

Nota: se vor depune certificate fiscale valabile la momentul depunerii ofertelor din care sa reiasa ca ofertantul are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local.

d) nu este în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare.

Nota: se va prezenta/depune document din care sa reiasa forma de inregistrare in condiţiile legii din tara de rezidenta, faptul ca ofertantul este legal constituit, ca nu se afla in niciuna din situaţiile de anulare a constituirii precum si faptul ca are capacitatea profesionala de a realiza activităţile care fac obiectul contractului.

13)Nu are dreptul să participe la licitaţie persoana care a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie.

Nota: se va prezenta o declaratie pe propria raspundere privind neincadrarea in una din situatiile de mai sus prevazute de pct. 13.

Secţiunea III Garanţii

111.1) Garantia de participare:

Garantia de participare se constituie prin virament bancar in contul IBAN
R043TREZ7045006XXX000159 deschis la Trezoreria Sectorului 4 pe numele Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti. Dovada constituirii garantiei de participare trebuie sa cuprinda urmatoarele mentiuni „Garantie de participare — închirierea unui spatiu comercial proprietate publică indicativ ..... situat ....."

Garanţia de participare trebuie să fie constituită în suma prevăzuta în documentaţia de atribuire şi va acoperi perioada de valabilitate a ofertei. Garanţia trebuie să fie irevocabilă si trebuie să prevadă că plata garanţiei de participare se va executa necondiţionat, respectiv la prima cerere a beneficiarului, pe baza declaraţiei acestuia cu privire la culpa persoanei garantate.

Cuantumul garantiei de participare este echivalentul in lei a 2 chirii lunare, valoare calculată raportat la pretul preţul minim solicitat pentru chirie/mp/luna fara TVA x suprafaţa spatiului, preţ mentionat in cuprinsul caietului de sarcini.

Ofertele care nu sunt insotite de garantia de participare in cuantumul, forma si perioada de valabilitate solicitate prin documentatia de atribuire se resping.

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI
CONSILIUL LOCAL SECT.

Garantia de participare se depune distinct pentru fiecare imobil, in parte.

111.2) Garanţie de buna execuţie:

Garanţia de buna execuţie a contractului se va constitui prin virament bancar in contul IBAN R043TREZ7045006XXX000159 deschis la Trezoreria Sectomlui 4 pe numele Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti.. Se va prezenta dovada constituirii la momentul semnarii contractului de inchiriere, in cuantum egal cu contravaloarea a 2 (doua) chirii (conform oferta castigatoare).

Sectiunea IV Perioada minima pe parcursul careia ofertantul trebuie sa isi menţină oferta: 4 luni (de la termenul limita de primire a ofertelor)

Sectiunea V: Modul de prezentare a ofertei

Ofertele vor fi elaborate în conformitate cu prevederile documentafiei de atribuire, capitolul Reguli privind oferta si vor fi depuse la adresa/locul precizat în anunţul de licitaţie, în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior. Ofertele se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data şi ora primirii acestora.

Pe plicul exterior se vor indica datele de identificare ale imobilului pentru care este depusă oferta: spatiu comercial proprietate public cu indicativul ..... situat ..... Plicul exterior va trebui să conţină:

a) o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor (toate documentele ce tin de conditii de valabilitate si motive de excludere, inclusiv dovada constituirii garantiei de participare);

c) dovada achitarii contravalorii caietului de sarcini.

Pe plicul interior, care conţine oferta propriu-zisă (nivelul chiriei/luna, dovada privind disponibilitatile banesti, dovada privind existenta ISO 14001 sau echivalent) se scriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, precum si datele de identificare ale imobilului pentru care este depusă oferta.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru fiecare imobil. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de organizator.

Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data limită pentru depunere stabilite în anunţul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Secţiunea VI Informaţii suplimentare

Clarificari documentatie:
In cazul in care se primesc solicitari de clarificari, comisia de licitatie are obligaţia de a răspunde în mod clar, complet şi fără ambiguităţi, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări, insa raspunsul va fi adus la cunostinta celor care au achizitionat caietul de sarcini cu cel puţin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor. Organizatorul are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut documentaţia de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel organizatorul licitatiei publice în imposibilitatea de a respecta termenul anterior mentionat, acesta din urmă are totuşi obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

Vizitare amplasament:
Vizitarea spatiilor comerciale se va efectua in masura in care stadiul lucrarilor de modernizare o va permite, astfel incat sanatatea si integritatea fizica a vizitatorilor sa nu fie puse in pericol. In cazul in care stadiul lucrarilor nu permite vizitarea spatiilor comerciale, persoanele interesate au dreptul de a consulta, impreuna cu orice consilieri profesionisti necesari, planurile, documentatiile si informatiile tehnice referitoare la Spatiul comercial, pentru a dispune de o informare clara si completa asupra situatiei spatiilor comerciale. Vizitarea amplasamentului sau consultarea documentatiilor tehnice ce stau la baza obiectului inchirierii, se face in baza inregistrarii unei cereri scrise cu cel putin 3 zile lucratoare inainte de data vizitei. In urma vizitarii spatiului sau a consultarii documentatiei tehnice ce stau la baza realizarii obiectivului de investitii, se va intocmi un Proces verbal.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire " cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste pretul de evaluare al imobilului inchiriat, raportat la suprafata acestuia" ,

VII.4 Proceduri de contestare:

Orice contestatii formulate impotriva actelor premergatoare incheierii contractului de inchiriere se inregistreaza la sediul organizatorului, in termen de 1 zi lucratoare de la comunicarea acestora, iar actiunile formulate impotriva deciziei comisiei de solutionare a contestatiilor se vor ataca conform prevederilor legale in vigoare.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
ROBERT ANDREI STANCU

Anexa nr. 8 la HCL S4 nr. 148/10.07.2024

MODEL

Contract de inchiriere imobil, domeniul public,

situat în .....

intre:

Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti, cu sediul in Bucuresti, B-dul. George Coşbuc nr. 6-16, Sector 4, cod fiscal RO4316422, cont nr. RO43TREZ7045006XXX000159 deschis la Trezoreria Sector 4, tel. 021.335.92.30, titularul dreptului de administrare asupra terenului, domeniul public, situat în ..... reprezentat prin Primar Daniel BĂLUȚĂ, denumita in continuare „Locatorul" si

[•]cu sediul social in [•]inregistrata Ia Registrul Comertului cu nr. CUI cont bancar ['l deschis la [•]reprezentata de Dl./ Dna. in calitate de numit in continuare „Locatarul';

Denumite in continuare, in mod individual „Partea" si in mod colectiv „Partile",

Partile au convenit incheierea prezentului contract de inchiriere (denumit in continuare "Contractul"), cu respectarea urmatoarelor clauze:

1) Obiectul Contractului. Imobil, domeniu public, de închiriat

1.1. Locatarul incheie cu Locatorul prezentul contract in scopul inchirierii unui spatiu comercial, domeniul public, in care Locatarul sa desfasoare activitatea de ....., situat in Complexul Agroalimentar Piața Sudului din str.Serg.Nițu Vasile nr.1, sector 4, Bucureşticu o suprafață de aproximativ ..... mp

1.2. Terenul/spatiul comercial, domeniul public va fi amplasat conform Schiței anexate.

1.3. Data de deschidere pentru comert a spatiului inchiriat va fi denumita in continuare „Data de deschidere" si va fi...în termen de .....zile moment pana la care Locatarul va efectua, pe cheltuiala si riscul sau, toate lucrarile de amenajare a Spatiului si va obtine toate autorizatiile de functionare impuse de lege. Dotările și amenajarea spațiilor comerciale se vor face cu aprobarea Sectorului 4 al Municipiului București.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

2)Perioada de Inchiriere

2.1. Partile au convenit o perioada fixa de inchiriere a terenului/spatiului comercial, domeniul public, ..., calculata incepand cu data semnarii prezentului Contract (denumita in continuare „Perioada").

2.2. Daca dupa expirarea duratei Contractului de Inchiriere, Locatorul doreşte să reinnoiasca prezentul Contract, trebuie sa notifice intentia in scris Locatarului nu mai tarziu de 30 de zile inainte de expirarea Perioadei.

2.3. Reinnoirea perioadei contractuale se poate efectua prin incheierea unui act aditional la prezentul Contract, a carei durata nu va depasi un termen de 20 ani, sub conditia ca Locatarul sa indeplineasca cumulativ conditiile stipulate in cuprinsul Cap. 1, art. 1.12, din Caietul de sarcini, la momentul incheierii actului aditional.

2.4 In cazul in care intentia Locatarului de a prelungi perioada contractuala nu este notificata la timp, conform art. 2.2. de mai sus, Contractul inceteaza de drept, in conformitate cu clauzele stipulate mai sus.

3) Predarea si folosirea Spatiului Inchiriat

3.1. Locatarul declara ca a luat la cunostinta, impreuna cu orice consilieri profesionisti necesari, de planurile, si informatiile referitoare la terenul, domeniu public, de inchiriat, le-a inteles si in consecinta a dispus de toate informatiile si documentele inainte de a semna Contractul de Inchiriere.

3.2. Locatorul va preda Locatarului terenul/spatiul comercial, domeniul public, de inchiriat la data semnarii prezentului Contract (numita in continuare „Data de predare").

3.3. Locatorul va preda Locatarului terenul/spatiul comercial, domeniul public, de inchiriat in conditiile de amenajare existente la data semnarii prezentului Contract de Inchiriere.

3.4. In cazul in care Locatarul nu este prezent la Data de predare, Locatorul ii va acorda Locatarului un nou termen, respectiv 5 zile calendaristice de la data de predare initiala. Daca Locatarul nu se prezinta nici la noul termen, predarea terenului, domeniu public, de inchiriat este considerata ca acceptata de catre Locatar, libera de orice vicii.

3.5. La Data predarii terenului/spatiului comercial, domeniul public, de inchiriat Locatarului, ambele Parti vor semna un Proces-verbal de predare- primire (numit in continuare „Procesul verbal de predare-primire"), unde vor fi mentionate viciile constatate pe terenul, domeniu public, de inchiriat. Daca niciun viciu nu este mentionat in Procesul verbal de predare-primire, Locatarul consimte ca a preluat terenul, domeniu public, de inchiriat in conditii normale de folosire prevazute in Contract. Procesul verbal de predare-primire se va constitui ca Anexa nr. 2 la prezentul Contract.

3.6. Locatarul va avea in posesie terenul/spatiul comercial, domeniul public, inchiriat, liber si netulburat, cu conditia de a desfasura activitatea ..... mentionata pe perioada Contractului, de a plati sumele datorate conform prezentului Contract si de a-si indeplini toate celelalte obligatii legale si contractuale.

3.7. Orice imbunatatiri sau lucrari necesare punerii in functiune si intretinerii, terenului/spatiului comercial, domeniul public, se vor face pe cheltuiala proprie a Locatarului si fara 'pretenţia rambursarii contravalorii manoperei si/sau a materialelor la încetarea prezentului Contract.

3.8. Locatarul va plati toate cheltuielile si taxele necesare activitatii ..... pe care o va desfasura in spatiul comercial, domeniul public, inchiriat, inclusiv taxele, licentele, autorizatiile, avizele etc. care privesc suprafata inchiriata. In caz contrar, Contractul se reziliaza de drept, iar Locatarul pierde garantia de buna-executie.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

3.9. Spatiul inchiriat are ca destinatie exclusiva desfasurarea activitatii de ..... avand codul CAEN•t.....

3.10. Orice schimbare a activitatii agreate pe terenul/spatiul comercial, domeniul public sau modificare a caracteristicilor din autorizatia de construire va fi facuta numai cu notificarea si acordul prealabil scris al Locatorului.

3.11. In cazul nerespectarii art. 3.10 si art. 3.12, Locatarul este de drept in intarziere, iar prezentul Contract se reziliaza de drept.

3.12. Locatarul este obligat sa nu neglijeze spatiul comercial, domeniul public, inchiriat, partial sau in totalitate, pe durata Contractului.

3.13. Locatarul va avea urmatoarele drepturi neexclusive in comun cu Locatorul si cu toate persoanele care beneficiaza de drepturi similare:

- un drept de a folosi Partile si Suprafetele comune (dacă este cazul) asa cum au fost proiectate de catre Locator pentru a fi folosite de Locatarii, iar Locatarul nu va obstructiona Partile si Suprafetele comune si nici nu va impiedica in vreun fel accesul;

„SUPRAFETE COMUNE" reprezinta spatiile comune externe folosite pentru uz comun de catre Locatari, precum drum de acces, zone verzi, curte interioara, logo-uri, totem, retele, sisteme si conexiuni pentru utilitati, iluminare publica, trotuoare etc.

3.14 Locatarul este obligat sa respecte legile si regulile impuse odata cu inchirierea terenului/spatiului comercial, domeniul public, inchiriat si este obligat sa aiba toate licentele si autorizatiile la zi necesare functionarii si desfasurarii activitatii conform celor prevazute in prezentul Contract si pe toata durata acestuia.

3.15 Locatorul are dreptul de a folosi in orice moment, in mod liber si nestingherit toate Traseele de utilitati dinspre si catre alte cladiri si terenuri ce trec pe sub terenul, domeniul public, inchiriat, dar care nu deservesc in mod exclusiv Spatiului inchiriat.

"TRASEE DE UTILITATI": reprezinta toate canalizarile, tevile, cablurile, conductele precum si orice alt canal conductor.

3.16 Locatarul se obliga sa deschida activitatea ..... de pe terenul/spatiul comercial, domeniul public, cu respectarea prevederilor înscrise în legislaţia muncii şi cu condiţia respectării reglementărilor în vigoare privind liniştea şi ordinea publică. Exceptie fac situatiile care impun ca activitatea sa fie inchisă, cu conditia notificarii prealabile in scris a Locatorului.

3.17 Locatarul va lua la cunostinta si va aplica (dacă este cazul) orice modificare a orarului de functionare. Orice modificare a orarului de functionare va fi anuntata de catre Locator cu 15 zile in avans.

4) Chirie

4.1. Chiria pentru terenul/spatiul comercial, domeniul public, inchiriat va fi in suma de .....euro + TVA pe luna;

4.2. Chiria pentru Spatiul inchiriat va fi datorata incepand cu Data predarii terenului/spatiului comercial, domeniul public, închiriat consemnată prin procesul verbal de predare primire al terenului/spatiului comercial.

4.3. Facturile fiscale vor fi emise pana la data de 15 ale fiecarei luni si vor cuprinde cuantumul chiriei aferent lunii urmatoare. Plata Chiriei se va face intr-un ter

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

de 15 zile calculat de la data emiterii facturilor, dar fara a depasi data de 1 a lunii, in Lei, la cursul oficial de schimb B.N.R. valabil pentru ziua emiterii facturilor fiscale.

4.4. Chiria se va plati integral in contul de Trezorerie indicat in cuprinsul facturilor fiscale.

4.5. Neplata chiriei la termenele si modalitatile prevazute în prezentul contract indrituieste pe locator sa incaseze penalitati de intarziere in cuantum de 0,5% din suma datorata pentru fiecare zi de intarziere. De asemenea, in caz de neplata a chiriei pe o durata de cel mult 30 zile, calculata de la data scadentei ultimei chirii, contractul se reziliaza de plin drept, fara interventia instantelor de judecata şi fără a fi afectate drepturile Locatorului conferite prin prezentul contract, precum, dar fără a se limita la: dreptul de a reţine garanţia de bună execuţie în contul creanţei, dreptul de a solicita penalităţi de întîrziere şi/ sau despăgubiri, dreptul de a evacua Locatarul, dreptul de a beneficia de investiţiile, materialele şi lucrările de amenajare şi investiţiile realizate de locatar pe terenul, domeniu public, închiriat, etc ...

4.6. In situatia in care, nivelul chiriei din prezentul contract este mai mica decât hotărârile Consiliului General al Municipiului Bucureşti privind stabilirea nivelurilor impozitelor şi taxelor locale în Municipiul Bucureşti, Locatorul va NOTIFICA în scris Locatarul privind majorarea chiriei datorate, cu cel puţin 7 zile lucrătoare înainte de data aplicării acesteia.

4.7 La prelungire Contractului, Chiria urmează să se actualizeze la preţul pieţei din momentul respectiv.

5) Utilitati

5.1. Pentru terenul/spatial comercial, domeniul public, inchiriat, Locatarul va incheia contracte individuale direct cu furnizorii de energie electrica si gaze, apa calda si rece, internet si telefonie alesi de catre acesta in functie de optiunea Locatarului.

5.2. Locatarul va face platile in baza facturilor emise de furnizorii directi cu care acesta a contractat, conform citirii corespunzatoare a contoarelor respective.

5.3. Locatorul nu poate fi făcut răspunzător în cazul în care Locatarul nu işi achită facturile de servicii şi utilităţi.

5.4 Locatorul este obligat să încheie contracte pentru servicii de salubritate.

6) Drepturile si obligatiile Locatorului

6.1. LOCATORUL are obligatia de a preda terenul/spatial comercial domeniul public, închiriat la data consemnată în Procesul Verbal de primire, semnat de ambele părţi, Proces verbal ce se constituie în Anexa nr.2 la prezentul contract.

6.2. Sa controleze periodic modul in care este folosit terenul,/spatiul comercial domeniul public, inchiriat potrivit destinatiei si a obiectului de activitate declarat de Locatar in conditiile art. 3.10) si sa asigure folosinta netulburata.

6.3. Cu conditia ca LOCATARUL sa plateasca Costurile aferente utilitatilor si serviciilor, LOCATORUL va utiliza toate mijloacele rezonabile in vederea furnizarii de servicii in conditii normale si anume:

- sa mentina, sa repare, sa pastreze, sa protejeze si sa decoreze PARTILE SI SUPRAFETELE COMUNE ;
- sa mentina PARTILE SI SUPRAFETELE COMUNE curate, la un standard rezonabil, iluminate corespunzator, unde este necesar, in timpul orarului de functionare;
- sa asigure echiparea toaletelor publice cu echipamente sanitare adecvate si sa le mentina in buna stare.

6.4. LOCATORUL nu va fi facut responsabil fata de LOCATAR in ceea ce priveste:

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

(a) Orice avarie sau intrerupere in furnizarea serviciilor din cauza executarii unor reparatii necesare, a intretinerii sau inlocuirii oricarei instalatii sau aparate sau defectarea sau distrugerea acestora sau din motive de defectiune mecanica sau de alta natura sau distrugerea sau inghetarea sau orice alte conditii imprevizibile, precum si de situatiile de criza de combustibil sau de forta de munca, sau orice alte cauze care nu pot fi controlate de LOCATOR* dar LOCATORUL va depune toate eforturile pentru a restabili starea initiala intr-un timp cat mai scurt, si

(b) Orice actiune, omisiune sau neglijenta a unei terte parti, care se obliga sa asigure asistenta pe baza contractelor sau sub-contractelor semnate cu LOCATORUL.

6.5 Urmatoarele drepturi sunt rezervate LOCATORULUI precum si persoanelor autorizate de acesta:

a) Sa ridice constructii (schele/scari) pentru accesul la TRASEELE DE UTILITATI, chiar daca acestea vor restrictiona temporar accesul catre terenul închiriat sau buna folosire a cestuia, si

b) Sa fixeze pe partea exterioara, laterala sau in spatele peretilor principali ai terenul, domeniu public, închiriat (cu conditia sa nu afecteze accesul pe teren) orice obiect pe care LOCATORUL il considera necesar sau dorit.

7Drepturile si obligatiile Locatarului

7.1 LOCATARUL va comunica in scris, in termen de 15 zile, orice modificare a actului constitutiv si/sau a statutului, precum si schimbarea obiectului de activitate.

7.2 Locatarul nu va aduce atingere dreptului de proprietate publica asupra terenului / spatiului comercial, domeniul public, inchiriat prin actele si faptele savarsite.

7.3 LOCATARUL este responsabil pentru pagubele provocate LOCATORULUI de el insusi sau de angajatii, furnizorii si sub-contractorii acestuia.

7.4 LOCATARUL este facut responsabil fata de LOCATOR pentru daunele aduse căilor de acces aparute datorita aprovizionarii / livrarii marfii cu mijloace de transport proprii sau contractate.

7.5 LOCATARUL este obligat sa repare toate deficientele pentru care este facut responsabil conform paragrafelor de mai sus. In caz contrar LOCATORUL poate sa aleaga, la discretia sa, o companie de constructii care sa repare daunele provocate de LOCATAR si sa efectueze lucrarile necesare, pe cheltuiala LOCATARULUI.

7.6 Daca vor fi necesare lucrari de consolidare ce necesita incetarea activitatii Locatarului, acesta va evacua terenul / spatial comercial domeniul public, inchiriat pe intreaga perioada a executarii lucrarilor si va fi scutit de plata Chiriei pentru perioada respectiva.

7.7 În cazul terenului închiriat pentru activităţi de agreement în care, în anumite situaţii, se impune întreruperea activităţii desfăşurate pe terenul, domeniul public, închiriat, Locatorul va proceda la conservarea utilajelor amplasate pe terenul închiriat şi anunţarea prin NOTIFICARE scrisă a Locatorului cu cel puţin 7 zile lucrătoare înainte de data la care se doreşte întreruperea activităţii. Pe perioada respectivă Locatorul va percepe o taxă de 0,05 lei/mp/zi*, denumită taxă de conservare. În toată această perioadă Locatarul va fi controlat, pentru conformitate, de către Poliţia Locală Sector 4 şi de către Administraţia Parcurilor. Dacă Locatarul doreşte reluarea activiăţii înainte de termenul notificat initial, va înştiinţa Locatorul cu privire la aceasta cu cel puţin 7 zile lucrătoare înainte de data de la care se doreşte reluarea activităţii. Nerespectarea acestor prevederi poate duce la rezilierea contractului.

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

8) Garantie

8.1 La data incheierii prezentului contract, Locatarul va prezenta dovada constituirii garantiei de buna executie, sub forma de depozit bancar, in contul de Trezorerie indicat de Locator in cuprinsul Caietului de sarcini.

8.2 Garantia de buna executie este in cuantum de .....euro si reprezinta echivalentul chiriei pe 12 luni, Locatarul se obliga sa mentina garantia la valoarea initiala pe toata durata perioadei contractuale.

8.3 Eventualele daune, inclusiv neplata chiriei si/sau penalitatilor de intarziere vor fi recuperate din garantia de buna executie pana la concurenta celei mai mici dintre sume, iar in cazul in care garantia de buna executie nu acoperă cuantumul datoriilor, Locatarul se obliga sa plateasca de indata diferenta in caz contrar urmand a fi demarate procedurile judiciare.

8.4 Locatorul va putea executa sumele constituite drept garantie, fara nicio formalitate prealabila, in cazul in care Locatarul nu isi indeplineste obligatiile contractuale.

- Conform raport ANEVAR

8.5 Garantia de buna executie va putea fi eliberata Locatarului numai dupa verificarea in evidentele contabile din care sa reiasa ca locatarul nu prezinta debite fata de Locator, in masura in care nu a fost executata in conformitate cu prevederile art. 9.4 din Contract si doar dupa semnarea procesului verbal de predare-primire a terenului / spatiului comercial domeniul public la incetarea Contractului.

8.6 Garantia de buna executie va putea fi eliberata numai pe baza unei notificari din partea Locatorului catre institutia bancara care a constituit depozitul bancar.

9) Subinchirierea si cesiunea drepturilor de inchiriere

9.1 LOCATARUL poate subinchiria in tot sau in parte drepturile si obligatiile care rezulta din acest Contract de Inchiriere doar cu acordul scris prealabil al LOCATORULUI manifestat în scris printr-o persoană împuternicită din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 4 si in conditiile prevazute de lege.

9.2 In cazul in care LOCATORUL accepta sub-inchirierea, in tot sau in parte, a terenulu, domeniu public,, LOCATARUL si cel desemnat ca si sub-Locatar vor fi raspunzatori in mod solidar si individual pentru toate obligatiile rezultate din prezentul contract, pe durata de sub-închiriere a acestui Contract de Inchiriere. Orice modificare ulterioara a conditiilor unui contract de subinchiriere agreat necesita aprobarea prealabila a LOCATORULUI. printr-o persoană împuternicită în acest sens, din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 4.

9.3 LOCATARUL este obligat sa plateasca taxele si impozitele ce ii revin in urma incheierii contractului de sub-inchiriere.

9.4 In cazul nerespectarii prevederilor prezentului articol, Locatarul se afla de drept in intarziere, iar contractul se reziliaza de drept in virtutea pactului comisoriu, acesta avand obligatia sa elibereze neconditionat terenul, domeniu public, Inchiriat si sa-l predea Locatorului impreuna cu procesul verbal de predare-primire, liber de orice

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

sarcini, achitand sumele datorate pana la data predarii Spatiului, precum si orice alte sume ce sunt imputabile Locatarului (penalitati, utilitati, deteriorari, etc...)

10) Clauza de neexclusivitate

10.1 LOCATARUL este de acord sa nu ceara LOCATORULUI pe perioada prezentului Contract de Inchiriere, orice clauza de exclusivitate sau obligatie de a interzice competitia, astfel incat LOCATORUL va fi liber sa decida asupra inchirierii spatiilor ramase libere catre orice terte parti.

11) Costuri de publicitate

11.1 Locatarul este obligat sa plateasca pentru terenul / spatial comercial, domeniul public, inchiriat o contributie pentru activitatea de marketing incepand cu data de deschidere, iar orice amplasament tip reclama se va face cu aprobarea LOCATORULUI.

11.2 Sumele platite de catre Locatar, reprezentand contributia pentru marketing vor fi folosite pentru activitatea de marketing necesara promovarii.

12)Accesul in spatiul inchiriat

12.1 In cazul in care LOCATORUL trebuie sa efectueze lucrări care necesita permiterea accesului Locatorului pe terenul inchiriat sau eliberarea terenului de catre LOCATAR pe durata lucrărilor (care trebuie sa fie cat mai scurta) LOCATARUL ia la cunostinta, printr-o NOTIFICARE scrisă, si accepta acest drept al LOCATORULUI. Acesta din urma nu este obligat sa asigure LOCATARULUI terenuri alternative pe durata acestor lucrari. Cu toate acestea, in cazul in care aceste lucrari depasesc ca durata 48 de ore, LOCATARUL este indreptatit sa ceara reducerea Chiriei proportional cu perioada in care a fost impiedicat sa-si desfasoare activitatea.

12.2. LOCATARUL nu va ridica niciun fel de pretentii ori obiectiuni si nu va interveni asupra deciziilor luate de LOCATOR cu privire la lucrarile desfasurate in afara/pe terenul, domeniu public, închiriat, iar LOCATORULUI i se va permite de catre LOCATAR accesul ori de cate ori este necesar pentru efectuarea lucrarilor.

12.3. In cazul in care LOCATARUL nu asigura LOCATORULUI accesul pe terenul / spatial comercial închiriat, LOCATARUL se face responsabil pentru orice daune cauzate lui sau unei terte parti din aceasta cauza.

13)Predarea Spatiului Inchiriat

13.1. La incetarea Contractului de Inchiriere, conform art. 14 al prezentului Contract sau a expirarii PERIOADEI pentru care a fost incheiat, LOCATARUL este obligat sa predea terenul / spatial comercial domeniul public, in stadiul in care se afla la momentul incetarii Contractului.

13.2. Odata cu predarea terenului / spatiului comercial domeniul public, se va intocmi un proces verbal de constatare, mentionandu-se starea terenului, precum şi obiectele ce vor ramane pe teren, conform intelegerii intre Parti, daca aceasta va exista.

13.3. Ca regula generala, la încetarea contractului, orice investitii, modernizări sau îmbunătăţiri aduse de Locatar intră de drept în domeniul public local. În cazul în care Contractul încetează din culpa Locatarului, înainte de împlinirea termenului contractual, acesta renunţă la dreptul de a pretinde la despăgubiri pentru investiţiile

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

şi lucrările efectuate pe terenul, domeniul public, închiriat sau pentru materialele utilizate sau orice contraprestaţie.

13.4. LOCATARUL va plati Costurile aferente utilitatilor si serviciilor pana la expirarea PERIOADEI / rezilierea Contractului de Inchiriere sau denuntarea Contractului şi, in orice caz, pana cand terenul / spatial comercial domeniul public, este efectiv eliberat.

14) Încetarea Contractului

14.1. Incetarea Inchirierii are loc in conditiile prevazute de Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicata, cu modificarile ulterioare.

14.2. Fara a afecta clauzele prezentului Contract de Inchiriere, drepturile si obligatiile Partilor ce rezulta din prezentul Contract inceteaza cu efect imediat si fara alte proceduri legale prealabile sau formalitati, la data expirarii PERIOADEI Contractului, in cazul in care durata acestuia nu a fost prelungita in conformitate cu prevederile art. 2.2 si art. 2.3 din Contract.

14.3. LOCATORUL are dreptul de a considera prezentul Contract de Inchiriere desfiintat de plin drept in cazul in care Locatarul a incalcat vreuna dintre obligatiile materiale prevazute in Contract, dupa cum urmeaza:

a)Locatarul nu isi indeplineste oricare din obligatiile pecuniare potrivit prezentului Contract, inclusiv dar nu limitativ cu privire la CHIRIE, si daca aceste obligatii nu sunt indeplinite in 5 zile de la notificarea in scris data de catre LOCATOR LOCATARULUI;

b) LOCATARUL nu completeaza GARANTIA conform termenelor si conditiilor prevazute in prezentul Contract;

c) LOCATARUL foloseste fara acordul LOCATORULUI terenul, domeniu public, sau o parte a acestuia in alte scopuri decat cele stabilite in Contract;

d) LOCATARUL sub-inchiriaza dreptul de folosinta asupra SPATIULUI INCHIRIAT sau a Contractului de Inchiriere unei terte persoane, fara aprobarea scrisa prealabila a LOCATORULUI;

e) LOCATARUL cesionează sau transferă dreptul de folosinţă sau prezentul contract de închiriere.

f) LOCATARUL distruge sau aduce daune structurii terenului, domeniul public, si/sau PARŢILOR SI SUPRAFEŢELOR COMUNE;

g) LOCATARUL nu respecta obligatiile privind masurile de siguranta si prevenire legale in caz de incendiu;

h) LOCATARUL are un comportament neadecvat si neacceptat fata de LOCATOR sau alti Locatari sau vizitatori ai Pietei;

i) LOCATARUL nu respectă reglementările în vigoare privind liniştea şi ordinea publică.;

j) LOCATARUL nu-si indeplineste oricare dintre obligatiile rezultand din prezentul Contract de Inchiriere sau care sunt prevazute de lege, iar aceasta incalcare continua timp de 5 zile de la notificarea scrisa transmisa de LOCATOR LOCATARULUI;

Denumite in continuare „Evenimente de incetare". In cazul aparitiei vreunui eveniment de incetare, LOCATARUL renunta la dreptul sau de a cere orice tip de despagubiri.

14.4 Fără a aduce atingere dreptului LOCATORULUI de a aplica penalitati, in cazul aparitiei unui EVENIMENT DE INCETARE, dupa dovada primirii notificarii scrise de reziliere transmise de catre LOCATOR, acest Contract de Inchiriere va inceta de plin drept, fara indeplinirea altor formalitati legale ori fara a urma vreo procedura judecatoreasca.

14.5 In cazul incetarii din orice motiv a acestui Contract de Inchiriere, LOCATARUL este obligat sa elibereze terenul, domeniul public, închiriat si sa-l predea LOCATORULUI in

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

stare corespunzatoare folosintei, cu toate lucrarile de conservare si amenajare in functiune, in termen de 5 zile de la data incetarii.

14. 6 LOCATARUL poate rezilia Contractul de Inchiriere prin transmiterea unui notificari scrise LOCATORULUI in cazul in care LOCATORUL isi incalca de doua ori consecutiv obligatiile sale materiale ce-i revin conform Contractului si daca aceasta incalcare continua 5 zile dupa notificarea scrisa transmisa LOCATORULUI.

14,7 În cazul in care dupa expirarea PERIOADEI Contractului de Inchiriere sau dupa rezilierea acestuia, LOCATARUL continua sa foloseasca terenul spatiul domeniul public, închiriat, acest fapt va fi considerat ca ilegal si in niciun caz nu se va considera drept extindere a PERIOADEI Contractului de Inchiriere sau drept reinnoire a acestuia sau acceptarea ocuparii terenului. LOCATARUL declara in mod expres ca renunta la notificarea de 30 de zile prevazuta de art. 1038 din Codul de Procedura Civila si recunoaste caracterul de titlu executoriu al prezentului Contract, precum si dreptul LOCATORULUI de a recurge imediat la procedura de evacuare prevazuta la Capitolul II Titlul XI din Codul de Procedura Civila, la expirarea termenului de 5 zile. Suplimentar, LOCATARUL va plati LOCATORULUI o penalitate ce reprezinta dublul Chiriei datorate de LOCATAR conform ultimului an al PERIOADEI precum si orice alte sume pe care acesta le-ar fi datorat conform Contractului, ajustate pro rata temporis pentru fiecare zi de ocupare neautorizata a terenului, domeniul public, închiriat. Orice alte penalitati pot fi cerute oricand de catre LOCATOR conform prezentului Contract, in cazul in care acestea nu au fost onorate.

14.8 In caz de reziliere a contractului datorita EVENIMENTELOR DE INCETARE, LOCATARUL este obligat sa plateasca drept penalitate contractuala urmatoarele:

a) toate sumele pe care le datoreaza conform Contractului (CHIRIE, alte plati, etc ...) pana la eliberarea terenului / spatiului comercial domeniul public, inchiriat;
b) costurile de curatenie, reparatii si renovare legate de pregatirea terenului / spatiului comercial domeniul public, pentru inchiriere viitorilor chiriasi; si
c) Orice alte costuri directe solicitate de LOCATOR ca rezultat al incetarii acestui Contract.

14.9 Contractul de Inchiriere inceteaza, fara interventia instantelor judecatoresti sau alte formalitati prealabile, prin denuntare unilaterala de catre LOCATOR (daca interesul national sau local, justifica reintoarcerea bunului in folosinta publica), prin transmiterea unei notificari scrise cu cel puțin 7 zile lucrătoare înainte de data de la care se doreste încetarea contractului. In acest caz LOCATORUL nu va fi tinut sa plateasca nicio despagubire LOCATARULUI. Denuntarea nu produce efecte cu privire la obligatiile executate sau aflate in curs de executare, iar sumele scadente pana Ia data incetarii efective a Contractului vor fi achitate in mod corespunzator.

14.10 Contractul inceteaza la disparitia dintr-o cauza de forta majora a bunului inchiriat sau in cazul imposibilitatii obiective a Locatarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata.

14.11 In cazul aparitiei unor masuri administrative ale Administratiei Publice Centrale sau Locale ori a unei hotarari judecatoresti, ce vizeaza modernizarea, mutarea, demolarea, evacuarea zonei de amplasare, sau anularea prezentului Contract, Locatarul este de acord ca prezentul Contract sa inceteze prin simpla notificare a Locatorului, acesta din urma fiind absolvit de orice raspundere fata de Locatar.

14.12In cazul in care Contractul de inchiriere a fost notat in Cartea Funciara, radierea acestei notari, in cazul rezilierii Contractului, se efectueaza in baza actului emis de autoritatea contractanta, prin care se comunica intervenirea rezilierii.

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR

15) Nerespectarea Contractului si penalitati

15.1 LOCATARUL este considerat responsabil si va plati daune LOCATORULUI pentru toate actiunile, plangerile, solicitarile, pierderile, costurile, cheltuielile, pagubele sau obligatiile (inclusiv orice obligatie si/sau reclamatie de vatamare aduse vreunei persoane sau deteriorarea oricarui teren sau oricarei alte proprietati) ce rezulta direct din orice incalcare a oricaror obligatii ale LOCATARULUI conform prezentului contract.

15.2In cazul in care orice sume datorate de LOCATAR conform prezentului Contract au devenit scadente si au ramas neachitate integral sau partial pentru o perioada care depaseste 5 zile lucratoare de la DATA SCADENTA, LOCATARUL este obligat sa plateasca la cererea LOCATORULUI o penalitate de 0,5% din sumele datorate pentru fiecare zi de intarziere, pana cand suma datorata este platita iar Cuantumul penalitatilor poate depasi cuantumul sumelor datorate.

15.3Fara a aduce atingere dreptului LOCATORULUI de a-si exercita dreptul de reziliere a Contractului de Inchiriere si de a aplica alte remedii prevazute de acesta in cazul rezilierii ca urmare a EVENIMENTELOR DE INCETARE, LOCATORUL are dreptul sa retina cu titlu de penalitate contractuala GARANTIA si orice alte sume platite LOCATORULUI de catre LOCATAR conform Contractului.

15.4 Partile au agreat prin prezentul Contract, ca LOCATORUL nu se face resposabil fata de LOCATAR pentru:

a) Daunele cauzate de incendiu, inundatie, furt, alta infractiune sau orice deteriorare produse asupra dotarilor, mobilei sau stocului de marfa a LOCATARULUI neacoperite de asigurarea sa proprie;
b) Atitudinea daunatoare a celorlalti Locatari, vizitatori, furnizori sau utilizatori;
c) Intreruperea serviciilor de furnizare a utilitatilor publice si a serviciilor comune,;
d) Atitudinea neglijenta sau de rea-credinta a unei terte persoane, care afecteaza terenul / spatiul comercial domeniul public, închiriat.

15.5 In niciun caz LOCATORUL nu este responsabil pentru pierderile de profit ale LOCATARULUI sau pentru orice alte pierderi indirecte sau daune.

16) Forţă majoră

16.1. Forta Majora reprezinta orice circumstanta care este independenta de vointa Partilor si care le impiedica pe acestea sau numai pe una din Parti sa-si onoreze obligatiile din Contractul de Inchiriere sau ce rezulta din Contractul de Inchiriere, considerandu-se ca o asemenea circumstanta nu poate fi evitata in ciuda prudentei, previziunii si efortului Partii afectate de o asemenea circumstanta. De asemenea, este agreat in mod expres ca Forta Majora va include orice circumstanta care este independenta de controlul LOCATORULUI si care il pune pe acesta in imposibilitatea de a furniza serviciile datorita schimbarilor legislative sau actelor administrative de stat in vigoare ori datorita oricaror altor intarzieri nejustificate fata de termenele legale prevazute pentru eliberarea pentru LOCATOR a autorizatiilor de catre autoritatile competente.

16.2. Partile vor fi exonerate de raspundere, una fata de cealalta, pentru nerespectarea obligatiilor ce rezulta din prezentul Contract de Inchiriere datorata Fortei- Majore , cu exceptia cazului in care Partea impiedicata de un astfel de eveniment incălcase obligatiile sale contractuale si fara aceasta incalcare (daca acea Parte si-ar fi indeplinit obligatiile la timp) respectiva circumstanta nu s-ar fi ivit.

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

17) Nerenuntare

17.1. Nicio neexercitare sau intarziere in exercitarea oricaror drepturi ale LOCATORULUI ce rezulta din acest Contract nu va fi considerata sau interpretata drept renuntare sau incetare a exercitarii acestora.

18) Independenta clauzelor

18.1. In cazul in care oricare dintre clauzele acestui Contract de Inchiriere devine invalida, neaplicabila sau ilegala, partial sau in totalitate, restul clauzelor vor ramane valabile, neschimbate si Partile se vor intalni cat mai curand posibil si vor agrea cu buna credinta clauza legala cea mai apropiata scopului Contractului de Inchiriere si care are un efect economic egal.

19) Legea aplicabila. Limba

19.1Prezentul Contract de Inchiriere este guvernat de si conceput in concordanta cu legile din Romania.
19.2Acest Contract de Inchiriere a fost redactat in limba romana..

20) Litigii

20.1. In caz de litigii aparute in legatura cu incheierea, executarea, suspendarea sau incetarea prezentului contract, Partile vor rezolva conflictul pe cale amiabila. In cazul in care solutionarea amiabila nu este posibila, respectivul conflict va fi solutionat exclusiv de catre instantele de judecata competente de pe raza Municipiului Bucuresti.
20.2. Orice neintelegere se va rezolva pe cale amiabila. Dacă, după 10 zile de la începerea tratativelor de soluționar, părțile nu reușesc să resolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare poate solicita ca neînțelegerea să se soluționeze de către Instanțele Judecătorești de la sediul Locatorului.

21)Alte Clauze

211. Partile convin ca prezentul contract sa fie titlu executoriu in conditiile legii.
21.2. Orice modificare a prezentului Contract se va face prin acte aditionale la prezentul contract care vor fi semnate de ambele parti, in caz contrar acestea neproducand efecte juridice.
21.3. Locatorul este de acord ca Locatarul sa isi inregistreze un punct de lucru în spațiul inchiriat. La incetarea in orice modalitate a prezentului contract, Locatarul se obliga sa radieze punctul de lucru de la adresa spatiului inchiriat.
21.4. Se interzice Locatarului sa desfasoare alte activitati decat cele prevazute in Contract.
21.5.Orice modificare in statutul juridic, a actului de infiintare, a sediului, etc., va trebui anuntata in termenul limita de 15 zile calendaristice, Locatorului.

22) Comunicări

22.1. Orice comunicare dintre parti, referitoare la indeplinirea prezentului contract, trebuie sa fie transmisa in scris Partilor, prin posta sau catre:

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 1

Locatar:

Locator: e-mail: patrimoniu@ps4.ro sau contact@ps4.ro ; telefon 021/9441,

22.2. Urmarirea si derularea prezentului Contract se va face prin intermediul serviciilor de specialitate din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 4
22.3. Comunicarile intre parti se pot face si prin e-mail, cu conditia confirmarii in scris a primirii comunicarii.

23) Acceptarea

23.1. Subsemnatul, in calitate de al Locatar al terenului / spatiului comercial domeniul public, ce face obiectul prezentului Contract, declar ca am luat la cunostinta de informatiile referitoare la terenul inchiriat, le-am inteles si le-am acceptat, neavand nicio pretentie fata de ceea ce s-a constatat.

24) Documentele contractului

24.1. Prezentul Contract se completeaza cu documentele mai jos mentionate, care fac parte integranta din acesta, respectiv:

1) Anexa nr. 1 - Garantia de buna executie;
2) Anexa nr. 2 - „Procesul verbal de predare-primire";
3) Anexa nr. 3 - Caietul de sarcini;

Prezentul Contract a fost incheiat astazi, in 3 exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte semnatara si un exemplar care va fi inregistrat la organele fiscale.

LOCATOR: **LOCATAR:**

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

Consiliul Local al Sectorului 4 al
Municipiului Bucureşti, în calitatea sa de titular al
Dreptului de administrare al spaţiului ...

Anexa nr.2 la Contractul nr.....

PROCES VERBAL DE PREDARE PRIMIRE
A terenului/imobil .....în suprafață de .....mp
amplasat în .....

Înceheiat Astăzi ..... În conformitate cu prevederile contractului de închiriere înregistrat sub nr...../ ..... între:

1) .....reprezentat prin .....în calitate de Locator, care predă

Şi

2) ..... reprezentată de ..... în calitate de Locatar, care primește în folosință terenul / imobilul în suprafață de ..... mp, situat în .....

Starea în care se predă şi se primeşte spațiul se prezintă astfel:

a) Racordarea la rețeau electrică .....
b) Racordarea la rețeaua de apă .....
c) Altele.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Am predat,
LOCATOR

_____

Reprezentat prin

_____

Am primit,
LOCATAR

_____

Reprezentat prin

_____

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ
ROBERT-[illegible] STANCU

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL BUCUREȘTI PRIMĂRIA SECTORULUI