



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
PRIMAR**

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

Member of CIBQ Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
ISO 9001 - ISO 14001  
ISO 45001

**Direcția Juridică**

Compartiment Informații de Interes Public

P.6.3/19/23.08.2024

**ANUNȚ**

lansare în consultare publică

*a proiectului de hotărâre*

*pentru modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local Sector 4 nr.113/28.04.2022 privind aprobarea Regulamentelor pentru stabilirea și delimitarea amplasamentelor panourilor publicitare, mobilierului stradal destinat comercializării presei, florilor și al altor produse, pe raza administrativ teritorială a Sectorului 4 al Municipiului București.*

**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**, în conformitate cu prevederile *Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare*, azi **23.08.2024**, supune consultării publicului *proiectul pentru modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local Sector 4 nr.113/28.04.2022 privind aprobarea Regulamentelor pentru stabilirea și delimitarea amplasamentelor panourilor publicitare, mobilierului stradal destinat comercializării presei, florilor și al altor produse, pe raza administrativ teritorială a Sectorului 4 al Municipiului București.*

În conformitate cu art. 7 alin.(2) din *Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare*, documentul urmează procedura de transparență decizională în perioada 23.08.2024, data publicării, până la data de 04.10.2024, acesta fiind publicat pe site-ul [www.ps4.ro](http://www.ps4.ro), secțiunea **Transparență decizională**.

Propunerile și sugestiile factorilor interesați vor fi transmise în scris, la adresa de e-mail [contact@ps4.ro](mailto:contact@ps4.ro), până la data 09.09.2024.

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





**MUNICIPIUL BUCUREȘTI**  
**CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4**

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

**PROIECT**

**HOTĂRÂRE**

**pentru modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local Sector 4 nr.113/28.04.2022 privind aprobarea Regulamentelor pentru stabilirea și delimitarea amplasamentelor panourilor publicitare, mobilierului stradal destinat comercializării presei, florilor și al altor produse, pe raza administrativ teritorială a Sectorului 4 al Municipiului București**

**Consiliul Local al Sectorului 4**

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4, precum și Raportul de specialitate al Direcției Autorizări, Administrare Piețe și Logistică - Serviciul Patrimoniu și Arhivă nr.P.16.2/152/12.08.2024;

**Ținând cont de:**

Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 168/20.06.2022 privind aprobarea Regulamentului de închiriere prin licitație publică a bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, precum și de aprobare a documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fise de date, model de contract de închiriere și Lista cu situația imobilelor libere ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare;

Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr.113/28.04.2022 privind aprobarea Regulamentelor pentru stabilirea și delimitarea amplasamentelor panourilor publicitare, mobilierului stradal destinat comercializării presei, florilor și al altor produse, pe raza administrativ teritorială a Sectorului 4 al Municipiului București;

Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 292/18.12.2023 privind reorganizarea Aparatului de Specialitate al Primarului Sectorului 4 al municipiului București, aprobarea Organigramei, a Statului de Funcții și a Regulamentului de Organizare și Funcționare ale acestuia:

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

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

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

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.I** Se aprobă modificarea Anexei nr. 2 – Lista amplasamentelor mobilierului stradal destinat comercializării presei/florilor și al altor produse din HCL S4 nr.113/2022 – privind aprobarea Regulamentelor pentru stabilirea și delimitarea amplasamentelor panourilor publicitare, mobilierului



stradal destinat comercializării presei, florilor și al altor produse, pe raza administrativ teritorială a Sectorului 4 al Municipiului București conform **Anexei nr.1** la prezenta.

**Art.II** 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. 60918/20.08.2024, **Anexa nr.2** la prezenta.

**Art.III** 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.IV** 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.V** Procedura de licitație publică, organizarea și documentația de atribuire, pentru atribuirea amplasamentelor aflate pe domeniul public și privat al Municipiului București, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4 destinate mobilierului stradal se va desfășura în aceleași condiții stabilite prin Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr.64/09.03.2023 pentru modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local Sector 4 nr.168/20.06.2022 privind aprobarea închirierii prin licitație publică a bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, precum și de aprobare a Regulamentului documentațiilor de atribuire, modele caiete de sarcini, fișe de date, model contract de închiriere.

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

**Art.VII (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.

## **PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**Avizează,**

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



Anexa nr. 1

**LISTĂ AMPLASAMENTE MODULE  
COMERCIALIZARE FLORI**

Nr. Crt.	Amplasament/Locație
1	Șos. Giurgiului nr.2 (cimitirul Evreiesc)
2	Șos. Giurgiului nr.2 (cimitirul Evreiesc)
3	Șos.Giurgiului nr.117 (cinema Flamura)
4	Șos.Giurgiului 127-129 x Str.Tătulești
5	Bd.Constantin Brâncoveanu x Str.Secuilor
6	Bd. Constantin Brâncoveanu x Str. Izvorul Crișului (lângă cofetăria Dulcinella)
7	Bd. Alexandru Obregia nr.27 x str.Străduinței
8	Bd.Alexandru Obregia x str.Covasna (farm.Tinos)
9	Bd.Alexandru Obregia x str.Turnu Măgurele (stație STB)
10	Str.Emil Racoviță nr.3 (garaj STB)
11	Șos.Olteniței x Șos/Berceni (lângă stația de metrou Piața Sudului)
12	Sos.Berceni (metrou Apărătorii Patriei)
13	Șos. Berceni (metro Dimitrie Leonida)
14	Șos.Berceni (metrou Dimitrie Leonida) x str.Oituz
15	Calea Văcărești x Splaiul Unirii (Metrou Timpuri Noi)





4

**LISTĂ AMPLASAMENTE MODULE**  
**COMERCIALIZARE PRESĂ/CĂRTE**

<b>Nr. Crt.</b>	<b>Amplasament/Locație</b>
1	Bd.Alexandru Obregia x str.Turnu Măgurele (stație STB)
2	Calea Văcărești x Splaiul Unirii (metrou Timpuri Noi)
3	Str.Constantin Rădulescu Motru nr.13 x str.Maria TĂnase
4	Bd.Alexandru Obregia nr.27 x str.Străduinței
5	Șos.Berceni (metrou Apărătorii Patriei)



Evaluator EPI – A.N.G. CONSULTING S.R.L. – Nr. ANEVAR 0870/2024

ANEXA NR. 2.  
NR. ÎNREGISTRARE 154 60918/DO. OP. 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 Balotesti Județul Ilfov CUI 15427450  
Tel. 0722 330809 Fax 0213521457 email: office@angconsulting.ro

Nr. înregistrare raport ANG2024\_53/14.08.2024

## RAPORT DE EVALUARE



**PRIVIND ESTIMAREA  
VALORII DE PIAȚĂ A CHIRIEI LUNARE PENTRU UN NUMAR DE 20  
DE SPAȚII COMERCIALE FORMATE DIN TEREN 12 MP SI CHIOȘC,  
SITUATE ÎN SECTORUL 4 BUCURESTI**



**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 un număr de 20 de spații comerciale formate din teren cu o suprafață de 12 mp și chisoc metalic cu geam termopan, situate în Sectorul 4, București, după cum urmează:

Nr.	Amplasament/Localitate	Destinație utilizare
1	Șos. Giurgului nr.2 (cimitirul Evreiesc)	Vanzare Flori
2	Șos. Giurgului nr.2 (cimitirul Evreiesc)	Vanzare Flori
3	Șos. Giurgului nr.117 (cinema Flămura)	Vanzare Flori
4	Șos. Giurgului 127-129 x Str. Tăhulești	Vanzare Flori
5	Bd. Constantin Brâncoveanu x Str. Secuilor	Vanzare Flori
6	Bd. Constantin Brâncoveanu x Str. Izvorul Crișului (lângă cofetăria Dulcinea)	Vanzare Flori
7	Bd. Alexandru Obregia nr.27 x str. Străduinței	Vanzare Flori
8	Bd. Alexandru Obregia x str. Covasna (farm. Timos)	Vanzare Flori
9	Bd. Alexandru Obregia x str. Turnu Măgurele (stație STB)	Vanzare Flori
10	Str. Emil Racoviță nr.3 (gara) STB)	Vanzare Flori
11	Șos. Otleniței x Șos/Berceni (lângă stația de metrou Piața Sudului)	Vanzare Flori
12	Șos. Berceni (metrou Apărătorii Patriei)	Vanzare Flori
13	Șos. Berceni (metrou Dimitrie Leonida)	Vanzare Flori
14	Șos. Berceni (metrou Dimitrie Leonida) x str. Oltuz	Vanzare Flori
15	Calea Văcărești x Splaiul Unirii (Metrou Timpuiri Noi)	Vanzare Flori
16	Bd. Alexandru Obregia x str. Turnu Măgurele (stație STB)	Vanzare Ziare
17	Calea Văcărești x Splaiul Unirii (metrou Timpuiri Noi)	Vanzare Ziare
18	Str. Constantin Rădulescu Motru nr.13 x str. Maria Tănase	Vanzare Ziare
19	Bd. Alexandru Obregia nr.27 x str. Străduinței	Vanzare Ziare
20	Șos. Berceni (metrou Apărătorii Patriei)	Vanzare Ziare

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

## Baza evaluării

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

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

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

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

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

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

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

Raportul a fost structurat după cum urmează:

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

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

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea chiriei de piață a proprietății imobiliare;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Beneficiarul nu a transmis evaluatorului documente care să ateste dreptul de proprietate sau de administrare al imobilului, evaluarea realizându-se în baza schiței topo și sub ipoteza existenței dreptului de proprietate/administrare, anexă la Nota de comandă nr. P16.2/141/01.08.2024.

➤ Conform specificațiilor Beneficiarului, suprafața de teren alocată fiecărui spațiu comercial este de 12 mp, spațiu pe care se va amplasa/sau există deja amplasate chioscuri metalice cu geam termopan. Chiar dacă la inspecția la fața locului nu sunt amplasate chioscurile cu geam termopan sau funcționează alte construcții, Beneficiarul va instala noile chioscuri, evaluarea realizându-se pe premisa ca vor exista construcții în care se va realiza activitatea de comerț.

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

În urma aplicării abordării prin comparații, a rezultat că la data de 14.08.2024, valoarea de piață a chiriei lunare pentru spațiul comercial este următoarea:

Nr. Crt	Amplasament/Localitate	Destinație Utilizare spațiu	Zona de clasificata evaluator	Zona fiscală	Pret chirie lunară		
					EURO/mp	RON/mp	EURO/ RON/ comercial
1	Șos. Giurgului nr.2 (cimitirul Evreiesc)	Vanzare Flori	B	29,33	145,96	351,96	1.751,49
2	Șos. Giurgului nr.2 (cimitirul Evreiesc)	Vanzare Flori	B	29,33	145,96	351,96	1.751,49
3	Șos.Giurgului nr.117 (cinema Flamura)	Vanzare Flori	B	15,13	75,29	181,56	903,52
4	Șos.Giurgului 127-129 x Str. Tăulești	Vanzare Flori	B	15,13	75,29	181,56	903,52
5	Bd.Constantin Brâncoveanu x Str.Securilor	Vanzare Flori	B	15,13	75,29	181,56	903,52
6	Bd. Constantin Brâncoveanu x Str. Izvorul Crisului (langă cofetăria Dulcinea)	Vanzare Flori	B	15,13	75,29	181,56	903,52
7	Bd. Alexandru Obregia nr.27 x str. Străduinței	Vanzare Flori	B	24,04	119,63	288,48	1.435,59
8	Bd.Alexandru Obregia x str.Covasna (farn. Tinos)	Vanzare Flori	B	24,04	119,63	288,48	1.435,59
9	Bd.Alexandru Obregia x str.Turnu Măgurele (stație STB)	Vanzare Flori	B	24,04	119,63	288,48	1.435,59
10	Str.Emil Racoviță nr.3 (gara) STB)	Vanzare Flori	B	24,04	119,63	288,48	1.435,59
11	Șos.Otteniței x Șos/Berceni (langă stația de metrou Piața Sudului)	Vanzare Flori	B	29,33	145,96	351,96	1.751,49
12	Sos.Berceni (metrou Aparatori Patrei)	Vanzare Flori	C	24,04	119,63	288,48	1.435,59
13	Șos. Berceni (metrou Dimitrie Leonida)	Vanzare Flori	C	24,04	119,63	288,48	1.435,59
14	Șos.Berceni (metrou Dimitrie Leonida) x str.Otuz	Vanzare Flori	C	24,04	119,63	288,48	1.435,59

Nr. Crt	Amplasament/Locație	Destinație Utilizare spațiu	Zona clasificată de evaluator	Zona fiscală	Pret chirie lunară			
					EURO/mp	RON/mp	EURO/spațiu comercial	RON/spațiu comercial
15	Calea Văcărești x Splaiul Unirii (Metrou Timpuri Noi)	Vanzare Flori	1	A	29,33	145,96	351,96	1.751,49
16	Bd.Alexandru Obregia x str.Turnu Măgurele (stație STB)	Vanzare Ziare	3	B	24,04	119,63	288,48	1.435,59
17	Calea Văcărești x Splaiul Unirii (metrou Timpuri Noi)	Vanzare Ziare	1	A	29,33	145,96	351,96	1.751,49
18	Str.Constantin Rădulescu Motru nr.13 x str.Maria Tanase	Vanzare Ziare	1	B	29,33	145,96	351,96	1.751,49
19	Bd.Alexandru Obregia nr.27 x str.Străduinței	Vanzare Ziare	3	B	24,04	119,63	288,48	1.435,59
20	Șos.Berceni (metrou Apărătorii Patriei)	Vanzare Ziare	3	B	24,04	119,63	288,48	1.435,59

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

Data evaluării 14.08.2024 (Curs de referință BNR: 1 Euro= 4,9769 RON )

Data întocmirii raportului de evaluare: 14.08.2024

#### Anexe

Anexa 1 - Foto spații comerciale

Anexa 2 – Zone fiscale Sector 4

Anexa 3 - Comparabile chirii ZONA 1 - Piața Timpuri Noi, Eroii Revoluției, Piața Sudului, Sector 4 București

Anexa 4 - Anexa 2 Comparabile chirii ZONA 2 Șos Giurgiului, Piața Progresu, Bdul Constantin Brancoveanu

Anexa 5 Comparabile chirii ZONA 3 Bdul Alexandru Obregia, Șos Berceni, Piața Apărătorii Patriei

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. inregistrat in 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 reprezentă analizelor, 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 părținare legată 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 predefinite, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă 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: 14.08.2024

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 un număr de 20 de spații comerciale formate din teren cu o suprafață de 12 mp și chisoc metalic cu geam termopan, situate în Sectorul 4, București, după cum urmează:

Nr. Crt.	Amplasament/Locație	Destinație utilizare spațiu
1	Șos. Giurgiului nr.2 (cimitirul Evreiesc)	Vanzare Flori
2	Șos. Giurgiului nr.2 (cimitirul Evreiesc)	Vanzare Flori
3	Șos.Giurgiului nr.117 (cinema Flamura)	Vanzare Flori
4	Șos.Giurgiului 127-129 x Str.Tătulești	Vanzare Flori
5	Bd.Constantin Brâncoveanu x Str.Secuilor	Vanzare Flori
6	Bd. Constantin Brâncoveanu x Str. Izvorul Crișului (lângă cofetăria Dulcinella)	Vanzare Flori
7	Bd. Alexandru Obregia nr.27 x str.Străduinței	Vanzare Flori
8	Bd.Alexandru Obregia x str.Covasna (farm.Tinos)	Vanzare Flori
9	Bd.Alexandru Obregia x str.Turnu Măgurele (stație STB)	Vanzare Flori
10	Str.Emil Racoviță nr.3 (garaj STB)	Vanzare Flori
11	Șos.Olteniței x Șos/Berceni (lângă stația de metrou Piața Sudului)	Vanzare Flori
12	Sos.Berceni (metrou Apărătorii Patriei)	Vanzare Flori
13	Șos. Berceni (metro Dimitrie Leonida)	Vanzare Flori
14	Șos.Berceni (metrou Dimitrie Leonida) x str.Oituz	Vanzare Flori
15	Calea Văcărești x Splaiul Unirii (Metrou Timpuri Noi)	Vanzare Flori
16	Bd.Alexandru Obregia x str.Turnu Măgurele (stație STB)	Vanzare Ziare
17	Calea Văcărești x Splaiul Unirii (metrou Timpuri Noi)	Vanzare Ziare
18	Str.Constantin Rădulescu Motru nr.13 x str.Maria TĂnase	Vanzare Ziare
19	Bd.Alexandru Obregia nr.27 x str.Străduinței	Vanzare Ziare
20	Șos.Berceni (metrou Apărătorii Patriei)	Vanzare Ziare

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

### II.3 Baza evaluării

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

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

*“Valoarea de piață - suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un*

marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara

constrangere."

**Chiria de piata** este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, iupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

#### Cadrul legal:

- Standardele de evaluare, edita 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
- GBV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- TIP 2 - Abordarea prin cost pentru activile corporale
- Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME),
- Ghidurile de evaluare (GB)

#### Criterii de evaluare

Pentru realizarea misiunii, evaluatorul va urma conceptele si metodele acceptate de evaluare, aplicand in particular, urmatoarele abordari in evaluare:

- > **Abordarea bazata pe comparatii sau piata:** consta in analizarea pietei (tranzactii sau oferte) pentru a gasi proprietati similare si comparand apoi aceste proprietati cu cea in evaluare. Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati in ceea ce priveste dreptul de proprietate, motivatia cumparatorilor si vanzatorilor, conditiile de piata, amplasamentul, caracteristicile fizice si economice, dimensiunile.

- > **Abordarea prin capitalizarea veniturilor** Proprietatile imobiliare care genereaza venituri se achizitioneaza ca investiti, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esential care influenteaza valoarea proprietatii. O premisa de baza a abordarii investitionale este relatia direct proportionala intre capacitatea beneficiara si valoarea unei proprietati. Un investitor care cumpara o proprietate imobiliara care genereaza venituri schimba in fapt o suma prezenta de bani pentru dreptul de a primi castiguri in viitor. Metodele de evaluare bazate pe capitalizarea/actualizarea castigurilor constau in tehnici si formule matematice folosite de evaluatori pentru analiza capacitatii beneficiare ale unor proprietati imobiliare (in general masoara castigurile realizate sub forma banneasca), care transforma castigurile viitoare in valori prezente.

- > **Abordarea prin cost (pentru evaluarea constructiilor)** este bazata pe inlocuirea costului curent al bunului cu unul nou, mai putin depreciera generata din deteriorarile fizice precum si depreciera functionala si uzura externa, si crescuta in cazul evaluarii proprietatilor de valoarea terenului.

Abordarea prin costuri presupune determinarea Costului de Înlocuire Brut (CIB) și apoi scăderea din acesta, pe rând a depreciilor: fizică, funcțională și economică. Se obține astfel Costul de Înlocuire Net (CIN).

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

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

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

Beneficiarul nu a transmis evaluatorului documentele în baza cărora a fost dobândit dreptul de administrare sau proprietate asupra terenului, evaluarea făcându-se doar în baza Planului de amplasament și a Notei de comandă nr. P16.2/141/01.08.2024.

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

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

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

#### II.8 Data estimării valorii: 14.08.2024

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

#### II.9 Data întocmirii raportului de evaluare: 14.08.2024

#### II.10 Data inspecției: Proprietatea a fost inspectată de evaluator în data de 01.08.2024.

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

- Beneficiarul a colaborat cu Evaluatorul fără rezerve;
- Inspecția s-a desfășurat de către Evaluator în prezența reprezentantului legal al beneficiarului;

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

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

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

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

## II.11 Moneda raportului

Opinia finala a evaluării este prezentata în LEI și nu conține TVA.  
Curs de referință BNR: 1 Euro= 4,9769 RON valabil la 14.08.2024

## II.12 Structura raportului

Raportul a fost structurat după cum urmează:

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

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

**Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:**

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

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

- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: Informații de piață culese de pe site-uri imobiliare: [www.imopedia.ro](http://www.imopedia.ro), [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.romimmo.ro](http://www.romimmo.ro), [www.spatii industriale.com](http://www.spatii industriale.com), [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.eimobile.com](http://www.eimobile.com), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.storia.ro](http://www.storia.ro)
- Anexa 2 comparabile închirierii spații comerciale similare
- Site BNR privind cursul valutar
- Standardele de Evaluare Anevar ed. 2022.

## II.15 Clauza de nepublicare

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

## II.16 Responsabilitatea față de terți

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

## II.17 Ipoteze

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

### Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere;
- Evaluatorul a preluat dimensiunile din documentele furnizate de beneficiar și din precizările beneficiarului;
- Evaluatorul nu a avut la dispoziție un releveu sau o schiță a imobilului pentru a putea verifica corectitudinea suprafețelor, evaluatorul nu este inginer / topograf și nu este în măsură să certifice aceste măsurători;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Valoarea declarată reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;

- Valoarea poate fi considerată ca cea mai bună estimare a prețului posibil obținabil în urma unei tranzacții obiective și nepărtinitoare pentru bunul evaluat și poate reprezenta un nivel de referință în vederea negocierilor între vânzător și cumpărător;
- Evaluatorul nu are nici un interes, de nici o natură, față de bunurile evaluate sau față de proprietar, iar onorariul nu a fost stabilit în funcție de valoarea evaluată.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Nu s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumăm nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigații pentru a le descoperi.
- Nu s-au realizat estimări cu privire la starea structurală a îmbunătățirilor sau la dimensiunea și adecvarea sistemelor mecanice și a altor componente precum încălzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate în raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit și utilizat în concordanță cu toate autorizațiile de construcție, neexistând nicio dispută cu vecinii, ocupanții spațiilor invocate sau administrația locală.
- 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 finală a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificați în prezentul raport.
- Natura piețelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietății în cauza. Subliniem ca valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pieței, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre. Beneficiarul sau un potențial cumpărător, pot avea, argumentat, alte opinii și păreri, susținând oțcare alta valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oțcare alta valoare rezultată dintr-un alt proces de evaluare.
- Evaluatorul a presupus ca imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zona, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării 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 și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

**Ipoteze speciale:**

- Inspecția s-a efectuat fără a verifica suprafețele înscrise în documentele puse la dispoziție de către Beneficiar. Deoarece suprafața construită desfășurată 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.
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.
- Beneficiarul nu a transmis evaluatorului documente care să ateste dreptul de proprietate sau de administrare al imobilului, evaluarea realizându-se detaliilor cuprinse în Nota de comandă nr. P16.2/141/01.08.2024.
- Conform specificațiilor Beneficiarului, suprafața de teren alocată fiecărui spațiu comercial este de 12 mp, spațiu pe care se va amplasa/sau există deja amplasate chioscuri metalice cu geam termopan. Chiar dacă la inspecția la fața locului nu sunt amplasate chioscurile cu geam termopan sau funcționează alte construcții, Beneficiarul va instala noile chioscuri, evaluarea realizându-se pe premisa că vor exista construcții în care se va realiza activitatea de comerț.

**II.18 Litigii**

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

**II.19 Dreptul ecologic**

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

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

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

**III. PREZENTAREA DATELOR**

**III.1 Analiza pieței**

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

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

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre preturi de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și datorită tuturor factorilor comportamentului piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factorii endogeni și exogeni proprietații.

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

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

Zona în care sunt situate spațiile comerciale supuse evaluării are destinație mixtă comercială și rezidențială aceasta situându-se ca amplasament în partea de sud a Bucureștiului. Piața imobiliară specifică este o piață activă, având în vedere numărul mare de oferte.

Principalele elemente de comparație recunoscute de piața specifică sunt:

1. Localizarea-amplasarea în zone periferice, sau în zone centrale care nu sunt complet dezvoltate edilțiar (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 "suprafața mai mare preț mai mic". Elementul de comparație pentru construcții este preț/mp suprafață utilă iar pentru teren preț/mp, iar moneda este lei sau euro.
3. Stare tehnică - în general imobilele cu suprafețe comparabile sunt bine întreținute, împrejmuite.
4. Utilități - accesul imobilului de utilități.
5. Accesul la mijloace de transport în comun, în special la metrou. Imobilele cu o accesibilitate mai mare au un preț mai ridicat față de cele care se află la o distanță mai mare de stațiile de metrou.

### Localizare

Bucureștiul este orasul 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 fără precum Grecia, Slovacia sau țările balice!

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 aferență sectorului.

Spațiile comerciale supuse evaluării, sunt situate în sectorul 4 București după cum urmează:



Nr. Crt.	Amplasament/Locație	Destinație utilizare spațiu comercial
1	Șos. Giurgiului nr.2 (cimitirul Evreiesc)	Vanzare Flori
2	Șos. Giurgiului nr.2 (cimitirul Evreiesc)	Vanzare Flori
3	Șos.Giurgiului nr.117 (cinema Flamura)	Vanzare Flori
4	Șos.Giurgiului 127-129 x Str.Tătulești	Vanzare Flori
5	Bd.Constantin Brâncoveanu x Str.Secuilor	Vanzare Flori
6	Bd. Constantin Brâncoveanu x Str. Izvorul Crișului (lângă cofetăria Dulcinella)	Vanzare Flori
7	Bd. Alexandru Obregia nr.27 x str.Străduinței	Vanzare Flori
8	Bd.Alexandru Obregia x str.Covasna (farm.Tinos)	Vanzare Flori
9	Bd.Alexandru Obregia x str.Turnu Măgurele (stație STB)	Vanzare Flori
10	Str.Emil Racoviță nr.3 (garaj STB)	Vanzare Flori
11	Șos.Olteniței x Șos/Berceni (lângă stația de metrou Piața Sudului)	Vanzare Flori
12	Sos.Berceni (metrou Apărătorii Patriei)	Vanzare Flori
13	Șos. Berceni (metro Dimitrie Leonida)	Vanzare Flori
14	Șos.Berceni (metrou Dimitrie Leonida) x str.Oituz	Vanzare Flori
15	Calea Văcărești x Splaiul Unirii (Metrou Timpuri Noi)	Vanzare Flori
16	Bd.Alexandru Obregia x str.Turnu Măgurele (stație STB)	Vanzare Ziare
17	Calea Văcărești x Splaiul Unirii (metrou Timpuri Noi)	Vanzare Ziare
18	Str.Constantin Rădulescu Motru nr.13 x str.Maria TĂnase	Vanzare Ziare
19	Bd.Alexandru Obregia nr.27 x str.Străduinței	Vanzare Ziare
20	Șos.Berceni (metrou Apărătorii Patriei)	Vanzare Ziare



Destinația spațiilor comerciale este una specifică, respectiv comercializare produse nonalimentare, respectiv flori și ziare.

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

În zonă există toate utilitățile energiei electrice, 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 destinație mixtă rezidențială și servicii și de tipul proprietății, piața specifică pentru spațiile comerciale care fac subiectul prezentului raport de evaluare este cea a proprietăților comerciale situate în zona de sud a Sectorului 4 – zonele Timpuiri Noi, Eroii Revoluției, Sos Giurgului, Bdul Constantin Brancoveanu, Bdul Alexandru Obregia, Piața Apărătorii Patriei, Sos Berceni.

### Evoluția valorilor imobiliare

Conform analiza piața imobiliară întocmită de AgentExpert<sup>2</sup> Evoluția tipică înregistrată în luna iunie a determinat ca datele agregate pentru prima jumătate a anului să fie foarte asemănătoare cu

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

cele din primele cinci luni. Astfel, în România s-au înregistrat peste 66.000 de tranzacții imobiliare în perioada ianuarie-iunie 2023, cu 22% mai puține comparativ cu perioada similară a anului trecut.

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

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

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

- *Lucrările de reabilitare a blocurilor de locuințe au condus la îmbunătățirea întregului aspect al sectorului 4, dar în special la sporirea gradului de confort iar continuarea acestor lucrări va determina creșterea calității vieții cetățenilor; harta blocurilor aflate în programul de reabilitare termică este accesibilă online.*
- *Implementare concept e-Mobilitate urbană prin: serviciul de 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 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 și care permite dezvoltarea de noi spații de servicii, respectiv imobile care conduc la crearea de locuri de muncă.*
- *Noua stație de metrou Tudor Arghezi, construită pe o suprafață de peste 15.000 de metri între stația Berceni, actualul capăt de linie al Magistralei 2 și Soseaua de Centura, va avea o lungime de 1,6 kilometri. Aceasta va fi supraterană, parter plus două etaje și va beneficia de șase zone de acces pietonal, din care două vor fi situate pe partea opusă a Soselei Berceni, fiind asigurată o legătură printr-un pasaj pietonal subteran, pe sub*

2023-agent-expert

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

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

sosea. 300 de locuri de parcare vor fi amenajate aici pentru cei care vin zilnic cu masinile catre centrul orasului si care au nevoie de un loc in care sa isi lase autoturismele inainte de a lua metroul de la noua statiune Tudor Arghezi, de pe Soseaua Bercenti. Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti va dezvolta infrastructura de metrou dincolo de Soseaua de Centura a Capitalei, catre comuna Bercenti.

- "Europa Unita", va fi denumirea noului pasaj rutier supratetran pe care Primaria Sectorului 4 il construiesc la intersecția dintre Bulevardul Metalurgiei cu strada Turnu Magurele. Acesta va putea concura cu cele mai avangardiste si moderne proiecte de infrastructura mare din capitala europeana, fiind unul dintre cele mai moderne pasaje rutiere din Romania. Cu o lungime de peste 650 de metri, pasajul va avea doua benzi de circulație pe fiecare sens pentru a fluidiza traficul intr-una dintre cele mai tranzitate zone din sudul Bucurestului.
- Primaria Sectorului 4 construiesc 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 Europeana, pentru ca spatiul verde la nivelul sectorului sa creasca in urmatoorii 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 Vitian-Barzesti, Calea Vacaresti, Splaiul Unirii si Soseaua Ottenitei. Parcul Natural Delta Vacaresti va fi transformat intr-un adevarat obiectiv turistic. Parcul Tudor Arghezi, primul parc construit de la zero in ultimii 30 de ani, este deja in lucru.

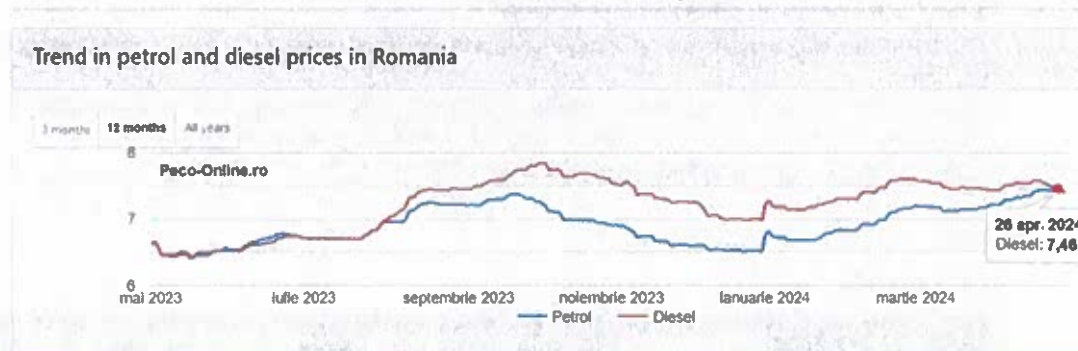
Cei mai importanți factori care au influențat piața imobiliară pe parcursul perioadei 2020 – martie 2024 sunt:

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 creștere a preturilor la imobile.

### 3. Creșterea prețurilor

Creșterea prețurilor pentru imobile se datorează în principal creșterii prețului de cost al inputurilor atât într-un ritm de creștere galopant (pana la 50% creștere pe manopera în ultimul an datorita OUG 114/2018, respectiv pana la 15%-20% la materialele de constructii) si creșterea prețurilor 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-immobiliare-ce-nu-ne-spun-datele-ancpi.html>; <https://ziare.com/economie/stiri-economice/efecte-crestere-prețuri-materiale-constructii-1673654>  
La creșterea prețurilor la materiale de constructii s-a adaugat si creșterea costurilor cu combustibilul si cu energia, respectiv creșteri de intre 40 – 80% <https://www.peco-online.ro/istoric-en.php>

## PECO ONLINE



**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](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%<sup>6</sup>

### 3. Variații semnificative privind costul banilor

Pentru piața specifică, faptul că BNR a decis creșterea dobânzii de referință, va conduce la un cost ridicat al banilor cu impact direct asupra finanțării construirii de noi spații de rezidențiale sau comerciale, Robor-ul la 3 luni crescând de la 3,01%/an în ianuarie 2022 la cca. 5,8%/an, la data de 14.08.2024.

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

<sup>6</sup> Comunicat de presa INSS – 12.01.2024

[https://inss.ro/cms/sites/default/files/com\\_presa/com\\_pdf/ipc12r23.pdf](https://inss.ro/cms/sites/default/files/com_presa/com_pdf/ipc12r23.pdf)

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

## ROBOR 3M

Scurtă definiție: Ce înseamnă de fapt ROBOR?

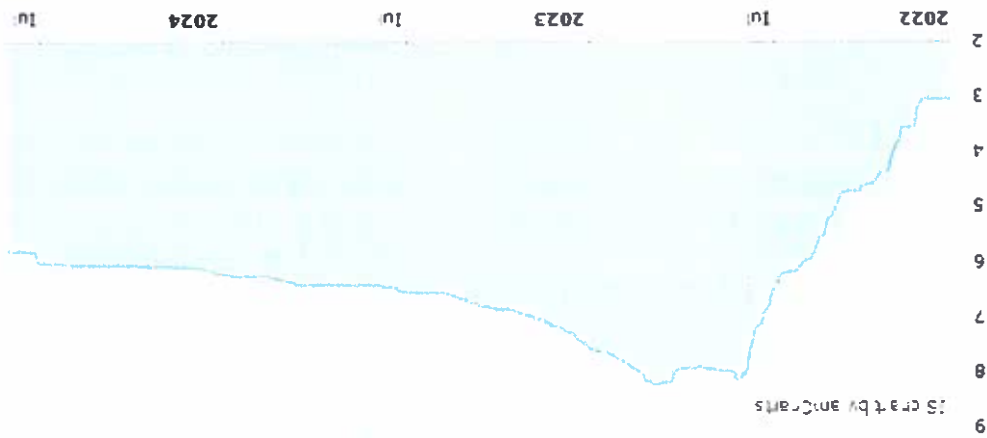
ROBOR (Romanian Interbank Offer Rate) este rata de dobândă la care o bancă împrumută lichiditate altor bănci

Ratele de referință ROBOR se stabilesc pentru 8 scadeente: C/N (overnight), T/N (tomorrow), 1W (1 săptămână), 1M (1 lună), 3M (3 luni), 6M (6 luni), 9M (9 luni) și 12M (12 luni). Începând cu 11 noiembrie BNR a renunțat să mai comunice ROBOR 9M.

Indicele ROBOR se calculează zilnic și are ca referință media aritmetică a cotațiilor de dobândă utilizate de zece bănci selectate de BNR.

### Istoric și grafic

Evoluție ROBOR 3M 13 luni ▼ în lire 01/01/2022 și 05/08/2024



Valoriile extreme ale indicelui ROBOR 3M în perioada 1 ianuarie 2022 - 5 august 2024

Valoare maxima: 8.21 % (26 octombrie 2022)

Valoare minima: 3.01 % (4 ianuarie 2022)

Valoare medie pentru perioada selectată este: 6.32 %

### Cereea

Cereea pentru imobile similare cu cel supus evaluării provine de la agenții economici care doresc să își comercializeze produsele cât mai aproape de zona rezidențială.

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

Conform Raport imobiliare.ro trimestrul 3 al anului 2023 „Interesul de achiziție înregistrat la nivelul principalilor 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. Cereea 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%  
creștere

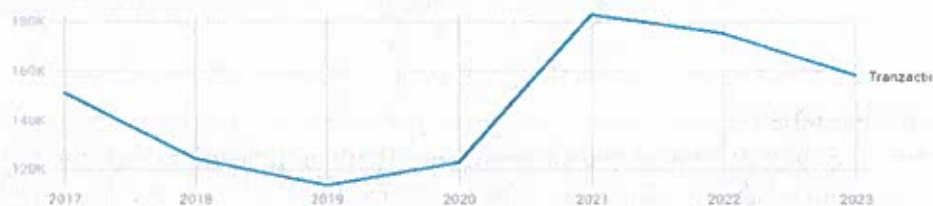
113.900  
potențiali cumpărători

		Locuințe Vechi	Locuințe Noi
<b>Cerere*</b>	<b>131.200</b> 21%	94.800 21%	70.000 26%
			<small>evaluata (70 luni)</small>
	<b>Cerere Totală</b>	<b>Locuințe Vechi</b>	<b>Locuințe Noi</b>
<b>București</b>	<b>74.300</b> 21%	53.200 21%	42.700 22%
<b>Brașov</b>	<b>12.900</b> 21%	9.900 20%	5.300 22%
<b>Timișoara</b>	<b>12.600</b> 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<sup>8</sup>

Numărul anual de tranzacții imobiliare în România



Grafic: Daniel Popescu, Panorama - Sursa: ANCFI - 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<sup>9</sup>.”

<sup>8</sup> <https://panorama.ro/piata-imobiliara-2024-preturi-oferte-locuinta/>

<sup>9</sup> Raport imobiliare.ro trimestrul 3 al anului 2023



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

- exista o piață activă pentru închirierea de spații comerciale;
- în anexa 2 se regăsesc oferte pentru chirie imobiliare cu destinație similară cu a spațiului supus evaluării.
- prețurile de închiriere pentru spații similare variază între 6 și 12 euro/mp/lună în 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 funcție de acces bulevarde.

### Echilibrul pieței

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani, raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o piață a cumpărătorului, prin urmare există o marjă de negociere față de prețurile din piață care poate varia între 3% și 5%. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta – context de criză cunoscut în mediile de afaceri și de participanții pe piață - coroborat cu scăderea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și prezizuniile de accentuare a continuității trendului descendent a evoluției prețurilor pe piața menționată.

### Previzuni

Având în vedere contextul generat de pandemia COVID19 precum și războiului din Ucraina, orice previziune privind prețurile chiriilor trebuie să analizeze sub aspectul prudenței. De asemenea, costul construirii de imobile, având în vedere diminuarea capacităților de producție precum și o eventuală criză a forței de muncă, trebuie să revizuite sub aspectul creșterii. O eventuală criză economică conduce inevitabil la creșteri de prețuri, prin urmare costul de înlocuire a construcțiilor nu va crește doar ca valoare procentuală ci și sub aspectul valorii nominale a acestora în sensul devalorizării acestora. Sectorul 4 are un avantaj de creștere datorită faptului că există teren liber pentru dezvoltarea atât pe plan rezidențial cât și în planurile de servicii publice și comerciale.



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

### **Cea mai buna utilizare**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Testul pentru posibilitatea fizică**

Acesta analizează caracteristicile fizice ale amplasamentului care pot afecta cea mai buna utilizare a sa. Mărimea, forma, solul, accesibilitatea imobilului, gradul de risc în eventualitatea

producenți unor dezastre naturale precum inundațiile și cutremurile afectează utilizările pe care le poate avea acesta.

Capacitatea și disponibilitatea utilităților publice sunt de asemenea factori importanți.

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

#### **Testul fezabilității financiare**

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

#### **Testul productivității maxime**

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

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

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

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

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

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

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

1. permisivă legal (analiza dezvoltării rezidențiale)
2. îndeplinește condiția de fizic posibilă: vecinătățile, caracteristici intrinseci ale terenului (deschidere, acces, formă, utilități);
3. este fezabilă financiar;
4. este maxim productivă se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări - pe baza datelor prezentate în analiza pieței, venturile 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 în definiția conceptului de cea mai bună utilizare și evaluarea proprietăților în varianta utilizării comerciale.**

### **III.2 PREZENTARE SPAȚIULUI COMERCIAL**

Spațiile comerciale sunt situate în Sectorul 4, București și sunt format din teren în suprafața de 12 mp și chisoc metalic cu geam termopan.

Construcțiile sunt mobile, pe structura metalică cu geam termopan. Spațiul comercial este conectat la rețeaua de energie.

În anexa nr. 1 la prezentul raport sunt prezentate imagini ale spațiilor supuse evaluării.

#### 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 evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”*

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

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

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

La alegerea metodei de evaluare s-au avut în vedere considerente legate strict de scopul raportului de evaluare respectiv aflarea valorii de piață a chiriei lunare a 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 pieței specifice, a rezultat că sunt suficiente informații pentru determinarea valorilor de piață a chiriei prin utilizarea abordării prin comparații, această metodă relevând cel mai fidel prețul de piață de la o anumită perioadă.**

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

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

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

Pentru evaluarea spațiilor comerciale, s-au realizat următoarele

1. s-au sistematizat de către evaluator 3 zone:

- a. ZONA 1 - care cuprinde zona aferentă Pieței Timpuțului, Eroii Revoluției, Piața Sudului
- b. ZONA 2 - care cuprinde zona Sos Giurgiuului, Piața Progresu, Bdul Constantin Brancoveanu
- c. ZONA 3 - care cuprinde zona Bdul Alexandru Obregia, Sos Bercenti, Piața Aparatorilor Patriei

2. Pentru fiecare zonă s-au utilizat comparabile cu imobile care sunt oferite spre închiriere după cum urmează

- a. ZONA 1 - comparabile cuprinse în anexa 3 la prezentul raport de evaluare
- b. ZONA 2 - comparabile cuprinse în anexa 4 la prezentul raport de evaluare
- c. ZONA 3 - comparabile cuprinse în anexa 5 la prezentul raport de evaluare

Referitor la sistematizarea zonelor fiscale în baza HCGMB nr. 146/mai 2023 privind reglementările urbanistice de încadrare pe zone și categorii de folosință a teritoriului Municipiului București pentru anul 2004, această reglementare nu are un impact asupra prețurilor, deoarece prețurile comparabilelor sunt preluate din zone similare sau zone cu un vad comercial similar, cum este de exemplu zona Piața Sudului care chiar dacă se află în zona fiscală B ea datorită văduului comercial a fost încadrată de evaluator în zona 1.

Pentru evaluarea spațiilor comerciale, s-au utilizat comparabilele din anexele menționate mai sus, datele fiind prezentate în tabelul de mai jos:

### ZONA 1

Nr.	Elementul de comparație pentru ZONA1	Proprietatea evaluată	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Data anuntului	14.08.2024	14.08.2024	14.08.2024	14.08.2024	14.08.2024
	Suprafața utilă (mp)	12,00	37	1.400	130	80
	Preț chirie EUR	1.000,00	35.000,00	4.000,00	1.990,00	
	Preț chirie EUR/mp	27,03	25,00	30,77	24,88	
0	Tip Comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
	Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%	-5%
	Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-1,35	-1,25	-1,54	-1,24
	Preț ajustat / mp		25,68	23,75	29,23	23,63
1	Dreptul de proprietate		similar	similar	similar	similar
	Drepturi de proprietate transmise		proprietate deplina	similar	similar	similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%

Nr.	Elementul de comparatie pentru ZONA1	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Ajustare totala pentru drepturi de proprietate		0	0	0	0
	Pret ajustat		26	24	29	24
<b>2</b>	<b>Conditii de finantare</b>					
	Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru finantare		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		26	24	29	24
<b>3</b>	<b>Conditii de vanzare</b>					
	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare totala pentru conditii de vanzare		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		26	24	29	24
<b>4</b>	<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>					
	Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare totala pentru conditiile pietei		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		26	24	29	24
<b>5</b>	<b>Conditii de piata</b>					
	Conditii ale pietei		prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditiile pietei		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		26	24	29	24
<b>6</b>	<b>Localizare</b>					
	Localizare	Zona Timpuri Noi , Sector 4	la 500 m de Piata Timpuri Noi. Sector 4	la 500 m de Piata Timpuri Noi. Sector 4	la 500 m de Piata Timpuri Noi, Sector 4	la 1000 m de Piata Timpuri Noi, Sector 4
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru localizare		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		26	24	29	24

Nr.	Elementul de comparatie pentru ZONA1	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
7	Caracteristici fizice					
	Suprafata utila	12,0	37	1.400	130	80
	Ajustare unitara sau procentuala		-2,50%	-15,00%	-11,80%	-6,80%
	Ajustare totala pentru suprafata utila (+/- 2% pentru suprafete mai mari cu 20 mp decat cea a bunului evaluat) maxim 15%		-0,64	-3,56	-3,45	-1,61
8	Vad comercial	Spatiu situat in intersectii principale	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare unitara sau procentuala		50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
	Ajustare totala pentru vad comercial		12,84	11,88	14,62	11,82
9	Accesibilitate la mijloace de transport la o distanta de sub 500 m	Autobuz / Tramvai / Metrou	Similar	Similar	Similar	Similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru accesibilitate mijloace de transport		0,0	0,0	0,0	0,0
10	Grup sanitar	Nu	Da	Da	Da	Da
	Ajustare unitara sau procentuala		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Ajustare totala pentru finisaje		-1,3	-1,2	-1,5	-1,2
12	Ajustare totala caracteristici fizice		10,91	7,13	9,70	9,03
	Ajustare unitara sau procentuala		42,50%	30,00%	33,20%	38,20%
	Pret ajustat		37	31	39	33
13	Utilitati disponibile					
	Utilitati (en el/papa/canalizare/gaz)	Da/Nu/Nu/Nu	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da

Nr.	Elementul de comparatie pentru ZONA1	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%	-5%
	Ajustare totala pentru utilitati disponibile		-1,8	-1,5	-1,9	-1,6
	Pret ajustat (EUR/mp)		35	29	37	31
<b>14</b>	<b>Cea mai buna utilizare</b>					
	Cea mai buna utilizare	Spatiu comercial	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		34,76	29,33	36,99	31,03
<b>15</b>	<b>Componente non imobile</b>		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 imobile		34,76	29,33	36,99	31,03
	Pret chirie /mp luna ajustat		34,76	29,33	36,99	31,03
<b>15</b>	<b>Numar corectii</b>		5	5	5	5
	Ajustare bruta	procentual	52,50%	40,00%	43,20%	48,20%
		absolut	14,09	9,92	13,19	11,90
	Ajustare neta	procentual	28,61%	17,33%	20,21%	24,73%
		absolut	7,73	4,33	6,22	6,15
<b>16</b>	Suprafata utila spatiu	12,00				
<b>17</b>	Alegere comparabila B cu cel mai mic numar de ajustari si cea mai mica Ajustare bruta procentuala EURO/mp	29,33				
<b>18</b>	Curs euro la 14.08.2024	4,9764				
<b>19</b>	Valoare chirie de piata rotunjita EURO/luna/mp		29,33			
<b>20</b>	Valoare chirie de piata RON/luna/mp		145,96			

## Ajustari realizate

Pentru elementul de comparatie **Tip comparabila** s-au aplicat ajustari in procent de -5% avand in vedere ca toate comparabilele reprezentate oferte prezentate pe site-urile de profil vanzari imobiliare, ofertantii in urma discutiilor au avut 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 **Suprafata utila** s-au aplicat ajustari la toate comparabilele in functie de suprafata comparabilei raportata la suprafata utila a bunului evaluat, considerandu-se de catre evaluator o modificare de 2% pentru fiecare plus sau minus de 20 mp fata de suprafata bunului evaluat (maxim +/-15%). Suprafetele comparabilelor sunt mai mici decat cea a bunului evaluat, respectiv sunt inferioare permitand o activitate comerciala mai mica si implicit un profit mai mic, ajustarea fiind una pozitiva in acesta situatie, cu exceptia

Pentru elementul de comparatie **Vad comercial** s-a aplicat ajustari pozitive la toate comparabilele deoarece acestea sunt inferioare fata de bunul evaluat, fiind estimata de evaluator o ajustare de 50%. Acest procent este unul estimativ ales de evaluator ca un aport direct al locatiei spatului la volumul cifrei de afaceri si implicit al profitului.

Pentru elementul de comparatie **Grup sanitar** s-au aplicat ajustari negative la toate comparabilele deoarece acestea sunt superioare fata de bunul evaluat, contin grupuri sanitare, fiind estimata de evaluator o ajustare negativa de 5%. Pentru elementul de comparatie **Utilitati** s-a aplicat ajustari negative la toate comparabilele deoarece sunt superioare fata de bunul evaluat, au toate utilitatile, fiind estimata de evaluator o ajustare negativa de 5%.

Pentru restul elementelor de comparatie nu au fost necesare ajustari

**In urma aplicarii abordarii prin comparatii, a rezultat ca la data de 14.08.2024, valoarea de piata a chiriei lunare pentru spatiile comerciale supus evaluarii, avand o suprafata utila de 12 mp si aflate in zona 1 arenta Pieteii Timpuiri Noi, Eroii Revolutiei, Piata Sudului, este echivalentul a 1751,49 lei/spatiu comercial.**

N°	Amplasament/locatie	Destinatie	Zona	Tip	Suprafata utila (mp)	Valoare	Valoare	Valoare	Valoare
1	§os. Ciurgului nr.2 (cimitirul Evreiesc)	Vanzare Flori	B	1	29,33	145,96	351,96	1.751,49	
2	§os. Ciurgului nr.2 (cimitirul Evreiesc)	Vanzare Flori	B	1	29,33	145,96	351,96	1.751,49	
11	§os. Olteanilor x §os. Berceci (lanca srafii de metrou Piata Sudului)	Vanzare Flori	A	1	29,33	145,96	351,96	1.751,49	
15	Calea Văcărești x Splaiul Unirii (Căminul Timpuiri Noi)	Vanzare Flori	A	1	29,33	145,96	351,96	1.751,49	
17	Calea Văcărești x Splaiul Unirii (metrou Timpuiri Noi)	Vanzare Ziare	A	1	29,33	145,96	351,96	1.751,49	
18	Str. Constantin Rădulescu Mioru nr.13 x str. Maria Tamas	Vanzare Ziare	B	1	29,33	145,96	351,96	1.751,49	

## PENTRU ZONA 2

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Data anuntului		14.08.2024	14.08.2024	14.08.2024	14.08.2024
	Suprafata utila (mp)	12,00	70	1.120	190	75
	Pret chirie EUR		1.400,00	16.800,00	2.450,00	2.499,00
	Pret chirie EUR /mp		20,00	15,00	12,89	33,32



Nr.	Elementul de comparatie zona 2	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
<b>0</b>	<b>Tip Comparabila</b>					
	Tip Comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
	Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%	-5%
	Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-1,00	-0,75	-0,64	-1,67
	Pret ajustat / mp		19,00	14,25	12,25	31,65
<b>1</b>	<b>Dreptul de proprietate</b>					
	Drepturi de proprietate transmise	proprietate deplina	similar	similar	similar	similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru drepturi de proprietate		0	0	0	0
	Pret ajustat		19	14	12	32
<b>2</b>	<b>Conditii de finantare</b>					
	Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru finantare		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		19	14	12	32
<b>3</b>	<b>Conditii de vanzare</b>					
	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare totala pentru conditii de vanzare		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		19	14	12	32
<b>4</b>	<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>					
	Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare totala pentru conditiile pietei		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		19	14	12	32
<b>5</b>	<b>Conditii de piata</b>					
	Conditii ale pietei		prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditiile pietei		0,0	0,0	0,0	0,0

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Pret ajustat		19	14	12	32
6	Localizare	Localizare	Piata Eroii Revolutiei, Sector 4	Piata Eroii Revolutiei, Sector 4	Piata Eroii Revolutiei, Sector 4	Piata Eroii Revolutiei, Sector 4
	Localizare	Zona Eroii Revolutiei, BDI Constantin Brancoveanu, Piata Eroii Revolutiei, Sector 4	Piata Eroii Revolutiei, Sector 4	Piata Eroii Revolutiei, Sector 4	Piata Eroii Revolutiei, Sector 4	Piata Eroii Revolutiei, Sector 4
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru localizare		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		19	14	12	32
	Caracteristici fizice					
7	Suprafata utila	12,0	70	1.120	190	75
	Ajustare unitara sau procentuala		-5,80%	-15,00%	-15,00%	-6,30%
	Ajustare totala pentru suprafata utila (+/- 2% pentru suprafete mai mari cu 20 mp decat cea a bunului evaluat) maxim 15%		-1,10	-2,14	-1,84	-1,99
	Vad comercial		Nu	Nu	Nu	Nu
8	Ajustare unitara sau procentuala	Spatiu situat in intersectii principale	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
	Ajustare totala pentru vad comercial		9,50	7,13	6,13	15,83
9	Accesibilitate la mijloace de transport la o distanta de sub 500 m	Autobuz / Tramvai	Similar	Similar	Similar	Similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru accesibilitate mijloace de transport		0,0	0,0	0,0	0,0
10	Grup sanitar		Nu	Da	Da	Da

Nr.	Elementul de comparatie zona 2	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Ajustare unitara sau procentuala		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Ajustare totala pentru finisaje		-1,0	-0,7	-0,6	-1,6
<b>11</b>	<b>Ajustare totala caracteristici fizice</b>		<b>7,45</b>	<b>4,28</b>	<b>3,68</b>	<b>12,25</b>
	Ajustare unitara sau procentuala		39,20%	30,00%	30,00%	38,70%
	Pret ajustat		26	19	16	44
<b>12</b>	<b>Utilitati disponibile</b>					
	Utilitati (en el/apa/canalizare/gaz)	Da/Nu/Nu/Nu	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da
	Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%	-5%
	Ajustare totala pentru utilitati disponibile		-1,3	-0,9	-0,8	-2,2
	Pret ajustat (EUR/mp)		25,13	17,60	15,13	41,71
<b>13</b>	<b>Cea mai buna utilizare</b>					
	Cea mai buna utilizare	Spatiu comercial	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		25,13	17,60	15,13	41,71
<b>14</b>	<b>Componente non imobile</b>		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 imobile		25,13	17,60	15,13	41,71
	Pret chirie /mp luna ajustat		25,13	17,60	15,13	41,71
<b>15</b>	<b>Numar corectii</b>		<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
	Ajustare bruta	procentual	49,20%	40,00%	40,00%	48,70%
		absolut	9,77	5,95	5,12	16,11
	Ajustare neta	procentual	25,63%	17,33%	17,33%	25,18%

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
		absolut	5,13	2,60	2,23	8,39
16	Suprafata utila spatiu	12,00				
17	Alegere comparabila C cu cel mai mic numar de ajustari si cea mai mica ajustare bruta procentuala EURO/mp	15,13				
18	Curs euro la 14.08.2024	4,9764				
19	Valoare chirie de piata rotunjita EURO/luna/mp		15,13			
20	Valoare chirie de piata RON/luna/mp		75,29			

**Ajustari realizate**

Pentru elementul de comparatie Tip comparabila s-au aplicat ajustari in procent de -5% avand in vedere ca toate comparabilele reprezentate oferte prezentate pe site-urile de profil vanzari imobiliare, ofertantii in urma discutiiilor 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 Suprafata utila s-au aplicat ajustari la toate comparabilele in functie de suprafata comparabilei raportata la suprafata utila a bunului evaluat, considerandu-se de catre evaluator o modificare de 2% pentru fiecare plus sau minus de 20 mp fata de suprafata bunului evaluat (maxim +/-15%). Suprafetele comparabilelor sunt mai mici decat cea a bunului evaluat, respectiv sunt inferioare permittand o activitate comerciala mai mica si implicit un profit mai mic, ajustarea fiind una pozitiva in acesta situatie, cu exceptia

Pentru elementul de comparatie Vad comercial s-a aplicat ajustari pozitive la toate comparabilele deoarece acestea sunt inferioare fata de bunul evaluat, fiind estimata de evaluator o ajustare de 50%. Acest procent este unul estimativ ales de evaluator ca un aport direct al locatierii spatului la volumul cifrei de afaceri si implicit al profitului.

Pentru elementul de comparatie Grup sanitar s-au aplicat ajustari negative la toate comparabilele deoarece acestea sunt superioare fata de bunul evaluat, contin grupuri sanitare, fiind estimata de evaluator o ajustare negativa de 5%.

Pentru elementul de comparatie Utilitati s-a aplicat ajustari negative la toate comparabilele deoarece sunt superioare fata de bunul evaluat, au toate utilitatile, fiind estimata de evaluator o ajustare negativa de 5%.

Pentru restul elementelor de comparatie nu au fost necesare ajustari

In urma aplicarii abordarii prin comparatii, a rezultat ca la data de 14.08.2024, valoarea de piata a chiriei lunare pentru spatiile comerciale supus evaluarii, avand o suprafata utila de 12 mp si aflate in zona 2 aferenta Sos Giurgiuului, Piata Progresu, Bdul Constantin Brancoveanu, este de 15,13 euro/mp, echivalentul a 75,29 lei/mp, respectiv 181,56 euro/luna/spatiu comercial, echivalentul a 903,52 lei/spatiu comercial.

Nr. Crt.	Amplasament / Locație	Destinație Utilizare spațiu	Zona clasificată de evaluator	Zona fiscală	Pret chirie lunară			
					EURO/mp	RON/mp	EURO/spațiu comercial	RON/spațiu comercial
3	Șos.Giurgiului nr.117 (cinema Flamura)	Vanzare Flori	2	B	15,13	75,29	181,56	903,52
4	Șos.Giurgiului 127-129 x Str.Tătulești	Vanzare Flori	2	B	15,13	75,29	181,56	903,52
5	Bd.Constantin Brâncoveanu x Str.Secuilor	Vanzare Flori	2	B	15,13	75,29	181,56	903,52
6	Bd. Constantin Brâncoveanu x Str. Izvorul Crișului (lângă cofetăria Dulcinella)	Vanzare Flori	2	B	15,13	75,29	181,56	903,52

**PENTRU ZONA 3**

Nr.	Elementul de comparatie ZONA 3	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Data anuntului		14.08.2024	14.08.2024	14.08.2024	14.08.2024
	Suprafata utila (mp)	12,00	105	75	205	100
	Pret chirie EUR		2.500,00	2.900,00	4.200,00	3.000,00
	Pret chirie EUR /mp		23,81	38,67	20,49	30,00
0	Tip Comparabila					
	Tip Comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
	Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%	-5%
	Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-1,19	-1,93	-1,02	-1,50
	Pret ajustat / mp		22,62	36,73	19,46	28,50
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		22,62	36,73	19,46	28,50
2	Conditii de finantare					
	Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale	normale

Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	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	22,62	36,73	19,46	28,50	
3	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare totala pentru conditiile pietei	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat	23	37	19	29	
4	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare					
	Ajustare unitara sau procentuala	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare totala pentru conditiile pietei	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat	23	37	19	29	
5	Conditii de plata					
	Conditii ale pietei	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	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	22,62	36,73	19,46	28,50	
6	Localizare					
	Localizare	Zona Plata Sudului, Sos Bereni , Bdul Alexandru Obregia	la 500 m de Plata Aparatorii Patrei	la 500 m de Plata Aparatorii Patrei	la 500 m de Plata Aparatorii Patrei	Bdul Alexandru Obregia
	Ajustare unitara sau procentuala	0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru localizare	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat	22,62	36,73	19,46	28,50	
	Caracteristici fizice					
7	Suprafata utila	12,0	105	75	205	100
	Ajustare unitara sau procentuala		-9,30%	-6,30%	-15,00%	-8,80%

Nr.	Elementul de comparatie ZONA 3	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Ajustare totala pentru suprafata utila (+/- 2% pentru suprafete mai mari cu 20 mp decat cea a bunului evaluat) maxim 15%		-2,10	-2,31	-2,92	-2,51
8	Vad comercial	Spatiu situat in intersectii principale	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare unitara sau procentuala		50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
	Ajustare totala pentru vad comercial		11,31	18,37	9,73	14,25
9	Accesibilitate la mijloace de transport la o distanta de sub 500 m	Autobuz / Tramvai/ Metrou	Similar	Similar	Similar	Similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru accesibilitate mijloace de transport		0,0	0,0	0,0	0,0
10	Grup sanitar	Nu	Da	Da	Da	Da
	Ajustare unitara sau procentuala		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Ajustare totala pentru finisaje		-1,1	-1,8	-1,0	-1,4
12	Ajustare totala caracteristici fizice		8,08	14,22	5,84	10,32
	Ajustare unitara sau procentuala		35,70%	38,70%	30,00%	36,20%
	Pret ajustat		30,69	50,95	25,30	38,82
13	Utilitati disponibile					
	Utilitati (en el/apa/canalizare/gaz)	Da/Nu/Nu/Nu	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da
	Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%	-5%
	Ajustare totala pentru utilitati disponibile		-1,5	-2,5	-1,3	-1,9
	Pret ajustat (EUR/mp)		29	48	24	37

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	Similar	Similar	Similar	Similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru CMBU		0,0	0,0	0,0	0,0
	Fret ajustat		29	48	24	37
15	Componente non imobiliare		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
	Fret ajustat Componente non imobiliare		29,16	48,40	24,04	36,88
	Fret chirie /mp luna ajustat		29,16	48,40	24,04	36,88
15	Numar corectii		5	5	5	5
	Ajustare bruta	procentual	45,70%	48,70%	40,00%	46,20%
		absolut	10,80	18,70	8,13	13,76
	Ajustare neta	procentual	22,47%	25,18%	17,33%	22,92%
		absolut	5,35	9,74	3,55	6,88
16	Suprafata utila spatiu	12,00				
17	Alegere comparabila C cu cel mai mic numar de ajustari si cea mai mica ajustare bruta procentuala	24,04				
18	Curs euro la 14.08.2024	4,9764				
19	Valoare chirie de piata rotunjita EURO/luna/mp		24,04			
20	Valoare chirie de piata RON/luna/mp		119,63			

## Ajustari realizate

Pentru elementul de comparatie Tip comparabila s-au aplicat ajustari in procent de -5% avand in vedere ca toate comparabilele reprezinta oferte prezentate pe site-urile de profil vanzari imobile, ofertanti 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 **Suprafata utila** s-au aplicat ajustari la toate comparabilele in functie de suprafata comparabilei raportata la suprafata utila a bunului evaluat, considerandu-se de catre evaluator o modificare de 2% pentru fiecare plus sau minus de 20 mp fata de suprafata bunului evaluat (maxim +/-15%). Suprafetele comparabilelor sunt mai mici decat cea a bunului evaluat, respectiv sunt inferioare permitand o activitate comerciala mai mica si implicat un profit mai mic, ajustarea fiind una pozitiva in acesta situatie, cu exceptia

Pentru elementul de comparatie **Vad comercial** s-a aplicat ajustari pozitive la toate comparabilele deoarece acestea sunt inferioare fata de bunul evaluat, fiind estimata de evaluator o ajustare de 50% . Acest procent este unul estimativ ales de evaluator ca un aport direct al locatiei spatiului la volumul cifrei de afaceri si implicat al profitului.

Pentru elementul de comparatie **Grup sanitar** s-au aplicat ajustari negative la toate comparabilele deoarece acestea sunt superioare fata de bunul evaluat, contin grupuri sanitare, fiind estimata de evaluator o ajustare negativa de 5% .

Pentru elementul de comparatie **Utilitati** s-a aplicat ajustari negative la toate comparabilele deoarece acestea sunt superioare fata de bunul evaluat, au toate utilitatile, fiind estimata de evaluator o ajustare negativa de 5% .

Pentru restul elementelor de comparatie nu au fost necesare ajustari

**În urma aplicării abordării prin comparații, a rezultat că la data de 14.08.2024, valoarea de piață a chiriei lunare pentru spațiile comerciale supus evaluării, având o suprafață utilă de 12 mp si aflate in zona 3 aferentă Bdul Alexandru Obregia, Sos Berceni, Piata Aparatorii Patriei, este de 24,04 euro/mp, echivalentul a 119,63 lei/mp, respectiv 288,48 euro/lună/spațiu comercial, echivalentul a 1.435,59 lei/spațiu comercial.**

Nr. Crt.	Amplasament/Locație	Destinație Utilizare spațiu	Zona clasificata de evaluator	Zona fiscala	Pret chirie lunară			
					EURO/mp	RON/mp	EURO/spatiu comercial	RON/spatiu comercial
7	Bd. Alexandru Obregia nr.27 x str.Străduinței	Vanzare Flori	3	B	24,04	119,63	288,48	1.435,59
8	Bd.Alexandru Obregia x str.Covasna (farm.Tinos)	Vanzare Flori	3	B	24,04	119,63	288,48	1.435,59
9	Bd.Alexandru Obregia x str.Turnu Măgurele (stație STB)	Vanzare Flori	3	B	24,04	119,63	288,48	1.435,59
10	Str.Emil Racoviță nr.3 (garaj STB)	Vanzare Flori	3	A	24,04	119,63	288,48	1.435,59
12	Sos.Berceni (metrou Apărătorii Patriei)	Vanzare Flori	3	B	24,04	119,63	288,48	1.435,59
13	Șos. Berceni (metro Dimitrie Leonida)	Vanzare Flori	3	B	24,04	119,63	288,48	1.435,59
14	Șos.Berceni (metrou Dimitrie Leonida) x str.Oituz	Vanzare Flori	3	C	24,04	119,63	288,48	1.435,59
16	Bd.Alexandru Obregia x str.Turnu Măgurele (stație STB)	Vanzare Ziare	3	B	24,04	119,63	288,48	1.435,59

**V. CONCLUZII**

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

- **Adecvarea**

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

- **Precizia**

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

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

- **Canțitatea informațiilor**

Adecvarea și precizia influențează *canțitatea* și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii au fost studiate în raport cu *canțitatea* informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă.

Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare  
 Alte argumente care au stat la baza acestei opinii și considerente privind valoarea sunt: opinia evaluatorului reprezentată valoarea cea mai apropiată de o valoare de piață realistă a proprietății imobiliare supuse evaluării.

În urma aplicării abordării prin comparații, a rezultat că la data de 14.08.2024, valoarea de piață a chiriei lunare pentru spațiul comercial este următoarea:

25

Nr. Crt	Amplasament/Locație	Destinație Utilizare spațiu	Zona clasificata de evaluator	Zona fiscala	Pret chirie lunară			
					EURO/mp	RON/mp	EURO/spatiu comercial	RON/spatiu comercial
1	Șos. Giurgiului nr.2 (cimitirul Evreiesc)	Vanzare Flori	1	B	29,33	145,96	351,96	1.751,49
2	Șos. Giurgiului nr.2 (cimitirul Evreiesc)	Vanzare Flori	1	B	29,33	145,96	351,96	1.751,49
3	Șos.Giurgiului nr.117 (cinema Flamura)	Vanzare Flori	2	B	15,13	75,29	181,56	903,52
4	Șos.Giurgiului 127-129 x Str.Tătulești	Vanzare Flori	2	B	15,13	75,29	181,56	903,52
5	Bd.Constantin Brâncoveanu x Str.Secuilor	Vanzare Flori	2	B	15,13	75,29	181,56	903,52
6	Bd. Constantin Brâncoveanu x Str. Izvorul Crișului (lângă cofetăria Dulcinella)	Vanzare Flori	2	B	15,13	75,29	181,56	903,52
7	Bd. Alexandru Obregia nr.27 x str.Străduinței	Vanzare Flori	3	B	24,04	119,63	288,48	1.435,59
8	Bd.Alexandru Obregia x str.Covasna (farm.Tinos)	Vanzare Flori	3	B	24,04	119,63	288,48	1.435,59
9	Bd.Alexandru Obregia x str.Turnu Măgurele (stație STB)	Vanzare Flori	3	B	24,04	119,63	288,48	1.435,59
10	Str.Emil Racoviță nr.3 (garaj STB)	Vanzare Flori	3	B	24,04	119,63	288,48	1.435,59
11	Șos.Olteneiței x Șos/Berceni (lângă stația de metrou Piața Sudului)	Vanzare Flori	1	B	29,33	145,96	351,96	1.751,49
12	Sos.Berceni (metrou Apărătorii Patriei)	Vanzare Flori	3	C	24,04	119,63	288,48	1.435,59
13	Șos. Berceni (metro Dimitrie Leonida)	Vanzare Flori	3	C	24,04	119,63	288,48	1.435,59
14	Șos.Berceni (metrou Dimitrie Leonida) x str.Oituz	Vanzare Flori	3	C	24,04	119,63	288,48	1.435,59
15	Calea Văcărești x Splaiul Unirii (Metrou Timpuri Noi)	Vanzare Flori	1	A	29,33	145,96	351,96	1.751,49
16	Bd.Alexandru Obregia x str.Turnu Măgurele (stație STB)	Vanzare Ziare	3	B	24,04	119,63	288,48	1.435,59
17	Calea Văcărești x Splaiul Unirii (metrou Timpuri Noi)	Vanzare Ziare	1	A	29,33	145,96	351,96	1.751,49

Nr. Crt	Amplasament/Localitie	Destinatie Utilizare spatiu	Zona de clasificata evaluator	Zona fiscala	Pret chirie lunară		
					EURO/mp	RON/mp	EURO/ spatiu comercial
18	Sr. Constantin Rădulescu Motru nr.13 x str. Maria Tanase	Vanzare Ziare	1	B	29,33	145,96	351,96
19	Bd. Alexandru Obregia nr.27 x str. Străduinței	Vanzare Ziare	3	B	24,04	119,63	288,48
20	Sos. Berceeni (metrou Aparatorii Patriei)	Vanzare Ziare	3	B	24,04	119,63	288,48

Opinia finala a evaluării este prezentata in LFI si nu contine TVA.  
 Data evaluării 14.08.2024 (Curs de referință BNR: 1 Euro=4,9769 RON )  
 Data întocmirii raportului de evaluare: 14.08.2024

**Anexe**

- Anexa 1 - Foto spatii comerciale
- Anexa 2 - Zone fiscale Sector 4
- Anexa 3 - Comparabile chirii ZONA 1 - Piata Timपुरi Noi, Eroii Revolutiei, Piata Sudului,
- Sector 4 Bucuresti
- Anexa 4 - Anexa 2 Comparabile chirii ZONA 2 Sos Ciurgului, Piata Progresu, Bdul Constantiu Brancoveanu
- Anexa 5 Comparabile chirii ZONA 3 Bdul Alexandru Obregia, Sos Berceeni, Piata Aparatorii Patriei

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



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
PRIMAR**

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

Member of CIBQ Federation



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

## REFERAT DE APROBARE

Având în vedere:

- Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 168/20.06.2022 privind aprobarea Regulamentului de închiriere prin licitație publică a bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, precum și de aprobare a documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fișe de date, model de contract de închiriere și Lista cu situația imobilelor libere ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 113/28.04.2022 privind aprobarea Regulamentelor pentru stabilirea și delimitarea amplasamentelor panourilor publicitare, mobilierului stradal destinat comercializării presei, florilor și al altor produse, pe raza administrativ teritorială a Sectorului 4 al Municipiului București;
- Hotărârea Consiliului Local Sector 292/18.12.2023 privind reorganizarea Aparatului de Specialitate al Primarului Sectorului 4 al municipiului București, aprobarea Organigramei, a Statului de Funcții și a Regulamentului de Organizare și Funcționare ale acestuia.
- Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Art.332-art.348 privind închirierea bunurilor proprietate publică din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu completările și modificările ulterioare;

Constatând faptul că în urma lucrărilor de amenajare și modernizare a teritoriului pe raza Sectorului 4 al Municipiului București, o serie de amplasamente destinate comercializării presei/florilor și alte produse nu mai pot fi compatibile cu încadrarea peisagistică;

Tinând cont de faptul că Lista cu aceste amplasamente a fost aprobată prin Anexa nr.2 la HCL S4 nr.113/2022 propunem spre aprobare modificarea Anexei 2 de la HCL S4 nr.113/2022 prin înlocuirea cu Anexa nr.1 Listă amplasamente module pentru comercializare flori/ presă și alte produse;





**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
PRIMAR**

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

Member of CIBQ Federation

**RI A SIMTEX**

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

Totodată, supunem spre aprobare prețul de pornire al licitației conform Raportului de evaluare întocmit de ANG CONSULTING SRL înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr. 60918/20.08.2024, a duratei de închiriere de 5 ani cu posibilitatea de prelungire în condițiile stipulate în caietul de sarcini și contractul de închiriere, procedura de licitație publică, organizarea și documentația de atribuire, pentru atribuirea amplasamentelor aflate pe domeniul public și privat al Municipiului București, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4 destinate mobilierului stradal se va desfășura în aceleași condiții stabilite prin Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr.64/09.03.2023 pentru modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local Sector 4 nr.168/20.06.2022 privind aprobarea închirierii prin licitație publică a bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, precum și de aprobare a Regulamentului documentațiilor de atribuire, modele caiete de sarcini, fișe de date, model contract de închiriere

În conformitate cu prevederile art.166 alin (2), lit.g) și art.196 alin.(1) lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, propunem spre aprobare Consiliului Local Sector 4, proiectul de hotărâre modificarea prin înlocuirea a Anexei nr.2 la HCL S4 nr.113/2022 pentru stelar amplasamentele cu module destinate comercializării presei/ florilor și al altor produse așa cum au fost definite în Anexa 1 și Anexa 2, a prețului de pornire al licitației pentru stabilirea chiriei lunare, durata contractului de închiriere, precum și a documentației de atribuire: caiete de sarcini, fișă de date și model contract de închiriere.









**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
PRIMAR**

**\*APARATUL DE SPECIALITATE\***

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

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

Member of CIBQ Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
ISO 9001 - ISO 14001  
ISO 45001

**DIRECȚIA AUTORIZĂRI, ADMINISTRARE PIEȚE ȘI LOGISTICĂ  
SERVICIUL PATRIMONIU ȘI ARHIVĂ  
Nr. P.16.2/152/12.08.2024**

**RAPORT DE SPECIALITATE**

Având în vedere :

- ✓ Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- ✓ Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 168/20.06.2022 privind aprobarea Regulamentului de închiriere prin licitație publică a bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, precum și de aprobare a documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fișe de date, model de contract de închiriere și Lista cu situația imobilelor libere ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 113/28.04.2022 privind aprobarea Regulamentelor pentru stabilirea și delimitarea amplasamentelor panourilor publicitare, mobilierului stradal destinat comercializării presei, florilor și al altor produse, pe raza administrativ teritorială a Sectorului 4 al Municipiului București;
- ✓ Hotărârea Consiliului Local Sector 292/18.12.2023 privind reorganizarea Aparatului de Specialitate al Primarului Sectorului 4 al municipiului București, aprobarea Organigramei, a Statului de Funcții și a Regulamentului de Organizare și Funcționare ale acestuia Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Art.332-art.348 privind închirierea bunurilor proprietate publică din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu completările și modificările ulterioare;

Având în vedere că în Sectorul 4 al Municipiului București au fost demarate o serie de lucrări pentru amenajarea și modernizarea teritoriului fapt ce a dus la schimbări majore în arhitectura teritorială și, în urma verificării pe teren s-a constatat că o serie de amplasamente





**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI  
PRIMAR**

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

Member of CI SQ Federation



destinate mobilierului stradal în vederea comercializării de flori/presă/carte și alte produse specifice nu mai pot fi compatibile cu încadrarea peisagistică.

Tinând cont că lista cu aceste amplasamente a fost aprobată prin HCL S4 nr.113/2022 Anexa nr.2, supunem spre aprobare înlocuirea Anexei nr.2 cu Anexa nr.1 la prezenta - Listă amplasamente module pentru comercializare flori/presă și alte produse;

Totodată, supunem spre aprobare prețul de pornire al licitației conform Raportului de evaluare întocmit de ANG CONSULTING SRL înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului sub nr.60918/20.08.2024, în condițiile stipulate în caietul de sarcini și contractul de închiriere, procedura de licitație publică, organizarea și documentația de atribuire, pentru aprobarea amplasamentelor aflate pe domeniul public și privat al Municipiului București, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4 destinate mobilierului stradal se va desfășura în aceleași condiții stabilite prin Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr.64/09.03.2023 pentru modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local Sector 4 nr.168/20.06.2022 privind aprobarea închierii prin licitație publică a bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, precum și de aprobare a Regulamentului documentațiilor de atribuire, modele caiete de sarcini, fișe de date, model contract de închiriere

Din motivele prezentate mai sus, considerăm că se impune adoptarea unei hotărâri de consiliu local privind aprobarea închierii amplasamentelor destinate mobilierului stradal pentru comercializarea presei/ florilor și al altor produse la nivelul Sectorului 4 al Municipiului București, aprobarea prețului de pornire al licitației conform Raportului de evaluare menționat, a duratei de închiriere, a organizării licitației și a documentației de atribuire.

**DIRECTOR EXECUTIV**

**Viorica DAVID**

Avizat,

**Directia Juridică**  
**ISTODOR MIHAI**

Întocmit

Liliana SATMARI

