



MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4

B-dul George Coșbuc, nr. 6-16, sector 4, București
Tel. +(4)21335.92.30 Fax. +(4)021.337.33.10

HOTĂRÂRE

pentru aprobarea rapoartelor de evaluare privind actualizarea prețului chiriei în vederea prelungirii contractelor de închiriere a spațiilor comerciale din Piața Berceni-Sudului, Piața Progresul și Complexul Comercial Agroalimentar Progresul amplasat în șos. Giurgiului nr. 94, Sector 4, București și modelul de act adițional

Consiliul Local al Sectorului 4,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4 precum și Raportul de specialitate al Direcției Autorizări, Administrarea Piețelor și Logistică, nr. P.16.2 /149/09.08.2024;

Văzând avizul Comisiei nr. 3 – *Comisia pentru protecția mediului înconjurător, ecologie, salubritate, economie circulară, mobilitate urbană, gospodărire comunală și administrarea piețelor* și avizul Comisiei nr. 6 - *Comisia juridică, de disciplină, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor cetățenești, resurse umane, administrarea patrimoniului, protecția consumatorului;*

Ținând cont de HCL Sector 4 nr. 148/2019 privind modul de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea spațiilor comerciale libere din piețele și complexele agroalimentare aflate în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile art. 332–348, privind închirierea bunurilor proprietate publică, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

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

În temeiul prevederilor art. 139 alin (3), art. 166 alin (2) lit g) și alin. (4), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 197 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă Rapoartele de evaluare privind actualizarea prețului chiriei în vederea prelungirii contractelor de închiriere ale spațiilor comerciale din Piața Berceni-Sudului, Piața Progresul și Complexul Comercial Agroalimentar Progresul amplasat în șos. Giurgiului nr. 94, sector 4, București, conform **Anexei nr. 1, Anexei nr. 2 și Anexei nr. 3**, la prezenta hotărâre.

Art. 2 Se aprobă modelul actului adițional la contractul de închiriere, conform **Anexei nr. 4** la prezenta hotărâre, pentru prelungirea contractelor de închiriere.



Art. 3 Se împuternicește Primarul Sectorului 4 să semneze actele adiționale, de prelungire a duratei închirierii pentru o perioadă ce nu poate depăși durata inițială a închirierii, pe seama și în numele Consiliului Local Sector 4.

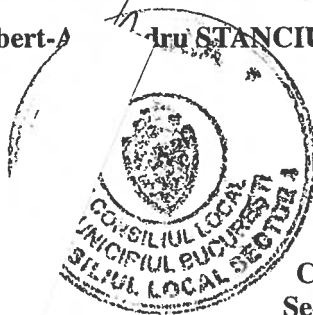
Art. 4 (1) Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul Sectorului 4, Secretarul General al Sectorului 4 și direcțiile din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 4, conform competențelor legale.

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

Accastă hotărâre a fost adoptată în ședința extraordinară a Consiliului Local al sectorului 4 din data de 06.09.2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

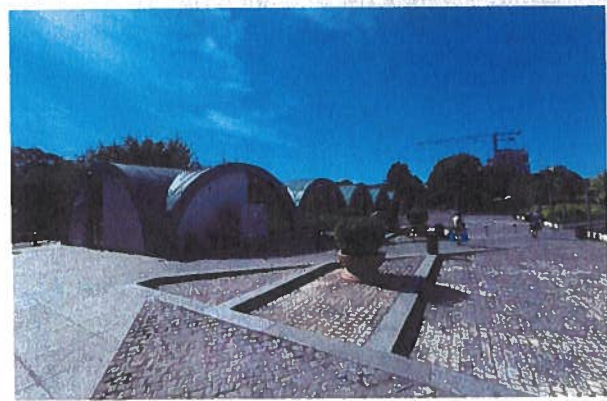
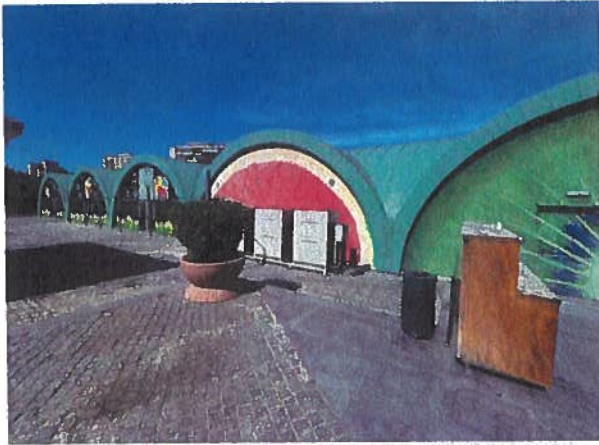
Robert-Ardu STANCIU



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

Nr.192/06.09.2024

Appraisal Advisor

**RAPORT DE EVALUARE NR 68/EPI/2024
ÎNTOCMIT DE EVALUATORUL AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN****SCOPUL EVALUARII:**

Actualizarea pretului chiriei, in vederea prelungirii contractului de inchiriere existent, pentru spatiul comercial (C2/P1) in suprafata inchirziata de 185,95 mp aflat in incinta Complexului Agroalimentar Piata Sudului din Bucuresti, str. Nitu Vasile 1, sector 4.

PROPRIETAR:**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI****UTILIZATOR:****SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI****DATA EVALUĂRII: 02.08.2024****VALOAREA ACTUALIZATA
PENTRU SPATIUL COMERCIAL A FOST
DETALIATA IN SINTEZA EVALUARII****CURS BNR 02.08.2024
1 EURO = 4.9753 LEI**

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport de evaluare fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului.

**BUCUREȘTI
AUGUST - 2024**

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către,

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Referitor la nota de comanda comunicata de catre institutia dvs nr. P.16.2/136/31.07.2024 cu privire la actualizarea pretului chiriei pentru spatiul comercial din incinta Complexului Agroalimentar Piata Sudului, vă aduc la cunoștință următoarele:

- Potrivit solicitării comunicate de către Sectorul 4 al Municipiului București – Direcția Autorizări, Administrare Piete și Logistica – Serviciul Patrimoniu și Arhivă, nr. P.16.2/136/31.07.2024, am fost desemnat în vederea actualizării valorilor de închiriere pentru spațiul comercial din incinta Complexului Agroalimentar Piata Sudului din str. Nitu Vasile 1, sector 4, București.
- Scopul evaluării este informarea utilizatorului cu privire la valorile de închiriere actualizate pentru spațiul comercial din incinta Complexului Agroalimentar Piata Sudului, în vederea prelungirii contractului de închiriere existent.
- A fost supus evaluării întregul drept de proprietate considerat valabil, transferabil și liber de orice sarcini.
- Data de referință a evaluării este data 02.08.2024.
- Prezenta adresă este însoțită de raportul de evaluare, întocmit în conformitate cu standardele, metodologia și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

NR. LEGITIMATIE: 18873



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



CUPRINS

| | |
|---|-----------|
| SCRISOARE DE TRANSMITERE | 2 |
| I. INTRODUCERE | 4 |
| 1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante (Sinteza Raportului) | 4 |
| 2. Certificarea evaluatorului | 5 |
| II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII | 6 |
| 1. Identificarea si competenta evaluatorului | 6 |
| 2. Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati | 6 |
| 3. Scopul evaluarii | 6 |
| 4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate | 6 |
| 5. Tipul valorii | 6 |
| 6. Data evaluarii | 6 |
| 7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii | 7 |
| 8. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza evaluarea | 7 |
| 9. Ipoteze generale si ipoteze speciale | 7 |
| 10. Tipul raportului | 8 |
| 11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare | 8 |
| 12. Declaratia conformitatii cu SEV | 8 |
| 13. Descrierea raportului de evaluare | 8 |
| III. PREZENTAREA DATELOR | 9 |
| 1. Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare | 9 |
| 2. Descrierea situatie juridice | 17 |
| 3. Descrierea constructiei si a terenului | 17 |
| 4. Componente non – imobiliare. Identificare si clasificare | 17 |
| 5. Istoricul Proprietatii subiect | 17 |
| IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE | 17 |
| 1. Analiza cererii | 17 |
| 2. Analiza ofertei | 19 |
| 3. Relatia dintre cerere si oferta | 19 |
| 4. Concluzii privind analiza pietei specifice | 19 |
| VI. EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE | 19 |
| VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII | 21 |
| VIII. ANEXE | 22 |



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
 TIBERIU CORNELIU CONSTANTIN
 NUMAR LEGITIMATIE:18873
 SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941
 E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
 WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



INTRODUCERE

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

| | | |
|----|--|--|
| 1 | CLIENT | SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI |
| 2 | UTILIZATOR DESEMENAT | SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI |
| 3 | PROPRIETAR | SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI |
| 4 | SCOPUL EVALUĂRII | ACTUALIZAREA PRETULUI DE INCHIRIERE PENTRU SPATIUL COMERCIAL (C2/P1) DIN INCINTA COMPLEXULUI AGROALIMENTAR PIATA SUDULUI IN VEDEREA PRELUNGIRII CONTRACTULUI DE INCHIRIERE EXISTENT. |
| 5 | TIPUL VALORII | CHIRIA DE PIATA |
| 6 | DATA EVALUĂRII | 02.08.2024 |
| 7 | EVALUATOR | EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRUL TITULAR ANEVAR, CONSTANTIN CORNELIU TIBERIUS |
| 8 | TIP PROPRIETATE | SPATIU COMERCIAL |
| 9 | AMPLASAREA IMOBILULUI | Str. Nitu Vasile 1, sector 4, Bucuresti |
| 10 | SUPRAFATA IMOBILULUI | S inchiriabila: 185,95 mp |
| 11 | CURS EURO CONFORM BNR DIN DATA DE 02.08.2024 | 1 EURO = 4.9753 RON |
| 12 | OBSERVATII | Potrivit HCGMB 426/26.07.2018, valoarea chiriilor pentru spatiile conexe spatiilor comerciale, (camera depozitare; camera frigorifica; camera frigidere; camera procesare; depozit de zi; zona preparare; vestiar; grup sanitar + dus) reprezinta 50% din valoarea chiriilor estimate pentru spatiile comerciale |
| 13 | VALOARE CHIRIE ACTUALA (EURO) | EUR: 5.578,50 |
| 14 | VALOARE CHIRIE ESTIMATA (EURO) | EUR: 6.136 |



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE:18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Referitor la nota de comanda comunicata de catre institutia dvs nr. P.16.2/136/31.07.2024 cu privire la actualizarea valorilor de inchiriere pentru spatiul comercial din incinta Complexului Agroalimentar Piata Sudului, subsemnatul TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN, membru titular ANEVAR, având numarul de legitimație 18873, îmi asum răspunderea privind conținutul prezentului raport de evaluare numai față de client și de utilizatorul desemnat și certific în cunoștință de cauză și cu bună credință, faptul că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile raportate în prezentul raport de evaluare se limitează numai la ipotezele generale și speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile subsemnatei, personale, imparțiale și nepărtinitoare și sunt în concordanță cu Standardele de Evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Raportul de evaluare a fost întocmit conform informațiilor și documentelor primite din partea proprietarului și din informațiile obținute în urma inspecției, iar evaluatorul nu se face raspunzator în situația în care apar și alte informații care nu i-au fost comunicate în cadrul acestei proceduri.
- Menționez faptul că nu mi-a fost acordată asistență profesională de către alte persoane, cu privire la întocmirea prezentului raport de evaluare.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă referitor la bunurile ce fac obiectul evaluării și nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunurile evaluate în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Dețin cunoștințele necesare pentru întocmirea, în mod competent, a prezentului raport de evaluare.
- Pentru realizarea prezentului raport nu am primit asistență din partea altor persoane ne semnatare ale certificării.
- Prezentul raport se supune normelor în vigoare și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru bunuri imobiliare) în acest sens.
- La data prezentului raport, subsemnatul sunt membru titular ANEVAR, având nr. de legitimație 18873 și asigurare profesională în cuantum de 500.000 euro.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

NR. LEGITIMATIE: 18873



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE:18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALURII

1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Subsemnatul, Constantin Corneliu Tiberius, absolvent al Facultății de Drept și al Studiilor de Master din cadrul Academiei de Poliție, Practician în Insolvență Membru UNPIR și Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR cu numărul de legitimație 18873, declar faptul că sunt membru ANEVAR din data de 25.06.2018 precum și faptul că dețin cunoștințele necesare pentru întocmirea, în mod competent, a prezentului raport de evaluare.

2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR UTILIZATORI DESEMNAȚI

Clientul și utilizatorul desemnat al prezentului raport de evaluare este Sectorul 4 al Municipiului București.

3. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este compusă din spațiu comercial (C2 / P1) situat în incinta Complexului Agroalimentar Piața Sudului, astfel cum a fost menționat în sinteza evaluării.

4. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul prezentului raport de evaluare este reprezentat de informarea utilizatorului cu privire la valorile actualizate ale chiriilor de piață pentru spațiul comercial închiriat situat în incinta Complexului Agroalimentar Piața Sudului, în vederea prelungirii contractului de închiriere existent.

Prezentul raport de evaluare nu va fi utilizat pentru alte scopuri sau în afara contextului prezentat.

5. TIPUL VALORII. MONEDA VALORII

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă o sumă exactă, ci cel mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a tipului valorii.

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 nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Tipul valorii estimate este chiria de piață așa cum este definită în cadrul SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Potrivit solicitării utilizatorului, moneda în care se va exprima valoarea din prezentul raport este în EURO.

6. DATA EVALUĂRII. DATA RAPORTULUI DE EVALUARE

Data evaluării este data la care sunt valabile opiniile și concluziile privind valoarea estimată în prezentul raport și este data de 02.08.2024.

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în SEV 103 – Raportarea evaluării.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANȚIN
NUMAR LEGITIMATIE: 18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941

E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



7. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚII EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA

În vederea întocmirii analizelor, opiniilor și a concluziilor din prezentul raport de evaluare, au fost utilizate informațiile primite din partea utilizatorului, la data evaluării, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care să nu se fi avut cunoștință.

8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE DE CATRE EVALUATOR

Pentru elaborarea prezentului raport de evaluare am avut la dispoziție următoarele documente comunicate de catre utilizator, respectiv:

HCGMB 426/26.07.2018.

HGMB 105/27.04.2021 si anexa nr 1.

Lista si Schitele spatiilor comerciale subiect impreuna cu Nota de Comanda.

Ca sursă suplimentară au fost analizate:

Rapoarte de piață publicate de companiile imobiliare.

Articole de presă cu privire la aspectele economice, piața imobiliară (www.zf.ro, www.money.ro, www.ziare.com, www.hotnews.ro, www.wall-street.ro, www.aibi.ro, www.statista.com/statistics, <http://revistabiz.ro> și alte asemenea).

Site-uri de specialitate privind piața imobiliară (imobiliare.ro, lajumate.ro, olx.ro și alte asemenea).

9. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

IPOTEZE SEMNIFICATIVE

- Prezentul raport de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Nici prezentul raport de evaluare și nici părți ale sale nu vor fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- În vederea întocmirii analizelor, opiniilor și a concluziilor din prezentul raport de evaluare, au fost utilizate toate informațiile avute la dispoziție despre bunurile subiect, la data evaluării, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care să nu se fi avut cunoștință.
- Din informațiile obținute, nu există nici un indiciu cu privire la existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate. Nu există informații despre existența unor rapoarte care să indice prezența contaminărilor sau materialelor periculoase și nici nu au fost efectuate investigații special în acest sens. Dacă se va stabili ulterior faptul 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 diminuare valorii de piață a imobilului subiect.
- Se presupune faptul că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii modulelor (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.
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețea lor.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIU CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941

E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de persoanele menționate mai sus și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

- Având în vedere Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 105/27.04.2021, respectiv HCGMB 426/26.07.2018 prin care au fost stabilite valorile pentru închirierea bunurilor similare, estimarea valorii chiriei de piață pentru bunurile subiect va ține cont și de aceste documente.

10. TIPUL RAPORTULUI

Conform SEV 103 Raportare, forma prezentului raport de evaluare a fost convenită cu toate părțile implicate a fi una scrisă.

11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

- Raportul de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către utilizator, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Prezentul raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat. Raportul este confidențial strict pentru client și destinatar, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.
- Intrarea în posesia unei copii a prezentului raport de evaluare nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice, de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile raportului de evaluare își vor pierde valabilitatea.
- Nici prezentul raport de evaluare și nici părți ale sale nu vor fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

12. DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII CU SEV

Subsemnatul certifică în cunoștință de cauză că la elaborarea prezentului raport au fost respectate Standardele de Evaluare a Bunurilor adoptate și publicate de către ANEVAR, ediția 2022 și Codul de etică al profesiei de evaluator adoptat și publicat de ANEVAR, în mod special cu respectarea următoarelor Standarde de Evaluare (SEV) și Ghiduri de Evaluare (GEV):

SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general); SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102); SEV 103 – Raportare (IVS 103); SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104); SEV 105 – Abordări și metode de evaluare; SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400); GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

Prezentul Raport de Evaluare este unul de tip narativ, detaliat și cuprinde descrierea datelor, faptelor și analizelor pe care evaluatorul le detine la data întocmirii acestuia, respectiv la data de 02.08.2024.

Etapele parcurse pentru elaboarea prezentului raport de evaluare au fost următoarele:

- Documentarea, pe baza informațiilor și a documentelor recepționate.
- Stabilirea limitelor și a ipotezelor care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare.
- Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluatorului.
- Analiza pieței, a cererii și ofertei, a pieței specifice proprietății subiect.



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL.: 0727 947 941
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



PREZENTAREA DATELOR

1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂȚI ȘI LOCALIZARE

În cadrul analizei pieței imobiliare, precum și a faptului că, Complexul Agroalimentar Piața Sudului se află situat în București, str. Nitu Vasile 1, sector 4, am considerat aria pieței zona cuprinsă între limitele Sectorului 4 al Municipiului București în conformitate cu Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 143/2003 privind reglementările urbanistice de încadrare pe zone și categorii de folosință a teritoriului Municipiului București, pentru anul 2004 prin aplicarea prevederilor O.G. nr. 36/2002, a H.G. nr. 1278/2002, a H.G. nr. 149/2003, a O.U.G. nr. 12/2003 și a H.C.G.M.B. nr. 301/2002, astfel:

ZONA A – REPREZENTATA GRAFIC IN CULOAREA ROSIE

Delimitata prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

O fasie de 400 m latime de-a lungul malului drept al Raului Dambovită, de la sos. Mihai Bravu până la 100 m est de soseaua Vitan Barzești.

Fasia cuprinsă între Calea Vacaresti și limita cuvei Lacului Vacaresti, de la 400 m de malul drept al Raului Dambovită până la prelungirea limitei de vest a cimitirului Caramidarii de Jos.

Limita vestică a cimitirului de la limita vestică a cimitirului Caramidarii de Jos până la limita de 200 m de str. Sergent Nitu Vasile.

Fasie de 200 m la str. Sergent Nitu Vasile, de la prelungirea limitei sudice a cimitirului de la Soseaua Oltenitei.

Soseaua Oltenitei, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la 200 m de str. Sergent Nitu Vasile până la str. Sura Mare.

Str. Sura Mare, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la sos. Oltenitei la limita administrativă a sectorului.

Limita administrativă a sectorului, de la str. Sura Mare până la intersecția cu sos Mihai Bravu.

ZONA B – REPREZENTATA GRAFIC IN CULOAREA PORTOCALIU

Delimitata prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Fâșie de 400 m lățime de-a lungul malului drept al Râului Dâmbovița, de la 100 m est de Șos. Vitan - Bârzești până în dreptul Str. Releului.

O fâșie de 100 m, pe partea estică a Șos. Vitan - Bârzești, de la limita sudică a zonei A (Splaiul Unirii) până la intersecția cu Șos. Olteniței.

Șos. Olteniței, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Șos. Vitan-Bârzești până la limita administrativă.

Str. Cpt. Eremia Popescu, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Șos. Olteniței până la Șos. Berceni.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU AL CONSILIULUI LOCAL SECTOR 4

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

NUMAR LEGITIMATIE: 18873

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941

E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



Șos. Berceni, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Cpt. Eremia Popescu până la B-dul Metalurgiei; Șos Berceni, numere pare, de la B-dul Metalurgiei până la Drum Dealu Floreni; Drum Dealu Floreni, de la Șos. Berceni până la C F. Industrială.

De la intersecția Drum Dealu Floreni cu C F. industrială până la intersecția Drum Dealu Crucii cu Str. Dumitru Brumărescu.

Drum Dealu Crucii, Drum Dealu Bradului, Str. Dumitru Brumărescu până la Drum Dealu Bradului.

Drum Dealu Bradului, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Drum Dealu Crucii până la B-dul Metalurgiei.

B-dul Metalurgiei, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei de la Drum Dealu Bradului până la Șos. Berceni.

Str. Turnu Magurele, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Șos. Berceni până la Intr. Binelui.

Intr. Binelui, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Turnu Magurele până la Drum Binelui.

Drum Binelui, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Intr. Binelui până la B-dul Metalurgiei.

B-dul Metalurgiei, numere impare, de la Drum Binelui până la Drum Dealu Bradului; B-dul Metalurgiei, numere pare, de la Drum Dealu Bradului.

Str. Turnu Magurele, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la B-dul Metalurgiei până la Str. Luica.

Str. Luica, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei;

Șos. Giurgiului, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Luica până la limita sudică administrativă.

Șos. Giurgiului, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Luica până la Drum Găzarului.

Șos. Giurgiului, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Luica până la Str. Șura Mare.

Drum Găzarului, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Șos. Giurgiului până la Str. Împăratul Traian.

Str. Împăratul Traian, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Drum Găzarului până la Str. Pictor Ștefan Dumitrescu.

Str. Pictor Ștefan Dumitrescu, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Împăratul Traian până la Șos. Giurgiului.

Str. Șura Mare, exclusiv, de la Șos. Giurgiului până la Șos. Olteniței, Șos. Olteniței, exclusiv, de la Str. Șura Mare până la limita de 200 m față de Str. Serg. Nițu Vasile.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR

TIBERIU CORNELIU CONSTANTIN

NUMAR LEGITIMATIE:18873

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941

E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



Fâșie de 200 m la Str. Nițu Vasile, de la Șos. Olteniței până la prelungirea laturii sudice a cimitirului Cărămidarii de Jos.

Prelungirea laturii sudice a cimitirului Cărămidarii de Jos de la 200 m de Str. Serg. Nițu Vasile până la limita vestică a cimitirului.

Limita vestică a cimitirului Cărămidarii de Jos până la limita cuvei L.acului Văcărești.

Fâșie de 100 m măsurată de la limita cuvei lacului Văcărești, de la Șos. Olteniței până la 500 m de malul drept al Râului Dâmbovița.

Fâșie de 100 m măsurată de la limita sudică a zonei A (malul drept al Raului Dâmbovița) din limita estică a zonei B de la Calea Văcărești până la 200 m de Șos. Vitan – Bârzești.

Fâșie de 200 m măsurată spre vest de Calea Vitan - Bârzești, de la 500 m de malul drept al Râului Dâmbovița până la limita sudică a cuvei lacului Văcărești.

Limita sudică a cuvei lacului Văcărești (paralelă cu Șos.Olteniței).

ZONA C – REPREZENTATA GRAFIC IN CULOAREA GALBEN

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Limita sudică a zonei B (la 500 m de Splaiul Unirii).

Limita estică a zonei B a Șos. Vitan – Bârzești.

Limita nordică a zonei B a Șos. Olteniței.

Limita vestică a zonei B a Căii Văcărești.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Splaiul Unirii (limita sector) de la Str. Releului până la limita administrativă.

Limita administrativă până la Șos. Olteniței.

Șos. Olteniței, exclusiv, de la limita administrativă până la limita estică a zonei B de la Șos. Vitan Bârzești.

Limita estică a zonei B (Șos. Vitan- Bârzești), de la Șos. Olteniței până la limita sudică a zonei B de la Splaiul Unirii.

Limita sudică a zonei B a Splaiul Unirii de la limita zonei A până la prelungirea Str. Releului.

Prelungirea Str. Releului până în Splaiul Uniri (limita sector).

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Șos. Olteniței, exclusiv, de la Str. Cpt. Eremia Popescu până la limita administrativă.

Limita administrativă de la Șos. Oltenitei până la Șos. Berceni.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

NUMAR LEGITIMATIE:18873

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0377 947 941

E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



Șos. Berceni, exclusiv, de la B-dul Metalurgiei până la Str. Cpt. Eremia Popescu.
Str. Cpt. Eremia Popescu, exclusiv.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Șos. Berceni, exclusiv, de la Str. Turnu Măgurele până la B-dul Metalurgiei (latura sudică).

B-dul Metalurgiei, exclusiv, de la Șos. Berceni până la Drum Binelui.

Drum Binelui, exclusiv, de la B-dul Metalurgiei până la Intr. Binelui.

Intr. Binelui, exclusiv, de la Intr. Binelui până la Str. Turnu Măgurele.

Str. Turnu Măgurele, exclusiv, de la Intr. Binelui până la Șos. Berceni.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

B-dul Metalurgiei, exclusiv, de la B-dul Metalurgiei până la Drum Binelui.

Drum Binelui, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la B-dul Metalurgiei până la Str. Aurel Persu.

Str. Aurel Persu, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Drum Binelui până la Str. Odei.

Str. Odei, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Aurel Persu până la Str. Tudor Gociu.

Str. Tudor Gociu, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Odei până la Str. Acțiunii.

Str. Acțiunii, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Tudor Gociu până la Intr. Acțiunii.

Intr. Acțiunii, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Acțiunii până la Drum Bercenarului.

Limita administrativă, de la Drum Bercenarului până la Șos. Giurgiului.

Șos. Giurgiului exclusiv, de la limita administrativă până la Str. Luica;

Str. Luica - Str. Turnu Magurele, exclusiv, de la Șos. Giurgiului până la B-dul Metalurgiei.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Str. Pictor Ștefan Dimitrescu, exclusiv, de la Șos. Giurgiului până la Str. Împăratul Traian.

Str. Împăratul Train, exclusiv, de la Str. Pictor Ștefan Dimitrescu până la Drum Găzarului.

Drum Găzarului, exclusiv, de la Str. Împăratul Traian până la Șos. Giurgiului.

Șos. Giurgiului, exclusiv, de la Drum Găzarului până la Str. Pictor Ștefan Dimitrescu.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR

TEL: 0727 947 941

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

EMAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO

NUMAR LEGITIMATIE:18873

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

SPECIALIZAREA: EPI | EBM



Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Fâșie 100 m la Drum Deal Floreni, de la Șos. Berceni până la C.F. industrială.

Fâșie 100 m de la limita zonci B de la Drum Dealu Floreni până la Drum Dealu Crucii.

Fâșie 100 m de la zona B de la Drum Dealu Crucii până la Drum Binelui.

Piata Covasna este situata in Bucuresti, str. Covasna nr. 3, sector 4, teritoriu cuprins in Zona B, a sectorului 4.

De asemenea, in apropierea Pietei Covasna se afla numeroase statii de autobuze din rețeaua STB.

Zona in care este amplasat Complexul Comercial Progresul, este o zona rezidentiala, cu blocuri de locuinte si constructii rezidentiale unifamiliale construite atat inainte de anii 1990 cat si mai recente.

In zona se mai afla si institutii de invatamant precum gradinite, scoli, licee dar si institutii publice si de cult, cabinete medicale si institutii bancare iar Cladirea de birouri din cadrul City Mall si statia de metrou Eroii Revolutiei se afla la aproximativ 1,3 km distanta de mers pe jos.

In zona exista, rețele de curent, apa, canalizare, gaze, internet + TV si termoficare.

Traficul pietonal este intens in zona, avand in vedere faptul ca, Complexul Comercial Progresul este amplasat in planul secund fata de strada principala, in vecinatatea statiei de tramvai Progresul si in zona rezidentiala.



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE:18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



**REGLEMENTARI URBANISTICE DE
ZONARE FISCALA A TERITORIULUI
MUNICIPIULUI BUCURESTI
PENTRU ANUL 2004
SECTOR 4**

**ANEXA F
La HCGMB nr. / ... mai 2003**



- ZONA A
- ZONA B
- ZONA C
- ZONA D
- LIMITA DE SECTOR
- LIMITA TERITORIULUI

NOTA:

Prezenta planșă se citește împreună cu Anexa A la Notararea Consiliului General al Municipiului București nr. /05.2003 cu privire la "Reglementările urbanistice de încadrare pe zone și categorii de folosință a teritoriului Municipiului București, pentru anul 2004", pentru aplicarea prevederilor OG nr. 30/2002, a HG nr. 1278/2002 și a HCGMB nr. 301/2002.

Dinamica trecerii terenurilor din categoriile extravilan în intravilan, conform PUG aprobat, cu permite demarcarea unei limite definitive a teritoriului intravilan; Clasarea pe categoriile extravilan "I", "II" și "III" se face conform precizărilor din Anexa A.



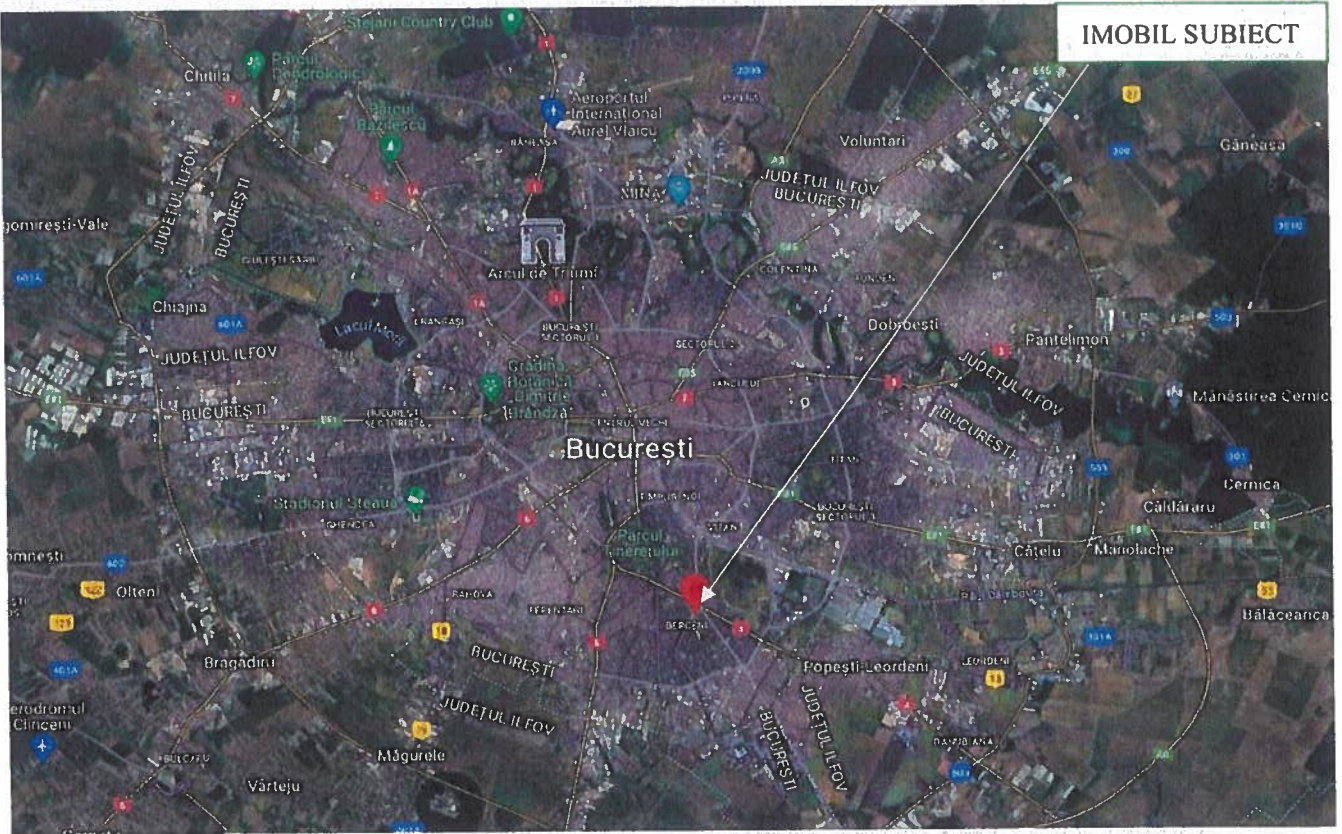
EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIU CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

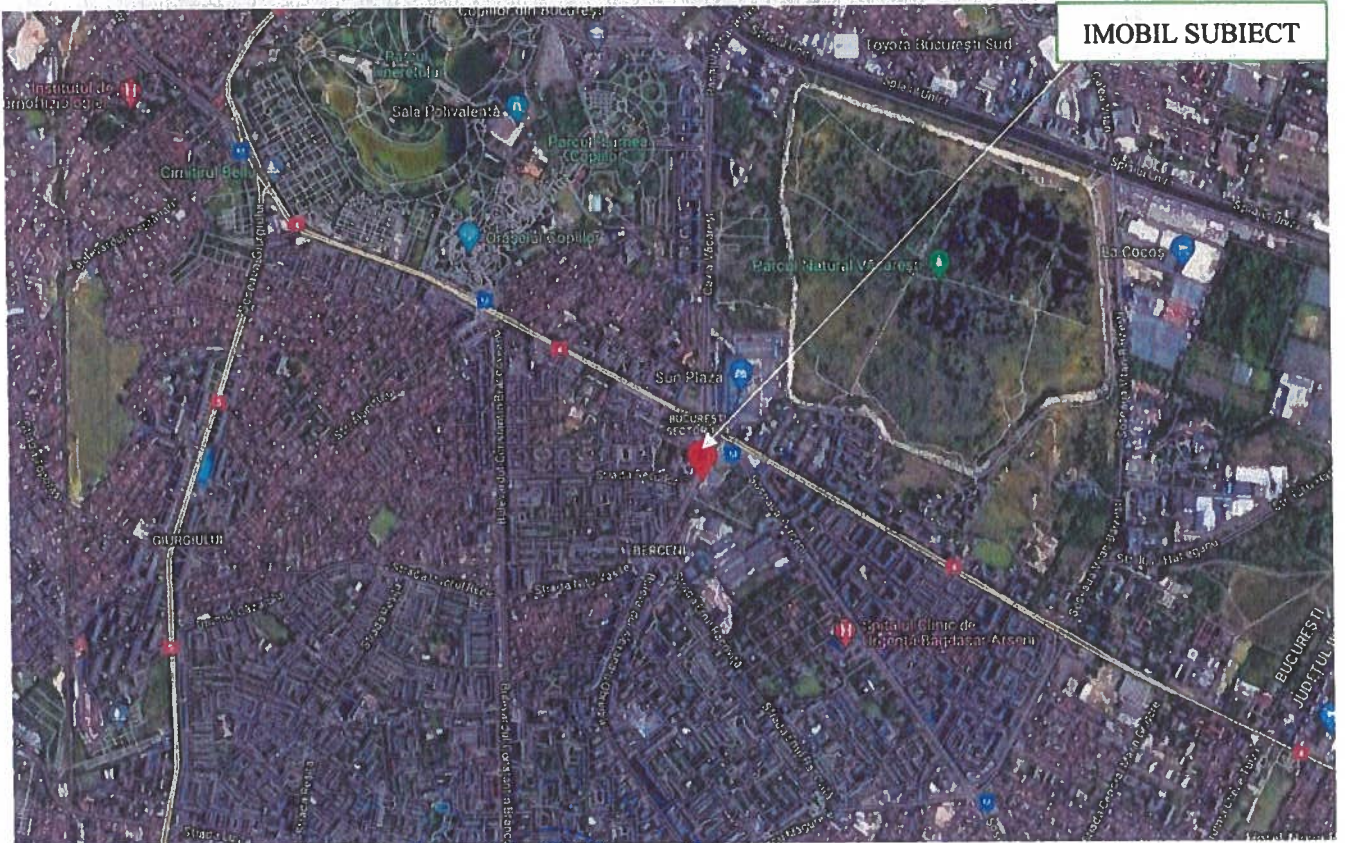


27

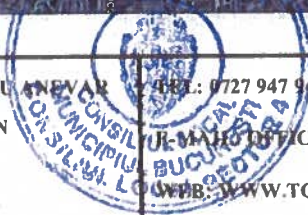
IMOBIL SUBIECT



IMOBIL SUBIECT



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU
 TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
 NUMAR LEGITIMATIE: 18873
 SPECIALIZAREA: EPI | EBM



TEL: 0727 947 941
 E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
 WWW.TCCLEGAL.RO



IMOBIL SUBIECT



IMOBIL SUBIECT



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR TEL: 0727 947 941

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

NUMAR LEGITIMATIE: 18873

SPECIALIZAREA: EPI | EBM



EMAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WWW.TCCLEGAL.RO



2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Conform informațiilor puse la dispoziția evaluatorului dreptul de proprietate asupra imobilului subiect reprezentat de Piata Progresului este detinut de catre Sectorul 4 al Primariei Bucuresti.

3. DESCRIEREA CONSTRUCTIEI SI A TERENULUI

Potrivit informatiilor detinute de catre evaluator pana la data intocmirii prezentului raport de evaluare, Piata Agroalimentara Piata Sudului a fost data in folosinta in anul 2020, avand un numar de 4 corpuri.

Corpul din care face parte spatiul comercial subiect (C2/P1) este corpul C2 ce are o suprafata construita de 834,72 mp, acoperis in sistem de bolti intersectate din beton armat si perete cortina din profil de otel. Peretii de compartimentare sunt din zidarie cu samburi din beton armat si gips carton, pe structura metalica cu saltele de vata minerala.

Imobilul a fost identificat intr-o stare buna si dispune de finisaje exterioare din panouri termoizolante cu miez din vata minerala si fata exterioara din tabla prevopsita, instalatie electrica, sanitara si de incalzire iar tamplaria este din aluminiu cu geam duplex laminat securizat.

Terenul pe care este construit Complexul Agroalimentar Piata Sudului este in suprafata de 10.610 mp si se afla situat in zona Berceni, la intersectia Strazii Nitu Vasile cu Soseaua Berceni, in partea de sud a Centrului Comercial Big Berceni.

4. COMPONENTE NON-IMOBILIARE. IDENTIFICARE ȘI CLASIFICARE

În cadrul prezentului raport de evaluare nu au fost identificate componente non-imobiliare.

5. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

Dreptul de proprietate asupra imobilelor subiect este detinut de catre Sectorul 4 al Primariei Bucuresti si nu exista informatii despre proprietarii anteriori.

ANALIZA PIETEI

1. ANALIZA CERERII

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale.

Caracteristicile pietei imobiliare sunt:

Este dependenta de nivelul veniturilor si stabilitatea acestora.

Fiecare proprietate imobiliara este unica, beneficiind de un amplasament fix.

Nivelul pretului este influentat de tipul de finantare oferit de banci, dobanzile practicate de acestea, durata rambursarii creditelor si marimea avansului, decalaj de timp intre cerere si oferta, fapt ce necesita un timp relativ lung de expunere la vanzare.



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



Peste 60% din suprafața totală de retail modern din România este concentrată în primele 10 mari orașe, cu peste 200.000 de locuitori, conform unui raport al unei firme de consultanță imobiliară.

În prezent, România are un stoc total de retail modern de peste 4,3 milioane de metri pătrați, din care mai mult de 2,7 milioane de metri pătrați mall-uri, iar restul în principal parcuri de retail.

"Începând cu prima jumătate a anului trecut, creșterea reală a salariilor, adică diferența dintre creșterea salariilor și cea a prețurilor, a revenit în teritoriu pozitiv. Până la sfârșitul lui 2023, creșterea salariilor de aproximativ 9% în termeni reali era deja comparabilă cu nivelurile de dinaintea pandemiei, ceea ce a avut un impact pozitiv asupra pieței și a încrederii consumatorilor și, prin urmare, asupra rezultatelor retailerilor și a cererii de pe piața de retail în general",

Potrivit acesteia, 2023 a fost un alt an bun atât pentru retaileri, cât și pentru proprietari.

"Pornind de la datele Eurostat, România oferă unele dintre cele mai mari marje de profit din UE pentru o varietate de tipuri de bunuri, de la îmbrăcăminte, la încălțăminte, la jucării și produse farmaceutice. În timp ce costul riscului este și el la un nivel mai ridicat decât în alte țări, iar acest lucru poate avea, de exemplu, consecințe asupra rezultatului final atunci când se contractează un împrumut, totuși considerăm aceste rezultate pozitive o confirmare a unei piețe încă insuficient acoperite din punct de vedere al schemelor de retail și o piață care mai poate primi noi jucători".

Totuși, consultanții Colliers notează că, deși sentimentul general este bun în rândul participanților de pe piață, de la clienți și retaileri până la proprietari, consumatorii au devenit și ei mai atenți, așa cum se întâmplă de obicei în perioadele de incertitudini accentuate, mulți reorientându-se către produse cu prețuri mai accesibile

"După ani de creșteri puternice ale prețurilor, discounterii au continuat să aibă performanțe bune în 2023 și ne așteptăm să își mențină această dinamică favorabilă și în viitor", se mai precizează în raport.

Altfel, randamentele pe care piața locală le oferă retailerilor, împreună cu revenirea rapidă a sectorului de retail după pandemie, una dintre cele mai rapide reveniri din UE, au repus România pe radarul retailerilor internaționali.

Piața este atractivă pentru o multitudine de segmente, ceea ce înseamnă că noi branduri ar trebui să își facă în continuare loc în România, de la îmbrăcăminte, la alimente, la încălțăminte, accesorii sau decorațiuni, notează consultanții imobiliari.

În ceea ce privește gradul de ocupare, centrele comerciale dominante și parcurile de retail bine poziționate își păstrează nivelul ridicat de închiriere, iar proiectele nou livrate sunt în general bine primite de piață. Referitor la chirii, deși vânzările au încetinit, consultanții Colliers punctează faptul că vânzările rămân considerabil peste nivelurile de dinaintea pandemiei

Consultanții Colliers anticipează o evoluție favorabilă pe termen mediu și pentru consumatori. Pe de o parte, se așteaptă ca inflația să continue să scadă, după ce a încheiat anul 2023 la 6,6%, și ar trebui să reîntre în intervalul țintă al băncii centrale de 1,5-3,5% până la sfârșitul anului viitor (dacă politica fiscală o permite).

"Între timp, activitatea economică ar urma să accelereze, ceea ce ar trebui să însemne crearea de locuri de muncă, iar acest lucru, la rândul său, îi va determina pe angajatori să plătească salarii mai mari pe o piață a forței de muncă relativ restrânsă. La modul general, consultanții Colliers se așteaptă la o accelerare a vânzărilor de retail în 2024-2025 comparativ cu 2023", arată studiul



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941

E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



Conform sursei citate, anul 2023 s-a încheiat cu unul dintre cele mai bune rezultate din 2011 încoace în ceea ce privește livrările de noi proiecte de retail, adăugând aproximativ 220.000 de metri pătrați la suprafața totală de retail, mai mult decât dublu comparativ cu ultimii doi ani, arată raportul de piață anual publicat de Colliers.

"Atât pentru retaileri, cât și pentru proprietarii de centre comerciale, 2023 a fost, de asemenea, încă un an bun pentru vânzări, iar nivelul de profitabilitate din România continuă să fie unul dintre cele mai ridicate din Uniunea Europeană. În paralel, consultanții Colliers observă un interes din ce în ce mai mare al dezvoltatorilor către proiecte de tip mall sau cu destinație mixtă, de mari dimensiuni, în următorii ani", se menționează în raport.

Consultanții susțin că, în general, distribuția arată mult mai echilibrată decât în trecutul apropiat, noile proiecte vizând atât orașele mari, inclusiv Bucureștiul, cât și orașele mai mici, care continuă să fie în prima linie a expansiunii retailerilor.

<https://www.zf.ro/construcii-imobiliare/stocul-spatii-retail-modern-romania-depasit-4-3-mil-peste-60-22280140>

2. ANALIZA OFERTEI

În urma analizei de piață, respectiv în urma analizării studiilor de piață efectuate de către experți și regasite în revista Valoarea, prețul pentru închirierea spațiilor comerciale poate varia mult, în funcție de zona în care acesta este amplasat, respectiv în funcție de dimensiunea spațiului ce urmează a fi închiriat și de amplasarea acestuia în cadrul complexului (aproximativ între 15 EUR - 20 EUR/mp, potrivit DARIAN DRS și până la 80 euro / mp potrivit Colliers).

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Oferta la un anumit bun, la un anumit preț, la un anumit moment și anume loc, indică raritatea relativă a aceluși bun, care este factor de bază a valorii.

3. RELAȚIA DINTRE CERERE ȘI OFERTĂ

La data evaluării și având în vedere contextul economic actual, putem aprecia că piața specifică bunurilor subiect este o piață a cumparatorului / chiriasului, oferta fiind mai mare decât cererea, motiv pentru care există o marjă de negociere mare pentru închirierea spațiilor comerciale.

4. CONCLUZII PRIVIND ANALIZA PIETEI SPECIFICE

Analizând piața specifică am ajuns la concluzia că există oferte active pentru tipul de proprietate evaluat, intervalul de prețuri pentru spațiile comerciale similare este situat între 9 €/mp- 80 €/mp, în funcție de suprafața, dotări, finisaje, amplasare, costuri de întreținere și condiții de închiriere.

EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE

Proprietatea ce face obiectul raportului de evaluare este compusă din spațiul cu destinație comercială situat în incinta Complexului Agroalimentar Piața Sudului.

Potrivit Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 SEV-104 – Tipuri ale Valorii, la calculul chiriei de piață, evaluatorul trebuie să ia în considerare următoarele:

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE:18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TELEFON: 0727 947 991
E-MAIL: OFFICE@CCLEGAL.RO
WEB: WWW.CCLEGAL.RO



In ceea ce privește chiria de piață aferentă unui contract de închiriere, termenii și clauzele de închiriere stipulați(te) în acel contract sunt considerați(te) a fi adecvați(te), cu condiția să nu fie ilegali(le) sau contrari(re) cadrului general de reglementare, și

In ceea ce privește chiria de piață care nu este stipulată într- un contract de închiriere, termenii și clauzele presupuși(se) sunt cei/cele aferenți(te) unei închirieri ipotetice care ar fi de regulă convenită pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață.

In abordarea prin comparatie directa, evaluatorul formuleaza o opinie asupra valorii in urma analizei unor proprietati si compararii acestora cu proprietatea in cauza. Tehnicile analizei comparative aplicate in abordarea prin comparatie directa sunt fundamentale in cadrul procesului de evaluare. Estimările referitoare la chiria de piata, cheltuielile, valoarea terenului, cost, depreciere si alti parametri ai valorii pot fi utilizate in alte abordari ale evaluării utilizand tehnici comparative similare.

In analiza comparative, se pot utiliza atat corectiile cantitative cat si cele calitative dar nu concomitant. In general corectiile cantitative sunt facute inainte de efectuarea celor calitative.

Evaluarea chiriilor de piata s-a realizat prin analiza comparatiei relative, folosind datele de piata disponibile despre inchirierea centrelor si a parcurilor comerciale din Bucuresti.

Pe pietele spatiilor comerciale, chiriile practicate sunt lunare si se exprima in Euro / mp.

Asadar, in aplicarea acestei metode au fost colectate, analizate, comparate și ajustate oferte de inchiriere privind bunuri similare disponibile pe piața specifică în vederea estimării valorii chirii de piata inclusiv taxele stabilite prin cele doua HCGMB mai sus mentionate.

Evaluarea chiriilor de piata s-a realizat prin analiza comparatiei relative, folosind datele de piata disponibile despre inchirierea centrelor si a parcurilor comerciale din Bucuresti, similare cu Complexul Comercial Progresul.

De asemenea, tinand cont de scopul evaluării precum si de informatiile detinute, pana la acest moment si de natura proprietatilor imobiliare analizate, chiriile de piata au fost estimate pentru fiecare spatiu comercial subiect, tinand cont de amplasarea acestuia, dimensiunea si destinatia acestuia.

Potrivit HCGMB 426/26.07.2018, valoarea chiriilor pentru spatiile conexe spatiilor comerciale, (camera depozitare; camera frigorifica; camera frigidere; camera procesare; depozit de zi; zona preparare; vestiar; grup sanitar + dus) reprezinta 50% din valoarea chiriilor estimate pentru spatiile comerciale, astfel cum au fost prezentate in anexele prezentului raport de evaluare.

Cursul de referință EURO/RON afișat de BNR la data evaluării, respectiv la data de 02.08.2024 este de 1 EUR= 4. 9753 RON.



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIU CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE:18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1. ANALIZA REZULTATELOR

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea: prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metoda scopului și utilizării evaluării. Adecvare unei metode se referă, de regulă, la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

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

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Potrivit HCGMB 426/26.07.2018, valoarea chiriilor pentru spațiile conexe spațiilor comerciale, (camera depozitare; camera frigorifică; camera frigidere; camera procesare; depozit de zi; zona preparare; vestiar; grup sanitar + dus) reprezintă 50% din valoarea chiriilor estimate pentru spațiile comerciale, astfel cum au fost prezentate în anexele prezentului raport de evaluare.

Cursul de referință EURO/RON afișat de BNR la data evaluării, respectiv la data de 02.08.2024 este de 1 EUR= 4.9753 RON.

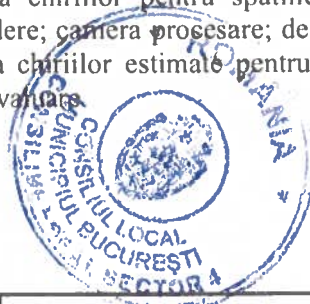
2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Au fost analizate astfel, atât cantitatea, calitatea informațiilor deținute și adecvarea abordărilor prezentate, cât și principiul prudenței adecvat scopului evaluării pentru estimarea valorii actualizate a chiriei de piață a dreptului de proprietate al spațiilor ce fac obiectului prezentului raport de evaluare.

În funcție de durata, contractele de închiriere pot fi termen scurt (de cinci ani sau mai puțin) sau lung (peste 5 ani). Pentru scopul evaluării s-a presupus estimarea unei chirii de piață, în vederea prelungirii contractului de închiriere existent.

Cheltuielile care sunt incluse în chirie diferă de la o piață la alta. Plecând de la acest criteriu, se deosebesc mai multe tipuri de chirie (chirie brută; chiria netă; chiria netă triplă etc.). Ținând cont de practica pieței industriale românești cât și de prevederile contractului de închiriere, la data evaluării, chiria estimată este o chirie netă care presupune ca utilitățile, impozitele, asigurarea și cheltuielile curente sunt plătite de către chirias în timp ce proprietarul plătește numai reparațiile capitale.

Potrivit HCGMB 426/26.07.2018, valoarea chiriilor pentru spațiile conexe spațiilor comerciale, (camera depozitare; camera frigorifică; camera frigidere; camera procesare; depozit de zi; zona preparare; vestiar; grup sanitar + dus) reprezintă 50% din valoarea chiriilor estimate pentru spațiile comerciale, astfel cum au fost prezentate în anexele prezentului raport de evaluare.



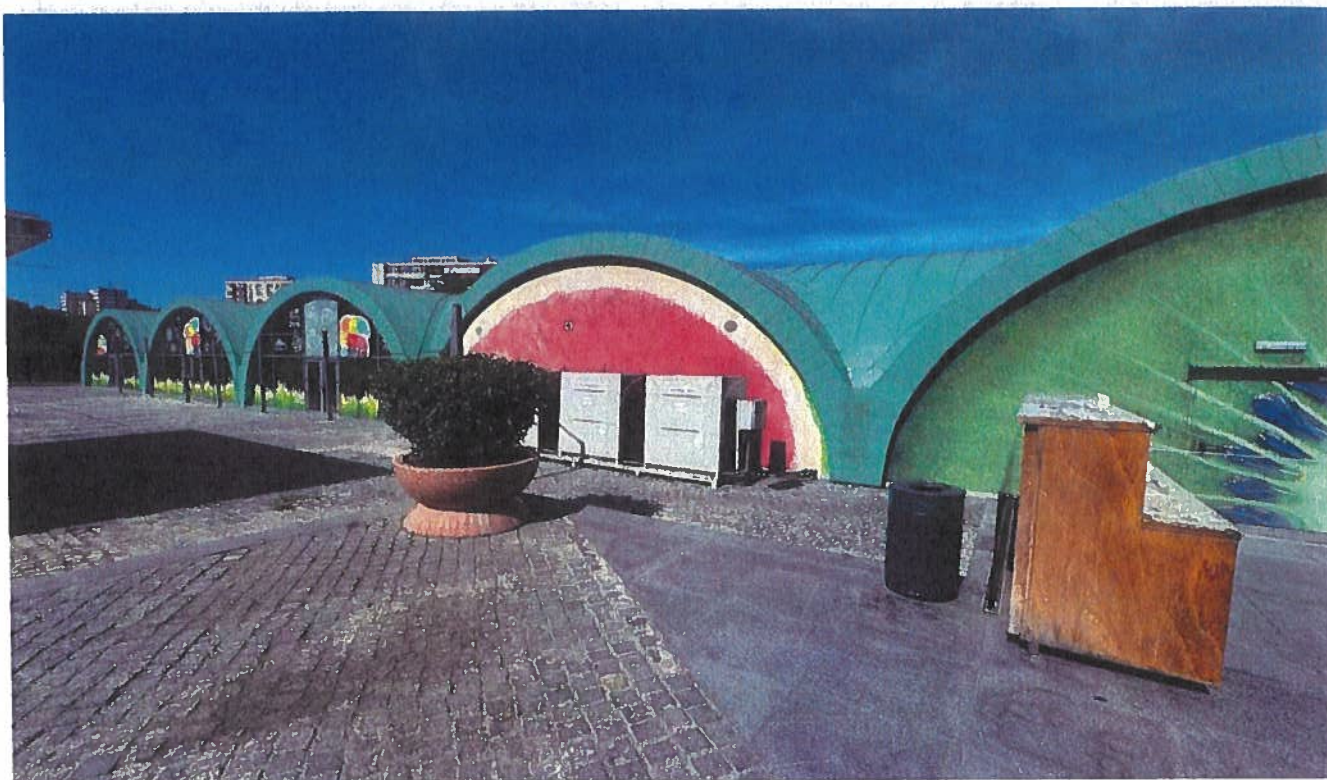
EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIU CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE:18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



ANEXE

POZE



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR TEL: 0727 241941
 TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN EMAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
 NUMAR LEGITIMATIE: 18873 WEB: WWW.TCCLEGAL.RO
 SPECIALIZAREA: EPI | EBM





EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR TEL: 0727 947 941

TIBERIU CORNELIU CONSTANTIN

E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO

NUMAR LEGITIMATIE:18873

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

SPECIALIZAREA: EPI | EBM



PROCESUL DE VERIFICARE DE SECHINTA

Appraisal Advisor

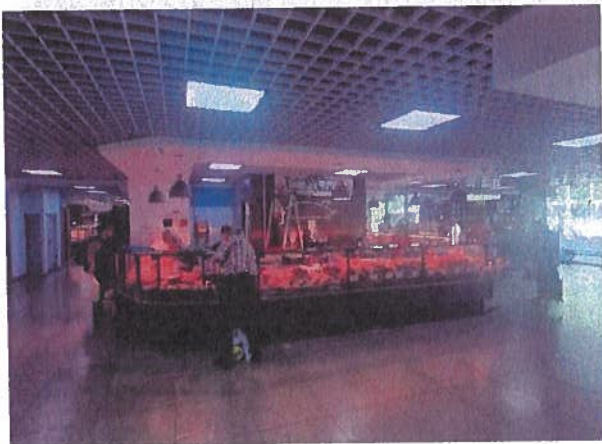
**RAPORT DE EVALUARE NR 66/EPI/2024
ÎNTOCMIT DE EVALUATORUL AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN****SCOPUL EVALUARII:**

Actualizarea pretului chiriei pentru spatiile comerciale aflate in incinta Complexului Agroalimentar Piata Progresul in vederea prelungirii contractelor de inchiriere existente.

PROPRIETAR:**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI****UTILIZATOR:****SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI****DATA EVALUĂRII: 02.08.2024**

**VALORILE ACTUALIZATE
PENTRU SPATIILE COMERCIALE SUNT
DETALIAE IN SINTEZA EVALUARII**

**CURS BNR 02.08.2024
1 EURO = 4.9753 LEI**



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport de evaluare fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului.

**BUCUREȘTI
AUGUST - 2024**



SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către,

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Referitor la nota de comanda comunicata de catre institutia dvs nr. P.16.2/136/31.07.2024 cu privire la actualizarea preturilor chiriilor pentru spatiile comerciale din incinta Complexului Agroalimentar Piata Progresul, vă aduc la cunoștință următoarele:

- Potrivit solicitării comunicate de către Sectorul 4 al Municipiului București – Direcția Autorizări, Administrare Piete și Logistică – Serviciul Patrimoniu și Arhivă, nr. P.16.2/136/31.07.2024, am fost desemnat în vederea actualizării preturilor chiriilor pentru spațiile comerciale din incinta Complexului Agroalimentar Piata Progresul din Soseaua Giurgiului nr. 109 A, sector 4, București.
- Scopul evaluării este informarea utilizatorului cu privire la actualizarea preturilor de închiriere, în vederea prelungirii contractelor existente, pentru spațiile comerciale aflate în incinta Complexului Agroalimentar Piata Progresul.
- A fost supus evaluării întregul drept de proprietate considerat valabil, transferabil și liber de orice sarcini.
- Data de referință a evaluării este data 02.08.2024.
- Prezenta adresa este însoțită de raportul de evaluare, întocmit în conformitate cu standardele, metodologia și recomandările Asociației Naționale a Evaluatoșilor Autorizați din România (ANEVAR).

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

NR. LEGITIMATIE: 18873



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE:18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL.: 0727 947 941
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



CUPRINS

| | |
|---|-----------|
| SCRISOARE DE TRANSMITERE | 2 |
| I. INTRODUCERE | 4 |
| 1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante (Sinteza Raportului) | 4 |
| 2. Certificarea evaluatorului | 6 |
| II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII | 7 |
| 1. Identificarea si competenta evaluatorului | 7 |
| 2. Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati | 7 |
| 3. Scopul evaluarii | 7 |
| 4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate | 7 |
| 5. Tipul valorii | 7 |
| 6. Data evaluarii | 7 |
| 7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii | 8 |
| 8. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza evaluarea | 8 |
| 9. Ipoteze generale si ipoteze speciale | 8 |
| 10. Tipul raportului | 9 |
| 11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare | 9 |
| 12. Declaratia conformitatii cu SEV | 9 |
| 13. Descrierea raportului de evaluare | 9 |
| III. PREZENTAREA DATELOR | 10 |
| 1. Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare | 10 |
| 2. Descrierea situatie juridice | 18 |
| 3. Descrierea constructiei si a terenului | 18 |
| 4. Componente non – imobiliare. Identificare si clasificare | 18 |
| 5. Istoricul Proprietatii subiect | 18 |
| IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE | 18 |
| 1. Analiza cererii | 18 |
| 2. Analiza ofertei | 20 |
| 3. Relatia dintre cerere si oferta | 20 |
| 4. Concluzii privind analiza pietei specifice | 20 |
| VI. EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE | 20 |
| VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII | 22 |
| VIII. ANEXE | 26 |



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
 TIBERIU CORNELIU CONSTANTIN
 NUMAR LEGITIMATIE: 18873
 SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL.: 0727 947 941

E-MAIL.: OFFICE@TCCLEGAL.RO

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



INTRODUCERE

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

| | | |
|----|---|--|
| 1 | CLIENT | SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI |
| 2 | UTILIZATOR DESEMENAT | SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI |
| 3 | PROPRIETAR | SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI |
| 4 | SCOPUL EVALUĂRII | Actualizarea pretului chiriei, in vederea prelungirii contractelor existente, pentru spatiile comerciale aflate in incinta Complexului Agroalimentar Piata Progresul |
| 5 | TIPUL VALORII | CHIRIA DE PIATA |
| 6 | DATA EVALUĂRII | 02.08.2024 |
| 7 | EVALUATOR | EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRUL TITULAR ANEVAR, CONSTANTIN CORNELIU TIBERIUS |
| 8 | TIP PROPRIETATE | SPATII COMERCIALE |
| 9 | AMPLASAREA IMOBILULUI | Soseaua Giurgiului nr. 109 A, sector 4, Bucuresti |
| 10 | SUPRAFATA IMOBILULUI | CONSTRUCTIE P + 1 Su: 5.372 mp S inchiriabila: 4.339 mp |
| 11 | CURS EURO CONFORM BNR DIN DATA DE 02.08.2024 | 1 EURO = 4.9753 RON |
| 12 | OBSERVATII | Potrivit HCGMB 426/26.07.2018, valoarea chiriilor pentru spatiile conexe spatiilor comerciale, (camera depozitare; camera frigorifica; camera frigidere; camera procesare; depozit de zi; zona preparare; vestiar; grup sanitar + dus) reprezinta 50% din valoarea chiriilor estimate pentru spatiile comerciale |

| NR.CRT. | INDICATIV | ADRESA IMOBIL | SUPRAFATA ÎNCHIRIATĂ (mp) | VALOARE CHIRIE ACTUALA (EURO) | VALOARE CHIRIE EURO ESTIMATA |
|---------|-----------|---|------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| 1 | S.02 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 80,95 | 3448,47 | 3.643 |
| 2 | S.03 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 179,68 | 6288,8 | 6.648 |
| 3 | S.04 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 105,58 | 4012,04 | 4.223 |
| 4 | S.06 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 44,76 | 673,6 | 761 |
| 5 | S.012 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 53,61 | 1100 | 1.233 |
| 6 | S.013 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 116,00 | 1276 | 1.508 |
| 7 | S.014 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 181,80 | 2259,84 | 2.545 |
| 8 | S.048 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 67,56 | 510 | 608 |
| 9 | S.015 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 37,30 | 503 | 560 |
| | S.041-DEP | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 10,66 | 251 | 267 |
| 10 | S.016 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 26,78 | 451 | 482 |

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 1387
SPECIALIZAREA: EPI/EBM

TEL: 0727 947 941

E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



| | | | | | |
|----|------------|---|--------|----------|--------|
| | S.040 | ŞOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREŞTI | 12,24 | 225,5 | 233 |
| 11 | S.017 | ŞOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREŞTI | 48,08 | 644,48 | 673 |
| | S.039 DEP. | ŞOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREŞTI | 17,48 | 139,84 | 157 |
| | S.018 | ŞOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREŞTI | 47,39 | 701 | 806 |
| 12 | S.058 DEP | ŞOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREŞTI | 23,31 | 350,5 | 373 |
| 13 | S.019 | ŞOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREŞTI | 12,50 | 251 | 275 |
| 14 | S.020 | ŞOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREŞTI | 42,17 | 632,6 | 717 |
| | S.061 DEP. | ŞOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREŞTI | 15,52 | 94 | 109 |
| 15 | S.021 | ŞOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREŞTI | 75,19 | 1440 | 1.579 |
| 16 | S.022 | ŞOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREŞTI | 37,72 | 565,00 | 604 |
| | S.062 | ŞOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREŞTI | 16,22 | 111,07 | 130 |
| | S.023 | ŞOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREŞTI | 131,75 | 1500,00 | 1.713 |
| 17 | S.023 | ŞOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREŞTI | 131,75 | 1500,00 | 1.713 |
| | S.025 | ŞOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREŞTI | 32,63 | 522,08 | 587 |
| 18 | S.038 DEP. | ŞOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREŞTI | 24,73 | 197,84 | 223 |
| 19 | S.027 | ŞOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREŞTI | 23,18 | 323,00 | 348 |
| 20 | S.028 | ŞOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREŞTI | 22,67 | 314,00 | 340 |
| | S.059 | ŞOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREŞTI | 21,15 | 162,51 | 190 |
| | S.029 | ŞOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREŞTI | 21,44 | 323,00 | 364 |
| 21 | S.056 DEP. | ŞOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREŞTI | 15,73 | 118,49 | 142 |
| 22 | S.030 | ŞOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREŞTI | 22,70 | 314,00 | 363 |
| 23 | S.057 DEP. | ŞOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREŞTI | 15,33 | 119,90 | 138 |
| 24 | S.032 | ŞOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREŞTI | 124,55 | 1380,00 | 1.619 |
| 25 | S.033 | ŞOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREŞTI | 24,95 | 400,00 | 449 |
| 26 | S.036 | ŞOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREŞTI | 24,90 | 375,00 | 423 |
| 27 | S.043 | ŞOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREŞTI | 22,32 | 334,80 | 379 |
| 28 | S.047 | ŞOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREŞTI | 28,59 | 505,00 | 572 |
| 29 | Z.01 | ŞOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREŞTI | 589,40 | 10609,40 | 11.199 |
| 30 | S.1.12 | ŞOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREŞTI | 20,75 | 295,00 | 332 |



ROMANIA
CĂMINUL ARBITRAL ROMÂN
BUCUREŞTI
SOCIETATE DE MEDIATIE
MEMBRU ANEVAR
TIBERIU SERGIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE:18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941

E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Referitor la nota de comanda comunicata de catre institutia dvs nr. P.16.2/136/31.07.2024 cu privire la actualizarea pretului pentru spatiile comerciale din incinta Complexului Agroalimentar Piata Progresul, subsemnatul TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN, membru titular ANEVAR, având numarul de legitimație 18873, îmi asum răspunderea privind conținutul prezentului raport de evaluare numai față de client și de utilizatorul desemnat și certific în cunoștință de cauză și cu bună credință, faptul că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile raportate în prezentul raport de evaluare se limitează numai la ipotezele generale și speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile subsemnatei, personale, imparțiale și nepărtinitoare și sunt în concordanță cu Standardele de Evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Raportul de evaluare a fost întocmit conform informațiilor și documentelor primite din partea proprietarului și din informațiile obținute în urma inspecției, iar evaluatorul nu se face raspunzator în situația în care apar și alte informații care nu i-au fost comunicate în cadrul acestei proceduri.
- Menționez faptul că nu mi-a fost acordată asistență profesională de către alte persoane, cu privire la întocmirea prezentului raport de evaluare.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă referitor la bunurile ce fac obiectul evaluării și nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunurile evaluate în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Dețin cunoștințele necesare pentru întocmirea, în mod competent, a prezentului raport de evaluare.
- Pentru realizarea prezentului raport nu am primit asistență din partea altor persoane ne semnate ale certificării.
- Prezentul raport se supune normelor in vigoare si poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru bunuri imobile) in acest sens.
- La data prezentului raport, subsemnatul sunt membru titular ANEVAR, avand nr. de legitimație 18873 si asigurare profesionala in cuantum de 500.000 euro.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

NR. LEGITIMATIE: 18873



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941

E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



TERMENII DE REFERINTA AI EVALURII

1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Subsemnatul, Constantin Corneliu Tiberius, absolvent al Facultatii de Drept si al Studiilor de Master din cadrul Academiei de Politie, Practician in Insolventa Membru UNPIR si Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR cu numarul de legitimatie 18873, declar faptul ca sunt membru ANEVAR din data de 25.06.2018 precum si faptul ca detin cunostintele necesare pentru intocmirea, in mod competent, a prezentului raport de evaluare.

2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR UTILIZATORI DESEMNAȚI

Clientul și utilizatorul desemnat al prezentului raport de evaluare este Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti.

3. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este compusă din spatii comerciale inchiriate situate in incinta Complexului Agroalimentar Piata Progresul, astfel cum au fost mentionata in sinteza evaluarii.

4. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul prezentului raport de evaluare este reprezentat de informarea utilizatorului cu privire la valorile actualizate ale chiriilor de piata pentru spatiile comerciale inchiriate din Complexul Agroalimentar Piata Progresul, in vederea prelungirii contractelor existente.

Prezentul raport de evaluare nu va fi utilizat pentru alte scopuri sau în afara contextului prezentat.

5. TIPUL VALORII. MONEDA VALORII

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă o sumă exactă, ci cel mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a tipului valorii.

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, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Tipul valorii estimate este chiria de piață așa cum este definită în cadrul SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Potrivit solicitarii utilizatorului, moneda în care se va exprima valoarea din prezentul raport este in EURO.

6. DATA EVALUARII. DATA RAPORTULUI DE EVALUARE

Data evaluării este data la care sunt valabile opiniile și concluziile privind valoarea estimată în prezentul raport și este data de 02.08.2024.

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în SEV 103 – Raportarea evaluării.

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE:18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941

E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

ANEVAR

7. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚII EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA

În vederea întocmirii analizelor, opiniilor și a concluziilor din prezentul raport de evaluare, au fost utilizate informațiile primite din partea utilizatorului, la data evaluării, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care să nu se fi avut cunoștință.

8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE DE CATRE EVALUATOR

Pentru elaborarea prezentului raport de evaluare am avut la dispoziție următoarele documente comunicate de catre utilizator, respectiv:

HCGMB 426/26.07.2018.

HGMB 105/27.04.2021 si anexa nr 1.

Lista si Schitele spatiilor comerciale subiect impreuna cu Nota de Comanda.

Ca sursă suplimentară au fost analizate:

Rapoarte de piață publicate de companiile imobiliare.

Articole de presă cu privire la aspectele economice, piața imobiliară (www.zf.ro, www.money.ro, www.ziare.com, www.hotnews.ro, www.wall-street.ro, www.aibi.ro, www.statista.com/statistics, http://revistabiz.ro și alte asemenea).

Site-uri de specialitate privind piața imobiliară (imobiliare.ro, lajumate.ro, olx.ro și alte asemenea).

9. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

IPOTEZE SEMNIFICATIVE

- Prezentul raport de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Nici prezentul raport de evaluare și nici părți ale sale nu vor fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- În vederea întocmirii analizelor, opiniilor și a concluziilor din prezentul raport de evaluare, au fost utilizate toate informațiile avute la dispoziție despre bunurile subiect, la data evaluării, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care să nu se fi avut cunoștință.
- Din informațiile obținute, nu există nici un indiciu cu privire la existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate. Nu există informații despre existența unor rapoarte care să indice prezența contaminărilor sau materialelor periculoase și nici nu au fost efectuate investigații special în acest sens. Dacă se va stabili ulterior faptul 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 diminuare valorii de piață a imobilului subiect.
- Se presupune faptul că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii modulelor (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.
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețea lor.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSULENTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 13873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941

E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

ANEAVALUATORILOR ANEVAR

ANEVAR - 1998

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de persoanele menționate mai sus și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

- Având în vedere Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 105/27.04.2021, respectiv HCGMB 426/26.07.2018 prin care au fost stabilite valorile pentru închirierea bunurilor similare, estimarea valorii chiriei de piață pentru bunurile subiect va ține cont și de aceste documente.

10. TIPUL RAPORTULUI

Conform SEV 103 Raportare, forma prezentului raport de evaluare a fost convenită cu toate părțile implicate a fi una scrisă.

11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

- Raportul de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către utilizator, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Prezentul raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat. Raportul este confidențial strict pentru client și destinatar, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.
- Intrarea în posesia unei copii a prezentului raport de evaluare nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice, de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile raportului de evaluare își vor pierde valabilitatea.
- Nici prezentul raport de evaluare și nici părți ale sale nu vor fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

12. DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII CU SEV

Subsemnatul certifică în cunoștință de cauză că la elaborarea prezentului raport au fost respectate Standardele de Evaluare a Bunurilor adoptate și publicate de către ANEVAR, ediția 2022 și Codul de etică al profesiei de evaluator adoptat și publicat de ANEVAR, în mod special cu respectarea următoarelor Standarde de Evaluare (SEV) și Ghiduri de Evaluare (GEV):

SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general); SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102); SEV 103 – Raportare (IVS 103); SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104); SEV 105 – Abordări și metode de evaluare; SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400); GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

Prezentul Raport de Evaluare este unul de tip narativ, detaliat și cuprinde descrierea datelor, faptelor și analizelor pe care evaluatorul le detine la data întocmirii acestuia, respectiv la data de 02.08.2024.

Etapele parcurse pentru elaborarea prezentului raport de evaluare au fost următoarele:

- Documentarea, pe baza informațiilor și a documentelor recepționate.
- Stabilirea limitelor și a ipotezelor care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare.
- Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării.
- Analiza pieței, a cererii și ofertei, a pieței specifice proprietății subiect.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUȘ CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIUNAR
SPECIALIZAREA: EPREM

TEL: 0727 947 941

E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



PREZENTAREA DATELOR

1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE

În cadrul analizei pieței imobiliare, precum și a faptului că, Complexul Agroalimentar Piața Progresul se afla situată în București, str. Soseaua Giurgiului 109 A, sector 4, am considerat aria pieței zona cuprinsă între limitele Sectorului 4 al Municipiului București în conformitate cu Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 143/2003 privind reglementările urbanistice de încadrare pe zone și categorii de folosință a teritoriului Municipiului București, pentru anul 2004 prin aplicarea prevederilor O.G. nr. 36/2002, a H.G. nr. 1278/2002, a H.G. nr. 149/2003, a O.U.G. nr. 12/2003 și a H.C.G.M.B. nr. 301/2002, astfel:

ZONA A – REPREZENTATA GRAFIC IN CULOAREA ROSIE

Delimitata prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

O fasie de 400 m latime de-a lungul malului drept al Raului Dambovită, de la sos. Mihai Bravu până la 100 m est de soseaua Vitan Barzești.

Fasia cuprinsă între Calea Vacaresti și limita cuvei Lacului Vacaresti, de la 400 m de malul drept al Raului Dambovită până la prelungirea limitei de vest a cimitirului Caramidarii de Jos.

Limita vestică a cimitirului de la limita vestică a cimitirului Caramidarii de Jos până la limita de 200 m de str. Sergent Nitu Vasile.

Fasie de 200 m la str. Sergent Nitu Vasile, de la prelungirea limitei sudice a cimitirului de la Soseaua Oltenitei.

Soseaua Oltenitei, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la 200 m de str. Sergent Nitu Vasile până la str. Sura Mare.

Str. Sura Mare, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la sos. Oltenitei la limita administrativă a sectorului.

Limita administrativă a sectorului, de la str. Sura Mare până la intersecția cu sos Mihai Bravu.

ZONA B – REPREZENTATA GRAFIC IN CULOAREA PORTOCALIU

Delimitata prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Fâșie de 400 m lățime de-a lungul malului drept al Râului Dâmbovița, de la 100 m est de Șos. Vitan - Bârzești până în dreptul Str. Releului.

O fâșie de 100 m, pe partea estică a Șos. Vitan - Bârzești, de la limita sudică a zonei A (Splaiul Unirii) până la intersecția cu Șos. Olteniței.

Șos. Olteniței, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Șos. Vitan-Bârzești până la limita administrativă.

Str. Cpt. Eremia Popescu, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Șos. Olteniței până la Șos. Berceni.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSILIER LOCAL SECTOR 4
NUMAR LEGITIMATIE: 18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941

E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



Șos. Berceni, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Cpt. Eremia Popescu până la B-dul Metalurgiei; Șos Berceni, numere pare, de la B-dul Metalurgiei până la Drum Dealu Floreni; Drum Dealu Floreni, de la Șos. Berceni până la C F. Industrială.

De la intersecția Drum Dealu Floreni cu C F. industrială până la intersecția Drum Dealu Crucii cu Str. Dumitru Brumărescu.

Drum Dealu Crucii, Drum Dealu Bradului, Str. Dumitru Brumărescu până la Drum Dealu Bradului.

Drum Dealu Bradului, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Drum Dealu Crucii până la B-dul Metalurgiei.

B-dul Metalurgiei, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei de la Drum Dealu Bradului până la Șos. Berceni.

Str. Turnu Magurele, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Șos. Berceni până la Intr. Binelui.

Intr. Binelui, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Turnu Magurele până la Drum Binelui.

Drum Binelui, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Intr. Binelui până la B-dul Metalurgiei.

B-dul Metalurgiei, numere impare, de la Drum Binelui până la Drum Dealu Bradului; B-dul Metalurgiei, numere pare, de la Drum Dealu Bradului.

Str. Turnu Magurele, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la B-dul Metalurgiei până la Str. Luica.

Str. Luica, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei;

Șos. Giurgiului, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Luica până la limita sudică administrativă.

Șos. Giurgiului, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Luica până la Drum Găzarului.

Șos. Giurgiului, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Luica până la Str. Șura Mare.

Drum Găzarului, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Șos. Giurgiului până la Str. Împăratul Traian.

Str. Împăratul Traian, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Drum Găzarului până la Str. Pictor Ștefan Dumitrescu.

Str. Pictor Ștefan Dumitrescu, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Împăratul Traian până la Șos. Giurgiului.

Str. Șura Mare, exclusiv, de la Șos. Giurgiului până la Șos. Olteniței; Șos. Olteniței, exclusiv, de la Str. Șura Mare până la limita de 200 m față de Str. Serg. Nițu Vasile.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 944
E-MAIL: OFFICE@TCCLECAT.RO
WEB: WWW.TCCLECAT.RO



Fâșie de 200 m la Str. Nițu Vasile, de la Șos. Olteniței până la prelungirea laturii sudice a cimitirului Cărămidarii de Jos.

Prelungirea laturii sudice a cimitirului Cărămidarii de Jos de la 200 m de Str. Serg. Nițu Vasile până la limita vestică a cimitirului.

Limita vestică a cimitirului Cărămidarii de Jos până la limita cuvei L.acului Văcărești.

Fâșie de 100 m măsurată de la limita cuvei lacului Văcărești, de la Șos. Olteniței până la 500 m de malul drept al Râului Dâmbovița.

Fâșie de 100 m măsurată de la limita sudică a zonei A (malul drept al Raului Dâmbovița) din limita estică a zonei B de la Calea Văcărești până la 200 m de Șos. Vitan – Bârzești.

Fâșie de 200 m măsurată spre vest de Calea Vitan - Bârzești, de la 500 m de malul drept al Râului Dâmbovița până la limita sudică a cuvei lacului Văcărești.

Limita sudică a cuvei lacului Văcărești (paralelă cu Șos.Olteniței).

ZONA C – REPREZENTATA GRAFIC IN CULOAREA GALBEN

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Limita sudică a zonei B (la 500 m de Splaiul Unirii).

Limita estică a zonei B a Șos. Vitan – Bârzești.

Limita nordică a zonei B a Șos. Olteniței.

Limita vestică a zonei B a Căii Văcărești.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Splaiul Unirii (limita sector) de la Str. Releului până la limita administrativă.

Limita administrativă până la Șos. Olteniței.

Șos. Olteniței, exclusiv, de la limita administrativă până la limita estică a zonei B de la Șos. Vitan Bârzești.

Limita estică a zonei B (Șos. Vitan- Bârzești), de la Șos. Olteniței până la limita sudică a zonei B de la Splaiul Unirii.

Limita sudică a zonei B a Splaiul Unirii de la limita zonei A până la prelungirea Str. Releului.

Prelungirea Str. Releului până în Splaiul Uniri (limita sector).

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Șos. Olteniței, exclusiv, de la Str. Cpt. Eremia Popescu până la limita administrativă.

Limita administrativă de la Șos. Oltenitei până la Șos. Berceni.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIU CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE:18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941

E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



Șos. Berceni, exclusiv, de la B-dul Metalurgiei până la Str. Cpt. Eremia Popescu.
Str. Cpt. Eremia Popescu, exclusiv.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Șos. Berceni, exclusiv, de la Str. Turnu Măgurele până la B-dul Metalurgiei (latura sudică).

B-dul Metalurgiei, exclusiv, de la Șos. Berceni până la Drum Binelui.

Drum Binelui, exclusiv, de la B-dul Metalurgiei până la Intr. Binelui.

Intr. Binelui, exclusiv, de la Intr. Binelui până la Str. Turnu Măgurele.

Str. Turnu Măgurele, exclusiv, de la Intr. Binelui până la Șos. Berceni.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

B-dul Metalurgiei, exclusiv, de la B-dul Metalurgiei până la Drum Binelui.

Drum Binelui, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la B-dul Metalurgiei până la Str. Aurel Persu.

Str. Aurel Persu, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Drum Binelui până la Str. Odei.

Str. Odei, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Aurel Persu până la Str. Tudor Gociu.

Str. Tudor Gociu, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Odei până la Str. Acțiunii.

Str. Acțiunii, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Tudor Gociu până la Intr. Acțiunii.

Intr. Acțiunii, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Acțiunii până la Drum Bercenarului.

Limita administrativă, de la Drum Bercenarului până la Șos. Giurgiului.

Șos. Giurgiului exclusiv, de la limita administrativă până la Str. Luica;

Str. Luica - Str. Turnu Măgurele, exclusiv, de la Șos. Giurgiului până la B-dul Metalurgiei.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Str. Pictor Ștefan Dimitrescu, exclusiv, de la Șos. Giurgiului până la Str. Împăratul Traian.

Str. Împăratul Traian, exclusiv, de la Str. Pictor Ștefan Dimitrescu până la Drum Găzarului.

Drum Găzarului, exclusiv, de la Str. Împăratul Traian până la Șos. Giurgiului.

Șos. Giurgiului, exclusiv, de la Drum Găzarului până la Str. Pictor Ștefan Dimitrescu.



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIU CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Fâșie 100 m la Drum Deal Floreni, de la Șos. Berceni până la C.F. industrială.

Fâșie 100 m de la limita zonci B de la Drum Dealu Floreni până la Drum Dealu Crucii.

Fâșie 100 m de la zona B de la Drum Dealu Crucii până la Drum Binelui.

Piata Covasna este situata in Bucuresti, str. Covasna nr. 3, sector 4, teritoriu cuprins in Zona B, a sectorului 4.

De asemenea, in apropierea Pietei Covasna se afla numeroase statii de autobuze din rețeaua STB.

Zona in care este amplasat Complexul Agroalimentar Piata Progresul, este o zona rezidentiala, cu blocuri de locuinte si constructii rezidentiale unifamiliale construite atat inainte de anii 1990 cat si mai recente.

In zona se mai afla si institutii de invatamant precum gradinite, scoli, licee dar si institutii publice si de cult, cabinete medicale si institutii bancare iar Cladirea de birouri din cadrul City Mall si statia de metrou Eroii Revolutiei se afla la aproximativ 1,3 km distanta de mers pe jos.

In zona exista, rețele de curent, apa, canalizare, gaze, internet + TV si termoficare.

Traficul pietonal este intens in zona, avand in vedere faptul ca, Complexul Agroalimentar Piata Progresul este amplasat stradal, in vecinatatea statiei de tramvai Progresul si in zona rezidentiala fiind singurul centru comercial important din zona „Giurgiului”.



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE:18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



REGLEMENTARI URBANISTICE DE ZONARE FISCALA A TERITORIULUI MUNICIPIULUI BUCURESTI PENTRU ANUL 2004 SECTOR 4

ANEXA F
La HCGMB nr. / ... mai 2003



- ZONA A
- ZONA B
- ZONA C
- ZONA D
- LIMITA DE SECTOR
- LIMITA TERITORIULUI



NOTA:
Prezenta planşa se citeşte împreună cu Anexa A la Hotărârea Consiliului General al Municipiului Bucureşti nr. /05.2003 cu privire la "Reglementările urbanistice de încadrare pe zone şi categorii de folosinţă a teritoriului Municipiului Bucureşti, pentru anul 2004", pentru aplicarea prevederilor OG nr. 36/2002, a HG nr. 1278/2002 şi a HCGMB nr. 301/2002.

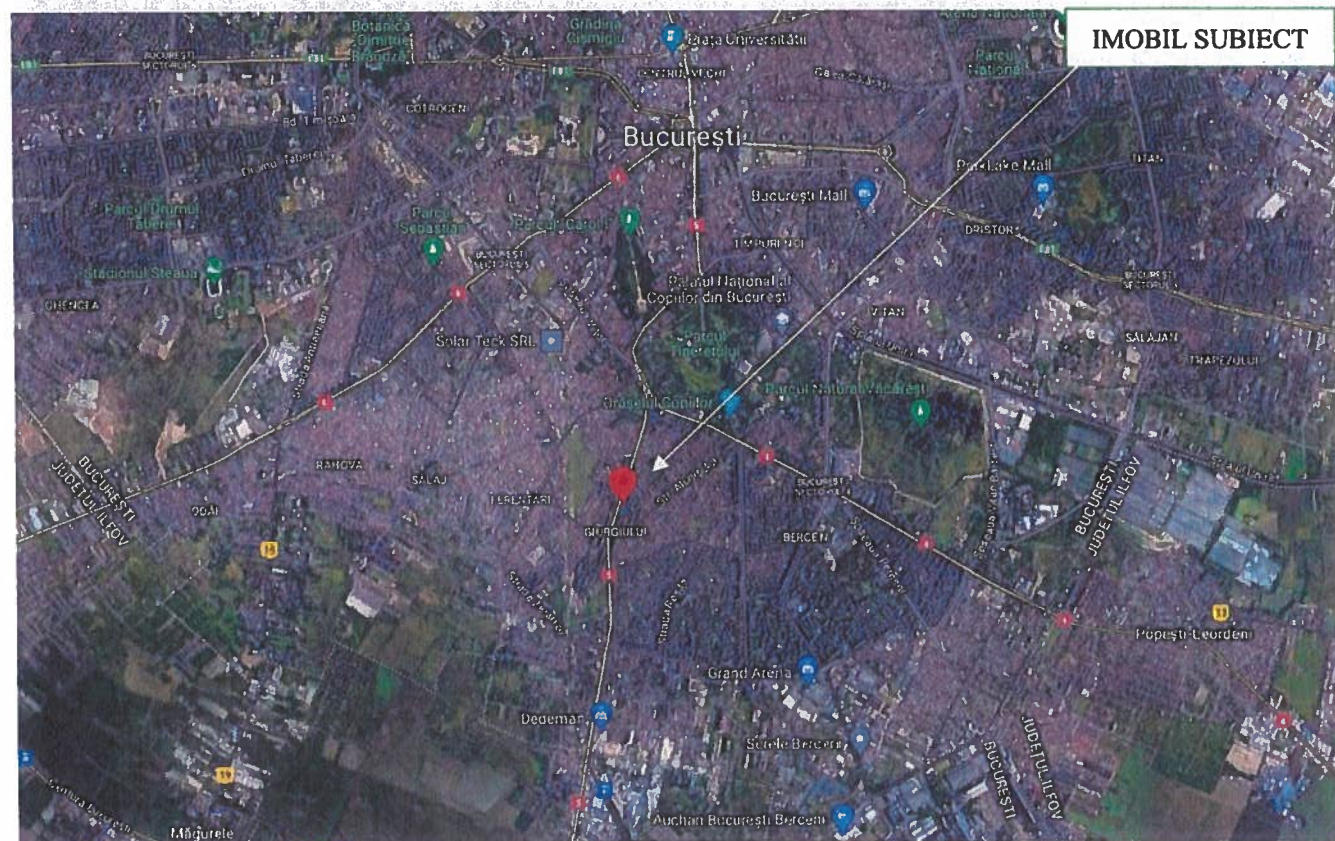
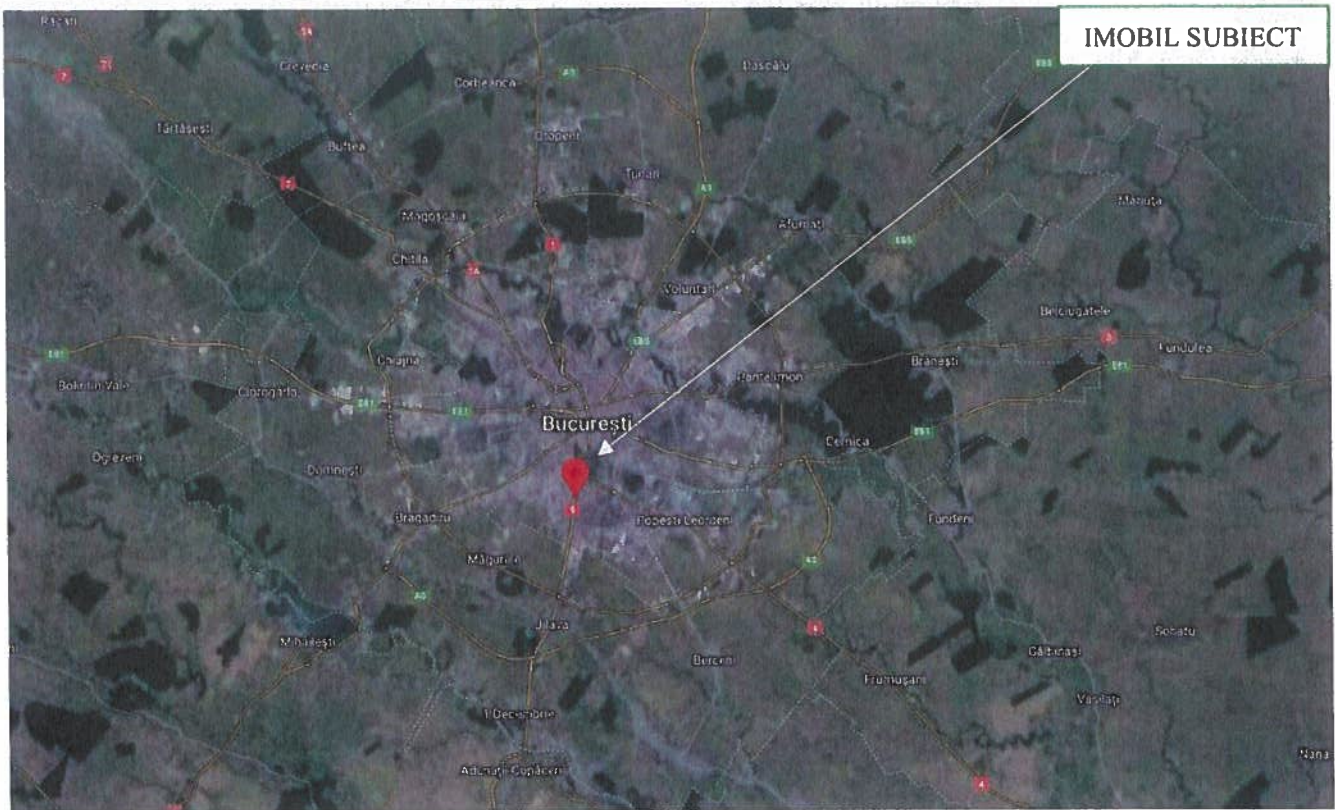
Dinamica trecerii terenurilor din categoriile extravilan în intravilan, conform PUG aprobat, nu permite demarcarea unei limite definitive a teritoriului intravilan; Clasarea pe categoriile extravilan "I", "II" şi "III" se face conform precizărilor din Anexa A.

| | | | |
|---|--|--|--|
| TITLUL DE PROPRIETATE | | DETALII PRIVIND DATELE DE IDENTIFICARE A TERENULUI | |
| NUMARUL GENERAL AL CANTONULUI BUCURESTI | DETALII PRIVIND DATELE DE IDENTIFICARE A TERENULUI | NUMARUL CANTONULUI BUCURESTI | DETALII PRIVIND DATELE DE IDENTIFICARE A TERENULUI |
| NUMARUL LOCALITATII BUCURESTI | DETALII PRIVIND DATELE DE IDENTIFICARE A TERENULUI | NUMARUL LOCALITATII BUCURESTI | DETALII PRIVIND DATELE DE IDENTIFICARE A TERENULUI |
| NUMARUL TERENULUI | DETALII PRIVIND DATELE DE IDENTIFICARE A TERENULUI | NUMARUL TERENULUI | DETALII PRIVIND DATELE DE IDENTIFICARE A TERENULUI |
| NUMARUL TERENULUI | DETALII PRIVIND DATELE DE IDENTIFICARE A TERENULUI | NUMARUL TERENULUI | DETALII PRIVIND DATELE DE IDENTIFICARE A TERENULUI |

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO





EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
 TIBERIU CORNELIU CONSTANTIN
 NUMAR LEHEDATIEI 4574
 SPECIALIZARE: PPLB

TEL: 0727 947 941
 E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
 WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Conform informațiilor puse la dispoziția evaluatorului dreptul de proprietate asupra imobilului subiect reprezentat de Piata Progresului este detinut de către Sectorul 4 al Primăriei București.

3. DESCRIEREA CONSTRUCTIEI SI A TERENULUI

Potrivit informațiilor detinute de către evaluator până la data întocmirii prezentului raport de evaluare, imobilul subiect a fost modernizat în anul 2019, având un regim de înălțime P+1, o structură din stalpi din beton armat și grinzi metalice, planșeu din beton armat și închideri din panouri sandwich.

Suprafața utilă totală a imobilului este de aproximativ 5.372 mp, respectiv 4.339 mp suprafața închirială și este compusă din mai multe spații comerciale aflate la parterul clădirii (33 de spații), respectiv la etaj (36 de spații).

Imobilul a fost identificat într-o stare bună și dispune de finisaje medii, instalație electrică, sanitară și de încălzire, modernizate în cursul anului 2019.

Terenul pe care este construit Complexul Agroalimentar Piata Progresul are acces direct la Soseaua Giurgiului având deschidere dublă atât către sosea cât și către strada Stoian Militaru. Menționez faptul că, alte detalii privind terenul de sub construcție, nu au fost comunicate evaluatorului.

4. COMPONENTE NON-IMOBILIARE. IDENTIFICARE ȘI CLASIFICARE

În cadrul prezentului raport de evaluare nu au fost identificate componente non- imobiliare.

5. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

Dreptul de proprietate asupra imobilelor subiect este detinut de către Sectorul 4 al Primăriei București și nu există informații despre proprietarii anteriori.

ANALIZA PIETEI

1. ANALIZA CERERII

Piata imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează și este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Caracteristicile pieței imobiliare sunt:

Este dependentă de nivelul veniturilor și stabilitatea acestora.

Fiecare proprietate imobiliară este unică, beneficiind de un amplasament fix.

Nivelul pretului este influențat de tipul de finanțare oferit de bănci, dobânzile practicate de acestea, durata rambursării creditelor și mărimea avansului, decalaj de timp între cerere și ofertă, fapt ce necesită un timp relativ lung de expunere la vânzare.



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



Conform sursei citate, anul 2023 s-a încheiat cu unul dintre cele mai bune rezultate din 2011 încoace în ceea ce privește livrările de noi proiecte de retail, adăugând aproximativ 220.000 de metri pătrați la suprafața totală de retail, mai mult decât dublu comparativ cu ultimii doi ani, arată raportul de piață anual publicat de Colliers.

"Atât pentru retaileri, cât și pentru proprietarii de centre comerciale, 2023 a fost, de asemenea, încă un an bun pentru vânzări, iar nivelul de profitabilitate din România continuă să fie unul dintre cele mai ridicate din Uniunea Europeană. În paralel, consultanții Colliers observă un interes din ce în ce mai mare al dezvoltatorilor către proiecte de tip mall sau cu destinație mixtă, de mari dimensiuni, în următorii ani", se menționează în raport.

Consultanții susțin că, în general, distribuția arată mult mai echilibrată decât în trecutul apropiat, noile proiecte vizând atât orașele mari, inclusiv Bucureștiul, cât și orașele mai mici, care continuă să fie în prima linie a expansiunii retailerilor.

<https://www.zf.ro/construcții-imobiliare/stocul-spațiilor-retail-modern-romania-depasit-4-3-mil-peste-60-22280140>

2. ANALIZA OFERTEI

În urma analizei de piață, respectiv în urma analizării studiilor de piață efectuate de către experți și regasite în revista Valoarea, prețul pentru închirierea spațiilor comerciale poate varia mult, în funcție de zona în care acesta este amplasat, respectiv în funcție de dimensiunea spațiului ce urmează să fie închiriat și de amplasarea acestuia în cadrul complexului (aproximativ între 15 EUR - 20 EUR/mp, potrivit DARIAN DRS și până la 80 euro / mp potrivit Colliers).

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Oferta la un anumit bun, la un anumit preț, la un anumit moment și anume loc, indică raritatea relativă a aceluși bun, care este factor de bază a valorii.

3. RELAȚIA DINTRE CERERE ȘI OFERTĂ

La data evaluării și având în vedere contextul economic actual, putem aprecia că piața specifică bunurilor subiect este o piață a cumparatorului / chiriei, oferta fiind mai mare decât cererea, motiv pentru care există o marjă de negociere mare pentru închirierea spațiilor comerciale.

4. CONCLUZII PRIVIND ANALIZA PIETEI SPECIFICE

Analizând piața specifică am ajuns la concluzia că există oferte active pentru tipul de proprietate evaluat, intervalul de prețuri pentru spațiile comerciale similare este situat între 15 €/mp - 80 €/mp, în funcție de suprafața, dotări, finisaje, amplasare, costuri de întreținere și condiții de închiriere.

EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE

Proprietățile ce fac obiectul raportului de evaluare sunt compuse din spații cu destinație comercială situate în incinta Pieței Progresul.

Potrivit Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022-SEV 104 – Tipuri ale Valorii, la calculul chiriei de piață, evaluatorul trebuie să ia în considerare următoarele:

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE:18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0734 400 000
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



In ceea ce privește chiria de piață aferentă unui contract de închiriere, termenii și clauzele de închiriere stipulați(te) în acel contract sunt considerați(te) a fi adecvați(te), cu condiția să nu fie ilegali(le) sau contrari(re) cadrului general de reglementare, și

In ceea ce privește chiria de piață care nu este stipulată într- un contract de închiriere, termenii și clauzele presupuși(se) sunt cei/cele aferenți(te) unei închirieri ipotetice care ar fi de regulă convenită pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață.

In abordarea prin comparatie directa, evaluatorul formuleaza o opinie asupra valorii in urma analizei unor proprietati si compararii acestora cu proprietatea in cauza. Tehnicile analizei comparative aplicate in abordarea prin comparatie directa sunt fundamentale in cadrul procesului de evaluare. Estimările referitoare la chiria de piata, cheltuielile, valoarea terenului, cost, depreciere si alti parametri ai valorii pot fi utilizate in alte abordari ale evaluării utilizand tehnici comparative similare.

In analiza comparative, se pot utiliza atat corectiile cantitative cat si cele calitative dar nu concomitant. In general corectiile cantitative sunt facute inainte de efectuarea celor calitative.

Evaluarea chiriilor de piata s-a realizat prin analiza comparatiei relative, folosind datele de piata disponibile despre inchirierea centrelor si a parcurilor comerciale din Bucuresti.

Pe pietele spatiilor comerciale, chiriile practicate sunt lunare si se exprima in Euro / mp.

Asadar, in aplicarea acestei metode au fost colectate, analizate, comparate și ajustate oferte de inchiriere privind bunuri similare disponibile pe piața specifică în vederea estimării valorii chirii de piata inclusiv taxele stabilite prin cele doua HCGMB mai sus mentionate.

Evaluarea chiriilor de piata s-a realizat prin analiza comparatiei relative, folosind datele de piata disponibile despre inchirierea centrelor si a parcurilor comerciale din Bucuresti, similare cu Complexul Agroalimentar Piata Progresul.

De asemenea, tinand cont de scopul evaluării precum si de informatiile detinute, pana la acest moment si de natura proprietatilor imobiliare analizate, chiriile de piata au fost estimate pentru fiecare spatiu comercial subiect, tinand cont de amplasarea acestuia, dimensiunea si destinatia acestuia.

Potrivit HCGMB 426/26.07.2018, valoarea chiriilor pentru spatiile conexe spatiilor comerciale, (camera depozitare; camera frigorifica; camera frigidere; camera procesare; depozit de zi; zona preparare; vestiar; grup sanitar + dus) reprezinta 50% din valoarea chiriilor estimate pentru spatiile comerciale, astfel cum au fost prezentate in anexele prezentului raport de evaluare.

Cursul de referință EURO/RON afișat de BNR la data evaluării, respectiv la data de 02.08.2024 este de 1 EUR= 4. 9753 RON.



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE:18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

I. ANALIZA REZULTATELOR

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea: prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metoda scopului și utilizării evaluării. Adecvare unei metode se referă, de regulă, la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

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

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

În concluzie, chirii de piață estimate la data evaluării, pentru spațiile comerciale aflate în Piața Progresul sunt următoarele:

| NR.CRT. | INDICATIV | ADRESA IMOBIL | SUPRAFAȚA ÎNCHIRIATĂ (mp) | VALOARE CHIRIE ACTUALA (EURO) | VALOARE CHIRIE EURO ESTIMATA |
|---------|------------|--|---------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| 1 | S.02 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 80,95 | 3448,47 | 3.643 |
| 2 | S.03 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 179,68 | 6288,8 | 6.648 |
| 3 | S.04 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 105,58 | 4012,04 | 4.223 |
| 4 | S.06 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 44,76 | 673,6 | 761 |
| 5 | S.012 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 53,61 | 1100 | 1.233 |
| 6 | S.013 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 116,00 | 1276 | 1.508 |
| 7 | S.014 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 181,80 | 2259,84 | 2.545 |
| 8 | S.048 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 67,56 | 510 | 608 |
| 9 | S.015 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 37,30 | 503 | 560 |
| | S.041 DEP | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 10,66 | 251 | 267 |
| 10 | S.016 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 26,78 | 451 | 482 |
| | S.040 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 12,24 | 225,5 | 233 |
| 11 | S.017 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 48,08 | 644,48 | 673 |
| | S.039 DEP. | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 17,48 | 139,84 | 157 |
| 12 | S.018 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 47,39 | 701 | 806 |
| | S.058 DEP | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, | 23,31 | 350,5 | 373 |

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR

TEL: 0727 947 941

TIBERIUS CORNELIU CONSTANȚIN

E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO

NUMAR LEGITIMATIE:18873

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

SPECIALIZAREA: EPI | EEM



| | | | | | |
|----|------------|---|--------|----------|--------|
| | | SECTOR4, BUCUREȘTI | | | |
| 13 | S.019 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 12,50 | 251 | 275 |
| | S.020 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 42,17 | 632,6 | 717 |
| 14 | S.061 DEP. | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 15,52 | 94 | 109 |
| 15 | S.021 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 75,19 | 1440 | 1.579 |
| | S.022 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 37,72 | 565,00 | 604 |
| 16 | S.062 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 16,22 | 111,07 | 130 |
| 17 | S.023 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 131,75 | 1500,00 | 1.713 |
| | S.025 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 32,63 | 522,08 | 587 |
| 18 | S.038 DEP. | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 24,73 | 197,84 | 223 |
| 19 | S.027 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 23,18 | 323,00 | 348 |
| | S.028 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 22,67 | 314,00 | 340 |
| 20 | S.059 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 21,15 | 162,51 | 190 |
| | S.029 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 21,44 | 323,00 | 364 |
| 21 | S.056 DEP. | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 15,73 | 118,49 | 142 |
| 22 | S.030 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 22,70 | 314,00 | 363 |
| 23 | S.057 DEP. | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 15,33 | 119,90 | 138 |
| 24 | S.032 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 124,55 | 1380,00 | 1.619 |
| 25 | S.033 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 24,95 | 400,00 | 449 |
| 26 | S.036 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 24,90 | 375,00 | 423 |
| 27 | S.043 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 22,32 | 334,80 | 379 |
| 28 | S.047 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 28,59 | 505,00 | 572 |
| 29 | Z.01 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 589,40 | 10609,40 | 11.199 |
| 30 | S.1.12 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 20,75 | 295,00 | 332 |

Potrivit HCGMB 426/26.07.2018, valoarea chiriilor pentru spatiile conexe spatiilor comerciale, (camera depozitare; camera frigorifica; camera frigidera; camera procesare; depozit de zi; zona preparare; vestiar; grup sanitar + dus) reprezinta 50% din valoarea chiriilor estimate pentru spatiile comerciale, astfel cum au fost prezentate in anexele prezentului raport de evaluare.

Cursul de referinta EURO/RON afisat de BNR la data evaluării, respectiv la data de 02.08.2024 este de 1 EUR= 4. 9753 RON.



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE:18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL.: 0727 947 941
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Au fost analizate astfel, atât cantitatea, calitatea informațiilor deținute și adecvarea abordărilor prezentate, cât și principiul prudenței adecvat scopului evaluării, în vederea estimării valorii actualizate a chiriei de piață pentru dreptul de proprietate al spațiului ce face obiectului prezentului raport de evaluare.

| NR.CRT. | INDICATIV | ADRESA IMOBIL | SUPRAFAȚA ÎNCHIRIATĂ (mp) | VALOARE CHIRIE ACTUALA (EURO) | VALOARE CHIRIE EURO ESTIMATA |
|---------|------------|--|---------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| 1 | S.02 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 80,95 | 3448,47 | 3.643 |
| 2 | S.03 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 179,68 | 6288,8 | 6.648 |
| 3 | S.04 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 105,58 | 4012,04 | 4.223 |
| 4 | S.06 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 44,76 | 673,6 | 761 |
| 5 | S.012 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 53,61 | 1100 | 1.233 |
| 6 | S.013 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 116,00 | 1276 | 1.508 |
| 7 | S.014 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 181,80 | 2259,84 | 2.545 |
| 8 | S.048 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 67,56 | 510 | 608 |
| 9 | S.015 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 37,30 | 503 | 560 |
| | S.041 DEP | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 10,66 | 251 | 267 |
| 10 | S.016 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 26,78 | 451 | 482 |
| | S.040 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 12,24 | 225,5 | 233 |
| | S.017 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 48,08 | 644,48 | 673 |
| 11 | S.039 DEP. | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 17,48 | 139,84 | 157 |
| | S.018 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 47,39 | 701 | 806 |
| 12 | S.058 DEP | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 23,31 | 350,5 | 373 |
| 13 | S.019 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 12,50 | 251 | 275 |
| 14 | S.020 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 42,17 | 632,6 | 717 |
| | S.061 DEP. | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 15,52 | 94 | 109 |
| 15 | S.021 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 75,19 | 1440 | 1.579 |
| 16 | S.022 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 37,72 | 565,00 | 604 |
| | S.062 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 16,22 | 111,07 | 130 |
| 17 | S.023 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 131,75 | 1500,00 | 1.713 |
| 18 | S.025 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 32,63 | 522,08 | 587 |
| | S.038 DEP. | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 24,73 | 197,84 | 223 |

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR TEL: 0727 947 941

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

NUMAR LEGITIMATIE:18873

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

EMAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO

WWW.TCCLEGAL.RO



| | | | | | |
|----|------------|---|--------|----------|--------|
| | | SECTOR4, BUCUREȘTI | | | |
| 19 | S.027 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 23,18 | 323,00 | 348 |
| | S.028 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 22,67 | 314,00 | 340 |
| 20 | S.059 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 21,15 | 162,51 | 190 |
| | S.029 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 21,44 | 323,00 | 364 |
| 21 | S.056 DEP. | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 15,73 | 118,49 | 142 |
| 22 | S.030 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 22,70 | 314,00 | 363 |
| 23 | S.057 DEP. | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 15,33 | 119,90 | 138 |
| 24 | S.032 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 124,55 | 1380,00 | 1.619 |
| 25 | S.033 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 24,95 | 400,00 | 449 |
| 26 | S.036 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 24,90 | 375,00 | 423 |
| 27 | S.043 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 22,32 | 334,80 | 379 |
| 28 | S.047 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 28,59 | 505,00 | 572 |
| 29 | Z.01 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 589,40 | 10609,40 | 11.199 |
| 30 | S.1.12 | ȘOS.GIURGIULUI NR.109A, SECTOR4, BUCUREȘTI | 20,75 | 295,00 | 332 |

In functie de durata, contractele de inchiriere pot fi termen scurt (de cinci ani sau mai putin) sau lung (peste 5 ani). Pentru scopul evaluarii s-a presupus estimarea unei chirii de piata, in vederea prelungirii contractelor de inchiriere existente.

Cheltuielile care sunt incluse in chirie difera de la o piata la alta. Plecand de la acest criteriu, se deosebesc mai multe tipuri de chirie (chirie bruta; chiria neta; chiria neta tripla etc.). Tinand cont de practica pietei industriale romanesti cat si de prevederile contractului de inchiriere, la data evaluarii, chiria estimata este o chirie neta care presupune ca utilitatile, impozitele, asigurare si cheltuielile curente sunt platite de catre chirias in timp ce proprietarul plateste numai reparatiile capitale.

Potrivit HCGMB 426/26.07.2018, valoarea chiriilor pentru spatiile conexe spatiilor comerciale, (camera depozitare; camera frigorifica; camera frigidere; camera procesare; depozit de zi; zona preparare; vestiar; grup sanitar + dus) reprezinta 50% din valoarea chiriilor estimate pentru spatiile comerciale, astfel cum au fost prezentate in anexele prezentului raport de evaluare.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

NR. LEGITIMATIE: 18873



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR TEL.: 0727 947 941

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

NUMAR LEGITIMATIE:18873

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



ANEXE

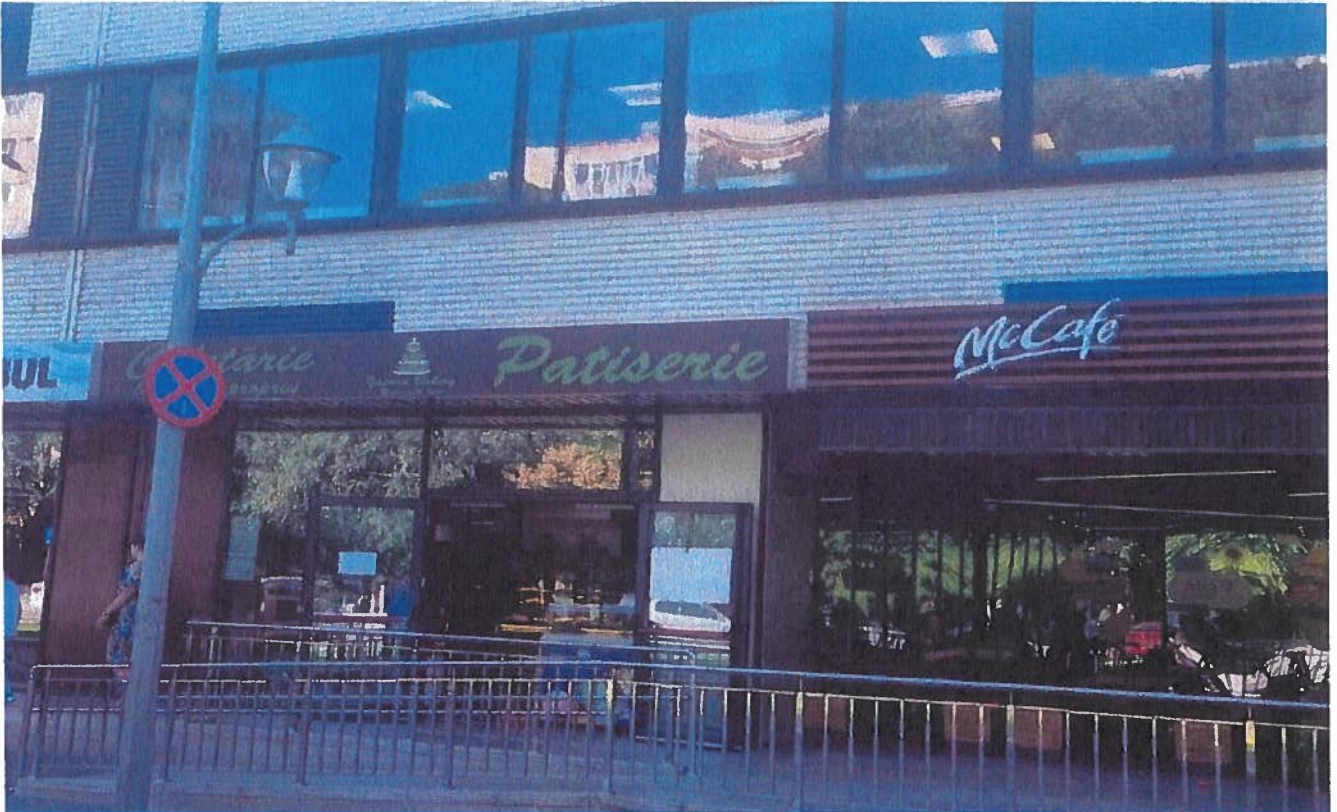
POZE



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO





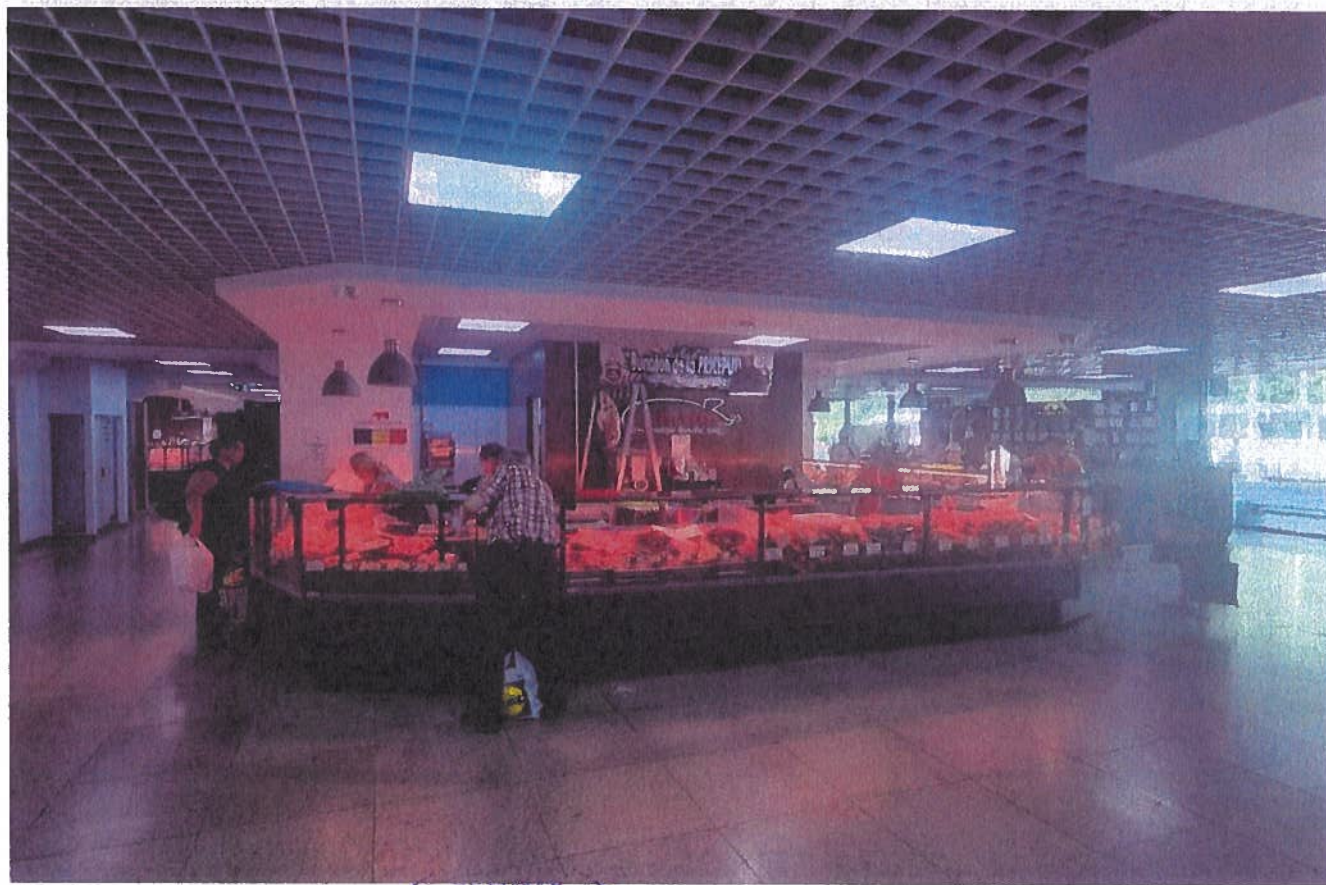
EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR TEL: 0769 447 941
 TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
 NUMAR LEGITIMATIE:18873
 SPECIALIZAREA: EPI | EBM WEB: WWW.TCCLEGAL.RO





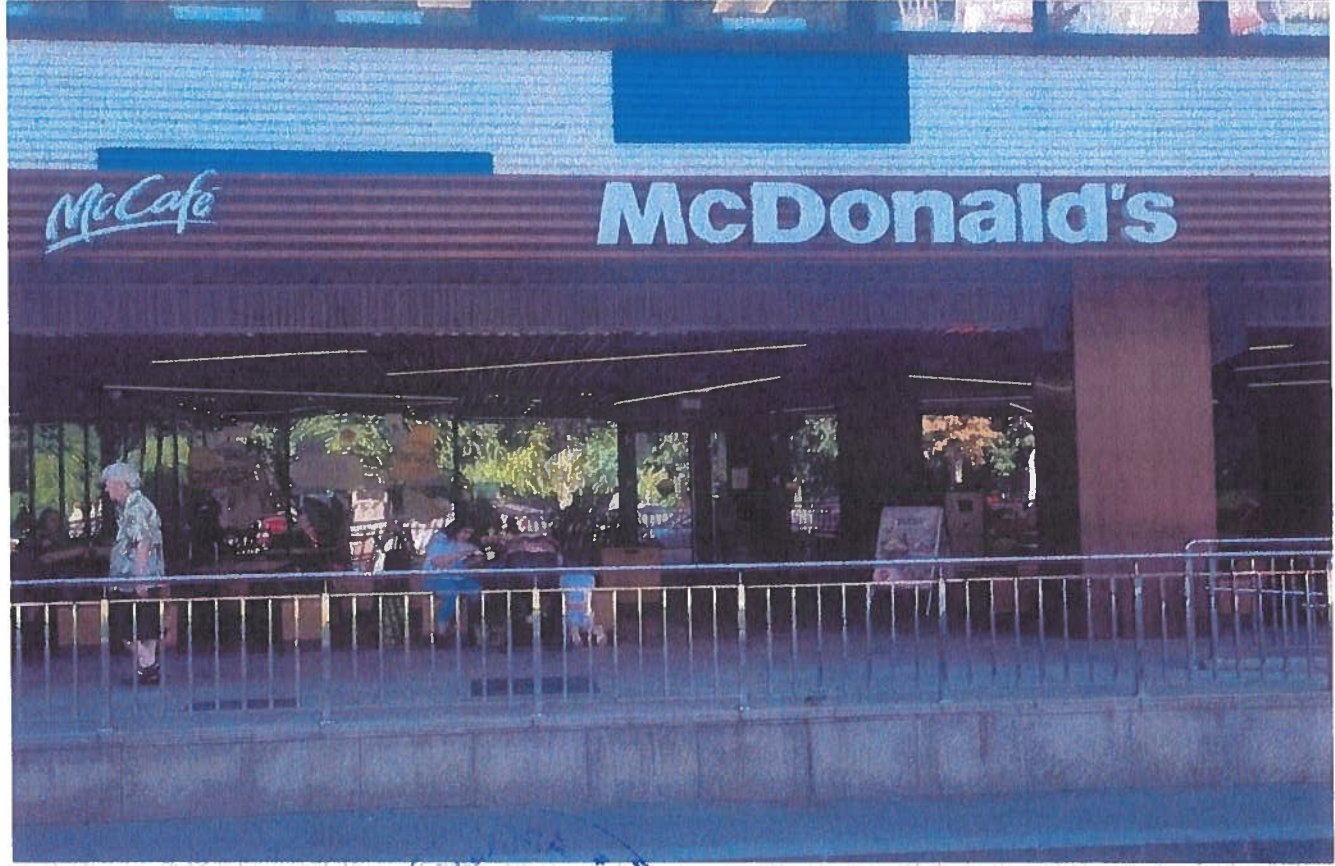
EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR TEL: 0737 041 591
 TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN CORSI-MALU OFFICE@TCCLEGAL.RO
 NUMAR LEGITIMATIE:18873 MUNICIPIUL BUCURESTI WWW.TCCLEGAL.RO
 SPECIALIZAREA: EPI | EBM CONSILIUL LOCAL DE ECONOMIE SI COMERCII





EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR TEL: 0727.947.941
 TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
 NUMAR LEGITIMATIE:18873
 SPECIALIZAREA: EPI | EBM
 WWW.WWW.TCCLEGAL.RO





EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR AR 70 TEL: 0727 941 941
 TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN EMAIL: TIBIUS@TCCLEGAL.RO
 NUMAR LEGITIMATIE: 18873
 SPECIALIZAREA: EPI | EBM
 CONSILIUL LOCAL SECTOR 1
 MUNICIPIUL BUCURESTI
 CONSILIUL LOCAL SECTOR 1
 MUNICIPIUL BUCURESTI
 WWW.TCCLEGAL.RO





EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
 TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
 NUMAR LEGITIMATIE: 18873
 SPECIALIZAREA: EPI | EBM



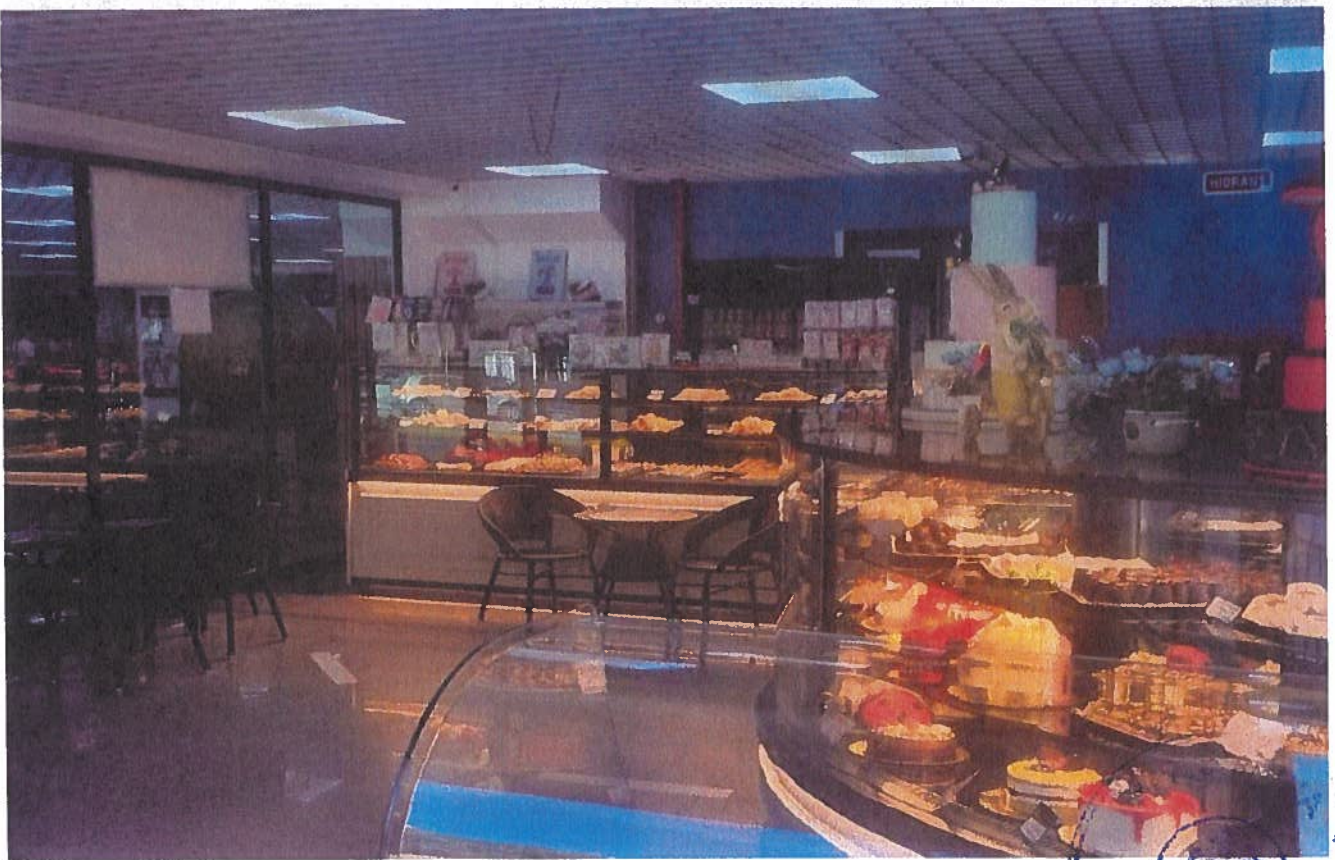
TEL: 0727 91724
 EMAILS: OFFICE@TCCLEGAL.RO
 WEB: WWW.TCCLEGAL.RO





EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR TEL: 0727 947 941
 TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN EMAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
 NUMAR LEGITIMATIE: 18873 WEB: WWW.TCCLEGAL.RO
 SPECIALIZAREA: EPI | EBM





EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
 TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
 NUMAR LEGITIMATIE:18873
 SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0729 947 941
 E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
 WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



REPREZENTANTE DE SEMANTA
 ANEVAR STANCIU



Appraisal Advisor

**RAPORT DE EVALUARE NR 67/EPI/2024
ÎNTOCMIT DE EVALUATORUL AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN****SCOPUL EVALUARII:**

Actualizarea pretului chiriei pentru Complexul Comercial Progresul din Bucuresti, sos Giurgiului 94, sector 4, in vederea prelungirii contractului de inchiriere existent.

PROPRIETAR:

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

UTILIZATOR:

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

DATA EVALUĂRII: 02.08.2024

**VALOAREA ACTUALIZATA
PENTRU SPATIUL COMERCIAL A FOST
DETALIATA IN SINTEZA EVALUARII**

**CURS BNR 02.08.2024
1 EURO = 4.9753 LEI**

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport de evaluare fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului.

**BUCUREȘTI
AUGUST - 2024**



CUPRINS

| | |
|---|-----------|
| SCRISOARE DE TRANSMITERE | 2 |
| I. INTRODUCERE | 4 |
| 1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante (Sinteza Raportului) | 4 |
| 2. Certificarea evaluatorului | 5 |
| II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII | 6 |
| 1. Identificarea si competenta evaluatorului | 6 |
| 2. Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati | 6 |
| 3. Scopul evaluarii | 6 |
| 4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate | 6 |
| 5. Tipul valorii | 6 |
| 6. Data evaluarii | 6 |
| 7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii | 7 |
| 8. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza evaluarea | 7 |
| 9. Ipoteze generale si ipoteze speciale | 7 |
| 10. Tipul raportului | 8 |
| 11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare | 8 |
| 12. Declaratia conformitatii cu SEV | 8 |
| 13. Descrierea raportului de evaluare | 8 |
| III. PREZENTAREA DATELOR | 9 |
| 1. Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare | 9 |
| 2. Descrierea situatie juridice | 17 |
| 3. Descrierea constructiei si a terenului | 17 |
| 4. Componente non – imobiliare. Identificare si clasificare | 17 |
| 5. Istoricul Proprietatii subiect | 17 |
| IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE | 17 |
| 1. Analiza cererii | 17 |
| 2. Analiza ofertei | 19 |
| 3. Relatia dintre cerere si oferta | 19 |
| 4. Concluzii privind analiza pietei specifice | 19 |
| VI. EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE | 19 |
| VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII | 21 |
| VIII. ANEXE | 22 |



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
 TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
 NUMAR LEGITIMATIE:18873
 SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941
 E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
 WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



INTRODUCERE

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

| | | |
|----|--|--|
| 1 | CLIENT | SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI |
| 2 | UTILIZATOR DESEMENAT | SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI |
| 3 | PROPRIETAR | SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI |
| 4 | SCOPUL EVALUĂRII | ACTUALIZAREA PRETUIRLOR DE INCHIRIERE PENTRU COMPLEXUL COMERCIAL PROGRESUL IN VEDEREA PRELUNGIRII CONTRACTULUI DE INCHIRIERE EXISTENT. |
| 5 | TIPUL VALORII | CHIRIA DE PIATA |
| 6 | DATA EVALUĂRII | 02.08.2024 |
| 7 | EVALUATOR | EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRUL TITULAR ANEVAR, CONSTANTIN CORNELIU TIBERIUS |
| 8 | TIP PROPRIETATE | SPATII COMERCIALE |
| 9 | AMPLASAREA IMOBILULUI | Soseaua Giurgiului nr. 94, sector 4, Bucuresti |
| 10 | SUPRAFATA IMOBILULUI | S inchiriabila: 1.462,03 mp |
| 11 | CURS EURO CONFORM BNR DIN DATA DE 02.08.2024 | 1 EURO = 4.9753 RON |
| 12 | OBSERVATII | Potrivit HCGMB 426/26.07.2018, valoarea chiriilor pentru spatiile conexe spatiilor comerciale, (camera depozitare; camera frigorifica; camera frigidere; camera procesare; depozit de zi; zona preparare; vestiar; grup sanitar + dus) reprezinta 50% din valoarea chiriilor estimate pentru spatiile comerciale |
| 13 | VALOAREA ACTUALA A CHIRIEI (EURO) | EUR: 18.509,00 |
| 14 | VALOAREA ACTUALIZATA A CHIRIEI LUNARE (EURO) | EUR: 19.737 |



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
 TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
 NUMAR LEGITIMATIE: 18873
 SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941

E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Referitor la nota de comanda comunicata de catre institutia dvs nr. P.16.2/136/31.07.2024 cu privire la actualizarea valorilor de inchiriere pentru Complexul Comercial Progresul, subsemnatul TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN, membru titular ANEVAR, având numarul de legitimație 18873, îmi asum răspunderea privind conținutul prezentului raport de evaluare numai față de client și de utilizatorul desemnat și certific în cunoștință de cauză și cu bună credință, faptul că:

- Afirmatiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile raportate în prezentul raport de evaluare se limitează numai la ipotezele generale și speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile subsemnatei, personale, imparțiale și nepărtinitoare și sunt în concordanță cu Standardele de Evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Raportul de evaluare a fost întocmit conform informațiilor și documentelor primite din partea proprietarului și din informațiile obținute în urma inspecției, iar evaluatorul nu se face raspunzator în situația în care apar și alte informații care nu i-au fost comunicate în cadrul acestei proceduri.
- Menționez faptul că nu mi-a fost acordată asistență profesională de către alte persoane, cu privire la întocmirea prezentului raport de evaluare.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă referitor la bunurile ce fac obiectul evaluării și nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunurile evaluate în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Dețin cunoștințele necesare pentru întocmirea, în mod competent, a prezentului raport de evaluare.
- Pentru realizarea prezentului raport nu am primit asistență din partea altor persoane ne semnate ale certificării.
- Prezentul raport se supune normelor în vigoare și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru bunuri imobile) în acest sens.
- La data prezentului raport, subsemnatul sunt membru titular ANEVAR, având nr. de legitimație 18873 și asigurare profesională în cuantum de 500.000 euro.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

NR. LEGITIMATIE: 18873



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE:18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941

E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



TERMENII DE REFERINȚA AI EVALURII

1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Subsemnatul, Constantin Corneliu Tiberius, absolvent al Facultatii de Drept si al Studiilor de Master din cadrul Academiei de Politie, Practician in Insolventa Membru UNPIR si Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR cu numarul de legitimatie 18873, declar faptul ca sunt membru ANEVAR din data de 25.06.2018 precum si faptul ca detin cunostintele necesare pentru intocmirea, in mod competent, a prezentului raport de evaluare.

2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR UTILIZATORI DESEMNAȚI

Clientul și utilizatorul desemnat al prezentului raport de evaluare este Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti.

3. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este reprezentanta de Complexul Comercial Progresul, astfel cum a fost mentionat in sinteza evaluarii.

4. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul prezentului raport de evaluare este reprezentat de informarea utilizatorului cu privire la valoarea actualizata a chiriilor de piata pentru Complexul Comercial Progresul, in prelungirii contractului de inchiriere existent.

Prezentul raport de evaluare nu va fi utilizat pentru alte scopuri sau în afara contextului prezentat.

5. TIPUL VALORII. MONEDA VALORII

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă o sumă exactă, ci cel mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a tipului valorii.

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, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Tipul valorii estimate este chiria de piață așa cum este definită în cadrul SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Potrivit solicitarii utilizatorului, moneda în care se va exprima valoarea din prezentul raport este in EURO.

6. DATA EVALUARII. DATA RAPORTULUI DE EVALUARE

Data evaluării este data la care sunt valabile opiniile și concluziile privind valoarea estimată în prezentul raport și este data de 02.08.2024.

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în SEV 103 – Raportarea evaluării



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE:18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941

E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



7. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚII EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA

În vederea întocmirii analizelor, opiniilor și a concluziilor din prezentul raport de evaluare, au fost utilizate informațiile primite din partea utilizatorului, la data evaluării, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care să nu se fi avut cunoștință.

8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE DE CATRE EVALUATOR

Pentru elaborarea prezentului raport de evaluare am avut la dispoziție următoarele documente comunicate de catre utilizator, respectiv:

HCGMB 426/26.07.2018.

HGMB 105/27.04.2021 si anexa nr 1.

Lista si Schitele spatiilor comerciale subiect impreuna cu Nota de Comanda.

Ca sursă suplimentară au fost analizate:

Rapoarte de piață publicate de companiile imobiliare.

Articole de presă cu privire la aspectele economice, piața imobiliară (www.zf.ro, www.money.ro, www.ziare.com, www.hotnews.ro, www.wall-street.ro, www.aibi.ro, www.statista.com/statistics, <http://revistabiz.ro> și alte asemenea).

Site-uri de specialitate privind piața imobiliară (imobiliare.ro, lajumate.ro, olx.ro și alte asemenea).

9. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

IPOTEZE SEMNIFICATIVE

- Prezentul raport de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Nici prezentul raport de evaluare și nici părți ale sale nu vor fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- În vederea întocmirii analizelor, opiniilor și a concluziilor din prezentul raport de evaluare, au fost utilizate toate informațiile avute la dispoziție despre bunurile subiect, la data evaluării, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care să nu se fi avut cunoștință.
- Din informațiile obținute, nu există nici un indiciu cu privire la existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate. Nu există informații despre existența unor rapoarte care să indice prezența contaminărilor sau materialelor periculoase și nici nu au fost efectuate investigații special în acest sens. Dacă se va stabili ulterior faptul 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 diminuare valorii de piață a imobilului subiect.
- Se presupune faptul că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii modulelor (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.
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețea lor.



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEFAR
TIBERIUȘ CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE:18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941

E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de persoanele menționate mai sus și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

- Avand in vedere Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 105/27.04.2021, respectiv HCGMB 426/26.07.2018 prin care au fost stabilite valorile pentru inchirierea bunurilor similare, estimarea valorii chiriei de piata pentru bunurile subiect va tine cont si de aceste documente.

10. TIPUL RAPORTULUI

Conform SEV 103 Raportare, forma prezentului raport de evaluare a fost convenită cu toate părțile implicate a fi una scrisă.

11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

- Raportul de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către utilizator, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Prezentul raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat. Raportul este confidențial strict pentru client și destinatar, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.
- Intrarea în posesia unei copii a prezentului raport de evaluare nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice, de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile raportului de evaluare își vor pierde valabilitatea.
- Nici prezentul raport de evaluare și nici părți ale sale nu vor fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

12. DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII CU SEV

Subsemnatul certifică în cunoștință de cauză că la elaborarea prezentului raport au fost respectate Standardele de Evaluare a Bunurilor adoptate și publicate de către ANEVAR, ediția 2022 și Codul de etică al profesiei de evaluator adoptat și publicat de ANEVAR, în mod special cu respectarea următoarelor Standarde de Evaluare (SEV) și Ghiduri de Evaluare (GEV):

SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general); SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102); SEV 103 – Raportare (IVS 103); SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104); SEV 105 – Abordări și metode de evaluare; SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400); GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

Prezentul Raport de Evaluare este unul de tip narativ, detaliat si cuprinde descrierea datelor, faptelor si analizelor pe care evaluatorul le detine la data intocmirii acestuia, respectiv la data de 02.08.2024.

Etapetele parcurse pentru elaboarea prezentului raport de evaluare au fost urmatoarele:

- Documentarea, pe baza informațiilor și a documentelor recepționate.
- Stabilirea limitelor și a ipotezelor care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare.
- Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării.
- Analiza pieței, a cererii și ofertei, a pieței specifice proprietății subiect.



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
 CIBERIC CORNELIU CONSTANTIN
 NUMAR REGISTRARIE: 18873
 SPECIILIZARE: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941
 E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
 WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



PREZENTAREA DATELOR

1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE

În cadrul analizei pieței imobiliare, precum și a faptului că, Complexul Comercial Progresul se afla situat în București, str. Soseaua Giurgiului 94, sector 4, am considerat aria pieței zona cuprinsă între limitele Sectorului 4 al Municipiului București în conformitate cu Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 143/2003 privind reglementările urbanistice de încadrare pe zone și categorii de folosință a teritoriului Municipiului București, pentru anul 2004 prin aplicarea prevederilor O.G. nr. 36/2002, a H.G. nr. 1278/2002, a H.G. nr. 149/2003, a O.U.G. nr. 12/2003 și a H.C.G.M.B. nr. 301/2002, astfel:

ZONA A – REPREZENTATA GRAFIC IN CULOAREA ROSIE

Delimitata prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

O fasie de 400 m latime de-a lungul malului drept al Raului Dambovită, de la sos. Mihai Bravu până la 100 m est de soseaua Vitan Barzești.

Fasia cuprinsă între Calea Vacaresti și limita cuvei Lacului Vacaresti, de la 400 m de malul drept al Raului Dambovită până la prelungirea limitei de vest a cimitirului Caramidarii de Jos.

Limita vestica a cimitirului de la limita vestica a cimitirului Caramidarii de Jos până la limita de 200 m de str. Sergent Nitu Vasile.

Fasie de 200 m la str. Sergent Nitu Vasile, de la prelungirea limitei sudice a cimitirului de la Soseaua Oltenitei.

Soseaua Oltenitei, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la 200 m de str. Sergent Nitu Vasile până la str. Sura Mare.

Str. Sura Mare, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la sos. Oltenitei la limita administrativă a sectorului.

Limita administrativă a sectorului, de la str. Sura Mare până la intersecția cu sos Mihai Bravu.

ZONA B – REPREZENTATA GRAFIC IN CULOAREA PORTOCALIU

Delimitata prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Fâșie de 400 m lățime de-a lungul malului drept al Râului Dâmbovița, de la 100 m est de Șos. Vitan - Bârzești până în dreptul Str. Releului.

O fâșie de 100 m, pe partea estică a Șos. Vitan - Bârzești, de la limita sudică a zonei A (Splaiul Unirii) până la intersecția cu Șos. Olteniței.

Șos. Olteniței, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Șos. Vitan - Bârzești până la limita administrativă.

Str. Cpt. Eremia Popescu, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Șos. Olteniței până la Șos. Berceni.



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
 CIBERIUȘ CORNELIU CONSTANTIN
 NUMAR DE IDENTIFICATIE: 18873
 SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941

E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



Șos. Berceni, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Cpt. Eremia Popescu până la B-dul Metalurgiei; Șos Berceni, numere pare, de la B-dul Metalurgiei până la Drum Dealu Floreni; Drum Dealu Floreni, de la Șos. Berceni până la C F. Industrială.

De la intersecția Drum Dealu Floreni cu C F. industrială până la intersecția Drum Dealu Crucii cu Str. Dumitru Brumărescu.

Drum Dealu Crucii, Drum Dealu Bradului, Str. Dumitru Brumărescu până la Drum Dealu Bradului.

Drum Dealu Bradului, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Drum Dealu Crucii până la B-dul Metalurgiei.

B-dul Metalurgiei, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei de la Drum Dealu Bradului până la Șos. Berceni.

Str. Turnu Magurele, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Șos. Berceni până la Intr. Binelui.

Intr. Binelui, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Turnu Magurele până la Drum Binelui.

Drum Binelui, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Intr. Binelui până la B-dul Metalurgiei.

B-dul Metalurgiei, numere impare, de la Drum Binelui până la Drum Dealu Bradului; B-dul Metalurgiei, numere pare, de la Drum Dealu Bradului.

Str. Turnu Magurele, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la B-dul Metalurgiei până la Str. Luica.

Str. Luica, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei;

Șos. Giurgiului, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Luica până la limita sudică administrativă.

Șos. Giurgiului, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Luica până la Drum Găzarului.

Șos. Giurgiului, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Luica până la Str. Șura Mare.

Drum Găzarului, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Șos. Giurgiului până la Str. Împăratul Traian.

Str. Împăratul Traian, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Drum Găzarului până la Str. Pictor Ștefan Dumitrescu.

Str. Pictor Ștefan Dumitrescu, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Împăratul Traian până la Șos. Giurgiului.

Str. Șura Mare, exclusiv, de la Șos. Giurgiului până la Șos. Olteniței, Șos. Olteniței, exclusiv, de la Str. Șura Mare până la limita de 200 m față de Str. Serg. Nițu Vasile.



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR

FEDERUS CORNELIU CONSTANTIN

NUMAR DE IDENTIFICATIE: 18873

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941

E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



Fâșie de 200 m la Str. Nițu Vasile, de la Șos. Olteniței până la prelungirea laturii sudice a cimitirului Cărămidarii de Jos.

Prelungirea laturii sudice a cimitirului Cărămidarii de Jos de la 200 m de Str. Serg. Nițu Vasile până la limita vestică a cimitirului.

Limita vestică a cimitirului Cărămidarii de Jos până la limita cuvei L.acului Văcărești.

Fâșie de 100 m măsurată de la limita cuvei lacului Văcărești, de la Șos. Olteniței până la 500 m de malul drept al Râului Dâmbovița.

Fâșie de 100 m măsurată de la limita sudică a zonei A (malul drept al Raului Dâmbovița) din limita estică a zonei B de la Calea Văcărești până la 200 m de Șos. Vitan – Bârzești.

Fâșie de 200 m măsurată spre vest de Calea Vitan - Bârzești, de la 500 m de malul drept al Râului Dâmbovița până la limita sudică a cuvei lacului Văcărești.

Limita sudică a cuvei lacului Văcărești (paralelă cu Șos.Olteniței).

ZONA C – REPREZENTATA GRAFIC IN CULOAREA GALBEN

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Limita sudică a zonei B (la 500 m de Splaiul Unirii).

Limita estică a zonei B a Șos. Vitan – Bârzești.

Limita nordică a zonei B a Șos. Olteniței.

Limita vestică a zonei B a Căii Văcărești.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Splaiul Unirii (limita sector) de la Str. Releului până la limita administrativă.

Limita administrativă până la Șos. Olteniței.

Șos. Olteniței, exclusiv, de la limita administrativă până la limita estică a zonei B de la Șos. Vitan Bârzești.

Limita estică a zonei B (Șos. Vitan- Bârzești), de la Șos. Olteniței până la limita sudică a zonei B de la Splaiul Unirii.

Limita sudică a zonei B a Splaiul Unirii de la limita zonei A până la prelungirea Str. Releului.

Prelungirea Str. Releului până în Splaiul Uniri (limita sector).

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Șos. Olteniței, exclusiv, de la Str. Cpt. Eremia Popescu până la limita administrativă.

Limita administrativă de la Șos. Oltenitei până la Șos. Berceni.



ROMANIA
 EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
 FIBERIUȘ CORNELIU CONSTANTIN
 NUMAR LEGITIMATIE: 18873
 SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941

E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



Șos. Berceni, exclusiv, de la B-dul Metalurgiei până la Str. Cpt. Eremia Popescu.
Str. Cpt. Eremia Popescu, exclusiv.

Delimitată prim teritoriul cuprins între artercle de circulație:

Șos. Berceni, exclusiv, de la Str. Turnu Măgurele până la B-dul Metalurgiei (latura sudică).

B-dul Metalurgiei, exclusiv, de la Șos. Berceni până la Drum Binelui.

Drum Binelui, exclusiv, de la B-dul Metalurgiei până la Intr. Binelui.

Intr. Binelui, exclusiv, de la Intr. Binelui până la Str. Turnu Măgurele.

Str. Turnu Măgurele, exclusiv, de la Intr. Binelui până la Șos. Berceni.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

B-dul Metalurgiei, exclusiv, de la B-dul Metalurgiei până la Drum Binelui.

Drum Binelui, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la B-dul Metalurgiei până la Str. Aurel Persu.

Str. Aurel Persu, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Drum Binelui până la Str. Odei.

Str. Odei, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Aurel Persu până la Str. Tudor Gociu.

Str. Tudor Gociu, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Odei până la Str. Acțiunii.

Str. Acțiunii, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Tudor Gociu până la Intr. Acțiunii.

Intr. Acțiunii, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Acțiunii până la Drum Bercenarului.

Limita administrativă, de la Drum Bercenarului până la Șos. Giurgiului.

Șos. Giurgiului exclusiv, de la limita administrativă până la Str. Luica;

Str. Luica - Str. Turnu Magurele, exclusiv, de la Șos. Giurgiului până la B-dul Metalurgiei.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Str. Pictor Ștefan Dimitrescu, exclusiv, de la Șos. Giurgiului până la Str. Împăratul Traian.

Str. Împăratul Train, exclusiv, de la Str. Pictor Ștefan Dimitrescu până la Drum Găzarului.

Drum Găzarului, exclusiv, de la Str. Împăratul Traian până la Șos. Giurgiului.

Șos. Giurgiului, exclusiv, de la Drum Găzarului până la Str. Pictor Ștefan Dimitrescu.



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIU CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941

E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO

WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Fâșie 100 m la Drum Deal Floreni, de la Șos. Berceni până la C.F. industrială.

Fâșie 100 m de la limita zonci B de la Drum Dealu Floreni până la Drum Dealu Crucii.

Fâșie 100 m de la zona B de la Drum Dealu Crucii până la Drum Binelui.

Piata Covasna este situata in Bucuresti, str. Covasna nr. 3, sector 4, teritoriu cuprins in Zona B, a sectorului 4.

De asemenea, in apropierea Pietei Covasna se afla numeroase statii de autobuze din rețeaua STB.

Zona in care este amplasat Complexul Comercial Progresul, este o zona rezidentiala, cu blocuri de locuinte si constructii rezidentiale unifamiliale construite atat inainte de anii 1990 cat si mai recente.

In zona se mai afla si institutii de invatamant precum gradinite, scoli, licee dar si institutii publice si de cult, cabinete medicale si institutii bancare iar Cladirea de birouri din cadrul City Mall si statia de metrou Eroii Revolutiei se afla la aproximativ 1,3 km distanta de mers pe jos.

In zona exista, retele de curent, apa, canalizare, gaze, internet + TV si termoficare.

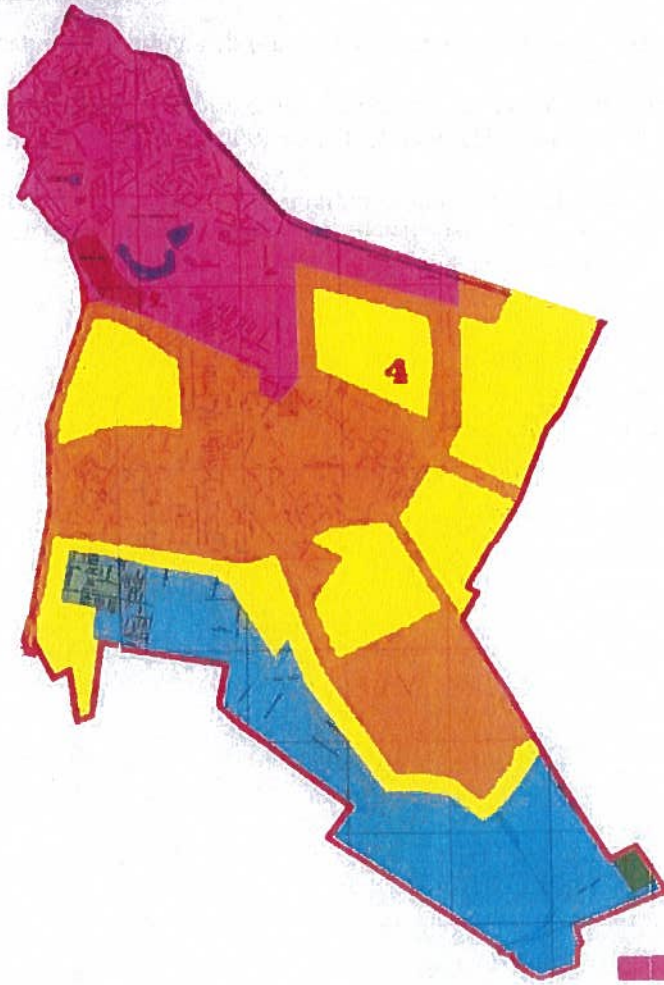
Traficul pietonal este intens in zona, avand in vedere faptul ca, Complexul Comercial Progresul este amplasat in planul secund fata de strada principala, in vecinatatea statiei de tramvai Progresul si in zona rezidentiala.



| | | |
|---|--|---|
| <p>EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN NUMAR LEGITIMATIE:18873 SPECIALIZAREA: EPI EBM</p> | <p>TEL: 0727 947 941 E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO WEB: WWW.TCCLEGAL.RO</p> |  |
|---|--|---|

REGLEMENTARI URBANISTICE DE ZONARE FISCALA A TERITORIULUI MUNICIPIULUI BUCURESTI PENTRU ANUL 2004 SECTOR 4

ANEXA F
La HCGMB nr. / ... mai 2003



- ZONA A
- ZONA B
- ZONA C
- ZONA D
- LIMITA DE SECTOR
- LIMITA TERITORIULUI

NOTA:
Prezenta planșă se citește împreună cu Anexa A la Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 03/2002 cu privire la "Reglementările urbanistice de înțărare pe zone și categorii de folosință a teritoriului Municipiului București, pentru anul 2004", pentru aplicarea prevederilor OG nr. 36/2002, a HG nr. 1278/2002 și a HCGMB nr. 201/2002.

Din categoria terenurilor din categoriile extravilan în intravilan, conform PUG aprobat, nu permite delimitarea unei limite definitive a teritoriului intravilan; Clasarea pe categoriile extravilan "I", "II" și "III" se face conform precizărilor din Anexa A.

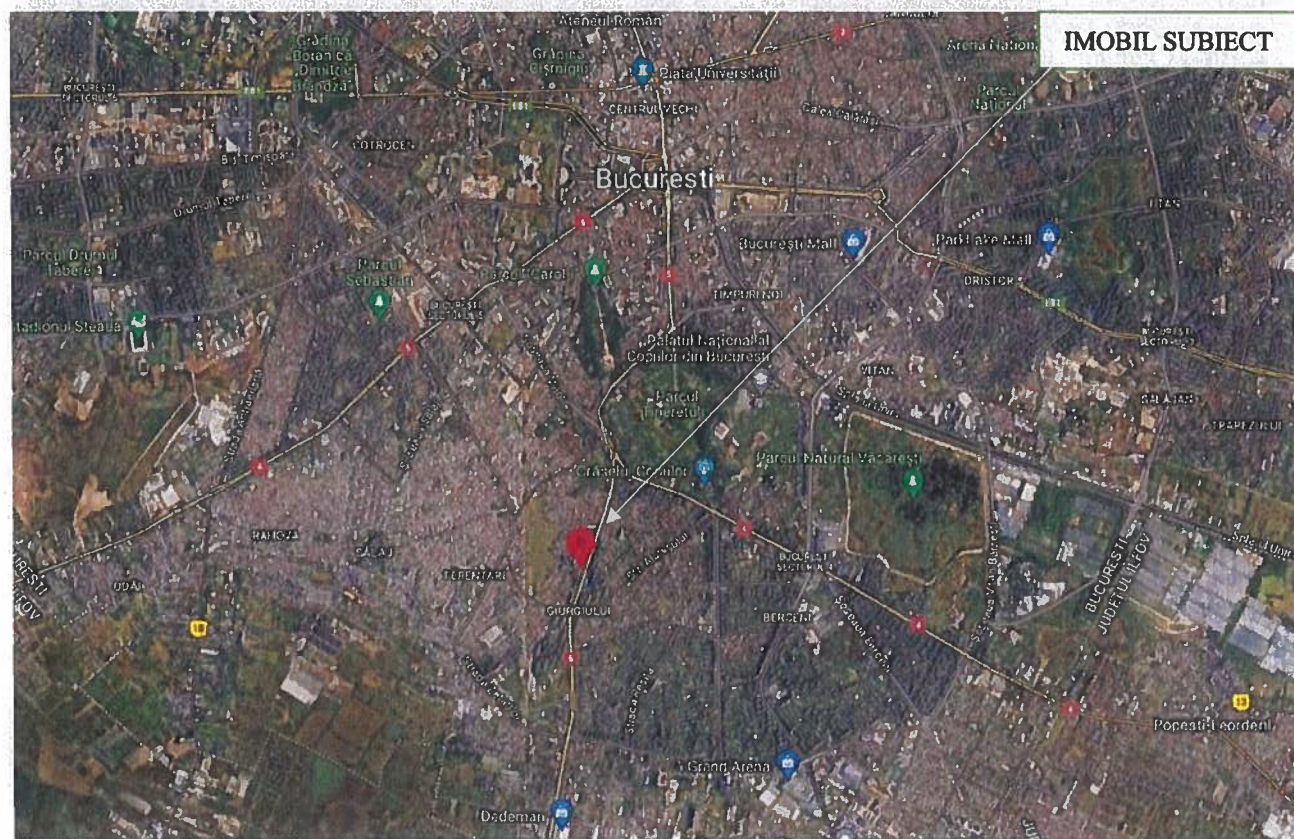
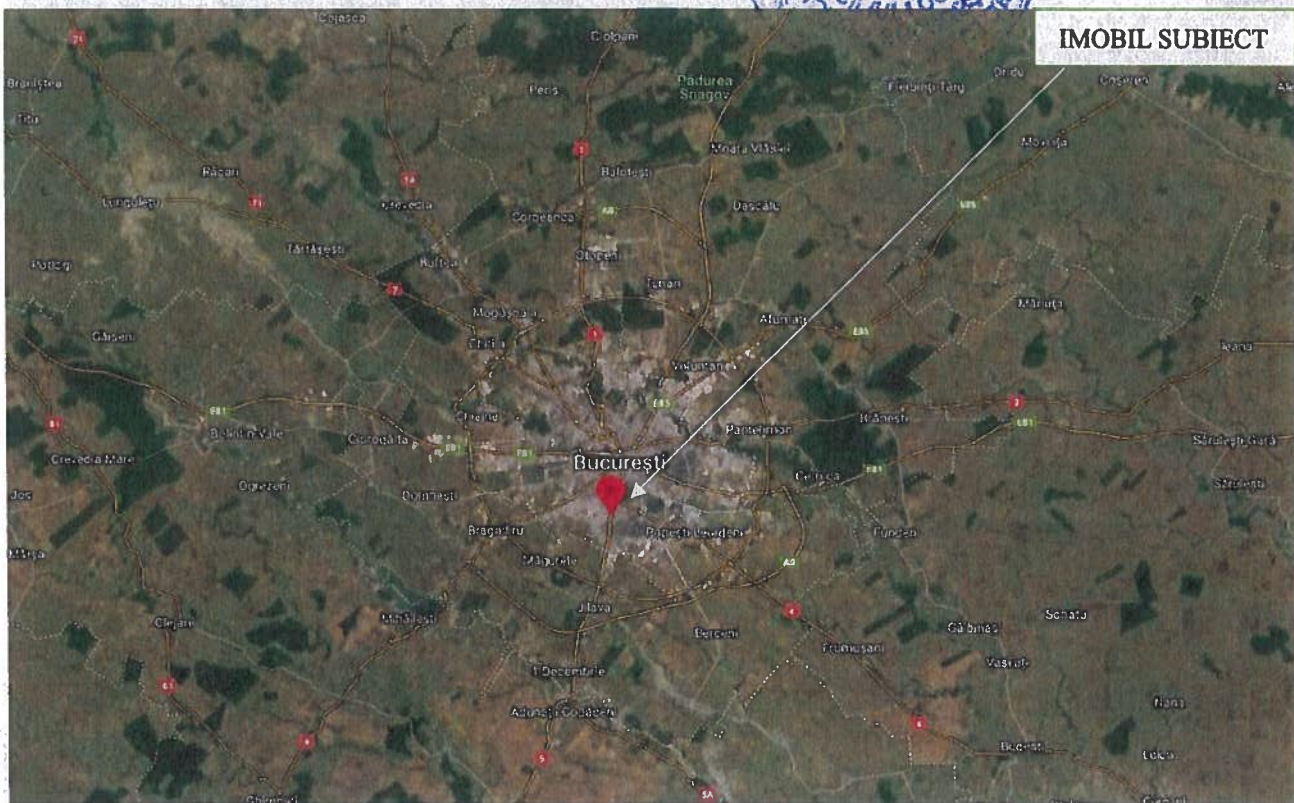


| | | |
|---|---|---|
| <p>Comuna, orașul, la întocmirea planșii și a anexelor se respectă următoarele condiții:</p> | | <p>1. Planșile, anexele și tabelul planșelor să fie întocmite în două exemplare originale și două copii în format electronic.</p> |
| <p>2. Planșile, anexele și tabelul planșelor să fie întocmite în format electronic în conformitate cu normele tehnice în vigoare.</p> | <p>3. Planșile, anexele și tabelul planșelor să fie întocmite în format electronic în conformitate cu normele tehnice în vigoare.</p> | <p>4. Planșile, anexele și tabelul planșelor să fie întocmite în format electronic în conformitate cu normele tehnice în vigoare.</p> |

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO





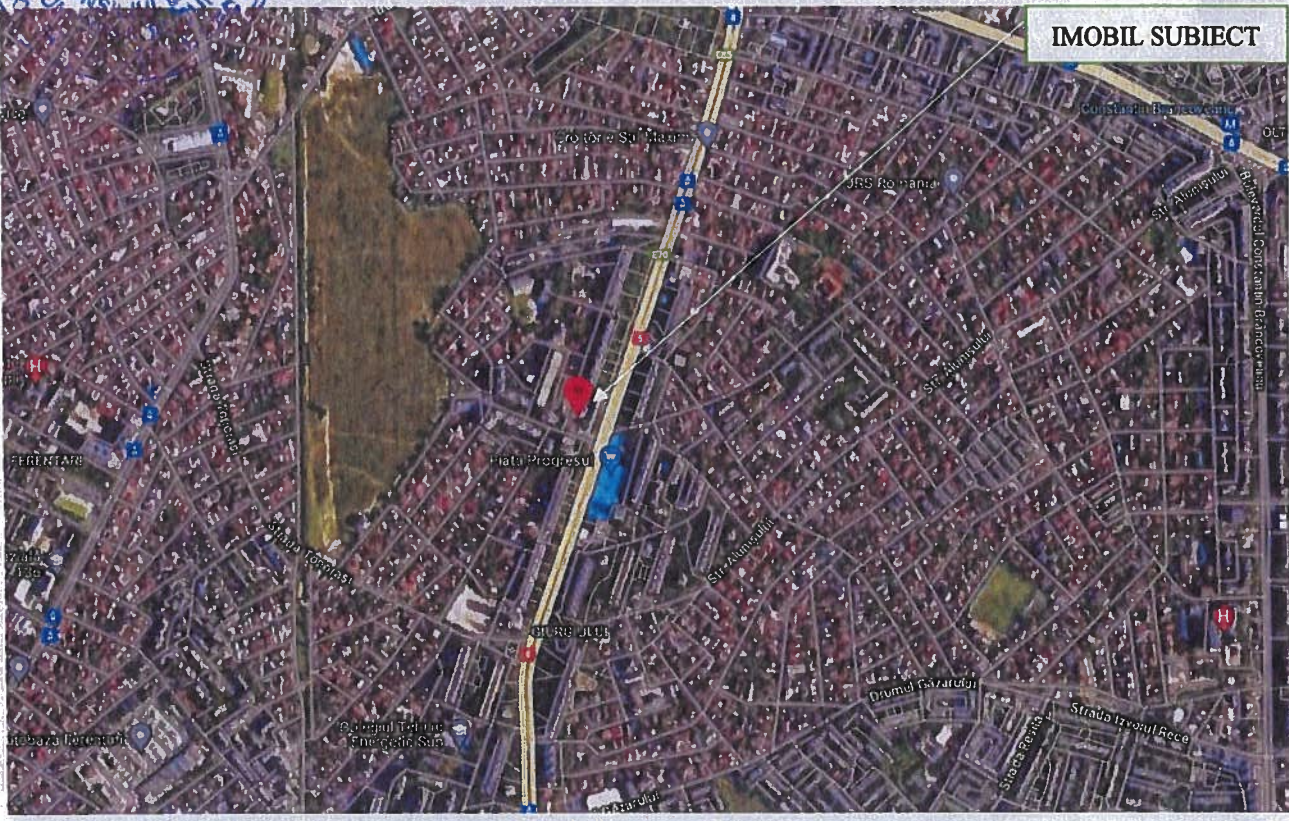
EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
 NUMAR LEGITIMATIE:18873
 SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

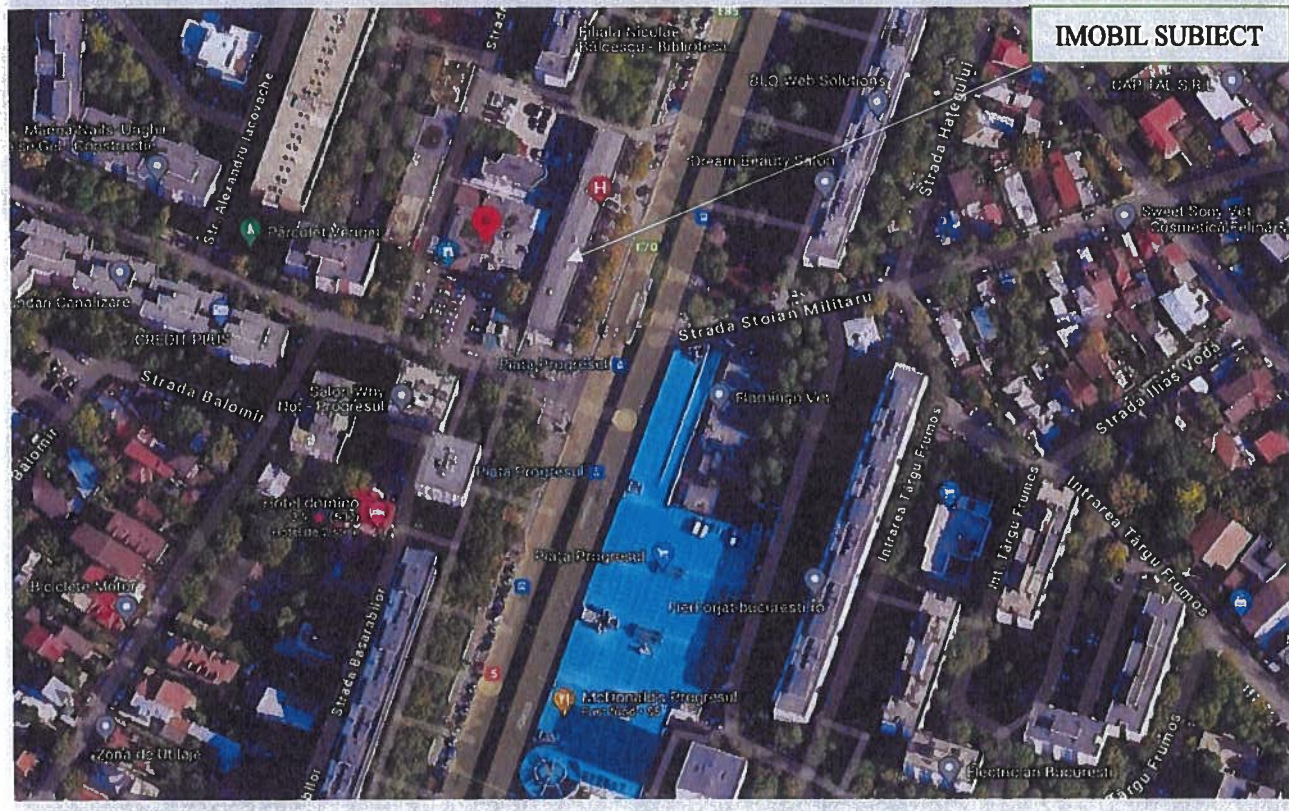




IMOBIL SUBIECT



IMOBIL SUBIECT



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE:18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Conform informațiilor puse la dispoziția evaluatorului dreptul de proprietate asupra imobilului subiect reprezentat de Complexul Comercial Progresu este detinut de către Sectorul 4 al Primăriei București.

3. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI ȘI A TERENULUI

Potrivit informațiilor detinute de către evaluator până la data întocmirii prezentului raport de evaluare, imobilul subiect a fost dat în folosință în anul 2011, având un regim de înălțime P+1, o structură din beton și metal și are o suprafață la sol de 836 mp și o Scd de 1.672 mp, respectiv o Su de 1.462 mp.

Imobilul este împărțit în 10 spații comerciale cu suprafețe cuprinse între 15 mp și 200 mp, împreună cu spațiile de depozitare ce însumează o suprafață de 444 mp.

Imobilul a fost identificat într-o stare bună și dispune de finisaje medii, instalație electrică, sanitară și de încălzire.

Terenul pe care este construit Complexul Comercial Progresul este în suprafață de 2.148 mp și se află situat pe șoseaua Giurgiului, la numărul 94, fiind situat între imobilele rezidențiale.

4. COMPONENTE NON-IMOBILIARE. IDENTIFICARE ȘI CLASIFICARE

În cadrul prezentului raport de evaluare nu au fost identificate componente non- imobiliare.

5. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

Dreptul de proprietate asupra imobilelor subiect este detinut de către Sectorul 4 al Primăriei București și nu există informații despre proprietarii anteriori.

ANALIZA PIETEI

1. ANALIZA CERERII

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Caracteristicile pieței imobiliare sunt:

Este dependentă de nivelul veniturilor și stabilitatea acestora.

Fiecare proprietate imobiliară este unică, beneficiind de un amplasament fix.

Nivelul pretului este influențat de tipul de finanțare oferit de bănci, dobânzile practicate de acestea, durata rambursării creditelor și mărimea avansului, decalaj de timp între cerere și ofertă, fapt ce necesită un timp relativ lung de expunere la vânzare.

Peste 60% din suprafața totală de retail modern din România este concentrată în primele 10 mari orașe, cu peste 200.000 de locuitori, conform unui raport al unei firme de consultanță imobiliară.



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE:18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



În prezent, România are un stoc total de retail modern de peste 4,3 milioane de metri pătrați, din care mai mult de 2,7 milioane de metri pătrați mall-uri, iar restul în principal parcuri de retail.

"Începând cu prima jumătate a anului trecut, creșterea reală a salariilor, adică diferența dintre creșterea salariilor și cea a prețurilor, a revenit în teritoriu pozitiv. Până la sfârșitul lui 2023, creșterea salariilor de aproximativ 9% în termeni reali era deja comparabilă cu nivelurile de dinaintea pandemiei, ceea ce a avut un impact pozitiv asupra pieței și a încrederii consumatorilor și, prin urmare, asupra rezultatelor retailerilor și a cererii de pe piața de retail în general",

Potrivit acesteia, 2023 a fost un alt an bun atât pentru retailerii, cât și pentru proprietarii.

"Pornind de la datele Eurostat, România oferă unele dintre cele mai mari marje de profit din UE pentru o varietate de tipuri de bunuri, de la îmbrăcăminte, la încălțăminte, la jucării și produse farmaceutice. În timp ce costul riscului este și el la un nivel mai ridicat decât în alte țări, iar acest lucru poate avea, de exemplu, consecințe asupra rezultatului final atunci când se contractează un împrumut, totuși considerăm aceste rezultate pozitive o confirmare a unei piețe încă insuficient acoperite din punct de vedere al schemelor de retail și o piață care mai poate primi noi jucători".

Totuși, consultanții Colliers notează că, deși sentimentul general este bun în rândul participanților de pe piață, de la clienți și retailerii până la proprietarii, consumatorii au devenit și ei mai atenți, așa cum se întâmplă de obicei în perioadele de incertitudini accentuate, mulți reorientându-se către produse cu prețuri mai accesibile

"După ani de creșteri puternice ale prețurilor, discounterii au continuat să aibă performanțe bune în 2023 și ne așteptăm să își mențină această dinamică favorabilă și în viitor", se mai precizează în raport.

Altfel, randamentele pe care piața locală le oferă retailerilor, împreună cu revenirea rapidă a sectorului de retail după pandemie, una dintre cele mai rapide reveniri din UE, au repus România pe radarul retailerilor internaționali.

Piața este atractivă pentru o multitudine de segmente, ceea ce înseamnă că noi branduri ar trebui să își facă în continuare loc în România, de la îmbrăcăminte, la alimente, la încălțăminte, accesorii sau decorațiuni, notează consultanții imobiliari.

În ceea ce privește gradul de ocupare, centrele comerciale dominante și parcurile de retail bine poziționate își păstrează nivelul ridicat de închiriere, iar proiectele nou livrate sunt în general bine primite de piață. Referitor la chirie, deși vânzările au încetinit, consultanții Colliers punctează faptul că vânzările rămân considerabil peste nivelurile de dinaintea pandemiei

Consultanții Colliers anticipează o evoluție favorabilă pe termen mediu și pentru consumatori. Pe de o parte, se așteaptă ca inflația să continue să scadă, după ce a încheiat anul 2023 la 6,6%, și ar trebui să reintre în intervalul țintă al băncii centrale de 1,5-3,5% până la sfârșitul anului viitor (dacă politica fiscală o permite).

"Între timp, activitatea economică ar urma să accelereze, ceea ce ar trebui să însemne crearea de locuri de muncă, iar acest lucru, la rândul său, îi va determina pe angajatori să plătească salarii mai mari pe o piață a forței de muncă relativ restrânsă. La modul general, consultanții Colliers se așteaptă la o accelerare a vânzărilor de retail în 2024-2025 comparativ cu 2023", arată studiul.

Conform sursei citate, anul 2023 s-a încheiat cu unul dintre cele mai bune rezultate din 2011 încoace în ceea ce privește livrările de noi proiecte de retail, adăugând aproximativ 220.000 de metri pătrați la suprafața totală de retail, mai mult decât dublu comparativ cu ultimii doi ani, arată raportul de piață anual publicat de Colliers.



TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



"Atât pentru retaileri, cât și pentru proprietarii de centre comerciale, 2023 a fost, de asemenea, încă un an bun pentru vânzări, iar nivelul de profitabilitate din România continuă să fie unul dintre cele mai ridicate din Uniunea Europeană. În paralel, consultanții Colliers observă un interes din ce în ce mai mare al dezvoltatorilor către proiecte de tip mall sau cu destinație mixtă, de mari dimensiuni, în următorii ani", se menționează în raport.

Consultanții susțin că, în general, distribuția arată mult mai echilibrată decât în trecutul apropiat, noile proiecte vizând atât orașele mari, inclusiv Bucureștiul, cât și orașele mai mici, care continuă să fie în prima linie a expansiunii retailerilor.

<https://www.zf.ro/constructii-imobiliare/stocul-spatii-retail-modern-romania-depasit-4-3-mil- peste-60-22280140>

2. ANALIZA OFERTEI

În urma analizei de piață, respectiv în urma analizării studiilor de piață efectuate de către experți și regasite în revista Valoarea, prețul pentru închirierea spațiilor comerciale poate varia mult, în funcție de zona în care acesta este amplasat, respectiv în funcție de dimensiunea spațiului ce urmarează a fi închiriat și de amplasarea acestuia în cadrul complexului (aproximativ între 15 EUR - 20 EUR/mp, potrivit DARIAN DRS și până la 80 euro / mp potrivit Colliers.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Oferta la un anumit bun, la un anumit preț, la un anumit moment și anume loc, indică raritatea relativă a aceluși bun, care este factor de bază a valorii.

3. RELAȚIA DINTRE CERERE ȘI OFERTĂ

La data evaluării și având în vedere contextul economic actual, putem aprecia că piața specifică bunurilor subiect este o piață a cumparatorului / chirasului, oferta fiind mai mare decât cererea, motiv pentru care există o marjă de negociere mare pentru închirierea spațiilor comerciale.

4. CONCLUZII PRIVIND ANALIZA PIETEI SPECIFICE

Analizând piața specifică am ajuns la concluzia că există oferte active pentru tipul de proprietate evaluat, intervalul de prețuri pentru spațiile comerciale similare este situat între 9 €/mp- 80 €/mp, în funcție de suprafața, dotări, finisaje, amplasare, costuri de întreținere și condiții de închiriere.

EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE

Proprietatea ce face obiectul raportului de evaluare este reprezentată de Complexul Comercial Progresul.

Potrivit Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 SEV 104 – Tipuri ale Valorii, la calculul chiriei de piață, evaluatorul trebuie să ia în considerare următoarele:

În ceea ce privește chiria de piață aferentă unui contract de închiriere, termenii și clauzele de închiriere stipulați(țe) în acest contract sunt considerați(țe) a fi adecvați(țe), cu condiția să nu fie ilegali(le) sau contrari(re) cadrului general de reglementare, și

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE:18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



In ceea ce privește chiria de piață care nu este stipulată într- un contract de închiriere, termenii și clauzele presupuși(se) sunt cei/cele aferenți(te) unei închirieri ipotetice care ar fi de regulă convenită pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață.

In abordarea prin comparatie directa, evaluatorul formuleaza o opinie asupra valorii in urma analizei unor proprietati si compararii acestora cu proprietatea in cauza. Tehnicile analizei comparative aplicate in abordarea prin comparative directa sunt fundamentale in cadrul procesului de evaluare. Estimările referitoare la chiria de piata, cheltuielile, valoarea terenului, cost, depreciere si alti parametri ai valorii pot fi utilizate in alte abordari ale evaluării utilizand tehnici comparative similare.

In analiza comparative, se pot utiliza atat corectiile cantitative cat si cele calitative dar nu concomitant. In general corectiile cantitative sunt facute inainte de efectuarea celor calitative.

Evaluarea chiriilor de piata s-a realizat prin analiza comparatiei relative, folosind datele de piata disponibile despre inchirierea centrelor si a parcurilor comerciale din Bucuresti.

Pe pietele spatiilor comerciale, chiriile practicate sunt lunare si se exprima in Euro / mp.

Asadar, in aplicarea acestei metode au fost colectate, analizate, comparate și ajustate oferte de inchiriere privind bunuri similare disponibile pe piața specifică în vederea estimării valorii chirii de piata inclusiv taxele stabilite prin cele doua HCGMB mai sus mentionate.

Evaluarea chiriilor de piata s-a realizat prin analiza comparatiei relative, folosind datele de piata disponibile despre inchirierea centrelor si a parcurilor comerciale din Bucuresti, similare cu Complexul Comercial Progresul.

De asemenea, tinand cont de scopul evaluarii precum si de informatiile detinute, pana la acest moment si de natura proprietatilor imobiliare analizate, chiriile de piata au fost estimate pentru fiecare spatiu comercial subiect, tinand cont de amplasarea acestuia, dimensiunea si destinatia acestuia.

Potrivit HCGMB 426/26.07.2018, valoarea chiriilor pentru spatiile conexe spatiilor comerciale, (camera depozitare; camera frigorifica; camera frigidere; camera procesare; depozit de zi; zona preparare; vestiar; grup sanitar + dus) reprezinta 50% din valoarea chiriilor estimate pentru spatiile comerciale, astfel cum au fost prezentate in anexele prezentului raport de evaluare.

Cursul de referință EURO/RON afișat de BNR la data evaluării, respectiv la data de 02.08.2024 este de 1 EUR= 4.9753 RON.



| | |
|---|--|
| <p>EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN NUMAR LEGITIMATIE:18873 SPECIALIZAREA: EPI EBM</p> | <p>TEL: 0727 947 941 E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO WEB: WWW.TCCLEGAL.RO</p> |
|---|--|



ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1. ANALIZA REZULTATELOR

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea: prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metoda scopului și utilizării evaluării. Adecvare unei metode se referă, de regulă, la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

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

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Potrivit HCGMB 426/26.07.2018, valoarea chiriilor pentru spațiile conexe spațiilor comerciale, (camera depozitare; camera frigorifică; camera frigider; camera procesare; depozit de zi; zona preparare; vestiar; grup sanitar + dus) reprezintă 50% din valoarea chiriilor estimate pentru spațiile comerciale, astfel cum au fost prezentate în anexele prezentului raport de evaluare.

Cursul de referință EURO/RON afișat de BNR la data evaluării, respectiv la data de 02.08.2024 este de 1 EUR= 4.9753 RON.

2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Au fost analizate astfel, atât cantitatea, calitatea informațiilor deținute și adecvarea abordărilor prezentate, cât și principiul prudenței adecvat scopului evaluării, pentru estimarea valorii actualizate a chiriei de piață pentru dreptul de proprietate al spațiului ce face obiectului prezentului raport de evaluare.

În funcție de durata, contractele de închiriere pot fi termen scurt (de cinci ani sau mai puțin) sau lung (peste 5 ani). Pentru scopul evaluării s-a presupus estimarea unei chirii de piață, în vederea prelungirii contractului de închiriere existent.

Cheltuielile care sunt incluse în chirie diferă de la o piață la alta. Plecând de la acest criteriu, se deosebesc mai multe tipuri de chirie (chirie brută; chiria netă; chiria netă triplă etc.). Ținând cont de practica pieței industriale românești cât și de prevederile contractului de închiriere, la data evaluării, chiria estimată este o chirie netă care presupune ca utilitățile, impozitele, asigurarea și cheltuielile curente sunt plătite de către chirias în timp ce proprietarul plătește numai reparațiile capitale.

Potrivit HCGMB 426/26.07.2018, valoarea chiriilor pentru spațiile conexe spațiilor comerciale, (camera depozitare; camera frigorifică; camera frigider; camera procesare; depozit de zi; zona preparare; vestiar; grup sanitar + dus) reprezintă 50% din valoarea chiriilor estimate pentru spațiile comerciale, astfel cum au fost prezentate în anexele prezentului raport de evaluare.



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE:18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



ANEXE

POZE



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
 FIERBES CORNEIU CONSTANTIN
 NUMAR REGISTRATIE: 18873
 SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941
 E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
 WEB: WWW.TCCLEGAL.RO





EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
 TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
 NUMAR LEGITIMATIE:18873
 SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941
 E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
 WEB: WWW.TCCLEGAL.RO





EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
 TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
 NUMAR LEGITIMATIE: 18873
 SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: 0727 947 941 *
 E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
 WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

PRESENTE DE S...
 ROBERT-ALEXANDRU



Anexa nr. 4

la HCL nr. 192/06.09.2024

ACT ADIȚIONAL nr. ____ / _____
la contractul de închiriere nr. ____ / _____

Părțile contractante:

1.1 Consiliul Local al Sectorului 4, în calitatea sa de titular al dreptului de administrare a _____, prin Aparatul de Specialitate al Primarului Sectorului 4, cu sediul în București, B-dul George Coșbuc nr. 6-16, cod fiscal 4316422, cont nr. RO51TREZ7042142265XXXXX deschis la Trezoreria Sector 4, tel. 021.335.92.300, reprezentat convențional prin Daniel BĂLUȚĂ, persoană împuternicită cu semnarea prezentului Act adițional, conform HCL Sector 4 nr. ____ / _____, denumită în continuare „Locatorul”, pe de o parte

și

1.2 _____, cu sediul social în _____, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. _____, CUI _____, cont bancar: _____, deschis la _____, reprezentată de dl/d-na _____, în calitate de _____, numit în continuare „Locatarul”, pe de altă parte,

În baza:

- HCL Sector 4 nr. 148/2019 privind modul de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea spațiilor comerciale libere din piețele și complexele agroalimentare aflate în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL Sector 4 nr. ____ / _____ privind aprobarea rapoartelor de evaluare privind actualizarea prețului chiriei în vederea prelungirii contractelor de închiriere a spațiilor comerciale din Piața Berceni-Sudului, Piața Progresul și Complexul Comercial Agroalimentar Progresul amplasat în șos. Giurgiului nr. 94, sector 4, București,

Au convenit încheierea prezentului Act adițional la contractul de închiriere, astfel:

Art. 1 Punctul 2.1 al contractului de închiriere nr. ____ / _____ va avea următorul conținut:
 „2.1 Durata contractului se prelungește până la data _____.”

Art. 2 Punctul 4.1 al contractului de închiriere nr. ____ / _____ va avea următorul conținut:
 „4.1 Chiria pentru spațiul închiriat, indicativ _____ va fi în sumă de ____ euro / euro/mp +TVA pe lună, plătită la cursul oficial de schimb al BNR valabil pentru ziua în care se emite factura, conform raportului de evaluare, aprobat prin HCL Sector 4 nr. ____ / _____”

Art. 3 Toate celelalte prevederi contractuale rămân neschimbate.

Prezentul act adițional s-a încheiat în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

Locator
Consiliul Local al Sectorului 4,
în calitate sa de titular al dreptului de administrare a

Locatar

prin Aparatul de Specialitate al Primarului Sectorului 4,
reprezentat prin

PRIMAR,
Daniel BĂLUȚĂ

Avizat,
Direcția Juridică

Direcția Generală Economică,

Direcția Autorizări, Administrare Piețe și Logistică
Serviciul Patrimoniu

PREȘEDINTE DE ȘEȘINȚĂ
ROBERT-ALEXANDRU STANCIU

