



MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4

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

HOTĂRÂRE

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

Consiliul Local al Sectorului 4

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

Văzând avizul Comisiei nr. 2 - *Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, realizarea lucrărilor publice, evaluare arhitecturală, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, administrarea domeniului public și privat*, 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:

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

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

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

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

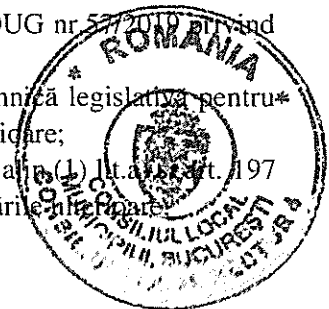
Art.332-art.348 privind închirierea bunurilor proprietate publică din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu completările și modificările ulterioare;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.I Se aprobă modificarea Anexei nr. 2 – Lista amplasamentelor mobilierului stradal destinat



comercializării presei/florilor și al altor produse din HCL S4 nr.113/2022 – privind aprobarea Regulamentelor pentru stabilirea și delimitarea amplasamentelor panourilor publicitare, mobilierului stradal destinat comercializării presei, florilor și al altor produse, pe raza administrativ teritorială a Sectorului 4 al Municipiului București conform **Anexei nr.1** la prezenta.

Art.II Se aprobă prețul de pornire al licitației conform raportului de evaluare întocmit de ANG CONSULTING SRL și înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr. 60918/20.08.2024, **Anexa nr.2** la prezenta.

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

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

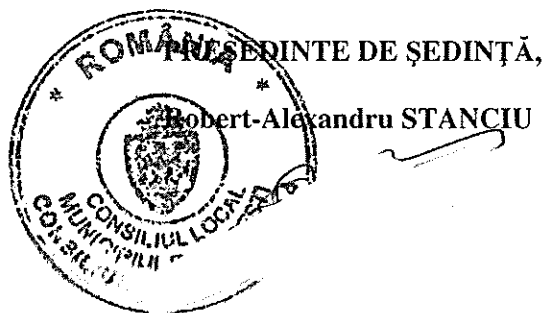
Art.V Procedura de licitație publică, organizarea și documentația de atribuire, pentru atribuirea amplasamentelor aflate pe domeniul public și privat al Municipiului București, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4 destinate mobilierului stradal se va desfășura în aceleași condiții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

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

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

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

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului Local al sectorului 4 din data de 15.10.2024



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

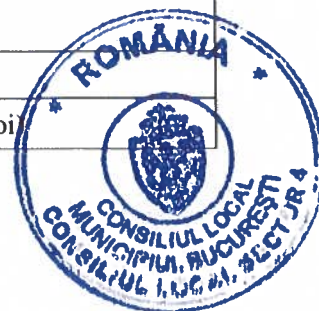
Nr. 222/15.10.2024

Anexa nr.1

LA HCLB4 nr. 222/15.10.2024

**LISTĂ AMPLASAMENTE MODULE
COMERCIALIZARE FLORI**

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



LISTĂ AMPLASAMENTE MODULE
COMERCIALIZARE PRESĂ/CĂRTE

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

PREȘEDINTE
ROBERT-ALEXANDRU
ROMÂNIA
SEȘINTA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL I.L.C. nr. 5 SECT. nr. 4



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

ANEXA NR. 2. LA HCLB, NR. 222 / 15.10.2024
NR. ÎNREGISTRARE 54 60918/10.08.2024



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

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

Nr. înregistrare raport ANG2024_53/14.08.2024

RAPORT DE EVALUARE



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



Beneficiar SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Utilizator desemnat / Destinatar SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

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



I. SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie estimarea valorii de piață a chiriei lunare pentru un număr de 20 de spații comerciale formate din teren cu o suprafață de 12 mp și chisoc metalic cu geam termopan, situate în Sectorul 4, București, după cum urmează:

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

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

Baza evaluării

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

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



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

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

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

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

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

Raportul a fost structurat după cum urmează:

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

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

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



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

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

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

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



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

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

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

Data întocmirii raportului de evaluare: 14.08.2024

Anexe

Anexa 1 - Foto spatii comerciale

Anexa 2 – Zone fiscale Sector 4

Anexa 3 - Comparabile chirii ZONA 1 - Piata Timpuri Noi, Eroii Revolutiei, Piata Sudului, Sector 4 Bucuresti

Anexa 4 - Anexa 2 Comparabile chirii ZONA 2 Sos Giurgiului, Piata Progresu, Bdul Constantin Brancoveanu,

Anexa 5 Comparabile chirii ZONA 3 Bdul Alexandru Obregia, Sos Berceni, Piata Aparatorii Patriei

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



CERTIFICARE

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

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

Data întocmirii: 14.08.2024

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



II.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

II.1 Obiectul evaluării îl constituie estimarea valorii de piață a chiriei lunare pentru un numar de 20 de spații comerciale formate din teren cu o suprafață de 12 mp si chisoc metalic cu geam termopan, situate în Sectorul 4, Bucuresti, după cum urmează:

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

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

II.3 Baza evaluării

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

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

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



marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare în cunoștință de cauza, prudent si fara constrangere."

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

Cadrul legal:

- Standardele de evaluare, editia 2022:
- SEV - Cadru general;
- SEV 101 - Sfera misiunii de evaluare;
- SEV 102 - Implementare;
- SEV 103 - Raportarea evaluarii;
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- SEV 232 Evaluarea proprietatii generatoare de afaceri
- SEV 300 - Evaluari pentru raportarea financiara
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- TIP 2 - Abordarea prin cost pentru activele corporale
- Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME),
- Ghidurile de evaluare (GE)

Criteria de evaluare

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

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



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

II.4 Clauze de nepublicare și confidențialitate

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

II.5 Înscrieri privitoare la dreptul proprietate

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

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

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

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

II.8 Data estimării valorii: 14.08.2024

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

II.9 Data întocmirii raportului de evaluare: 14.08.2024

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

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

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

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

- S-a constatat existența fizică a imobilelor supuse evaluării.
- S-au realizat foto imobile cuprinse în anexa nr. 1 la prezentul raport de evaluare.

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



II.11 Moneda raportului

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

II.12 Structura raportului

Raportul a fost structurat după cum urmează:

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

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

Etapete parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

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

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

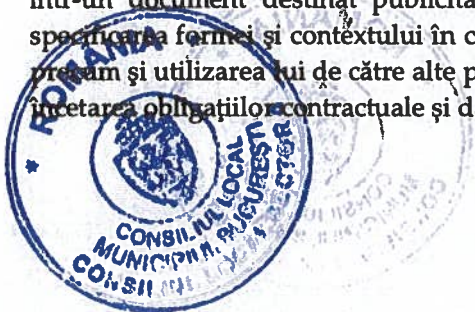
II.14 Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Informații de piață culese de pe site-urile imobiliare: www.imopedia.ro, www.imobiliare.ro; www.romimo.ro, www.spatii industriale.com; www.imobiliare.ro; www.eimobile.com; www.olx.ro; www.storia.ro
- Anexa 2 comparabile închirieri spații comerciale similare
- Site BNR privind cursul valutar
- Standardele de Evaluare Anevar ed. 2022.

II.15 Clauza de nepublicare

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



II.16 Responsabilitatea față de terți

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

II.17 Ipoteze

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

Ipoteze

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



- Valoarea poate fi considerată ca cea mai bună estimare a prețului posibil obținabil în urma unei tranzacții obiective și nepărtinitoare pentru bunul evaluat și poate reprezenta un nivel de referință în vederea negocierilor între vânzător și cumpărător;
- Evaluatorul nu are nici un interes, de nici o natură, față de bunurile evaluate sau față de proprietar, iar onorariul nu a fost stabilit în funcție de valoarea evaluată.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Nu s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel ca aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumăm nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigații pentru a le descoperi.
- Nu s-au realizat estimări cu privire la starea structurală a îmbunătățirilor sau la dimensiunea și adecvarea sistemelor mecanice și a altor componente precum încălzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate în raportul de față au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit și utilizat în concordanță cu toate autorizațiile de construcție, neexistând nicio dispută cu vecinii, ocupanții spațiilor învecinate sau administrația locală.
- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finală a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificați în prezentul raport.
- Natura piețelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietății în cauză. Subliniem ca valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pieței, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre.
- Beneficiarul sau un potențial cumpărător, pot avea, argumentat, alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un alt proces de evaluare.
- Evaluatorul a presupus ca imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;



Ipozeze speciale:

- Inspectia s-a efectuat fara a verifica suprafetele inscrise in documentele puse la dispozitie de catre Beneficiar. Deoarece suprafata construita desfasurata sau utila a imobilului a fost stabilita pe baza unor documente care nu sunt documente cadastrale, evaluarea se face pe baza ipotezei speciale ca aceste documente sunt documente cadastrale.
- Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratețe.
- Beneficiarul nu a transmis evaluatorului documente care sa ateste dreptul de proprietate sau de administrare al imobilului, evaluarea realizandu-se detaliilor cuprinse in Nota de comanda nr. P16.2/141/01.08.2024.
- Conform specificatiilor Beneficiarului, suprafata de teren alocata fiecarui spatiu comercial este de 12 mp, spatiu pe care se va amplasa/sau exista deja amplasate chioscuri metalice cu geam termopan. Chiar daca la inspectia la fata locului nu sunt amplasate chioscurile cu geam termopan sau functioneaza alte constructii, Beneficiarul va instala noile chioscuri, evaluarea realizandu-se pe premisa ca vor exista constructii in care se va realiza activitatea de comert.

II.18 Litigii

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

II.19 Dreptul ecologic

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

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

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

III.PREZENTAREA DATELOR

III.1 Analiza pietei

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

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

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



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

Datorita tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

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

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

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

Principalele elemente de comparație recunoscute de piața specifică sunt:

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

Localizare

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

PIB-ul per capita, exprimat în paritatea puterii de cumpărare standard (PPS), în România, s-a situat, surprinzător, la 74% din media UE în 2021, față de 54,3% în 2013, depășind astfel țări precum Grecia, Slovacia sau țările baltice¹

Sectorul 4 avea, în iulie 2019, o populație stabilă de 331.408 locuitori (după domiciliu); media vârstei populației Sectorului 4 este de aproximativ 42 ani, caracteristică a unei populații relativ tinere; populația activă (cu vârste cuprinse între 15-60 ani) reprezintă 69,56 % (230.532 locuitori) din totalul populației aferentă sectorului.

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

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



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





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

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

În zonă există toate utilitățile energiei electrice, comunicații, gaze, apă curentă și canalizare.

Definirea pieței specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei, zona limitrofă cu destinație mixtă rezidențială și servicii și de tipul proprietății, piața specifică pentru spațiile comerciale care fac subiectul prezentului raport de evaluare este cea a proprietăților comerciale situate în zona de sud a Sectorului 4 – zonele Timpuri Noi, Eroii Revoluției, Sos Giurgiului, Bdul Constantin Brancoveanu, Bdul Alexandru Obregia, Piața Apărătorii Patriei, Sos Bercești.

Evoluția valorilor imobiliare

Conform analizei pieței imobiliare întocmită de AgentExpert² Evoluția tipică înregistrată în luna de referință a determinat ca datele agregate pentru prima jumătate a anului să fie foarte asemănătoare cu

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



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

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

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

În opinia mea, prețul terenului și al imobilelor din Sectorul 4 va crește semnificativ în următorii ani (5 – 10 ani), având în vedere faptul că autoritățile publice au implementat politici publice prin care să crească bunăstarea socială a cetățenilor care locuiesc în această zonă⁴:

- *Lucrările de reabilitare a blocurilor de locuințe au condus la îmbunătățirea întregului aspect al sectorului 4, dar în special la sporirea gradului de confort iar continuarea acestor lucrări va determina creșterea calității vieții cetățenilor; harta blocurilor aflate în programul de reabilitare termică este accesibilă online.*
- *Implementare concept e-Mobilitate urbană prin: serviciul de parcuri publice și de reședință este complet digitalizat; amplasarea stațiilor de încărcare pentru mașini electrice (10 stații funcționale de încărcare a mașinilor electrice, alte 17 stații sunt instalate sau în curs de instalare); amenajare rețea extinsă de parcuri tip Park&Ride în apropierea fiecărei stații de metrou din sector*
- *la nivelul întregului Municipiu București, suprafața ocupată de spații verzi trebuie extinsă pentru a se atinge limita minimă impusă Ordonanța de Urgență 195/2005 privind protecția mediului, respectiv de 26 m²/locuitor. Conform Registrului Spațiilor Verzi actualizat în 2011, suprafața de spațiu verde pe cap de locuitor era în București de 8,89 m²/locuitor. În sectorul 4, suprafața medie de spațiu verde pe locuitor este de 6,2 m²/locuitor*
- *Prin intermediul planului integrat de calitate a aerului, a fost impusă modernizarea a 22 de unități școlare;*
- *Soluțiile de tip "smart city" implementate au plasat Sectorul 4 pe locul 7 în topul celor 87 autorități publice locale care derulează proiecte de smart-city în România, respectiv pe locul 5 în topul orașelor cu populație de peste 250 mii de locuitori (pe locul 1 fiind Municipiul Cluj Napoca)*
- *Sectorul 4 este unul dintre sectoarele care au teren construibil liber și care permite dezvoltarea de noi spații de servicii, respectiv imobile care conduc la crearea de locuri de muncă.*
- *Noua stație de metrou Tudor Arghezi, construită pe o suprafață de peste 15.000 de metri între stația Berceni, actualul capăt de linie al Magistralei 2 și Soseaua de Centura, va avea o lungime de 1,6 kilometri. Aceasta va fi supraterană, parter plus două etaje și va beneficia de șase zone de acces pietonal, din care două vor fi situate pe partea opusă a Soselei Berceni, fiind asigurată o legătură printr-un pasaj pietonal subteran, pe sub*

2023-agent-expert

³ <https://www.dw.com/ro/economia-mondial%C4%83-dup%C4%83-infla%C4%83-din-recesiunea/a-65884866>

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



- sosea. 300 de locuri de parcare vor fi amenajate aici pentru cei care vin zilnic cu masinile catre centrul orasului si care au nevoie de un loc in care sa isi lase autoturismele inainte de a lua metroul de la noua statie Tudor Arghezi, de pe Soseaua Berceni⁵. Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti va dezvolta infrastructura de metrou dincolo de Soseaua de Centura a Capitalei, catre comuna Berceni. .
- **“Europa Unita”**, va fi denumirea noului pasaj rutier suprateran pe care Primaria Sectorului 4 il construiește la intersectia dintre Bulevardul Metalurgiei cu strada Turnu Magurele. Acesta va putea concura cu cele mai avangardiste si moderne proiecte de infrastructura mare din capitalele europene, fiind unul dintre cele mai moderne pasaje rutiere din Romania. Cu o lungime de peste 650 de metri, pasajul va avea doua benzi de circulatie pe fiecare sens pentru a fluidiza traficul intr-una dintre cele mai tranzitate zone din sudul Bucurestiului.
 - Primaria Sectorului 4 construiește un **patinoar olimpic ultramodern cu peste 1.500 de locuri**. Patinoarul va fi acoperit si se vor putea desfasura competitii sportive nationale, dar si internationale: campionate europene si mondiale de hochei, inclusiv spectacole de divertisment pentru public. Constructia va fi realizata in curtea Liceului Tehnologic de Metrologie “Traian Vuia”, pe un teren de 2,5 hectare, fiind singurul patinoar olimpic din sudul tarii, destinat tuturor activitatilor care se pot desfasura pe gheata.
 - Sectorul 4 va implementa conceptul Green Deal, finantat de Uniunea Europeana, pentru ca spatiul verde la nivelul sectorului sa creasca in urmatorii ani cu 20%, este primul parc cultural urban al tarii, cel mai mare spatiu verde al capitalei. Bucuresti este una dintre putinele capitale privilegiate, dispunand de un parc natural in limitele sale teritoriale. **Delta Vacaresti este incadrata de Soseaua Vitan-Barzesti, Calea Vacaresti, Splaiul Unirii si Soseaua Oltenitei**. Parcul Natural Delta Vacaresti va fi transformat intr-un adevarat obiectiv turistic. Parcul Tudor Arghezi, primul parc construit de la zero in ultimii 30 de ani, este deja in lucru.

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

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

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

3. Cresterea prețurilor

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

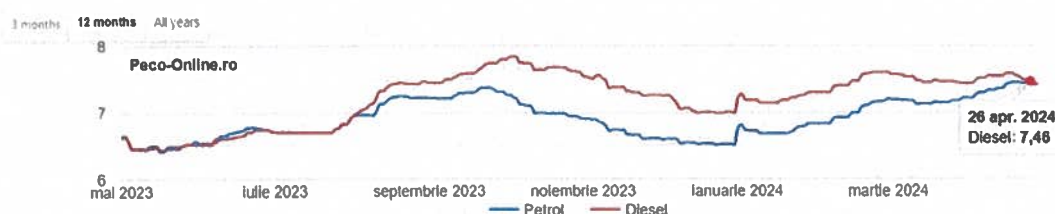
La cresterea prețurilor la materiale de constructii s-a adaugat si cresterea costurilor cu combustibilul si cu energia, respectiv crestere de intre 40 – 80% <https://www.peco-online.ro/itstgic-en.php>

⁵ <https://www.sudreze.ro/le-este-ti-cumperi-o-locuinta-in-sectorul-4/>



PECO ONLINE

Trend in petrol and diesel prices in Romania



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

<https://www.economica.net/factura-electrica-enel-pret-kw-ianuarie-2022-scumpire-factura-energie-electrica-cu-cat-cresc-facturile-551175.html>

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

3. Variații semnificative privind costul banilor

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

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

⁶ Comunicat de presa INSS – 12.01.2024

https://insse.ro/cms/sites/default/files/com_presa/com_pdf/ipc1213.pdf

⁷ <https://www.storia.ro/blog/newsroom/analiza-pietei-imobiliare-din-romania-18-novembrie-6-luni-ale-lui-2023-agent-expert>

ROBOR 3M

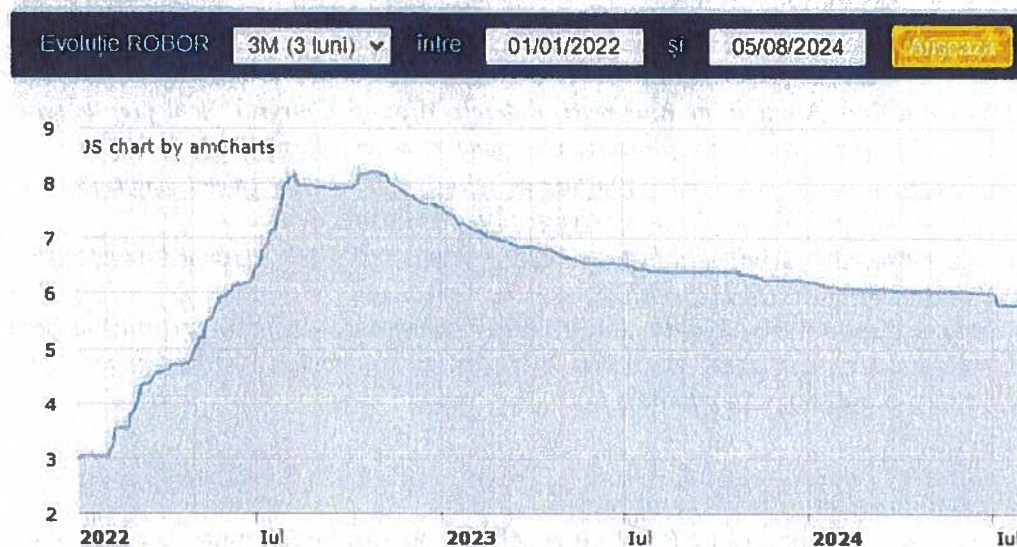
Scurtă definiție. Ce înseamnă de fapt ROBOR?

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

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

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

Istoric și grafic



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

Valoare maximă: **8.21 %** (26 octombrie 2022)

Valoare minimă: **3.01 %** (4 ianuarie 2022)

Valoare medie pentru perioada selectată este **6.32 %**

Cererea

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

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

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

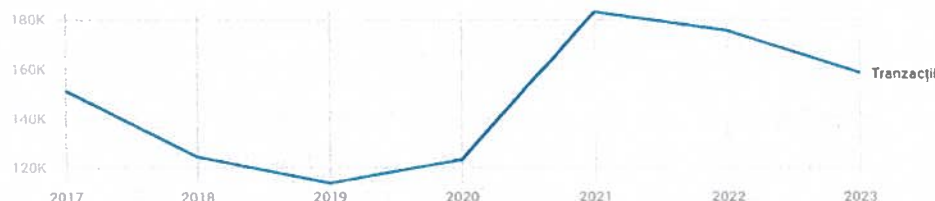


	Cerere**	Locuințe Vechi	Locuințe Noi
	131.200 21%	94.800 21%	70.000 24% <small>evoluție (12 luni)</small>
București	74.300 21%	53.200 21%	42.700 25%
Brașov	12.900 21%	9.900 20%	5.300 22%
Timișoara	12.600 20%	9.500 21%	5.700 21%

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

Principala explicație pentru această revenire a numărului de tranzacții din a doua parte a anului trecut o putem găsi în modificările legislative. În august 2023, Guvernul a anunțat creșterea cotei reduse de TVA de la 5% la 9%, începând din 1 ianuarie 2024. (...), în 2023 numărul de tranzacții de locuințe a scăzut pentru al doilea an consecutiv, însă în același timp poți spune că 2023 a fost al treilea cel mai bun an, ca număr de tranzacții, din ultimii 7 ani⁸

Numărul anual de tranzacții imobiliare în România



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

Oferta

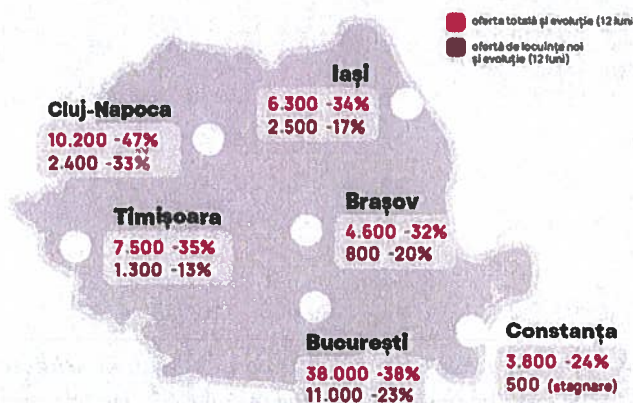
Având în vedere tipul bunului evaluat, în vederea analizei ofertei competitive, evaluatorul a procedat la un studiu de piață.

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

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

⁹ Raport imobiliare.ro trimestrul 3 al anului 2023





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

- exista o piață activa pentru închirierea de spații comerciale;
- in anexa 2 se regăesc oferte pentru chirii imobile cu destinație similară cu a spațiului supus evaluării.
- preturile de închiriere pentru spații similare variază între 6 și 12 euro/mp/lună în funcție de destinația spațiilor: comercializare produse alimentare sau nealimentare, birouri pentru servicii etc.
- alți factori care influențează oferta de închiriere sunt: accesibilitate mijloace de transport în comun, locul serviciilor de utilitate publică, mobilitatea în funcție de acces bulevarde.

Echilibrul pieței

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

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

Previziuni

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

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

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

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



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

Cea mai buna utilizare

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

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

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

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

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

Analiza CMBU pentru imobilele supuse evaluării

Cea mai buna utilizare a imobilelor trebuie luată în considerare în raport cu utilizarea sa existentă și cu toate utilizările sale potențiale.

Testul permisibilității legale a imobilului

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

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

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

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

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

Testul pentru posibilitatea fizică

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



producerii unor dezastre naturale precum inundațiile și cutremurele afectează utilizările pe care le poate avea acesta.

Capacitatea și disponibilitatea utilităților publice sunt de asemenea factori importanți. Utilizarea posibilă legal, coroborată cu analiza caracteristicilor fizice ale amplasamentului, conduce la concluzia că fizic ca imobilele sunt dezvoltate pentru o **utilizare comercială**.

Testul fezabilității financiare

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

Testul productivității maxime

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III.2 PREZENTARE SPAȚIULUI COMERCIAL

Spațiile comerciale sunt situate în Sectorul 4, București și sunt formate din teren în suprafața de 12 mp și chioșc metallic cu geam termopan.



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

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

IV. EVALUAREA IMOBILULUI

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

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

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

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

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

Abordări în evaluare - Selectarea metodei de evaluare

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

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

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

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

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



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

Pentru evaluarea spațiilor comerciale, s-au realizat următoarele

1. s-au sistematizat de către evaluator 3 zone:
 - a. ZONA 1 – care cuprinde zona aferentă Pieței Timpuri Noi, Eroii Revoluției, Piața Sudului
 - b. ZONA 2 - care cuprinde zona Sos Giurgiului, Piața Progresu, Bdul Constantin Brancoveanu
 - c. ZONA 3 – care cuprinde zona Bdul Alexandru Obregia, Sos Berceni, Piața Aparatorii Patriei
2. Pentru fiecare zonă s-au utilizat comparabile cu imobile care sunt oferite spre închiriere după cum urmează
 - a. ZONA 1 – comparabile cuprinse în anexa 3 la prezentul raport de evaluare
 - b. ZONA 2 – comparabile cuprinse în anexa 4 la prezentul raport de evaluare
 - c. ZONA 3 – comparabile cuprinse în anexa 5 la prezentul raport de evaluare

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

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

ZONA 1

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



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



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



Nr.	Elementul de comparatie pentru ZONA1	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%	-5%
	Ajustare totala pentru utilitati disponibile		-1,8	-1,5	-1,9	-1,6
	Pret ajustat (EUR/mp)		35	29	37	31
14	Cea mai buna utilizare					
	Cea mai buna utilizare	Spatiu comercial	Similar	Similar	Similar	Similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru CMBU		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		34,76	29,33	36,99	31,03
15	Componente non imobile		NA	NA	NA	NA
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru elemente specifice proprietatii		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat Componente non imobile		34,76	29,33	36,99	31,03
	Pret chirie /mp luna ajustat		34,76	29,33	36,99	31,03
15	Numar corectii		5	5	5	5
	Ajustare bruta	procentual	52,50%	40,00%	43,20%	48,20%
		absolut	14,09	9,92	13,19	11,90
	Ajustare neta	procentual	28,61%	17,33%	20,21%	24,73%
		absolut	7,73	4,33	6,22	6,15
16	Suprafata utila spatiu	12,00				
17	Alegere comparabila B cu cel mai mic numar de ajustari si cea mai mica Ajustare bruta procentuala EURO/mp	29,33				
18	Curs euro la 14.08.2024	4,9764				
19	Valoare chirie de piata rotunjita EURO/luna/mp		29,33			
20	Valoare chirie de piata RON/luna/mp		145,96			



Ajustari realizate

Pentru elementul de comparatie **Tip comparabila** s-au aplicat ajustari în procent de -5% avand in vedere ca toate comparabilele reprezinta potentiale oferte prezentate pe site-urile de profil vanzari imobile, ofertantii in urma discutiilor avute fiind dispusi sa negocieze. Valoarea ajustarii a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate

Pentru elementul de comparatie **Suprafata utila** s-au aplicat ajustari la toate comparabilele in functie de suprafata comparabilei raportata la suprafata utila a bunului evaluat, considerandu-se de catre evaluator o modificare de 2% pentru fiecare plus sau minus de 20 mp fata de suprafata bunului evaluat (maxim +/-15%). Suprafetele comparabilelor sunt mai mici decat cea a bunului evaluat, respectiv sunt inferioare permitand o activitate comerciala mai mica si implicit un profit mai mic, ajustarea fiind una pozitiva in acesta situatie, cu exceptia

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

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

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

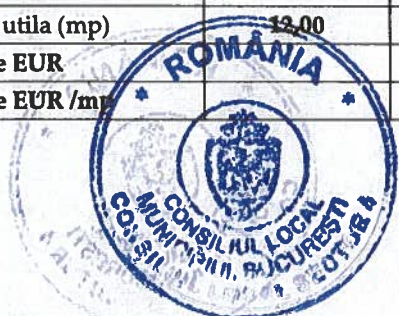
Pentru restul elementelor de comparatie nu au fost necesare ajustari

În urma aplicării abordării prin comparații, a rezultat că la data de 14.08.2024, valoarea de piață a chiriei lunare pentru spațiile comerciale supus evaluării, având o suprafață utilă de 12 mp si aflate in zona 1 aferentă Pieteii Timpuri Noi, Eroii Revolutiei, Piata Sudului, este de 29,33 euro/mp, echivalentul a 145,96 lei/mp, respectiv 351,96 euro/lună/spațiu comercial , echivalentul a 1751,49 lei/spațiu comercial.

Nr	Amplasament/Locatie	Destinatii	Zona	Zo	Pret chirie lunară			
1	Șos. Giurgului nr.2 (cimitirul Evreiesc)	Vanzare Flori	1	B	29,33	145,96	351,96	1.751,49
2	Șos. Giurgului nr.2 (cimitirul Evreiesc)	Vanzare Flori	1	B	29,33	145,96	351,96	1.751,49
11	Șos.Olteneiței x Șos/Berceni (lângă stația de metrou Piata Sudului)	Vanzare Flori	1	A	29,33	145,96	351,96	1.751,49
15	Calea Văcărești x Splaiul Unirii (Metrou Timpuri Noi)	Vanzare Flori	1	A	29,33	145,96	351,96	1.751,49
17	Calea Văcărești x Splaiul Unirii (metrou Timpuri Noi)	Vanzare Ziare	1	A	29,33	145,96	351,96	1.751,49
18	Str.Constantin Rădulescu Motru nr.13 x str.Maria Tanase	Vanzare Ziare	1	B	29,33	145,96	351,96	1.751,49

PENTRU ZONA 2

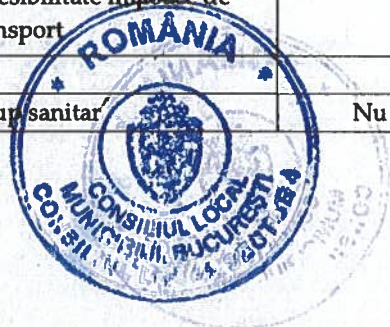
Nr.	Elementul de comparatie zona 2	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Data anuntului		14.08.2024	14.08.2024	14.08.2024	14.08.2024
	Suprafata utila (mp)	12,00	70	1.120	190	75
	Pret chirie EUR		1.400,00	16.800,00	2.450,00	2.499,00
	Pret chirie EUR /mp		20,00	15,00	12,89	33,32



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



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



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



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

Ajustari realizate

Pentru elementul de comparatie **Tip comparabila** s-au aplicat ajustari în procent de -5% avand in vedere ca toate comparabilele reprezinta potentiale oferte prezentate pe site-urile de profil vanzari imobile, ofertantii in urma discutiilor avute fiind dispusi sa negocieze. Valoarea ajustarii a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate

Pentru elementul de comparatie **Suprafata utila** s-au aplicat ajustari la toate comparabilele in functie de suprafata comparabilei raportata la suprafata utila a bunului evaluat, considerandu-se de catre evaluator o modificare de 2% pentru fiecare plus sau minus de 20 mp fata de suprafata bunului evaluat (maxim +/-15%). Suprafetele comparabilelor sunt mai mici decat cea a bunului evaluat, respectiv sunt inferioare permitand o activitate comerciala mai mica si implicit un profit mai mic, ajustarea fiind una pozitiva in acesta situatie, cu exceptia

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

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

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

Pentru restul elementelor de comparatie nu au fost necesare ajustari

În urma aplicării abordării prin comparații, a rezultat că la data de 14.08.2024, valoarea de piață a chiriei lunare pentru spațiile comerciale supus evaluării, având o suprafață utilă de 12 mp și aflate în zona 2 aferentă Sos Giurgiului, Piata Progresu, Bdul Constantin Brancoveanu, este de 15,13 euro/mp, echivalentul a 75,29 lei/mp, respectiv 181,56 euro/lună/spațiu comercial , echivalentul a 903,52 lei/spațiu comercial.



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

PENTRU ZONA 3

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



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



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



Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
14	Cea mai buna utilizare					
	Cea mai buna utilizare	Spatiu comercial	Similar	Similar	Similar	Similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru CMBU		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		29	48	24	37
15	Componente non imobile		NA	NA	NA	NA
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru elemente specifice proprietatii		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat Componente non imobile		29,16	48,40	24,04	36,88
	Pret chirie /mp luna ajustat		29,16	48,40	24,04	36,88
15	Numar corectii		5	5	5	5
	Ajustare bruta	procentual	45,70%	48,70%	40,00%	46,20%
		absolut	10,80	18,70	8,13	13,76
	Ajustare neta	procentual	22,47%	25,18%	17,33%	22,92%
		absolut	5,35	9,74	3,55	6,88
16	Suprafata utila spatiu	12,00				
17	Alegere comparabila C cu cel mai mic numar de ajustari si cea mai mica Ajustare bruta procentuala EURO/mp	24,04				
18	Curs euro la 14.08.2024	4,9764				
19	Valoare chirie de piata rotunjita EURO/luna/mp		24,04			
20	Valoare chirie de piata RON/luna/mp		119,63			

Ajustari realizate

Pentru elementul de comparatie Tip comparabila s-au aplicat ajustari în procent de -5% având în vedere ca toate comparabilele reprezintă potențiale oferte prezentate pe site-urile de profil vânzări imobile, ofertanții în urma discuțiilor avute fiind dispusi să negocieze. Valoarea ajustării a fost stabilită pe baza observațiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate



Pentru elementul de comparatie **Suprafata** utila s-au aplicat ajustari la toate comparabilele in functie de suprafata comparabilei raportata la suprafata utila a bunului evaluat, considerandu-se de catre evaluator o modificare de 2% pentru fiecare plus sau minus de 20 mp fata de suprafata bunului evaluat (maxim +/-15%). Suprafetele comparabilelor sunt mai mici decat cea a bunului evaluat, respectiv sunt inferioare permitand o activitate comerciala mai mica si implicit un profit mai mic, ajustarea fiind una pozitiva in acesta situatie, cu exceptia

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

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

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

Pentru restul elementelor de comparatie nu au fost necesare ajustari

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

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



Nr. Crt.	Amplasament/Locație	Destinație Utilizare spațiu	Zona clasificata de evaluator	Zona fiscala	Pret chirie lunară			
					EURO/mp	RON/mp	EURO/spatiu comercial	RON/spatiu comercial
19	Bd.Alexandru Obregia nr.27 x str.Străduinței	Vanzare Ziare	3	B	24,04	119,63	288,48	1.435,59
20	Șos.Berceni (metrou Apărătorii Patriei)	Vanzare Ziare	3	B	24,04	119,63	288,48	1.435,59

V. CONCLUZII

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

▪ Adecvarea

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

▪ Precizia

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

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

▪ Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează *calitatea* și relevanța rezultatelor unei metode.

Ambele criterii au fost studiate în raport cu *cantitatea* informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă.

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

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

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



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



Nr. Crt	Amplasament/Locație	Destinație Utilizare spațiu	Zona clasificata de evaluator	Zona fiscala	Pret chirie lunară			
					EURO/mp	RON/mp	EURO/spatiu comercial	RON/spatiu comercial
18	Str.Constantin Rădulescu Motru nr.13 x str.Maria Tanase	Vanzare Ziare	1	B	29,33	145,96	351,96	1.751,49
19	Bd.Alexandru Obregia nr.27 x str.Străduinței	Vanzare Ziare	3	B	24,04	119,63	288,48	1.435,59
20	Șos.Berceni (metrou Apărătorii Patriei)	Vanzare Ziare	3	B	24,04	119,63	288,48	1.435,59

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

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

Data întocmirii raportului de evaluare: 14.08.2024

Anexe

Anexa 1 - Foto spatii comerciale

Anexa 2 – Zone fiscale Sector 4

Anexa 3 - Comparabile chirii ZONA 1 - Piata Timपुरi Noi, Eroii Revolutiei, Piata Sudului, Sector 4 Bucuresti

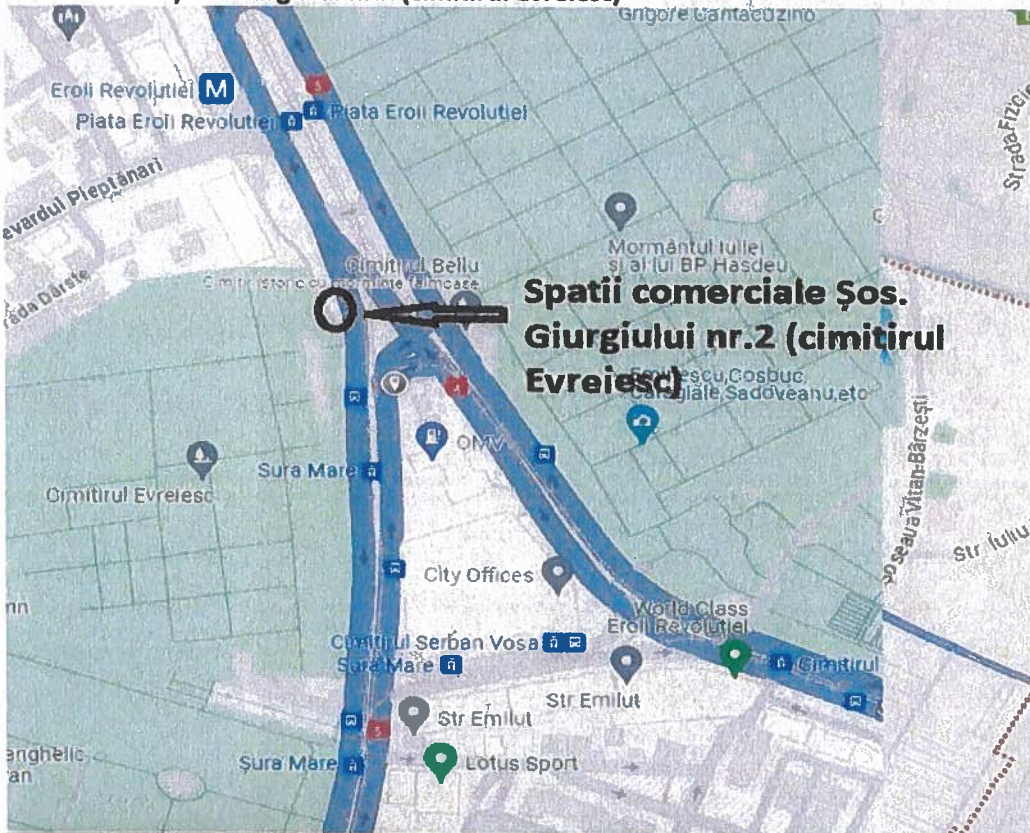
Anexa 4 - Anexa 2 Comparabile chirii ZONA 2 Sos Giurgiului, Piata Progresu, Bdul Constantin Brancoveanu

Anexa 5 Comparabile chirii ZONA 3 Bdul Alexandru Obregia, Sos Berceni, Piata Apărătorii Patriei

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



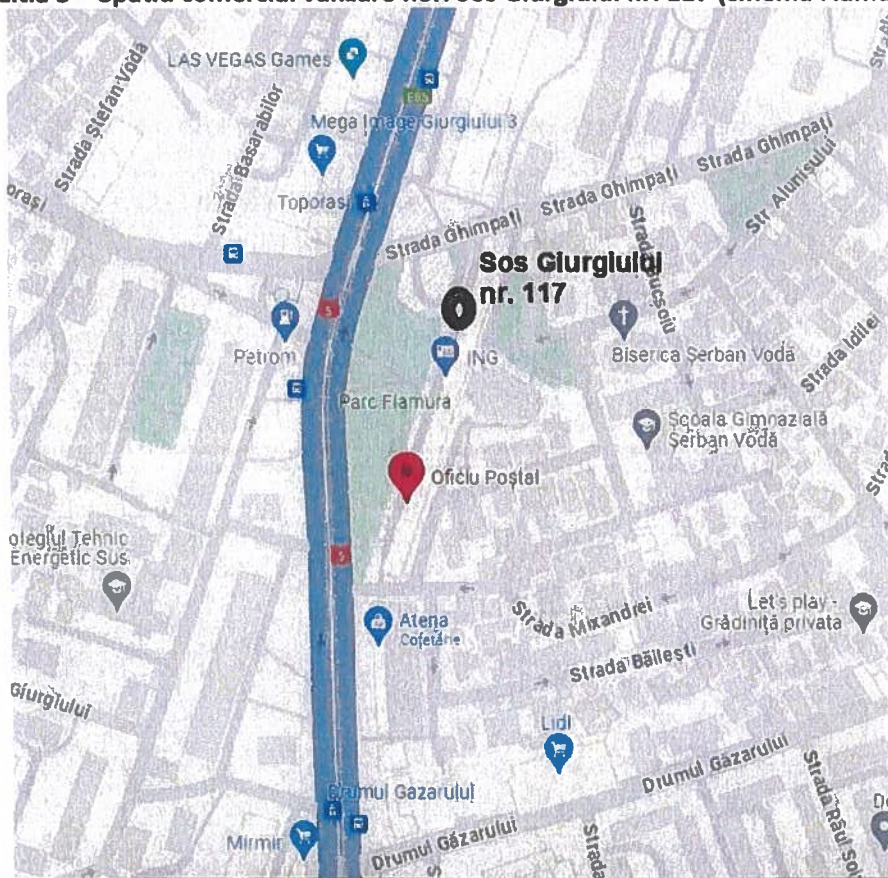
Pozitiile 1 si 2 Șos. Giurgiului nr.2 (cimitirul Evreiesc)



Anexa 1 la Raportul de evaluare – Foto spatii comerciale



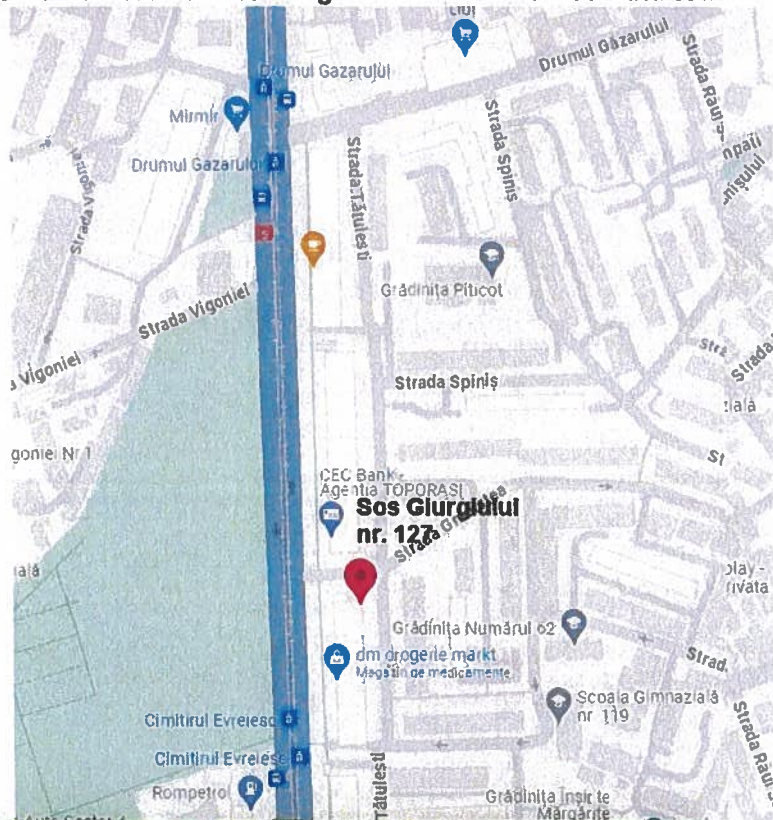
Pozitia 3 - Spatiu comercial vanzare flori Sos Giurgiului nr. 117 (cinema Flamura)



Anexa 1 la Raportul de evaluare – Foto spatii comerciale



Pozitia 4 - Spatiu comercial vanzare flori Sos Giurgiului nr. 127 – 129 x Str Tatulesti



București Sectorul 4 2024-08-09 11:19



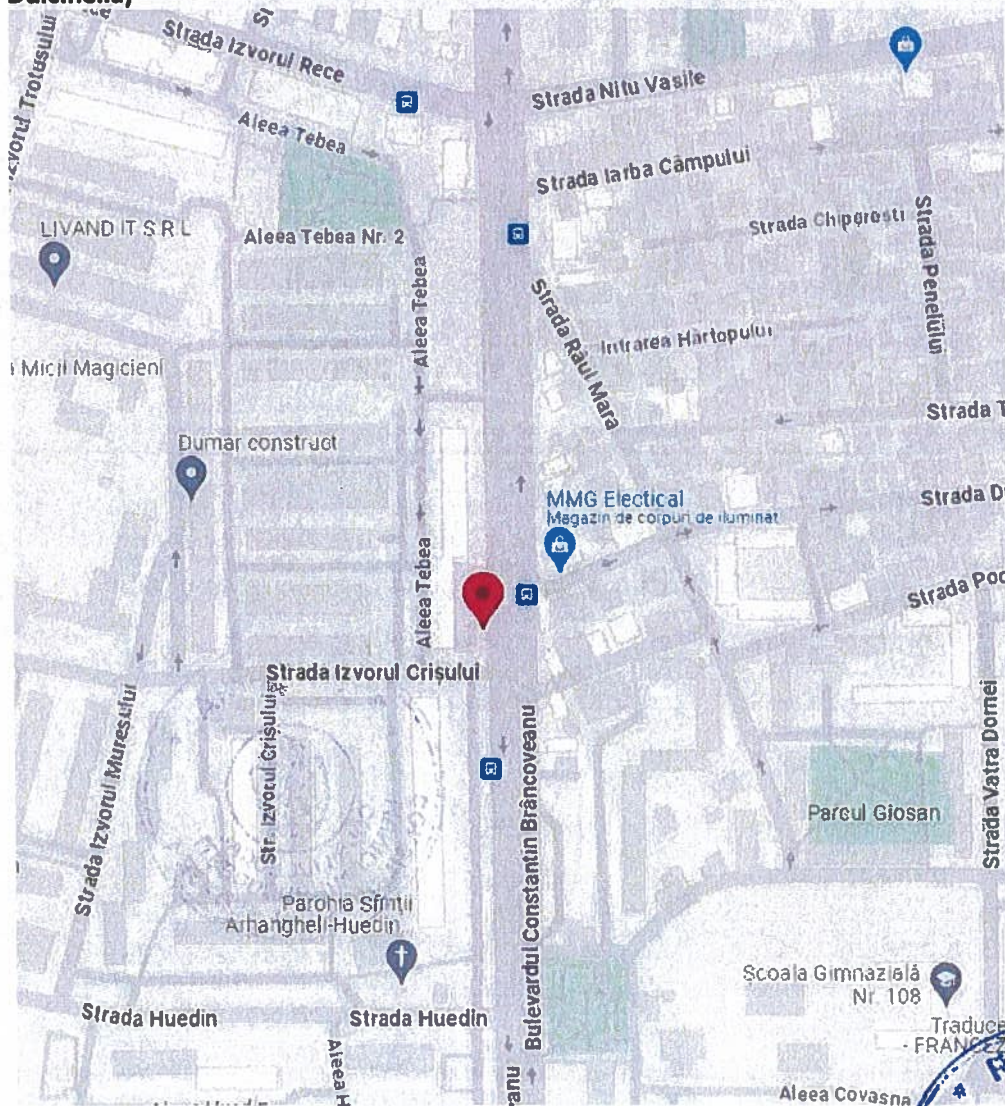
Pozitia 5 - Spatiu comercial vanzare flori Bd Constantin Brancoveanu x Str Secuilor



Anexa 1 la Raportul de evaluare – Foto spatii comerciale



Pozitia 6 - Spatiu comercial vanzare flori Bd Constantin Brancoveanu x Str Izvorul Crisului (Cofetaria Dulcinella)



Anexa 1 la Raportul de evaluare – Foto spatii comerciale



Pozitia 7 si 19 - Spatii comerciale vanzare flori si ziare Bd.Alexandru Obregia x Str. Straduintei



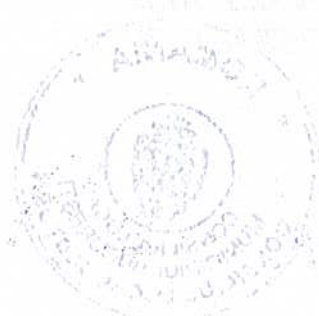
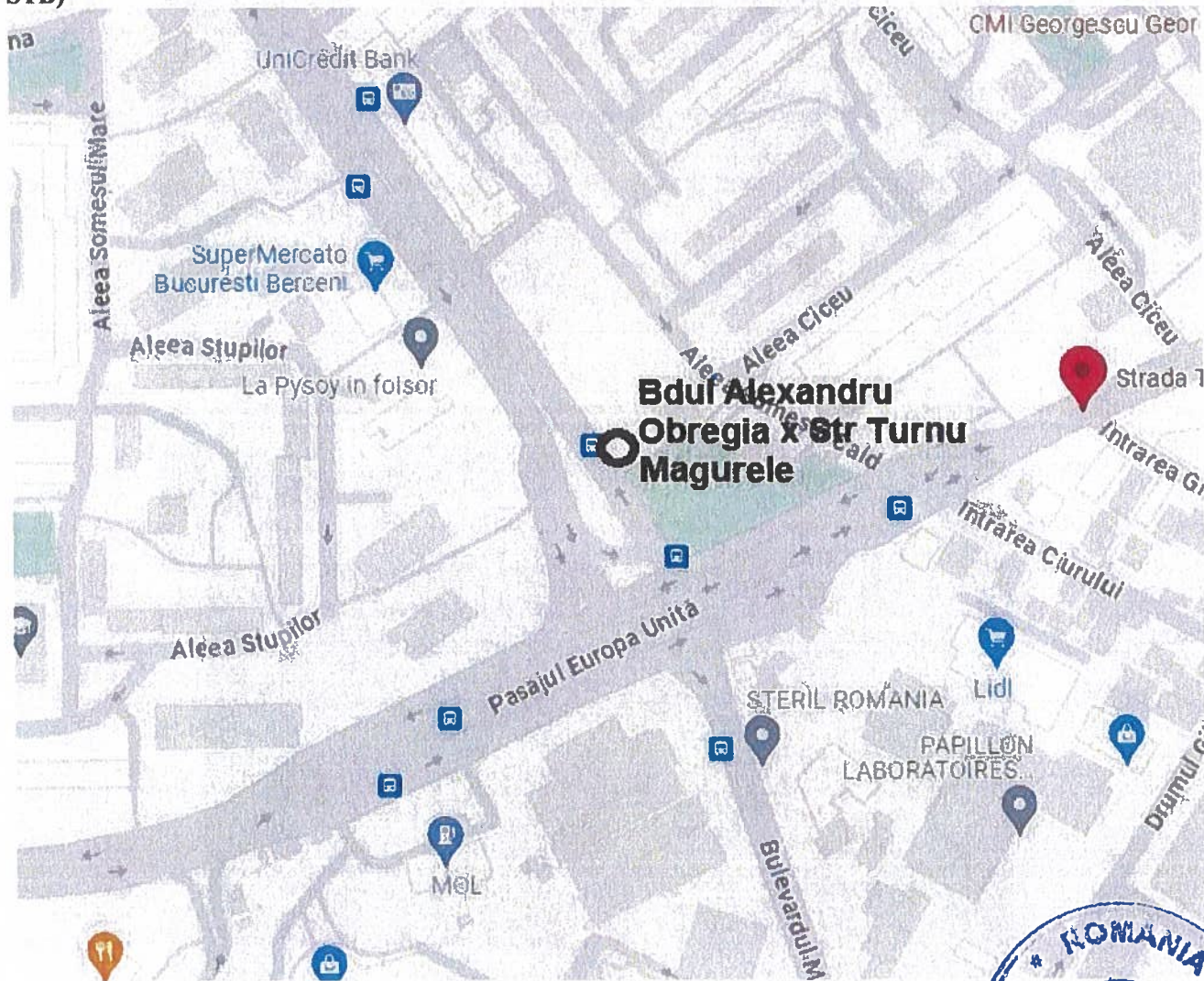
Anexa 1 la Raportul de evaluare – Foto spatii comerciale



Pozitia 8- Spatiu comercial vanzare flori Bd.Alexandru Obregia x str.Covasna (farm.Tinos)



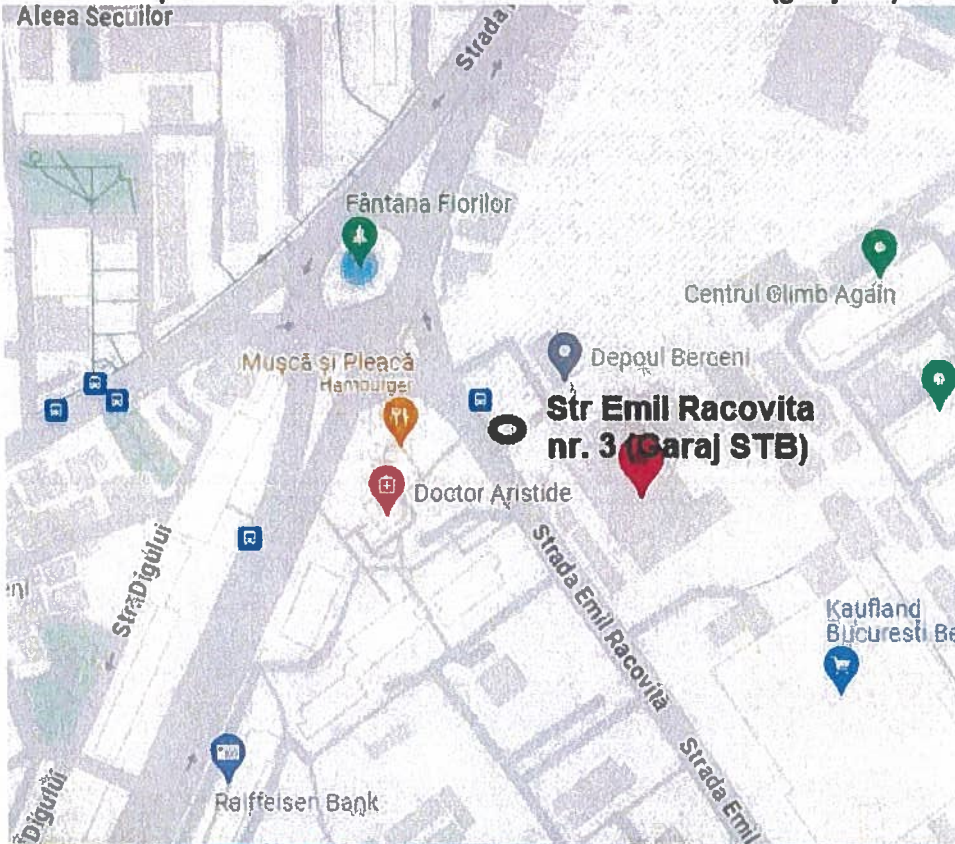
Pozitiile 9 si 16 Spatii comerciale vanzare flori si ziare Bd.Alexandru Obregia x str.Turnu Măgurele (stație STB)



Anexa 1 la Raportul de evaluare – Foto spatii comerciale



Pozitia 10 - Spatiu comercial vanzare flori Str Emil Racovita nr. 3 (garaj STB)
Aleea Secuilor

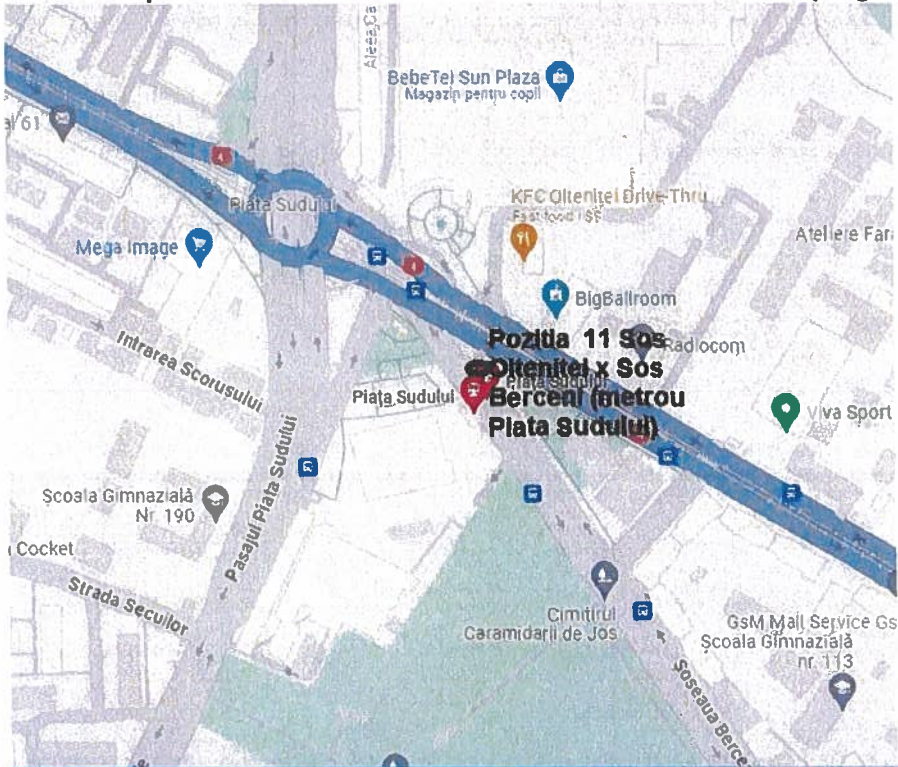


Bucuresti, Sectorul 4 | 2024.08.09 12.03





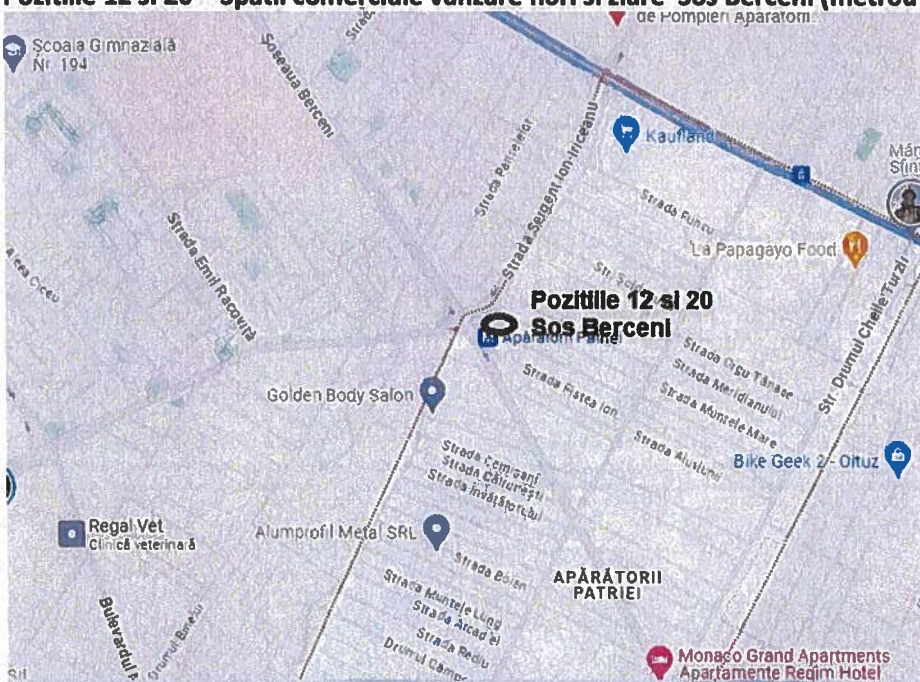
Pozitia 11 Spatiu comercial vanzare flori Sos Oltenitei x Sos Berceni (langa statia de metrou Piata Sudului)



Bucuresti Sectorul 4 | 2024.08.09 13:35



Pozitiile 12 si 20 - Spatii comerciale vanzare flori si ziare Sos Berceni (metrou Aparatorii Patriei)



Anexa 1 la Raportul de evaluare – Foto spatii comerciale



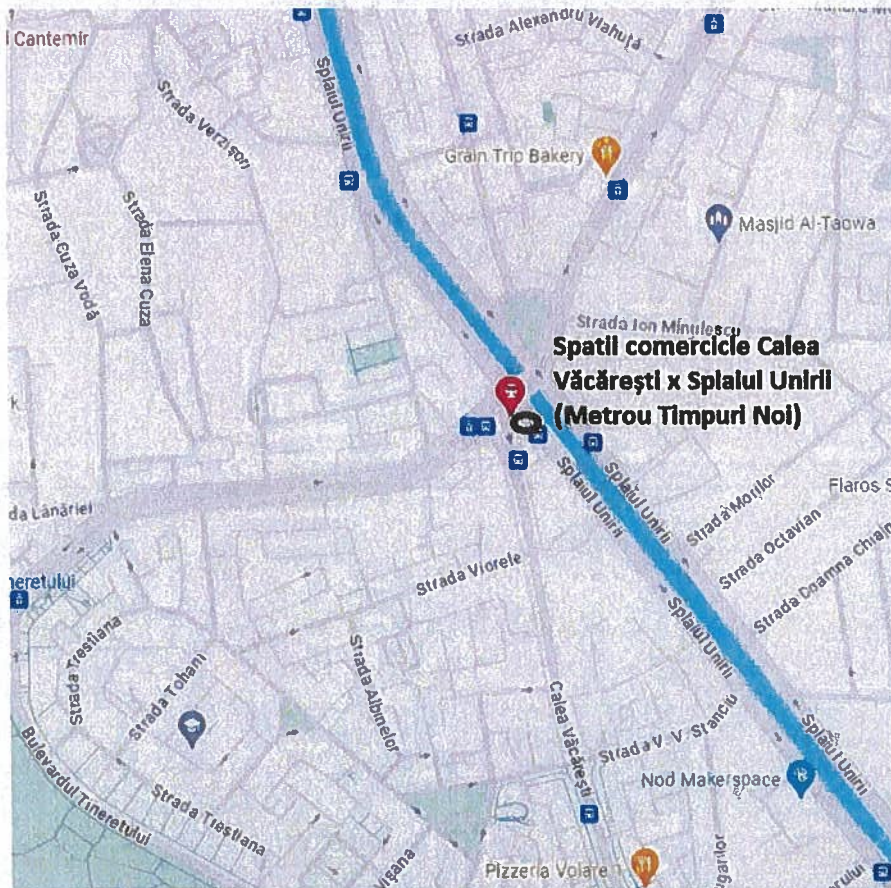
Pozitia 13 - Spatiu comercial vanzare flori Sos Berceni (metrou Dimitrie Leonida)



Pozitia 14 - Spatiu comercial vanzare flori Sos Berceni (metrou Dimitrie Leonida) x Str Oituz



Pozitiile 15 si 17 - Spatii comerciale vanzare flori si ziare Calea Văcărești x Splaiul Unirii (Metrou Timpuri Noi)



Anexa 1 la Raportul de evaluare – Foto spatii comerciale



Pozitia 18 - Spatiu comercial vanzare ziare Str.Constantin Rădulescu Motru nr.13 x str.Maria Tanase



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 de clasificare împreună cu Anexa A în
Notararea Consiliului General al Municipiului București nr.
..... / an. 2003 cu privire la "Reglementările urbanistice
de încadrare pe zone și categorii de folosință a teritoriului
Municipiului București, pentru anul 2004", fiind
aprobate prevederilor Gh nr. 26/2003, și HG nr. 1875/2003
și a HCGMB nr. 501/2003.

Dimensiunile terenului teritoriului din categoria teritoriului
în înfrunghie, conform PUD aprobat, nu permite
determinarea unei limite delimitative teritoriului în
Clasarea pe categorii estevaluată, etc. și nu se poate
certifica prevederilor din Anexa A



Anexa 2 la Raportul de evaluare

**CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI
BUCUREȘTI**



HOTĂRÂRE

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 și a Hotărârii C.G.M.B. nr.301/2002

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului General și Raportul de specialitate al Direcției Generale de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și al Centrului de Proiectare Urbană;

Văzând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului General al Municipiului București;

În conformitate cu prevederile art.13 din O.G. nr.36/2002 privind impozitele și taxele locale, modificată și completată prin H.G. nr.149/2003, precum și ale art.13.01 - 13.03 din H.G. nr.1278/2002 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea O.G. nr.36/2002 privind impozitele și taxele locale, precum și ale art.3 al Hotărârii C.G.M.B. nr.301/2002;

În temeiul prevederilor art.38, alin.1 și alin.2, lit."d" și art.46, alin.1 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. 401/AS/04.04.2004
CENTRUL DE PROIECTARE URBANĂ
Nr. 1935 /CPU/ 03.04.2003

ANEXA A, conform amendament
la Hotărârea Consiliului General al Municipiului București
Nr. 143 din noiembrie 2003

REGLEMENTĂRI 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 HG 1278/2002, a HG 149/2003, a OUG
12/2003 și a H.C.G.M.B. nr. 301/2002

(1) SECTORUL 1

Intravilan:

- I - A : ZONĂ "A" - reprezentată grafic în culoare ROȘIE.
Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:
- Podul Grant între Calea Crangasi și Calea Grivei,



Anexa 2 la Raportul de evaluare

(4) SECTORUL 4

Intravilan

- 4 - A: ZONA "A" - reprezentată grafic în culoare ROȘIE.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

- o fasie de 400 m latime de-a lungul malului drept al Raului Dambovita, de la Sos. Mihai Bravu pana la 100 m est de Sos. Vitan - Barzesti;
- fasia cuprinsa intre Calca Vacaresti si limita cuvei Lacului Vacaresti, de la 400 m de malul drept al Raului Dambovita pana la prelungirea limitei de vest a cimitirului Caramidarii de Jos;
- limita vestica a cimitirului Caramidarii de Jos, de la cuva Lacului Vacaresti pana la limita sudica a cimitirului;
- prelungirea limitei sudice a cimitirului de la limita vestica a cimitirului Caramidarii de Jos pana la limita de 200 m de Str. Serg. Nitu Vasile;
- fasie de 200 m la Str. Serg. Nitu Vasile, de la prelungirea limitei sudice a cimitirului la Sos. Oltenitei;

- Sos. Oltenitei, numere pare si impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la 200 m de Str. Serg. Nitu Vasile pana la Str. Sura Mare;
- Str. Sura Mare, numere pare si impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Sos. Oltenitei la limita administrativa a sectorului;
- limita administrativa a sectorului, de la Str. Sura Mare pana la intersectia cu Sos. Mihai Bravu

- 4 - B : ZONA "B" - reprezentată grafic în culoare PORTOCALIE.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

- o fasie de 400 m latime de-a lungul malului drept al Raului Dambovita, de la 100 m est de Sos. Vitan - Barzesti pana in dreptul Str. Releului;
- o fasie de 100 m, pe partea estica a Sos. Vitan - Barzesti, de la limita sudica a zonei A (Splaiul Unirii) pana la intersectia cu Sos. Oltenitei;
- Sos. Oltenitei, numere pare si impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Sos. Vitan - Barzesti pana la limita administrativa;
- Str. Cpt. Eremia Popescu, numere pare si impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la sos. Oltenitei pana la Sos. Berceni;
- Sos. Berceni, numere pare si impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Str. Cpt. Eremia Popescu pana la B-dul Metalurgiei;
- Sos. Berceni, numere pare, de la B-dul Metalurgiei pana la Drum Dealu Floreni;
- Drum Dealu Floreni, de la Sos. Berceni pana la C.F. industrială;
- De la intersectia Drum Dealu Floreni cu C.F. industrială pana la intersectia Drum Dealu Crucii cu Str. Dumitru Brumarescu;
- Drum Dealu Crucii, Drum Dealu Bradului Str. Dumitru Brumarescu pana la Drum Dealu Bradului;
- Drum Dealu Bradului, numere pare si impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Drum Dealu Crucii pana la B-dul Metalurgiei;
- B-dul Metalurgiei, numere pare si impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Drum Dealu Bradului pana la Sos. Berceni;
- Str. Turnu Magurele, numere pare si impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Sos. Berceni pana la Intr. Binelui;
- Intr. Binelui, numere pare si impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Str. Turnu Magurele pana la Drum Binelui;
- Drum Binelui, numere pare si impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Intr. Binelui pana la B-dul Metalurgiei;
- B-dul Metalurgiei, numere impare, de la Drum Binelui pana la Drum Dealu Bradului;
- B-dul Metalurgiei, numere pare, de la Drum Dealu Bradului;



Anexa 2 la Raportul de evaluare

- Drum Binelui, numere pare si imparc, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Intr. Binelui pana la B-dul Metalurgiei;
- B-dul Metalurgiei, numere impare, de la Drum Binelui pana la Drum Dealu Bradului;
- B-dul Metalurgiei, numere pare, de la Drum Dealu Bradului;
- Str. Turnu Magurele, numere pare si impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la B-dul Metalurgiei pana la Str. Luica;
- Str. Luica, numere pare si impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei;
- Sos. Giurgiului, numere pare si impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Str. Luica pana la limita sudica administrativa;
- Sos. Giurgiului, numere pare si impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Str. Luica pana la Drum Gazarului;
- Sos. Giurgiului, numere pare si impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Str. Luica pana la Str. Sura Mare;
- Drum Gazarului, numere pare si impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Sos. Giurgiului pana la Str. Imparatul Traian;
- Str. Imparatul Traian, numere pare si impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Drum Gazarului pana la Str. Pictor Stefan Dimitrescu;
- Str. Pictor Stefan Dimitrescu, numere pare si impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Str. Imparatul Traian pana la Sos. Giurgiului;

- Str. Sura Mare, exclusiv, de la Sos. Giurgiului pana la Sos. Oltenitei;
- Sos. Oltenitei, exclusiv, de la Str. Sura Mare pana la limita de 200 m fata de Str. Serg. Nitu Vasile;
- fasie 200 m la Str. Nitu Vasile, de la Sos. Oltenitei pana la prelungirea laturii sudice a cimitirului Caramidarii de Jos;
- prelungirea laturii sudice a cimitirului Caramidarii de Jos de la 200 m de Str. Serg. Nitu Vasile pana la limita vestica a cimitirului;
- limita vestica a cimitirului Caramidarii de Jos pana la limita cuvei Lacului Vacaresti;
- fasie de 100 m masurata de la limita cuvei lacului Vacaresti, de la Sos. Oltenitei pana la 500 m de malul drept al Raului Dambovita;
- fasie de 100 m masurata de la limita sudica a zonei A (malul drept al Raului Dambovita) din limita estica a zonei B de la Calea Vacaresti pana la 200 m de Sos. Vitau - Barzesti;
- fasie de 200 m masurata spre vest de Calea Vitau - Barzesti, de la 500 m de malul drept al Raului Dambovita pana la limita sudica a cuvei lacului Vacaresti;
- limita sudica a cuvei lacului Vacaresti (paralela cu Sos. Oltenitei)



Anexa 2 la Raportul de evaluare

4 – C : ZONA "C" - reprezentată grafic în culoare GALBENĂ.

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 Sos. Vitan - Barzesti;
- limita nordică a zonei B a Sos. Oltenitei;
- limita vestică a zonei B a Căii Vacaresti.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

- Splaiul Unirii (limita sector) de la Str. Releului până la limita administrativă;
- limita administrativă până la Sos. Oltenitei;
- Sos. Oltenitei, exclusiv, de la limita administrativă până la limita estică a zonei B de la Sos. Vitan Barzesti;
- limita estică a zonei B (Sos. Vitan - Barzesti), de la Sos. Oltenitei până la limita sudică a zonei B de de 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 Unirii (limita sector),

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

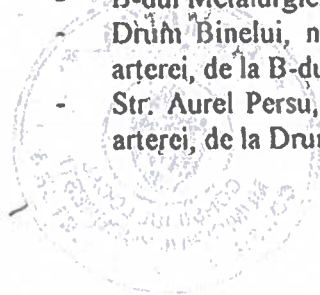
- Sos. Oltenitei, exclusiv, de la Str. Cpt. Eremia Popescu până la limita administrativă;
- limita administrativă de la Sos. Oltenitei până la Sos Berceni;
- Sos Berceni, exclusiv, de la B-dul Metalurgiei până la Str. Cpt. Eremia Popescu;
- Str. Cpt. Eremia Popescu, exclusiv.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

- Sos Berceni, exclusiv, de la Str. Turnu Magurele până la B-dul Metalurgiei (latura sudică);
- B-dul Metalurgiei, exclusiv, de la Sos 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 Magurele;
- Str. Turnu Magurele, exclusiv, de la Intr. Binelui până la Sos 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. Odeii;



Anexa 2 la Raportul de evaluare

- Str. Odei, numere pare si impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Str. Aurel Persu pana la Str. Tudor Gociu;
- Str. Tudor Gociu, numere pare si impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Str. Odei pana la Str. Actiunii;
- Str. Actiunii, numere pare si impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Str. Tudor Gociu pana la Intr. Actiunii;
- Intr. Actiunii, numere pare si impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Str. Actiunii pana la Drum Bercenarului;
- limita administrativa, de la Drum Bercenarului pana la Sos. Giurgiului;
- Sos. Giurgiului exclusiv, de la limita administrativa pana la Str. Luica;
- Str. Luica - Str. Turnu Magurele, exclusiv, de la Sos. Giurgiului pana la B-dul Metalurgiei.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

- Str. Pictor Ștefan Dimitrescu, exclusiv, de la Sos. Giurgiului pana la Str. Imparatul Traian;
- Str. Imparatul Traian, exclusiv, de la Str. Pictor Ștefan Dimitrescu pana la Drum Gazarului;
- Drum Gazarului, exclusiv, de la Str. Imparatul Traian pana la Sos. Giurgiului;
- Sos. Giurgiului, exclusiv, de la Drum Gazarului pana la Str. Pictor Ștefan Dimitrescu.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

- fasie 100 m la Drum Deal Floreni de la Sos. Berceni pana la C.F. industrială;
- fasie 100 m de la limita zonei B de la Drum Dealu Floreni pana la Drum Dealu Crucii;
- fasie 100 m de la zona B de la Drum Dealu Crucii pana la Drum Binelui.

4 - D : ZONA "D" - reprezentată grafic în culoare VERDE.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

- Limita administrativa S-E de la 100 m de la Drumul Floreni pana la Intr. Garji Progresul;
- Intr. Actiunii / exclusiv de la Str. Bercenarului pana la Str. Actiunii;
- Str. Actiunii / exclusiv de la Intr. Actiunii pana la Str. T. Gociu;
- Str. T. Gociu / exclusiv de la Str. Actiunii pana la Str. Odei;
- Str. Odei / exclusiv de la Str. T. Gociu pana la Str. Aurel Persu;
- Str. Aurel Persu / exclusiv de la Str. Odei pana la Drumul Binelui;
- Drumul Binelui / exclusiv de la Str. Aurel Persu pana la 100 m de B-dul Metalurgiei.



Anexa 3 - Comparabile chirii ZONA 1 - Piata Timpuri Noi, Eroii Revolutiei, Piata Sudului, Sector 4 Bucuresti
COMPARABILA A

imobiliare.ro

Spațiu comercial, 37 mp în Tineretului
Tineretului, București - Vechi Nord

27.05 €/mp / lună
1.000 € / lună

Roxana Veicu
Top Estate Team

0723232359
Agent imobiliara

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:
Facebook, Messenger, WhatsApp, Email, OpenStax

Activezi notificările acum pentru cele mai noi actualizări și oportunități.
Activezi

Imobiliare.ro
Vrei un credit
creează pentru tine?
Profitează acum de ofertă

Spațiu comercial, 37 mp în Tineretului
Tineretului, București - Vechi Nord

Reportează anunț

Vezi Hartă



Anexa 3 - Comparabile chirii ZONA 1 - Piata Timpuri Noi, Eroii Revolutiei, Piata Sudului, Sector 4 Bucuresti



Anexa 3 - Comparabile chirii ZONA 1 - Piata Timpuri Noi, Eroii Revolutiei, Piata Sudului, Sector 4 Bucuresti

imobiliare.ro

Spatiu comercial, 37 mp in Timinetului - 1.000 € / luna
Timinetului, Bucuresti - Vezi harta

Sector 4 / Timinetului / Spatiu comercial de inchiriat

Excententa prin experienta

Avem placerea de va prezenta un spatiu comercial de inchiriat in zona Timinetului, cu o suprafata utila de 37mp.

Spatiu beneficiaza de o vitrina generoasa de 7m, oferind vizibilitate excelenta si lumina naturala

Este configurat open space, oferind flexibilitate maxima pentru amenajarea or carui tip de afacere. Locatie ideala pentru magazine, birouri, saloane, cabinet medical, optica, cafele si sau alte activitati comerciale

Acces facil la mijloace de transport in comun si trafic pietonal intens. Nu rata aceasta oportunitate de a ti dezvoltati afacerea intr-o zona dinamica si atractiva!

Structura rezistenta: beton
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 37 mp
Suprafata terase: 0 mp
Suprafata curte: 0 mp
Nr garaje: 0
Vezi cum se vede

0723232359
Apelati acum

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCURESTI
COMUNA 1, SECT 4

Anexa 3 - Comparabile chirii ZONA 1 - Piata Timपुरi Noi, Eroii Revolutiei, Piata Sudului, Sector 4 Bucuresti

imobiliare.ro

Spațiu comercial, 37 mp în Tineretului -1,000 € / lună
Tineretului, București - Vezi Hartă

0723232359
Apelată acum

Adaugă anunț

0723232359
Apelată acum

Suprafata curte: 0 mp
Nr garaje: 0
Vici cunoscute
Nr incaperi: 1
Utilitati: Sistem incalzire (Termoficare), Utilitati generate (Curent, Apa, Canalizare, Gaz, Telefon)
Finisaje: Podale (Gresie)

pretinchirire: 1000
monedainchiriere: EUR
pretinchirireunitar: 22.02
monedainchirireunitar: EUR

Disponibilitate proprietate:
Alte detalii pret:
[Citește mai mult](#)

Specificații

© ENCHIRI VANSTHISE

Tip imobil:	Bloc de apartamente	Stadiu constructie:	Există
Suprafata utilă totală:	37 mp	An constructie:	1980 (Există)
		Destinație recomandată:	Bloc de apartamente

Alte detalii:
Excelenta prin experienta!

Accurate Windows for Windows

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTOR 4

Anexa 3 - Comparabile chirii ZONA 1 - Piata Timpuri Noi, Eroii Revolutiei, Piata Sudului, sector 4 Bucuresti

imobiliare.ro

Spatiu comercial, 37 mp in Tineretului - 1.000 € / luna
Tineretului, Bucuresti - Vezi lista

Alte detalii:

Excellenta prin experienta!

Avem placerea de va prezenta un spatiu comercial de inchinat in zona Tineretului, cu o suprafata utila de 37mp

Spatul beneficiaza de o vitrina generoasa de 7m oferind vizibilitate excelenta si lumina naturala

Este configurat: open space, oferind flexibilitate maxima pentru amenajarea oricarui tip de afacere. Locatie ideala pentru magazine, birouri, salon, cabinet medical, optica, calzele sau alte activitati comerciale.

Acces facil la mijloace de transport, in comun si trafic pietonal intens. Nu rata aceasta oportunitate de a ti dezvolta afacerea intr-o zona dinamica si atractiva!

Structura rezistenta: beton

Nr terase: 0

Nr grupuri sanitare: 1

Suprafata construita: 37 mp

Suprafata terase: 0 mp

Suprafata curte: 0 mp

Nr garaje: 0

Vicii cunoscute:

Nr incaperi: 1

Utilitati: Sistem incalzire (Termoficare); Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz, Telefon)

Finisaje: - Podele (Cresie)

0723232359
Aplicati acum

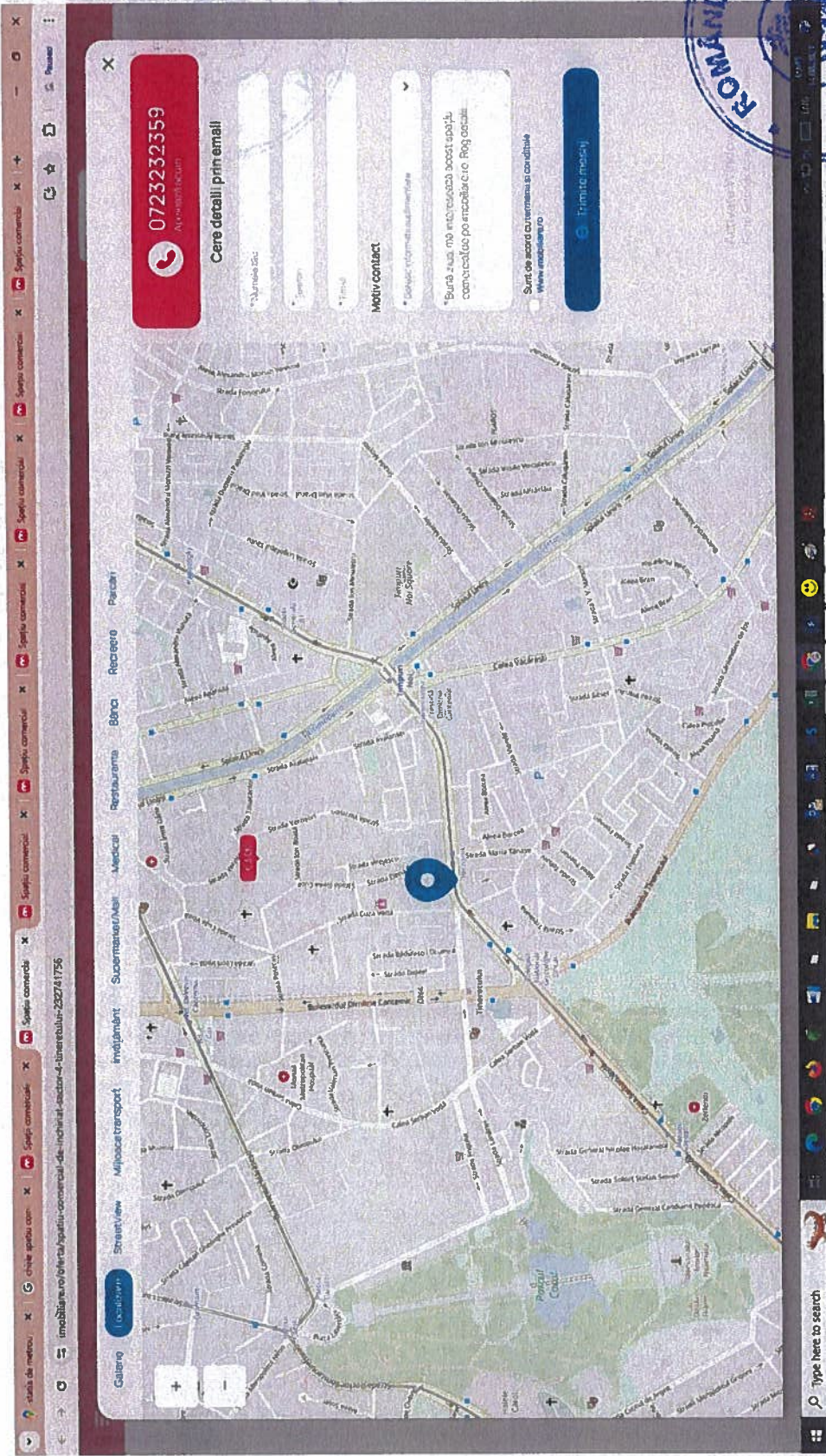
Activitate: Window

ROMANIA

CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCURESTI
CO.: 51

Type here to search

Anexa 3 - Comparabile chirii ZONA 1 - Piata Timpuri Noi, Eroii Revolutiei, Piata Sudului, Sector 4 Bucuresti



COMPARABILA B

imobiliare.ro

Orine > Spatii comerciale > Bucuresti > Sector 4 > Timpuiri Noi > Spatiu comercial/1400 mp in Timpuiri Noi

Spatiu comercial, 1400 mp in Timpuiri Noi

Timpuiri Noi, Bucuresti - Nezi Nigra

35.000 € • TVA / mp

Andrei Mostoianu
Manager
REF:MAX.Top Adressor (100)

0746848191
0750.0.0388

Trimite mesaj

Trmite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Email

Activezi notificrile acum pentru cele mai noi actualizri de proprietati

Activeaz

Imobiliare.ro
Vrei un credit
eroic pentru iare?
Profita acum! (14-Cert)

SAGA C3A357 RINESA AZIURE WASH SRL ADMIN

Reportează anunț

Ma: 1407-A

Type here to search



Anexa 3 - Comparabile chirii ZONA 1 - Piata Timpuri Noi, Eroii Revolutiei, Piata Sudului, Sector 4 Bucuresti

Spatiu comercial, 1400 mp in Timpuiri Noi ~35.000 € - TVA / luna
Timpuiri Noi, Bucuresti - Vezi lista

Descriere
Inchiriere Spatiu comercial autorizat clinica S+P+M+1
Inchiriere spatiu comercial complet mobilat si utilitat pentru clinica medicala in zona Timpuiri Noi, centrala din Municipiul Bucuresti.

Offerim spre inchiriere un spatiu comercial deosebit, perfect adaptat si complet mobilat pentru functionarea unei clinici medicale. Situat in zona Timpuiri Noi, acest spatiu beneficiaza de o amplasare strategica si accesibila, ideala pentru a deservi pacientii din intreaga capitala

Caracteristicile spatului:
Suprafata utila: 1500 metri patrati, cu posibilitatea de extindere cu inca 1000 metri patrati.
Configuratie: Spatiul este compartimentat si dotat conform standardelor moderne necesare unei clinici medicale, incluzand sali de consultatie, sali de...

Specificatii
ID unic: J0V81U038
Tip imobil: Bloc de apartamente
An constructie: 2024
Suprafata utila totala: 1400 mp
Destinatia recomandata: Bloc de apartamente

Actualizat in 18.07.2024

ALTE DETALII DESPRE PREȚ

0746848191
0753407365

ROMANIA
Municipalitatea Locala Sector 4 Bucuresti
Col. Sil. de Timpuiri Noi

Anexa 3 - Comparabile chirii ZONA 1 - Piata Timpuri Noi, Eroii Revolutiei, Piata Sudului, Sector 4 Bucuresti

Spațiu comercial, 1400 mp în Timpuiri Noi - 35.000 € + TVA / lună
© Timpuiri Noi, București - Vezi Hartă

0746848191
0733-07358

Configurație: Spațiul este compartimentat și cotat conform standardelor moderne necesare unei clinici medicale incluzând salile de consultație, salile de tratament și birouri administrative.

Mobiliare și utilitare: Spațiul se închiriază complet mobilat și utilitat, gata pentru a începe activitatea imediat.

Accesibilitate:

Metrou: La cativa pasi de statia de metrou Timpuiri Noi și Tineretului, asigurand acces rabi pentru pacienti și personal.

Transport public: Statie de autobuz chiar in fata spatului și statie de tramvai in imediata apropiere, facilitand deplasarea din diverse partile orasului.

Parcare: Spațiul dispune de facilitati de parcare in apropiere, esentiale pentru pacientii care vin cu masina.

Avantaje suplimentare:

Vizibilitate: Localizat într-o zona centrala și bine frecventata, spațiul o'era o vizibilitate excelenta și este ușor de gasit.

Flexibilitate: Posibilitatea de extindere a suprafețelor-utile cu 1000 metri patrat, suplimentari pentru adaptarea spatului in functie de nevoile clinice.

Infrastructura moderna: Spațiul este dotat cu toate utilitatile necesare, inclusiv rețele de internet, de mare viteză, climatizare și sisteme de securitate.

Acest spațiu reprezinta oportunitatea perfecta pentru dezvoltarea unei clinici medicale moderne, într-o locatie centrala și accesibila din București. Pentru mai multe detalii și pentru programarea unei vizionari, va rugam sa ne contactati.

Nr terase: 5
Nr grupuri sanitare: 12
Suprafata construita: 1700 mp
Nr incaperi: 47
Utilitati: Sistem incalzire (Centrala proprie), Climatizare (Ventiloconvectoroare), Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz)
Dotari: Diverse (Sistem de alarma)

prețunmire: 35000
monedeaobitnare: EUR

Activitate: Activitate medicală

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTOR 4

Type here to search

Anexa 3 - Comparabile chirii ZONA 1 - Piata Timpuri Noi, Eroii Revolutiei, Piata Sudului, Sector 4 Bucuresti

The image shows a screenshot of a real estate listing on the website **imobiliare.ro**. The listing is for a commercial space in Timisoara, Romania. The main details are: **Spatiu comercial, 1400 mp in Timisoara - 35.000 € - TVA / luna**. The listing includes a contact number **0746848191** and a 'Solicita' button. The property is described as a 'Bloc de apartamente' with a total area of 1400 mp, located in a recommended area. The listing is from 2024. The price is listed as 'ALTE DETALII DESPRE PRET' with a commission of 'standard'. The location is detailed with nearby landmarks such as 'Universitatea „Nicolae Titulescu”', 'Universitatea „Titu Maiorescu”', 'Universitatea Crestina „Dimitrie Cantemir”', 'Colegiu National „Gheorghe Sincai’', 'Scoala Gimnaziala nr 97', 'Metrou Timisoara Noi', 'Metrou Tineretului', 'Metrou Mihai Bravu', 'Auchan', 'Carrefour', 'Lidl', and 'Parcul Tineretului'. The listing also mentions 'Alte detalii: inchiriere spatiu comercial complet mobilat si utilat pentru clinica medicala in zona Timpuri Noi, centrata din Municipiul Bucuresti'. A note at the bottom states: 'Ofetim spre inchiriere un spatiu comercial deosebit; perfect adaptat si complet mobilat pentru functionarea unei clinici medicale. Situat in zona Timpuri Noi, acest spatiu beneficiaza de o amplasare strategica si accesibila, ideala pentru a deservi pacientii din intreaga capitala.' The screenshot also shows a Windows taskbar at the bottom with various application icons and a search bar.

imobiliare.ro

Spatiu comercial, 1400 mp in Timisoara - 35.000 € - TVA / luna
© Timisoara, Bucuresti - Web H&R

0746848191
0733407388

Solicita

Adauga un anunt

Tip imobil **Bloc de apartamente** **An constructie** **2024**

Suprafata utila totala **1400 mp** **Destinatia recomandata:** **Bloc de apartamente**

ALTE DETALII DESPRE PRET

Comision: standard

Vicinatati:
Universitatea „Nicolae Titulescu”
Universitatea „Titu Maiorescu”
Universitatea Crestina „Dimitrie Cantemir”
Colegiu National „Gheorghe Sincai’
Scoala Gimnaziala nr 97
Metrou Timisoara Noi
Metrou Tineretului
Metrou Mihai Bravu
Auchan
Carrefour
Lidl
Parcul Tineretului

Alte detalii:
inchiriere spatiu comercial complet mobilat si utilat pentru clinica medicala in zona Timpuri Noi, centrata din Municipiul Bucuresti

Ofetim spre inchiriere un spatiu comercial deosebit; perfect adaptat si complet mobilat pentru functionarea unei clinici medicale. Situat in zona Timpuri Noi, acest spatiu beneficiaza de o amplasare strategica si accesibila, ideala pentru a deservi pacientii din intreaga capitala.

ROMANIA
ACTIVITATE
56.19 Activitate
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPAL
COMUNAL
SECTOR 4

Type here to search

Anexa 3 - Comparabile chirii ZONA 1 - Piata Timpuri Noi, Eroii Revolutiei, Piata Sudului, Sector 4 Bucuresti

imobiliare.ro

Spațiu comercial, 1400 mp în Timpuri Noi - 35.000 € - TVA / lună

Timpuri Noi, București - Masă Hartă

0746848191
0733407308

climatizare si sisteme de securitate
Acest spațiu reprezintă oportunitatea perfectă pentru dezvoltarea unei clinici medicale moderne într-o locație centrală și accesibilă din București. Pentru mai multe detalii și pentru programarea unei vizionări, vă rugăm să ne contactați.

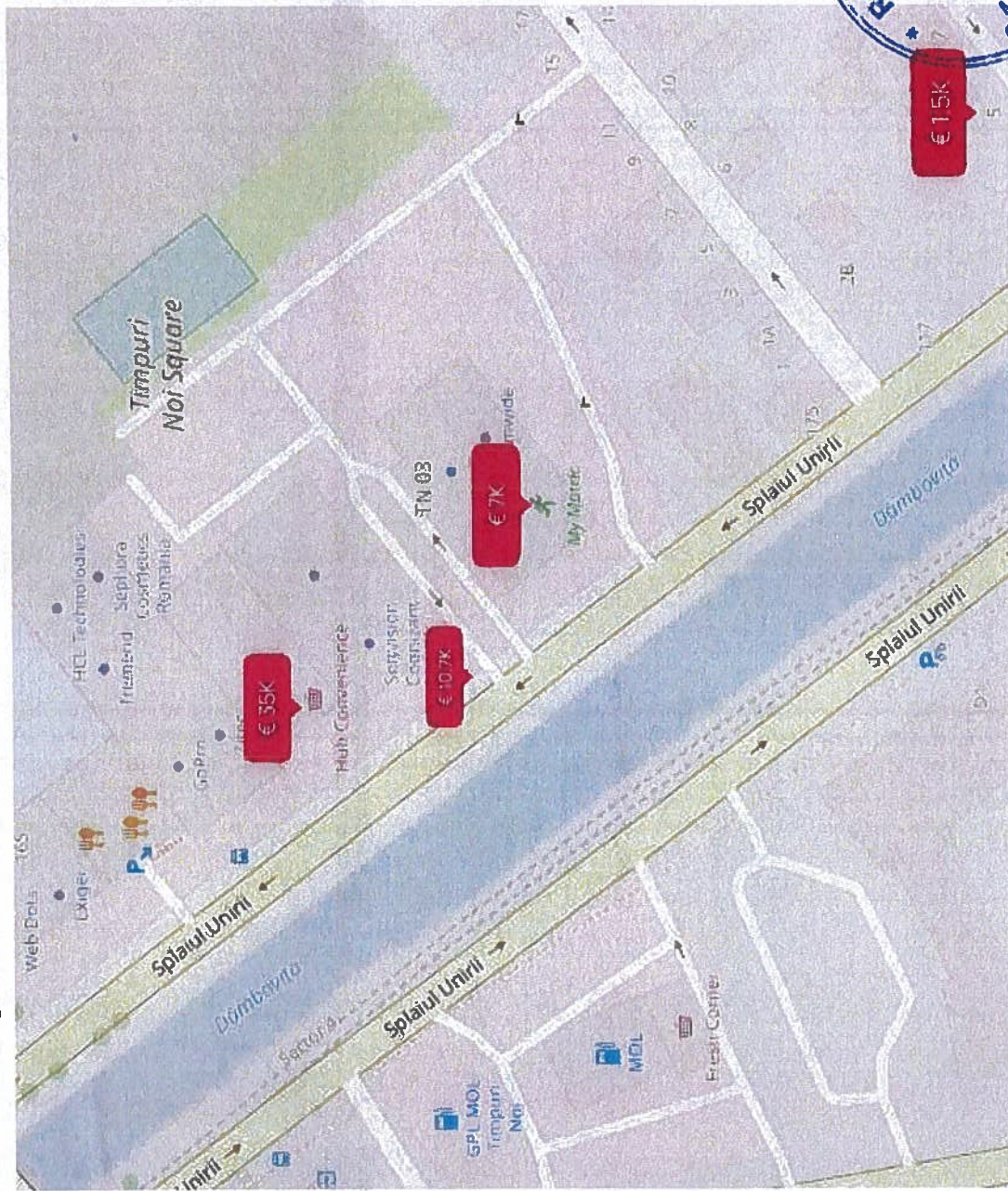
- Nr. terase: 5
- Nr. grupuri sanitare: 12
- Suprafața construită: 1700 mp
- Nr. încăperi: 47
- Utilități - Sistem încălzire (Centrală proprie); Climatizare (Ventiloconectoare); Utilități generale (Curent, Apă, Canalizare, Gaz)
- Dotări - Diverse (Sistem de alarmă)
- preînchiriere: 35000
- monedaînchiriere: EUR
- preînchiriereunitar: 25
- monedaînchiriereunitar: EUR
- Disponibilitate proprietate: imediat

Subspații disponibile

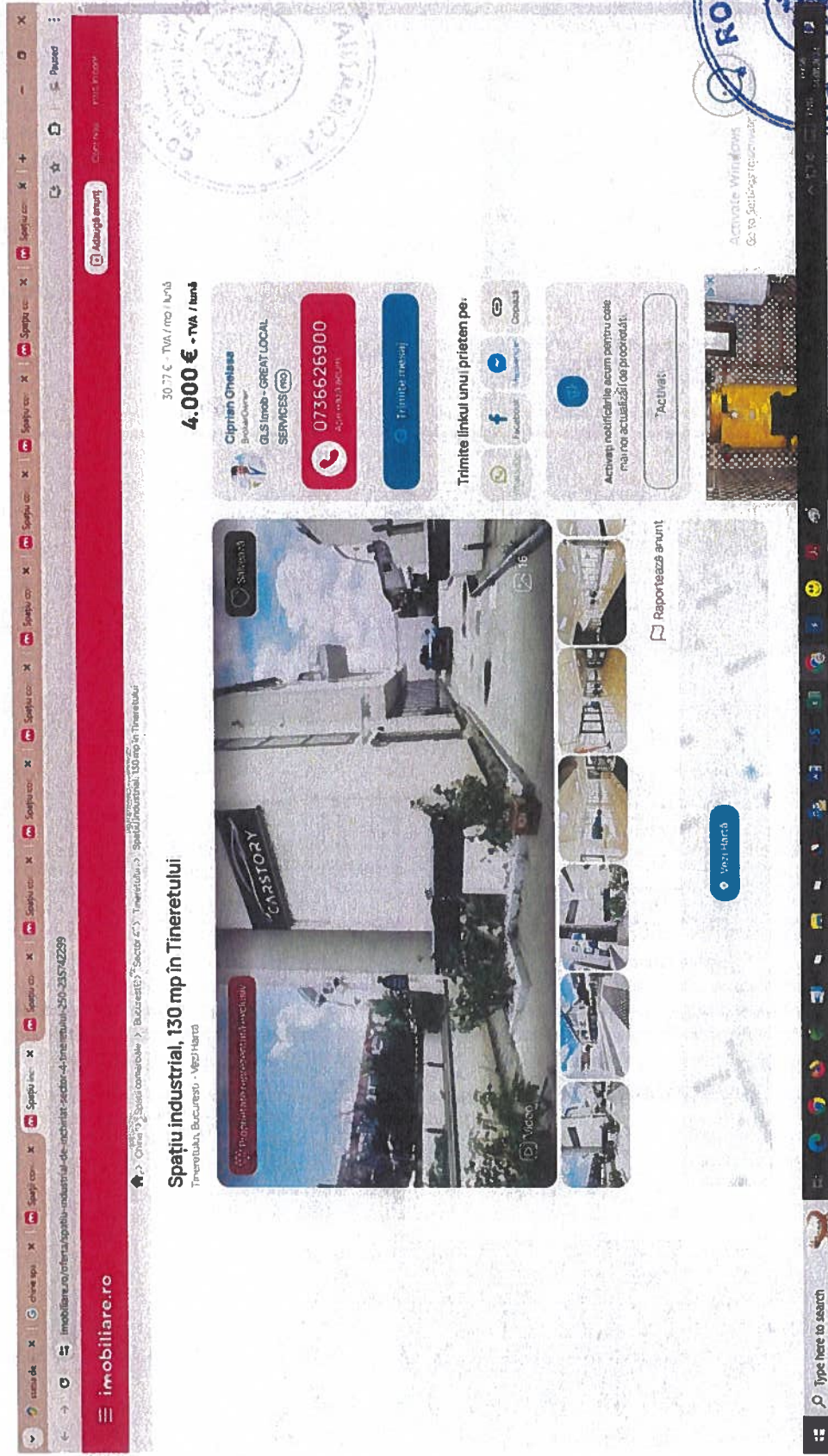
Chirie / mp / lună:	25 EUR/mp (total: 35000 EUR/lună) + TVA. Comision: standard
Înălțime spațiu (m):	3
Suprafață disponibilă:	1400
Disponibilitate spațiu:	imediat
Etaj:	Demisol
Vitrina:	Da



Anexa 3 - Comparabile chirii ZONA 1 - Piata Timपुरi Noi, Eroii Revolutiei, Piata Sudului, Sector 4 Bucuresti



Anexa 3 - Comparabile chirii ZONA 1 - Piata Timpuri Noi, Eroii Revoluției, Piata Sudului, Sector 4 Bucuresti COMPARABILA C



Anexa 3 - Comparabile chirii ZONA 1 - Piata Timpuri Noi, Eroii Revolutiei, Piata Sudului, Sector 4 Bucuresti

0736626900
42+90203 Bucuresti

Cere detalii prin email

Adresa:

Phone:

Trimito mesaj

Motiv contact

Completati campurile obligatorii

* Buna ziua, ma intereseaza acest spatiu comercial de inchiriere. Rog detalii.

Sunt de acord cu termenii si conditiile
www.imobiliara.ro

Imobiliara.ro

Video Localizare StreetView Mijloc transport Medicali Supermarket/Mall Invalizant

Recreere Bunc Restaurant

Porcari

Type here to search



Anexa 3 - Comparabile chirii ZONA 1 - Piata Timpuri Noi, Eroii Revolutiei, Piata Sudului, Sector 4 Bucuresti

imobiliare.ro

Spatiu industrial, 130 mp in Timeretului - 4.000 € + TVA / luna
Timeretului, Bucuresti - Vezi Harta

De la 50 mp pana la 400 mp
Canta sa-l ierme este adica o sala pentru
de-aerisire de parcazime, etc. etc.

0736626900
Aplicati acum

Descriere

Spatiu comercial central, cu curte proprie si 6 parcuri subterane

Va oferim spre inchiriere acest spatiu comercial, situat central, pe strada Veriztori, cu acces imediat catre B-dul Sincal Timpuri Noi, Timeretului, Splauul Unari.

Spatiu este situat la parterul unei cladiri cu 3 etaje, este desasturat, pe parter (130 mp), curte proprie in suprafata de 250 mp si 6 locuri de parcare la subteran. Se poate suplimenta cu boxe / spatii de depozitare

Are suprafata vitrala foarte mare, 3 intrari, curte frumos amenajata, posibilitate reclama pe cladire, acces netulburat

Este ideal pentru snowroom, laborator, clinica, birouri sau cabinele

Pentru detalii si vizionari nu ezitati sa ne contactati.

Nr terase
Nr grupuri sanitare 1
Suprafata construita 150 mp
Nr garaje 8
Nr incaperi 2

Utilitati
Sistem incalzire (Calorifere); Climatizare (Aer conditionat); Utilitati generale (Current, Apa Canalizare, Gaz, CATV, Telefon)
Finisaje - Podele (Gresie Parchet); Iluminat (Lampuri Spoturi Aptice Exterior cladire, Lumina naturala)
Dotari - Dotari imobili (Curte, Video interfon)

preinchiriere 4000

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL
SECTOR 4 BUCURESTI

Anexa 3 - Comparabile chirii ZONA 1 - Piata Timpuri Noi, Eroii Revolutiei, Piata Sudului, Sector 4 Bucuresti

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website **imobiliar.ro**. The listing is for an industrial space with the following details:

- Spațiu Industrial, 130 mp în Tineretului - 4.000 € + TVA / lună**
- ID unic: J68N1CUP**
- Actualizat în: 31.07.2024**
- Tip imobil:** Depozitare
- Structura rezistență:** Beton
- Suprafața utilă totală:** 130 mp
- Suprafață teren:** 250
- Suprafață totală clădiri (mp):** 130
- Nr niveluri:** 3
- Nr locuri parcare:** 20
- Destinație recomandată:** Depozitare

ALTE DETALII DESPRE PREȚ
Comison standard

Vicinătăți:
Tineretului, Splauu Unirii, Canteleir, Sincai, Timpuri Noi, Nerva Traian

Alte detalii:
Va oferim spre inchiriere acest spatiu comercial, situat central, pe strada Verzișori, cu acces imediat către B-dul Sincai, Timpuri Noi, Tineretului, Splauu Unirii.

Spatiul este situat la parterul unei clădiri cu 3 etaje, este desfișurat pe parter (130 mp), curte proprie în suprafața de 250 mp și 6 locuri de parcare la subteran. Se poate suplimenta cu boxe / spatii de depozitare.

Are suprafața vitrală foarte mare, 3 intrări, curte frumos amenajată, posibilitate reclama pe cladire, acces netulburat.

Este ideal pentru showroom, laborator, clinică, birouri sau cabinete

The browser's address bar shows the URL: <https://www.imobiliar.ro/ro/ro/offer/spatiu-industrial-de-inochire-sador-4-zona-1-250-23742299>. The contact number **0736626900** is visible in the top right corner of the page. The browser's taskbar at the bottom shows various application icons and the system clock.



Anexa 3 - Comparabile chirii ZONA 1 - Piata Timपुरi Noi, Eroii Revolutiei, Piata Sudului, Sector 4 Bucuresti

imobiliare.ro

Spațiu industrial, 130 mp în Tineretului - 4.000 € + TVA / lună
Tineretului, București - Vezi Hartă

0736626900
Apelabil zilnic

Pentru detalii și vizionări nu ezitați să ne contactați

Nr. terase
Nr. grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 150 mp
Nr. garaje: 8
Nr. încăperi: 2

Utilitati - Sistem incalzire (Calorifere), Climatizare (Aer conditionat); Utilitati generale (Current, Apa, Canalizare, Gaz, CATV, Telefon)
Finisaje - Podele (Gresie Parchet), Iluminat (Lampuri, Soturi, Aplice Exterioare, Lumina naturala)
Dotari - Dotari mobil (Curte, Video interfon)

pretinchirire: 4000
monedanchirire: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat

Subspații disponibile

Chirie / mp / lună	30.77 EUR/mp (total: 4000 EUR/lună) + TVA, Comision: standard
Suprafață disponibilă	130
Disponibilitate spațiu	imediat

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL COVICANI

Anexa 3 - Comparabile chirii ZONA 1 - Piata Timpuri Noi, Eroii Revolutiei, Piata Sudului, Sector 4 Bucuresti

COMPARABILA D

24.88 € TVA / mp / luna
1.990 € • TVA / luna

Eduard Ursulescu
Real Estate Manager
DIAMOND ESTATE

0756998473
0756998473

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:
WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Activezi notificările acum pentru a te menține actualizat cu proprietăți.
Activat

Spațiu comercial, 80 mp in Timpuiri Noi
Timpuiri Noi, Bucuresti • Vezi Harta

Scopul acestui anunț este să prezinte în mod obiectiv și corect informații despre proprietate și să faciliteze procesul de achiziție sau închiriere. Informațiile sunt furnizate în funcție de cunoștințele noastre la momentul publicării și nu constituie o garanție. Pentru mai multe detalii, vă rugăm să contactați agentul responsabil.

Vezi Hartă

Reportează anunț

Activitate

Activează Windows
Go to Settings



Anexa 3 - Comparabile chirii ZONA 1 - Piata Timpuri Noi, Eroii Revolutiei, Piata Sudului, Sector 4 Bucuresti



Anexa 3 - Comparabile chirii ZONA 1 - Piata Timpuri Noi, Eroii Revolutiei, Piata Sudului, Sector 4 Bucuresti

The screenshot displays a real estate website interface. At the top, there is a navigation bar with various service categories: Video, Localizare, Servicii, Servicii imobiliare, Supermarket/Mini, Medicină, Restorant, Sănătate, Recreare, and Parcări. The main content area features a large image of a modern interior space with wooden floors and a large window. Below the image, there is a contact form with the following fields and options:

- Phone number: 0756998473
- Form title: Cere detalii prin email
- Form fields: Nume, Prenume, Adresa de email, Telefon, Mesaj (contine textul: Bună ziua, în calitate de agent imobiliar doresc să vă contactez în legătură cu oferta de imobiliară pe care o prezentați în anunțul dvs.)
- Form button: Trimite mesaj
- Footer text: Sunți de acord cu termenii și condițiile. [Vezi termenii și condițiile](#)

At the bottom of the page, there is a search bar with the text "Type here to search" and a magnifying glass icon.



Anexa 3 - Comparabile chirii ZONA 1 - Piata Timpuri Noi, Eroii Revolutiei, Piata Sudului, sector 4 Bucuresti

imobiliare.ro

Spațiu comercial, 80 mp în Timpuiri Noi - 1.990 € • TVA / lună

Timpuiri Noi, București • Văz înalt

DESCRIERE

Spațiu comercial | Spațiu birouri | Acces strada | Nerva Traian | Constații 0%

Descoperiți o oportunitate amplă și versatilă în inima orașului nostru! Acest spațiu de înălțime, oțera o suprafață generoasă de 80 mp, cu un avantaj adițional al unui supraetaj de 20 mp, conferindu-i un potențial suplimentar pentru orice viziune de afaceri.

Cu 4 încăperi spațioase, acest loc poate fi adaptat pentru a satisface diverse nevoi comerciale sau de birou. Cele 2 grupuri sanitare asigură comoditate și practicitate pentru angajați și clienți.

Beneficiind de o locație strădala privilegiată, acest spațiu îți oferă o expunere excelentă, transformându-l într-un element de atracție pentru traficul de peșoni și vehicule.

Locația este deosebit de accesibilă, fiind la doar 10 minute de mers pe jos de stația de metrou Timpuiri Noi și având o stație STB chiar în fața locației.

Vitina generoasă de aproximativ 4 metri îți oferă o platformă de prezentare ideală pentru a-ți atrage clienții și a-ți promova afacerea, iar cele două intrări permit un flux ușor de oameni și marfuri.

Nu rata ocazia de a transforma acest spațiu în locația ideală pentru afacerea ta. Contactează-ne astăzi pentru a programa o vizionare și pentru a începe să-ți realizezi visele comerciale!

Nr. terase: 0
Nr. grupuri sanitare: 2
Suprafața construită: 100 mp
Nr. garaje: 0
Nr. încăperi: 3

Utilități - Sistem încălzire (Termoficare/Calonifere); Climatizare (Aer condiționat); Utilități generale (Curent, Curenț trifazic, Apă Canalizare);

Finsaje - Izolații termice (Exterior); Podele (Cresie); Stare interior (Buna); Iluminat (Lampă Lumina naturală); Ferestre cu geam termopan (PVC)

Detalii Contactează-ne în cadrul descrierii anunțului

0756998473

0721403519

ROMANIA

CONSILIUL LOCAL

SECTOR 4 BUCUREȘTI

Anexa 3 - Comparabile chirii ZONA 1 - Piata Timpuri Noi, Eroii Revolutiei, Piata Sudului, Sector 4 Bucuresti

imobiliare.ro

Spațiu comercial, 80 mp în Timpuiri Noi - 1,990 € + TVA / lună
Timpuiri Noi, Bucuresti - Vezi Hartă

0756998473
0721403619

Adreșă anunt

0756998473

Nr garaje 0

Nr incaperi 3

Utilitati - Sistem incalzire (Termocircare,Calorifere), Climatizare (Aer conditionat); Utilitati generale (Curent,Curent trifazic,Apa Canalizare)

Finisaje - Izolati termice (Exterior); Podele (Cresle) Stare interior (Buna); Iluminat(Lampi,Lumina naturala); Ferestre cu geam termopom (PVC)

Dotari - Contorizare (Apometre,Contor caldura)

preinchiriere 1990
monedainchiriere EUR

Disponibilitate proprietate imediat

Ciêste.mai.puțin

Specificații

Denumire:ADBG/ADBL	Actualizat pe:20-07-2024
Tip imobil	Bloc de apartamente
Suprafata utila totala:	80 mp
Destinatie recomandata	Bloc de apartamente

Vicinătăți:
Unirii, Bucuresti Mall, Camera de Comerț, Spaiul Unirii, Biblioteca Nationala

Alte detalii:
Deschide-ti usile catre o oportunitate ampla si versatila in inima orasului nostru! Acest spatiu de inchiriat ofera o

ROMANIA

CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL SPUICUREȘTI

CONSIL

Type here to search

Anexa 3 - Comparabile chirii ZONA 1 - Piata Timpuri Noi, Eroii Revolutiei, Piata Sudului, Sector 4 Bucuresti

imobiliare.ro

Spatiu comercial, 80 mp in Timpuiri Noi - 1.990 € + TVA / luna
Timpuiri Noi, Bucuresti - Muz Fildorã

0756998473
0721003519

Urmãtorul este un link: Centru de Comerț - Spatiu Utilitatii, piata de la Nationalia

Alte detalii:

Descrieți-vă ușile către o oportunitate amplă și versatilă în inima orașului nostru! Acest spațiu de închiriat oferă o suprafață generoasă de 80 mp, cu un avantaj adițional al unui suprafață de 20 mp, conferindu-vă un potențial suplimentar pentru orice vizuine de afaceri.

Cu 4 încăperi spațioase, acest loc poate fi adaptat pentru a satisface diverse nevoi comerciale sau de birou. Cele 2 grupuri sanitare asigură comoditate și precizie pentru angajați și clienți.

Beneficiind de o locație strălucită privilegiată, acest spațiu vă oferă o experiență excelentă, transformându-vă într-un element de atracție pentru traficul de pietoni și vehicule.

Locația este deosebit de accesibilă, fiind la doar 10 minute de mers pe jos de stația de metrou Timpuiri Noi și având o stație STB chiar în fața locației.

Vizina generoasă de aproximativ 4 metri vă oferă o platformă de prezentare ideală pentru a vă atrage clienții și a vă promova afacerea, iar cele două intrări permit un flux ușor de oameni și marfuri.

Nu ratați ocazia de a transforma acest spațiu în locația ideală pentru afacerea ta. Contactați-ne astăzi pentru a programa o vizionare și pentru a începe să îl realizați: visele comerciale!

Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 2
Suprafata construita: 100 mp
Nr garaje: 0
Nr incaperi: 3
Utilitati - Sistem incalzire (Termoizolare Calorifere), Climatizare (Aer conditionat), Utilitati generale (Curent Curent tri fazic, Apa Canalizare)
Finsaje - Izolatii termice (Exterior), Podele (Gresie), Stare interior (Buna), Iluminat (Lamp, Lumina naturala), Ferestre cu geam termopan (PVC)
Dotari - Contorizare (Apometre, Contor caldura)
pretinchiriere 1990
monedinchiriere EUR

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCURESTI
Sector 4

Anexa 3 - Comparabile chirii ZONA 1 - Piata Timपुरi Noi, Eroii Revolutiei, Piata Sudului, Sector 4 Bucuresti

The image is a screenshot of a web browser displaying a real estate listing page. The browser's address bar shows the URL: <http://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-comercial-de-mbancat-sector4-timpuri-noi-235787136>. The page features a map of Sector 4, Bucharest, with a blue location pin. Below the map is a contact form with the following fields and options:

- Phone Number:** 0756998473
- Cere detalii prin email:** Includes fields for "Numele tău" (Your name), "Telefon" (Phone), and "Email".
- Motiv contact:** Includes a dropdown menu with "Doresc informații suplimentare" selected.
- Text:** "Bună ziua, mă interesează acest apartament comercial de pe modelare nr. Pog. 023441."
- Disclaimer:** "Sunt de acord cu termenii și condițiile" and "www.imobiliare.ro".
- Submit Button:** "Trimite mesajul"

At the bottom of the page, there is a search bar with the text "Type here to search".



Anexa 4 Comparabile chirii ZONA 2 Sos Giurgiului, Piata Progresu, Bdul Constantin Brancoveanu

COMPARABILA A

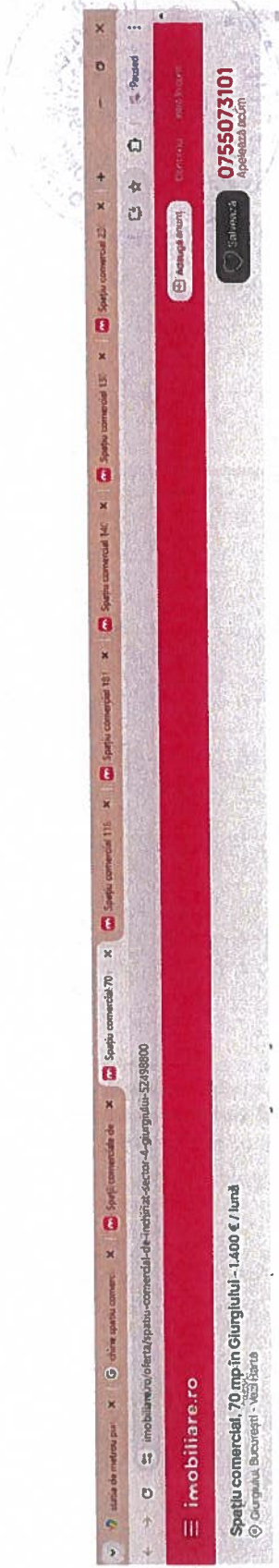
The screenshot shows a real estate listing on the website **imobiliare.ro**. The listing is for a **Spațiu comercial, 70 mp în Giurgiu** (Commercial space, 70 sqm in Giurgiu) located in Sector 4, București. The price is listed as **1.400 € / luna** (1,400 € / month). The agent is **Alexandru Dedu**, an **EXPERT IMOBILIAR**, with a contact number **0755073101**. The listing includes a main photo of the interior and a gallery of smaller images. The interface also features social media sharing options, a 'Trmite linkul unui prieten pe:' (Send link to a friend) section, and an 'Ads by Google' advertisement. The browser's address bar shows the URL: **imobiliare.ro/oferta/ spatiu-comercial-de-inchiriat-sector-4-giurgiu-5249500**. The Windows taskbar at the bottom shows the system tray with the date and time set to 12:00 on 05/11/2024.



Anexa 4 Comparabile chirii ZONA 2 Sos Giurgiului, Piata Progresu, Bdul Constantin Brancoveanu



Anexa 4 Comparabile chirii ZONA 2 Sos Giurgiului, Piata Progresu, Bdul Constantin Brancoveanu



Spatiu comercial oferit spre inchiriere are o suprafata utila de 70 mp si se afla vis a vis de Piata Progresul , zona comerciala cu foarte multe de blocuri de jur imprejur ,vad pietonal,expunere strassala Spatiul a functionat ca sala de jocuri toate multi ani, dispune de toate utilitatile, curent, 220 si 380 V, aer conditionat,usa aprovizionare marfa,liber,este pretabil pentru multiple activitati cum ar fi: magazin alimentar,legume,fructe,fast food,cafenea, salon infumusetare,barber,shop,panouri sportive ,alte activitati,Avantajul localitatii: il reprezinta faptul ca se pot desfasura activitati de alimentatie publica deoarece se afla in cadrul unui complex comercial si nu este necesara obtinerea de acord de functionare de la localitati Pret 1.400 euro/luna +TVA. La semnarea contractului chirasul va achita 1 luna de chirie + 2 luni de garantie si comisionul agentiei de 50 % +TVA

Detalii incaperi birou depozit, Detalii compartimentare Spatiu comercial oferit spre inchiriere are o suprafata utila de 70 mp si se afla vis a vis de Piata Progresul , zona comerciala cu foarte multe de blocuri de jur imprejur , vad pietonal,expunere strassala,Spatiul a functionat ca sala de jocuri foarte multi ani, dispune de toate utilitatile, curent, 220 si 380 V, aer conditionat,usa aprovizionare marfa,liber,este pretabil pentru multiple activitati, cum ar fi: magazin alimentar,legume,fructe,fast food,cafenea, salon infumusetare,barber,shop,panouri sportive ,alte activitati,Avantajul localitatii: il reprezinta faptul ca se pot desfasura activitati de alimentatie publica deoarece se afla in cadrul unui complex comercial si nu este necesara obtinerea de acord de functionare de la localitati Pret 1.400 euro/luna +TVA. La semnarea contractului chirasul va achita 1 luna de chirie + 2 luni de garantie si comisionul agentiei de 50 % +TVA

- Structura rezistenta beton
- Nr terase
- Nr grupuri sanitare: 1
- Suprafata construita 75 mp
- Suprafata terase: 0 mp
- Suprafata curte: 0 mp
- Nr garaje: 0
- Nr incaperi 4

Autorizatii si avize: Contract vanzare cumparare, Cadastru, Intabulare, Pod fiscal



Anexa 4 Comparabile chirii ZONA 2 Sos Giurgiului, Piata Progresu, Bdul Constantin Brancoveanu



imobiliare.ro

Spațiu comercial, 70 mp în Giurgiului - 1.400 €/lună
Giurgiului, București - A021 Bar 2

0755073101
Apelabilă acum

Actualizat în 07/08/2024

Citește mai puțin

Specificații

D. Anunt: VSL1409X	Actualizat în: 07/08/2024
Tip imobil:	Există
Suprafata utila totala:	70 mp An constructie
	1982 (Există)
	Destinatie recomandata: Centru comercial

ALTE DETALII DESPRE PREȚ

Comision inchiriere: 50% + TVA

Vicinătăți:

Magazine, Piata, Grădinita, Scoala, Transport public, Parc, Restaurant, Drum urban, Ansamblu rezidențial

Alte detalii:

Spațiu comercial oferit spre inchiriere are o suprafața utilă de 70 mp și se află în zona de Piața Progresul, zona comercială cu foarte multe de blocuri de jur împrejur, vici pietonal, expunere stradală Spațiul a funcționat ca sală de jocuri foarte multi ani, dispune de toate utilitățile, curent 220 și 380 V, aer condiționat, uscăproșoare marfa liberă este prețabil pentru multiple activități cum ar fi: magazin alimentar legume/fructe, fast food, cafenea, salon înfrumusețare, barber shop, parcuri sportive, alte activități. Avantajul locației îl reprezintă faptul că se pot desfășura activități de alimentație publică deoarece se află în cadrul unui complex comercial și nu este necesară obținerea de acord de funcționare de la localități. Preț: 1400 euro/lună + TVA. La semnarea contractului chiriasul va achita 1 luna de chirie + 2 luni de garanție și comisionul agentiei: de 50 % + TVA.



Type here to search

Anexa 4 Comparabile chirii ZONA 2 Sos Giurgiului, Piata Progresu, Bdul Constantin Brancoveanu

imobiliare.ro

Spațiu comercial, 70 mp în Giurgiului - 1.400 € / lunar

© Giurgiului București - Noi! Here!

0755073101

Adaugă anunț

Salvare

Detalii incaperi: birou, depozit. Detalii compartimentare: Spatiu comercial oferit spre inchiriere are o suprafata utila de 70 mp si se afla vis a vis de Piata Progresul - zona comerciala cu foarte multe de blocuri de jur imprejur, vad pietonal, expunere si strassia. Spatiul a functionat ca sala de jocuri foarte multi ani, dispune de toate utilitatile, curent 220 si 380 V, aer conditionat, usa aprovizionare marfa, liber este pretabil pentru multiple activitati cum ar fi: magazin alimentar, legume, fructe, fast food, cafea, terasa salon, un fumusetaria, barber shop, paruri, sportive, alte activitati. Avantajul locatierii reprezinta faptul ca se poate asigura activitati de alimentare publica deoarece se afla in cadrul unui complex comercial si nu este necesara obtinerea de acord de functionare de la locatari. Pret 1400 euro/luna + TVA. La semnarea contractului chiriasul va achita 1 luna de chirie + 2 luni de garantie si comisionul agentiei de 50 % + TVA.

Structura rezistenta: beton

Nr terase:

Nr grupuri sanitare: 1

Suprafata construita: 75 mp

Suprafata terase: 0 mp

Suprafata curte: 0 mp

Nr garaje: 0

Nr incaperi: 4

Autorizati si avize: Contract vanzare cumparare, Cadastru, Intabulare, Rol fiscal

Compartimentare pe nivel: Compartimentat

Alte detalii zona: - Mijloc de transport

Utilitati: - Utilitati generale (Curent, Curent trifazic, Apa Caldizate, Gaz)

pret inchiriere: 1400

monedă inchiriere: EUR

pret inchiriere unitar: 20

monedă inchiriere unitar: EUR

Disponibilitate proprietate: disponibili imediat

Subspații disponibile

Chirie / mp / lunar: 20 EUR/mo (total: 1400 EUR/lună). Comision inchiriere: 50% + TVA



Anexa 4 Comparabile chirii ZONA 2 Sos Giurgiului, Piata Progresu, Bdul Constantin Brancoveanu



COMPARABILA B

The screenshot displays a real estate listing on the website **imobiliare.ro**. The main listing is for a commercial space: **Spațiu comercial, 1120 mp în Eroii Revoluției**, located in Sector 4, București. The price is listed as **1.800 - 15.000 € • TVA / luna**. The listing includes a large photo of a modern blue building and several smaller thumbnail images showing different views of the property. A 'Vezi harta' button is visible below the main image. To the right of the main listing, there is a contact information box for 'Departament Retail' with a phone number **0745 231 681** and a 'Trimite mesaj' button. Below this, there are social media sharing options for WhatsApp, Facebook, and Telegram, along with a 'Trmite linkul unui prieten pe:' section. Further down, there is a section for 'Activități imobiliare acum pentru care...' with an 'Activează' button. At the bottom right, there is a promotional banner for 'Vrei un credit profit pentru tine?' with a 'Profita acum de cea' button. The browser's address bar shows the URL **imobiliare.ro/ferma/spatiu-comercial-in-eroii-revoluției-118639**. The browser's taskbar at the bottom shows various application icons and the system clock.



Anexa 4 Comparabile chirii ZONA 2 Sos Giurgiului, Piata Progresu, Bdul Constantin Brancoveanu



Anexa 4 Comparabile chirii ZONA 2 Sos Giurgiuului, Piata Progresu, Bdul Constantin Brancoveanu

imobiliare.ro

Spațiu comercial, 1120 mp în Eroii Revoluției - 1.800 - 15.000 € TVA / lună

0745 231 681
021-4383300

Spațiu comercial de inchiriat la parterul clădirii City Offices (fostul City Mall), având o suprafață închiriată de 1000 m2 (minimumul de inchiriat este de 120 m2)

City Offices este cea mai mare clădire de birouri din sudul Bucureștiului, amplasată la intersecția Soselei Oțenitei cu Soseaua Giurgiuului, la 2 minute de mers de stația de metrou Eroii Revoluției.

Clădirea este situată în vecinătatea limitelor centrale a Bucureștiului (800 de metri de Parcul Carol) și 3 km de Piața Unirii, respectiv la 500 de metri de Orașul Copililor și 2 km de Piața Studului.

Accesibilitatea cu automobilul este foarte bună datorită amplasamentului la intersecția unor bulevarde majore, având conexiune foarte bună către zona ultracentrală a Bucureștiului (Calea Serban Voda - Bulevardul Dimitrie Cantemir). Transportul public include stația de metrou Eroii Revoluției (200 de metri distanță), linii de tramvai și autobuz cu stații amplasate în fața clădirii.

City Offices a fost livrată în anul 2015 prin conversia fostului centru comercial City Mall în spații de birouri de înălțime de clasă A. Clădirea este deservită de subsol, parter și 5 etaje, având o suprafață închiriată totală de 27.150 m2, din care 21.050 m2 birouri și 6.100 m2 spațiu comercial.

Clădirea dispune de un etaj curent în suprafața de 5.600 m2, ideal pentru marii ocupanți de birouri, principalul chirieț al clădirii fiind grupul internațional Vodafone.

Clădirea beneficiază de o suprafață generoasă de parcare, cu peste 1.000 de locuri de parcare amplasate în subteran și într-o clădire dedicată amplasată lângă City Offices.

Citeste mai puțin

Specificații

Activitate: ZONĂ COMERCIALĂ
Act. autorizat în: 02-04-2024

Anexa 4 Comparabile chirii ZONA 2 Sos Giurgiului, Piata Progresu, Bdul Constantin Brancoveanu

0745.231.681
0214.0893300

Spațiu comercial, 1120 mp în Eroii Revoluției - 1.800 - 15.000 € + TVA / lună

Specificații

© Inunt XSF66-00E Actualizat în 02.04.2024

Tip imobil	Spațiu stradal	Stadiu construcție	Există
Nume proprietate	Spațiu comercial de închiriat City Offices	An construcție	2015 (Există)
Suprafața utilă totală		Destinație recomandată:	Spațiu stradal
			27150 mp

Vecinătăți:
metrou Eroii Revoluției
Piata Unirii
Oraselul Copiilor

Alte detalii:

Spațiu comercial de închiriat la parterul clădirii City Offices (fostul City Mall) având o suprafață încadrabilă de 1.000 m² (minimum de închiriat este de 120 m²).

City Offices este cea mai mare clădire de birouri din sudul Bucureștiului, amplasată la intersecția Soselei Olteniei cu Soseaua Giurgiului, la 2 minute de mers de stația de metrou Eroii Revoluției.

Clădirea este situată în vecinătatea limitelor zonei centrale a Bucureștiului (800 de metri de Parcul Carol) și 3 km de Piata Unirii, respectiv la 500 de metri de Crăiesii Copiilor și 2 km de Piata Sudului.

Accesibilitatea cu automobilul este foarte bună datorită amplasamentului la intersecția unor bulevarde majore, având conexiune foarte bună către zona ultracentrală a Bucureștiului (Calea Serban Voda - Bulevardul Dimitrie Cantemir).

Transportul public include stația de metrou Eroii Revoluției (200 de metri distanță), liniile de tramvai și autobuz cu stații apropiate în fața clădirii.



Anexa 4 Comparabile chirii LONA 2 Sos Giurgiului, Piata Progresu, Bdul Constantin Brancoveanu

Spatiu comercial, 1120 mp în Eroii Revoluției - 1.860 - 15.000 € + TVA / lună
Eroii Revoluției, București - Văși Horta

0745 231 681
0214 020 000

Transportul public include stația de metrou Eroii Revoluției (200 de metri distanță), lini de tramvai și autobuz cu stații amplasate în fața clădirii.

City Offices a fost livrată în anul 2015 prin construcția fostului centru comercial City Mall în spațiul de birouri de închiriat de clasa A. Clădirea este desființată pe subsol, parter și 5 etaje, având o suprafață închirială totală de 27150 m2, din care 21.050 m2 birouri și 6.100 m2 spații comerciale.

Clădirea dispune de un etaj curent în suprafața de 5.600 m2, ideal pentru marii ocupanți de birouri, principelul chiriș al clădirii fiind grupul internațional Vodafone.

Clădirea beneficiază de o suprafață generoasă de parcare, cu peste 1.000 de locuri de parcare amplasate în subteran și într-o clădire dedicată amplasată lângă City Offices.

Subspații disponibile

Minim de inchiriat

Mai multe detalii despre această ofertă pe platforma SPAȚII-COMERCIALE-ROMANIA.RO, alături de alte peste 150 de spații comerciale reprezentative prezentate într-un mod transparent, cu localizare exactă

Chirie / mp / lună	15 EUR/mp (total: 1800 EUR/lună) + TVA, Comision 0% cumpărător
Suprafață disponibilă	120
Disponibilitate spațiu	imediat
Etaj	Parter
Posibilitate parcare	Da

Maxim de inchiriat



Anexa 4 Comparabile chirii ZONA 2 Sos Giurgiului, Piata Progresu, Bdul Constantin Brancoveanu

imobiliare.ro

Spațiu comercial, 1120 mp în Eroul Revoluției - 1.800 - 15.000 € + TVA / lună

Mai multe detalii despre aceasta oferta pe platforma SPATII-COMERCIALE-ROMANIA.RO, alaturi de alte peste 150 de spatii comerciale reprezentative prezentate intr-un mod transparent, cu localizare exacta

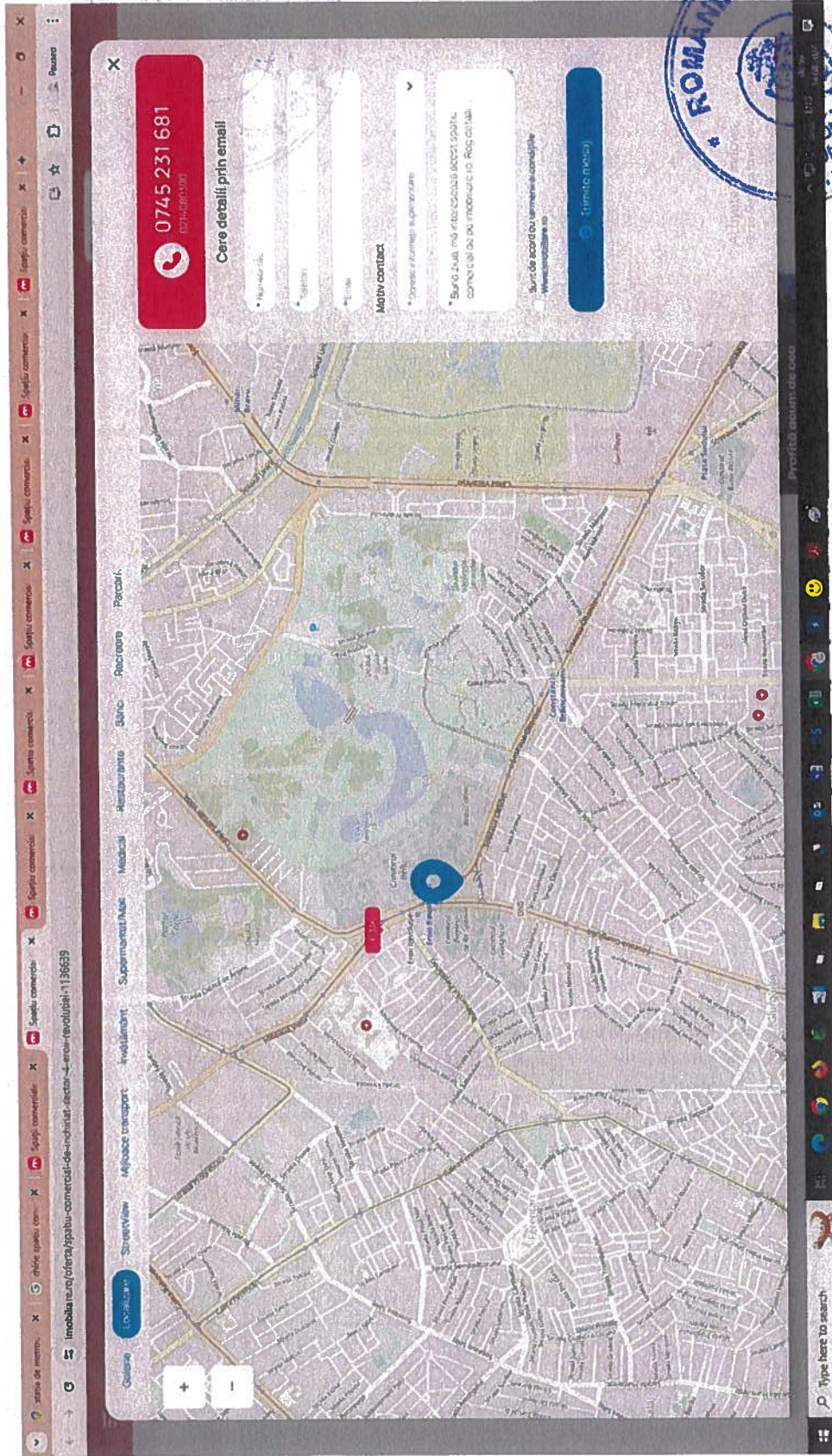
Chirie / mp / lună	15 EUR/mp (total: 1800 EUR/lună) + TVA, Comision 0% cumpărător
Suprafata disponibila:	120
Disponibilitate spatiu:	imediat
Etaj:	Parter
Posibilitate parcare:	Da

Maxim de inchiriat

Mai multe detalii despre aceasta oferta pe platforma SPATII-COMERCIALE-ROMANIA.RO, alaturi de alte peste 150 de spatii comerciale reprezentative prezentate intr-un mod transparent, cu localizare exacta

Chirie / mp / luna:	15 EUR/mp (total: 15000 EUR/lună) + TVA, Comision 0% cumpărător
Suprafata disponibila:	1000
Disponibilitate spatiu:	imediat
Etaj:	Parter
Posibilitate parcare:	Da

Anexa 4 Comparabile chirii ZONA 2 Sos Giurgiului, Piata Progresu, Bdul Constantin Brancoveanu



Anexa 4 Comparabile chirii ZONA 2 Sos Giurgiului, Piata Progresu, Bdul Constantin Brancoveanu

COMPARABILA C

12.89 € / m² / lună
2.450 € / lună

Credite Stanica
RENET The Best Eszale
Network (RE)
0734222095
Trimitete mesaj

Trimitete linkul unui prieten pe:
Facebook, Messenger, WhatsApp, Email, Copiază

Activati notificările acum pentru cele
ultimele actualizări de proprietăți.
Activat

Imobiliare.ro
Vrei un credit
bun pentru tine?

Spațiu comercial, 190 mp în Giurgiu
Giurgiu, București - Vezi Hartă

Comision 3% ca la schimb
Spațiul este expresiv și exclusiv

Reportează anunț

Type here to search



Anexa 4 Comparabile chirii ZONA 2 Sos Giurgiului, Piata Progresu, Bdul Constantin Brancoveanu



Anexa 4 Comparabile chirii ZONA 2 Sos Giurgiului, Piata Progresu, Bdul Constantin Brancoveanu

Spatiu comercial, 190 mp in Giurgiului - 2.450 € / luna
@ Giurgiului, Subsector - Faza Herta

Descriere
Spatiu comercial large Piata Progresu!
Imi face placere sa va prezint un spatiu comercial intr-un bloc nou.

Ciudirea este situata in spatiele Pietai Progresu, este la prima inchiriere, iar lipsa de spatiu se afla un Mega image.

Suprafata spatiului este 190 mp si este compus dintr-un open space, doua camere termice, un spatiu de depozitare si doua grupuri sanitare.

Spatiu beneficiaza de 10 locuri de parcare.

Va asteptam cu drag la vizionare!

Structura rezistenta beton
Nr terase:
Nr grupuri sanitare: 2
Suprafata construita: 215 mp
Nr garaje: 0
Nr incalperi: 6
Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie Calorifere) Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz)
Finiseje - izolat, termice (Bloc izolat ter
Circulatia multipla

Specificatii:

0734222095
Apelam la Sotium

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL GIURGIULUI

Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.

Type here to search

Anexa 4 Comparabile chirii ZONA 2 Sos Giurgiului, Piata Progresu, Bdul Constantin Brancoveanu

The screenshot shows the website interface for 'imobiliare.ro'. The browser address bar displays 'imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de- inchiriat-nector-4-giurgiului-7194069'. The page header includes the site logo and a search bar. The main content area features a red banner with the text 'Spatiu comercial, 190 mp in Giurgiului - 2.450 € / luna' and a phone number '0734222095'. Below the banner, there is a section for 'Specificatii' (Specifications) and a table with details about the property.

Disponibilitate proprietate: imediat

Citeste mai mult

Specificatii

ID anunț: XSJ12095

Actualizat în: 18/12/2022

Tip imobil

Bloc de apartamente

10

Nr. locuri parcare

Suprafata utilă totală

190 mp

Destinație recomandată:

Bloc de apartamente

Vecinătăți:

Mijloace de transport: in comun, scoli, gradinite, market, farmacie, restaurantate

Alte detalii:

Imi face plăcere sa va prezint un spatiu comercial intr-un bloc nou

Ciudrea este situata in spatele Pietei Progresu, este la prima inchiriere, iar lift de spatiu se afla un Mega image

Suprafata spatiului este 190 mp si este compus dintr-un open space, doua camere tehnice, un spatiu de depozitare si doua grupuri sanitare.

Spatiul beneficiaza de 10 locuri de parcare

Va asteptam cu drag la vizionare!



Anexa 4 Comparabile chirii ZONA 2 Sos Giurgiului, Piata Progresu, Bdul Constantin Brancoveanu

imobilitare.ro

Spațiu comercial, 190 mp în Giurgiului - 2.450 € / lună
Apelarea BCUM

0734222095

Structura rezistență: beton
Nr etaje: 2
Nr grupuri sanitare: 2
Suprafața construită: 215 mp
Nr garaje: 0
Nr încăperi: 6
Utilități: - Sistem încălzire (Centrală proprie Calorifere), Utilități generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz)
Finisaje: - Izolații termice (Bloc izolat termic)
preînchiriere: 2450
monedă/inchiriere: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat

Subspații disponibile

Chirie / mp / lună	12.89 EUR/mp (total: 2450 EUR/lună), Comision 0% cumpărător
Suprafață disponibilă:	190
Disponibilitate spațiu	imediat
Vitrină	Da

Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.

FORANIA
CONSILIUL LOCAL
Municipal Council

Type here to search

Anexa 4 Comparabile chirii ZONA 2 Sos Giurgiului, Piata Progresu, Bdul Constantin Brancoveanu



Anexa 4 Comparabile chirii ZONA 2 Sos Giurgiului, Piata Progresu, Bdul Constantin Brancoveanu

The screenshot shows the website **imobiliare.ro** with search filters set to "Sector 4, Bucuresti" and "Spatii comerciale". The search results are as follows:

- Spatiu comercial zona Piata Progresul /Giurgiului**
Location: Giurgiului, Sector 4
Area: 70 mp
Price: 1.400 € / luna 20 € / mp / luna
- Zona Eroii Revolutiei Parter 200 mp Open space imobili nou**
Location: Eroii Revolutiei, Sector 4
Area: 200 mp
Price: 1.800 € / luna 9 € / mp / luna
- Spatiu comercial langa Piata Progresul**
Location: Giurgiului, Sector 4
Area: 111 mp
Price: 1.400 € / luna 12,61 € / mp / luna

Additional details for the third listing include "Activitate: Activitate de servicii" and "Comision: 0%". The page also features a map of the area and a sidebar with navigation options like "De inchiriat" and "Adauga un anunt".



COMPARABILA D

Spațiu comercial, 75 mp în Giurgiului
Giurgiu, București - Nechibăța

33.53 € / m² / luna
2.499 € / luna

Dorin Aron
Specialist Cășă și Firmă
GALAXYMOB (952)

0722740880
Activitate în comerț

Trimite linkul unui prieten pe:

Activăți notificările acum pentru cele mai bune actualizări cu proprietăți.

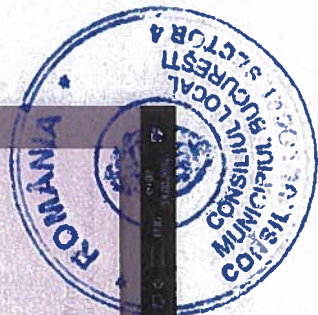
Activat

Reportează anunț

Vezi harta



Anexa 4 Comparabile chirii ZONA 2 Sos Giurgiului, Piata Progresu, Bdul Constantin Brancoveanu



Anexa 4 Comparabile chirii ZONA 2 Sos Giurgiului, Piata Progresu, Bdul Constantin Brancoveanu

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website **imobiliar.ro**. The listing is for a commercial space (Spatiu comercial) located in Giurgiu, with a price of 2,499 €/lună. The listing includes a detailed description of the property's location and features, a list of main characteristics, and contact information for the real estate agency GALAXY IMOBUCURESTI.

Spatiu comercial, 75 mp in Giurgiului - 2.499 €/lună
© Giurgiu, Bucuresti - M178615

0722740880
Apelabilă la număr

Activități admise: Activități comerciale

Caracteristici principale:

- Suprafata utila: 60 mp
- Localizare: Zona Piata Progresu, un punct central cu trafic pietonal si auto intens
- Vitrina: 5 metri lungime, oferind o expunere excelenta si facilitand vizibilitatea optima a produselor sau serviciilor oferite
- Utilizare anterioara: Farmacie, ceea ce sugereaza un spatiu bine structurat si adaptabil pentru diverse activitati comerciale
- Conditii ideale pentru afaceri ce necesita un spatiu cu expunere buna si acces facil pentru clientela
- Pret: 2500 euro pe luna

Datorita localizarii excelente, a vitrinei generoase si a structurii interioare gandite pentru afaceri cu clientela la fata locului, acest spatiu se preteaza pentru o multitudine de activitati. Daca sunteti in cautarea unui spatiu comercial in zona centrala a Bucurestiului, aceasta proprietate merita toata atentia dumneavoastra! Va invitam sa programati o vizionare pentru a descoperi toate avantajele oferite de acest imobil.

Aceasta oferta apartine companiei GALAXY IMOBUCURESTI. CONTACT NON STOP

Informati eficienta energetica
Clasa energetica
Consumul de energie primara:
Indicele de emisii echivalent CO2
Consum de energie din surse regenerabile:

Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1

Activități admise:
Activități comerciale

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL
BUCURESTI

Anexa 4 Comparabile chirii ZONA 2 Sos Giurgiului, Piata Progresu, Bdul Constantin Brancoveanu

imobiliare.ro

Spatiu comercial 75 mp in Giurgiului - 2.499 € / luna
Căminușu București - Val Harță

0722740880
Apelarea numărului

Activități

- Nr garaje 0
- Vici cunoscute
- Nr incaperi 1
- Alte detalii zone - Amenajare strazi (Asfaltate)
- Utilitati - Acces internet (Cablu)

preinchiriere 2500
monedinchiriere EUR
preinchiriereunitar 33 33
monedinchiriereunitar EUR

Disponibilitate proprietate imediat
Alte detalii pret
Căutați mai multe

Specificatii

Pravala	Actualizat in 02.09.2024
Tip imobil	Există
Suprafata utilă totală	Cădire de birouri
	75 mp
	Destinație recomandată

ALTE DETALII DESPRE PREȚ

Comision -%

Activate Wi-Fi
Go to Settings

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL GIURGIU

Type here to search

Anexa 4 Comparabile chirii ZONA 2 Sos Giurgiului, Piata Progresu, Bdul Constantin Brancoveanu

The image is a screenshot of a web browser displaying a real estate listing on the website **imobiliare.ro**. The browser's address bar shows the URL: `imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-37660052`. The page header features the **imobiliare.ro** logo and a navigation menu with options like 'Adauga oferta', 'Inchiriere', and 'Cumpara'. A prominent red banner at the top right displays the phone number **0722740880** and the text 'Apelati acum!'. The main content area is titled 'Spatiu comercial, 75 mp in Giurgiului - 2.499 €/ luna' and includes a 'Glasat' button. The listing text describes a commercial space for rent in the Giurgiului area, near Piata Progresu and the Constantin Brancoveanu boulevard. It highlights features such as a central location, high visibility, and a large area of 75 square meters. The text is written in Romanian and includes details about the space's suitability for various commercial activities. At the bottom of the page, there is a Windows taskbar with various application icons and a search bar.

Alte detalii:

GLX25578087 Va propunem spre inchiriere un spatiu comercial situat in nima zonei Piata Progresu, Bucuresti, cu o suprafata utila de 60 metri patrati. Anterior utilizat ca farmacie, acest spatiu beneficiaza de caracteristici care il fac ideal pentru activitati ce necesita vizibilitate si acces facil pentru clienti.

Caracteristici principale

- Suprafata utila: 60 mp
- Localizare: Zona Piata Progresu, un punct central cu trafic pietonal si auto intens
- Vitrina: 5 metri lungime, oferind o expunere excelenta si facilitand vizibilitatea optima a produselor sau serviciilor oferite
- Utilizare anterioara: Farmacie, ceea ce sugereaza un spatiu bine structurat si adaptabil pentru diverse activitati comerciale
- Conditii ideale pentru afaceri ce necesita un spatiu cu expunere buna si acces facil pentru clientela
- Pret: 2500 euro pe luna

Datorita localizarii excelente, a vitrinei generoase si a structurii inerioare gandite pentru afaceri cu clientela la fata locului, acest spatiu se preteaza pentru o multitudine de activitati. Daca sunteti in cautarea unui spatiu comercial in zona centrala a Bucurestului, aceasta proprietate merita toata atentia dumneavoastra! Va invitam sa programati o vizionare pentru a descoperi toate avantajele oferite de acest imobil.

Aceasta oferta apartine companiei GALAXY IMOB BUCURESTI. CONTACT NON-STOP

Informatii eficiente energetica

- Clasa energetica:
- Consumul de energie primara:
- Indicele de emisii echivalent CO2:
- Consum de energie din surse regenerabile:

Nr. terase: 0
Nr. grupuri sanitare: 1
Suprafata terase: 0 mp
Nr. garaje: 0
Vici cunoscute
Nr. incaperi: 1

Anexa 4 Comparabile chirii ZONA 2 Sos Giurgiului, Piata Progresu, Bdul Constantin Brancoveanu

imobiliare.ro

Spațiu comercial, 75 mp in Giurgiului - 2.499 €/lună
© Giurgiului, București - Vezi Hartă

0722740880
Apelabilă local

Consumul de energie primară:
Indicele de emisii echivalent CO2:
Consum de energie din surse regenerabile:

Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata terase: 0 mp
Nr garaje: 0
Vichii cunoscute:
Nr incaperi: 1
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate)
Utilitati - Acces internet (Cablu)

pretinchiriere: 2500
monedainchiriere: EUR
pretinchiriereurtar: 33.33
monedainchiriereurtar: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat
Alte detalii pret:

Subspații disponibile

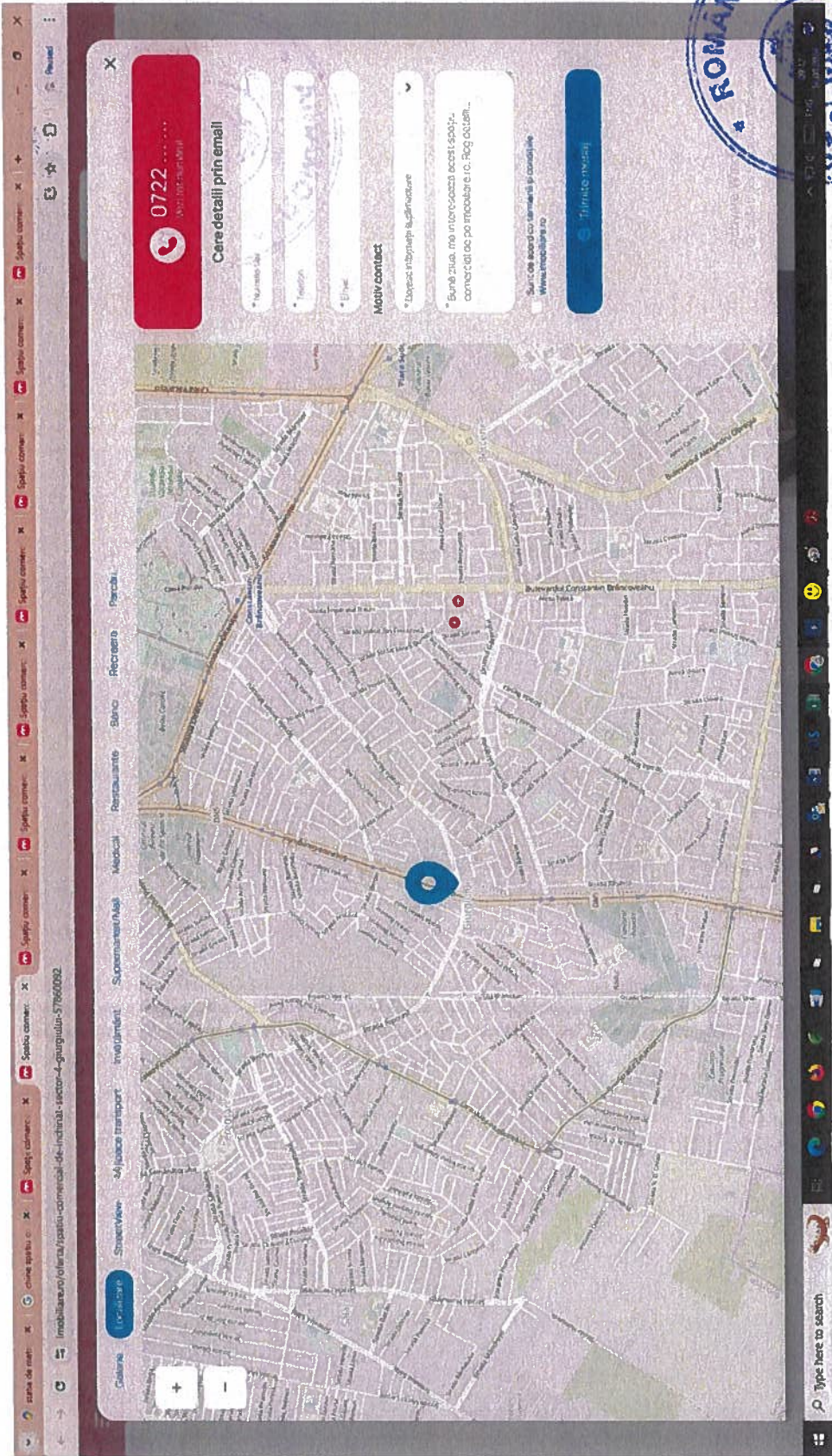
Chirie / mp / lună	33.33 EUR/mp (total: 2499.75 EUR/lună), Comision: -
Suprafată disponibilă	75
Disponibilitate spațiu	imediat

Activități
Go to Site

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL GIURGIULUI
CONSILIU

Type here to search

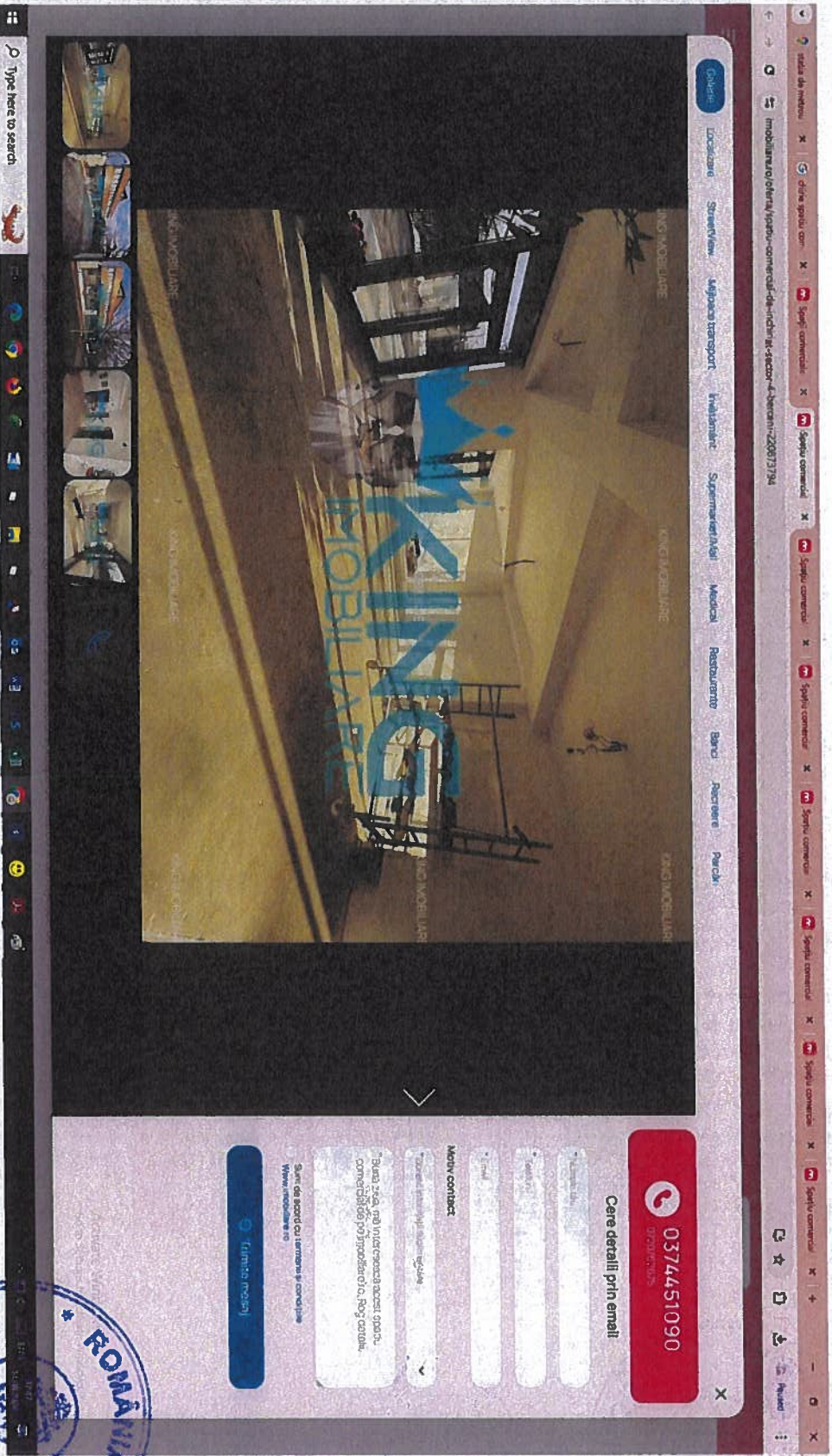
Anexa 4 Comparabile chirii ZONA 2 Sos Giurgiului, Piata Progresu, Bdul Constantin Brancoveanu



The screenshot shows a real estate listing on the website **imobiliare.ro**. The listing is for a **Spatiu comercial, 105 mp in Bercenti** (Commercial space, 105 sqm in Bercenti). The price is listed as **2.500 € / luna** (2,500 € / month). The listing includes a large main image of the interior space with a 'KING MOBILIARE' watermark, and a row of five smaller thumbnail images showing different views of the property. The listing is located in **Bercenti, Bucuresti - Vest-Herța**. The contact information for the agent, **KING IMOBILIARE**, is provided, including a phone number **0374451090** and a 'Trimite mesaj' (Send message) button. Social media links for WhatsApp, Facebook, and OpenID are also present. A 'Raportază anunț' (Report ad) button is visible below the thumbnails. The browser's address bar shows the URL **imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-sector-4-bercenti-22897734**. The browser's taskbar at the bottom shows various application icons and the system clock.



Anexa 5 Comparabile chirii ZONA 3 Bdul Alexandru Obregia, Sos Berceni, Piata Aparatorii Patriei



Anexa 5 Comparabile chirii ZONA 3 Bdul Alexandru Obregia, Sos Bercești, Piața Aparaturii Patriei



Anexa 5 Comparabile chirii ZONA 3 Bdul Alexandru Obregia, Sos Berceni, Piata Aparatorii Patriei

The screenshot shows a web browser window with multiple tabs open, all displaying the same real estate listing. The browser's address bar shows the URL: <https://www.imobiliare.ro/office/spatiu-comercial-de-inchiriat-berceni-20367794>. The page title is "Spatiu comercial, 105 mp in Berceni - 2.500 €/luna". The main navigation bar is red with the logo "imobiliare.ro".

Descriere
Spatiu Comercial Aparatorii Patriei | 150 mp utili | 200 mp curti | Paveia 1

ID Anunt: PB1418

Comisionul perceput de KING IMOBILIARE este de 50% + TVA din valoarea unei luni de chirie. KING IMOBILIARE va propune spre INCHIRIERE un spatiu comercial Open Space - nelinsat. Spatiu se poate inchiria in functie de cerintele dumneavoastra fiind nemobilat. Spatiul are o suprafata de 135 mp construiti si se afla intr-o cladire noua cu regim de inaltime D+P+1. Spatiul dispune de o curte proprie de 200 de mp. Se inchiriaza Pentru de 135 mp. Este ideal pentru persoane in cautarea unui spatiu comercial intr-o zona intens circulata a orasului aproape de metrou si de mijloace de transport. Va asteptam sa i vedem impreuna! Agent: Radu Vasiliade

Structura rezistenta de Ciesete metalic

Specificatii

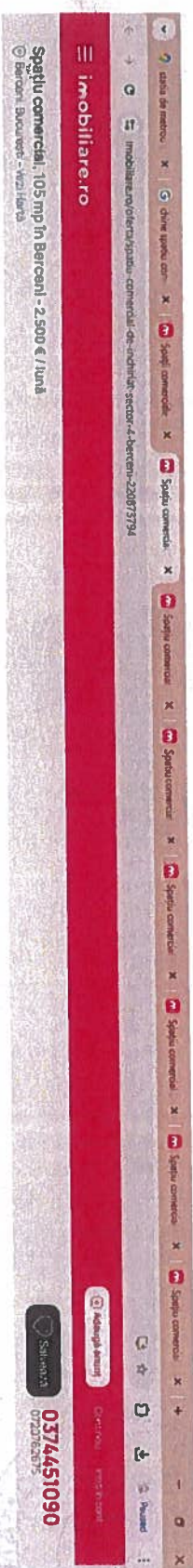
ID Anunt: X23614575	Cladire de birouri	Nr locuri parcare	Actualizat pe 04.06.2024
Tip imobil	105 mp	Destinatia recomandat*	10
Suprafata utila totala		Cladire de birouri	

ALTE DETALII DESPRE PRET
Comision: 50%+TVA

Activitate: Windo
Loc de lucru: Sos Berceni

0374451090
0720762575

ROBANIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL
BUCURESTI
SECTOR 3



Alte detalii:
 ID Anunt: F81418
 Comisionul perceput de KING IMOBILIARE este de 50% - TVA din valoare unui luni de chirie KING IMOBILIARE va propune spre INCHIRIERE un spatiu comercial Open Space. neînfișat. Spațiul se poate închiria în funcție de cerințele dumneavoastră fiind nemobilat. Spațiul are o suprafață de 133 mp construit și se află într-o clădire nouă cu regim de înălțime D- P + 1. Spațiul dispune de o curte proprie de 200 de mp. Se învecinează Partenerul de 133 mp. Este ideal pentru persoane în căutarea unui spațiu comercial într-o zonă intens circulată a orașului aproape de metrou și de mijloace de transport. Va așteptăm să îl vedem împreună! Agent: Radu Vasiliache

Structura rezistența: beton
 Nr terase: 0
 Nr grupuri sanitare: 2
 Suprafata construita: 133 mp
 Nr garaje: 0
 Nr incaperi: 1
 Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie), Utilitati generale (Curent, Apa Caldizare Gaz)
 Finisaje - Izolatii termice (Exterior), Ferestre cu geam termopan (PVC)
 Dotari - Contorizare (Apometre, Contor caldura, Contor gaze); Dotari imobii (Curie)

pretinchirire: 2500
 monedainchirire: EUR
 Disponibilitate proprietate: imediat

Subspații disponibile

Chirie / mp / lună: 23,81 EUR/mp (total: 2500 EUR/lună), Comision 50% cumpărător

Suprafață disponibilă: 105

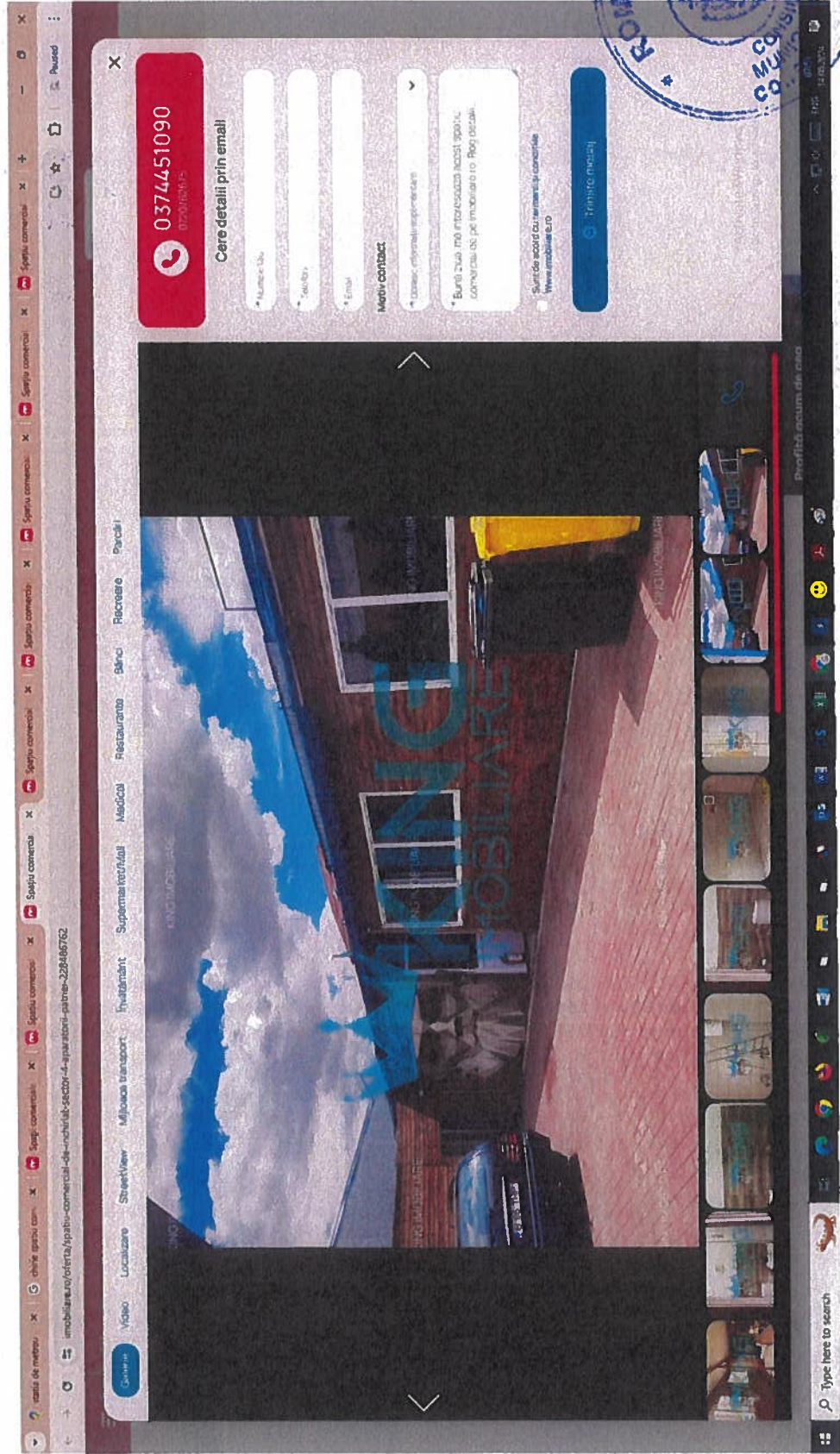


Anexa 5 Comparabile chirii ZONA 3 Bdul Alexandru Obregia, Sos Berceni, Piata Aparatorii Patriei

COMPARABILA B



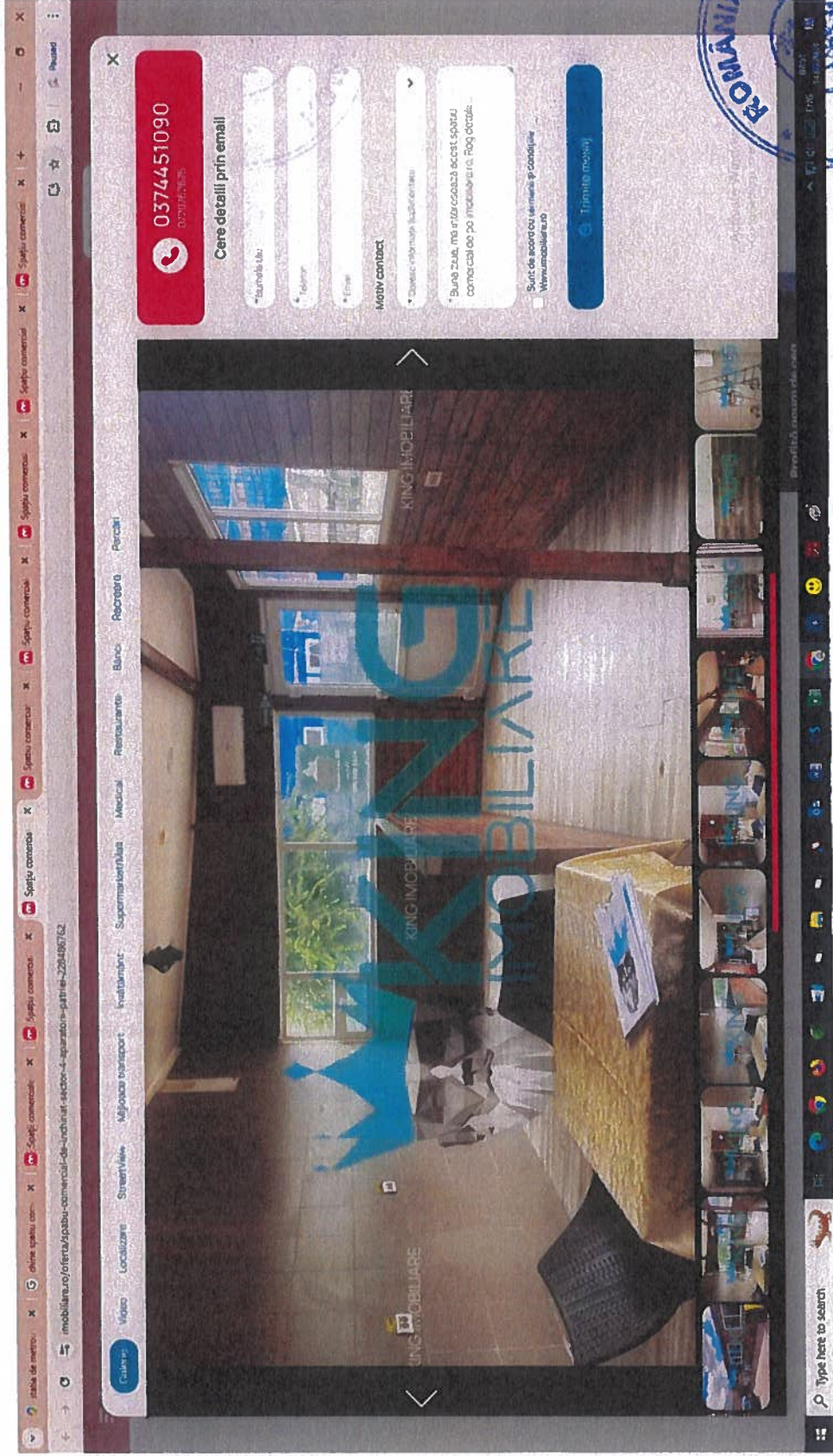
Anexa 5 Comparabile chirii ZONA 3 Bdul Alexandru Obregia, Sos Berceni, Piata Aparatorii Patriei



Anexa 5 Comparabile chirii ZONA 3 Bdul Alexandru Obregia, Sos Berceni, Piata Aparatelor Patriei



Anexa 5 Comparabile chirii ZONA 3 Bdul Alexandru Obregia, Sos Berceni, Piata Aparatorii Patriei



Anexa 5 Comparabile chirii ZONA 3 Bdul Alexandru Obregia, Sos Berceni, Piata Aparatorii Patriei

The image is a screenshot of a web browser displaying a real estate listing on the website **imobilitare.ro**. The browser's address bar shows the URL: <https://www.imobilitare.ro/afisare/spatiu-comercial-9-inchiria-28109-4-aparatori-patriei-228486762>. The listing is for a commercial space in Bucharest, titled "Spatiu comercial, 75 mp in Aparatiilor Patriei - 2.900 € / luna". The phone number 0374451090 is visible in the top right corner of the listing area.

Spatiu comercial, 75 mp in Aparatiilor Patriei - 2.900 € / luna
King Imobiliare va propune spre inchiriere un spatiu comercial ideal pentru un fast food, situat in zona Aparatoru Patriei cu o suprafata totala de 75 mp.

Acest spatiu beneficiaza de o pozitie excelenta, o vizibilitate si acces facil, mai exact aproape de patinoar, perfect pentru a atrage un flux constant de clienti.

Interiorul are o suprafata utila de 75 mp si include o doua camere spatiosase, ceea ce ofera flexibilitate maxima pentru a amenaja si organiza interiorul in functie de nevoile afacerii dvs.

Exista si posibilitatea de a realiza modificari interioare si exterioare, pentru a optimiza spatiul si a crea un mediu eficient si atractiv pentru clienti.

Un punct forte al acestei proprietati este terasa generoasa de 75 mp, perfecta pentru servirea clientilor in aer liber, ideala pentru zilele calduroase si sarile placute.

Terasa poate fi amenajata cu mese si umbrele, creand astfel un spatiu placut si relaxant pentru client.

Acest spatiu comercial reprezinta o oportunitate excelenta pentru cei care doresc sa deschida sau sa extinda o afacere in domeniul alimentatiei publice. Intr-o zona cu potential de crestere si o clientela diversificata.

Va asteptam sa ne vedem impreuna!

Activator Wind
Societate de Servicii

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL
COJOCI

Anexa 5 Comparabile chirii ZONA 3 Bdul Alexandru Obregia, Sos Berceni, Piata Aparatorii Patriei

imobiliare.ro

Spatiul comercial, 75 mp in Aparatorii Patriei - 2.900 € / luna
Apelatiune: Bucuresti - Vizi vizual

0374451090
0720762073

Structura rezistenta: metal
Nr terase:
Nr grupun sanitare: 1
Suprafata construita: 75 mp
Nr garaje: 0
Nr incaperi: 2
Utilitati - Utilitati generale (Curent, Curent trifazic, Apa, Canalizare)
Finisaje - Izolatii termice (Exterior); Podele (Grasie); Stare interior (Necesita renovare); Ferestre cu geam termopan (PVC)
Dotari - Contorizare (Apometre, Contor gaz); Dotari imobil (Curte)

pretinchiriere: 2900
monedanchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat
[Citește mai mult](#)

Specificatii

Ofertă: XC88-1507

Tip imobil	Centru comercial	Suprafata utila totala	75 mp	Actualizat: In: 08.07.2024
		Destinatie recomandata:	Centru comercial	

ALTE DETALII DESPRE PREȚ

Comision: 50%-TVA

Activare Windows
Go to Settings to activate

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCURESTI
CONSILIUL LOCAL

Anexa 5 Comparabile chirii ZONA 3 Bdul Alexandru Obregia, Sos Berceni, Piata Aparatorii Patriei

imobiliar.ro

Spațiu comercial, 75 mp în Aparătorii Petriei - 2.900 €/lună
Aparătorii Petriei, București - Nou Hanu

0374451090
0720763670

Activitate: Activitate de comerț
Statut: Activitate de comerț

Acest spațiu beneficiază de o poziție excelentă, cu vizibilitate și acces facil, mai exact aproape de patinoar, perfect pentru a atrage un flux constant de clienți.

interiorul are o suprafață utilă de 75 mp și include o două camere spațioase, ceea ce oferă flexibilitate maximă pentru a amenaja și organiza interiorul în funcție de nevoile alături dvs.

Există și posibilitatea de a realiza modificări interioare și exterioare, pentru a optimiza spațiul și a crea un mediu eficient și atractiv pentru clienți.

Un punct forte al acestei proprietăți este terasa generoasă de 75 mp, perfectă pentru servirea clienților în aer liber, ideală pentru zilele călduroase și serile plăcute.

Terasa poate fi amenajată cu mese și umbrele, creând astfel un spațiu plăcut și relaxant pentru clienți.

Acest spațiu comercial reprezintă o oportunitate excelentă pentru cei care doresc să deschidă sau să extindă o afacere în comerțul alimentară publică. Într-o zonă cu potențial de creștere și o clientelă diversificată.

Va așteptam să îi vedem împreună !

Agent: Neagu Teodora

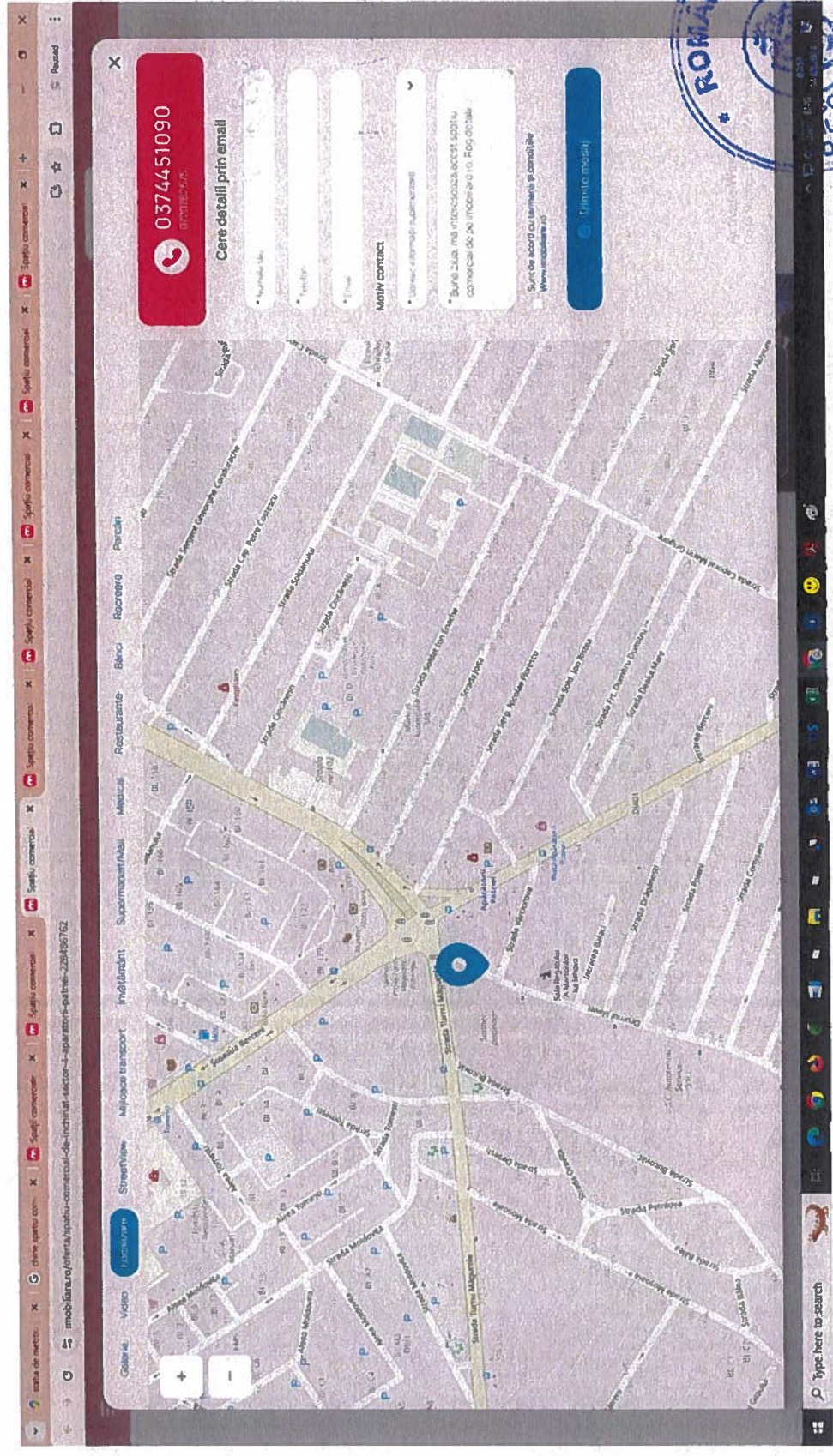
Structura rezistentă metal
Nr.terase:

Activate WiFi
Go to settings

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL
CONSILIU

Type here to search

Anexa 5 Comparabile chirii ZONA 3 Bdul Alexandru Obregia, Sos Berceni, Piata Aparatorii Patriei



Anexa 5 Comparabile chirii ZONA 3 Bdul Alexandru Obregia, Sos Berceni, Piata Aparatorii Patriei

COMPARABILA C

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website **imobiliare.ro**. The browser's address bar shows the URL: `imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-sector-4-berceni-256016995`. The listing is for a **Spațiu comercial, 205 mp în Berceni** (Commercial space, 205 sqm in Berceni). The price is listed as **4.200 € . TVA / luna** (4,200 € + VAT / month). The listing includes a main image of the commercial space and several smaller thumbnail images. Below the main image, there is a contact information box for **KING IMOBILIARE** with the phone number **0374451090** and a 'Trimite mesaj' (Send message) button. There are also social media sharing options for WhatsApp, Facebook, Messenger, and Copia. A 'Trmite linkul unui prieten pe:' (Send link to a friend) section is also visible. The listing is marked as 'Activat' (Active) and includes a 'Raportează anunț' (Report ad) button. The browser's taskbar at the bottom shows the Windows Start button, a search bar, and various application icons.



Anexa 5 Comparabile chirii ZONA 3 Bdul Alexandru Obregia, Sos Berceni, Piata Aparaturii Patriei

Spatiu comercial 205 mp in zona | **imobiliare.ro** | **0374451090**

Spatiu comercial, 205 mp in Berceni - 4.200 € - TVA / luna

Berceni | Spatiu Comercial | 205 mp | Vitrina Stradala | Ved

ID anunt: P85709

Comisionul agentiei este 50% - TVA din valoarea primei luni de chirie.

King imobiliare va propune spre inchiriere un spatiu comercial in Zona Berceni

Spatiul are o suprafata utila de 205 mp

Spatiul este pretabil pentru numeroase activitati comerciale precum: cafenea, coletarie, showroom cu vitrina pe toata lungimea, strada!

Nu ezitati sa ne contactati pentru mai multe detalii!

Agent: Georgiana Simion

Structura rezistenta: metal

Nr terase:

Nr grupuri sanitare: 1

Suprafata construita: 230 mp

Nr garaje: 0

Nr incaperi: 2

Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie, Calorifere), Utilitati generale (Curent, Apa)

pretinchirire: 4200

Activitate Wireless Network

ROMANIA

CONSILIUL LOCAL BUCURESTI

CONSILIUL LOCAL BUCURESTI

Activitate Wireless Network

Anexa 5 Comparabile chirii ZONA 3 Bdul Alexandru Obregia, Sos Berceni, Piata Aparatorii Patriei

Spațiu comercial 205 mp în zonă comercială - București - Vest | Harta

imobiliare.ro

Spațiu comercial, 205 mp în Berceni - 4.200 € + TVA / lună
București - Vest | Harta

0374451090
0720763575

Nu ezitați să ne contactați pentru mai multe detalii.

Agent: Georgiana Simion

Structura rezistență: metal
Nr. terase: 1
Nr. grupuri sanitare: 1
Suprafața construită: 230 mp
Nr. garaje: 0
Nr. încăperi: 2
Utilități - Sistem încălzire (Centrala proprie Calorifere), Utilități generale (Curent, Apa caldă, aer condiționat, apă caldă menajeră)
preînchiriere: 4200
moneda închiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat
Citește mai puțin

Specificații

ID anunț: XC881457

Tip imobil: Centru comercial

Suprafața utilă totală: 205 mp

Destinație recomandată: Centru comercial

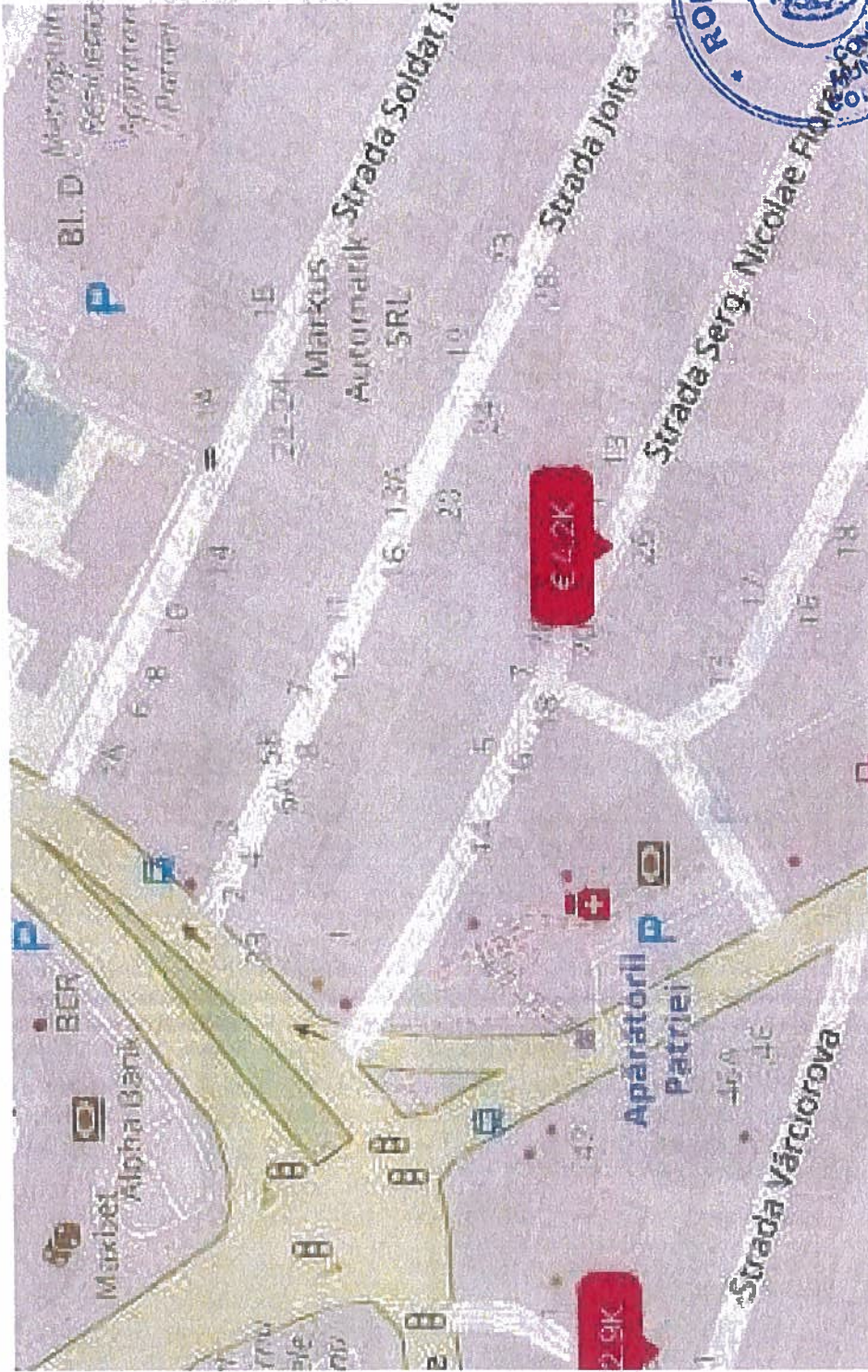
Actualizat în: 01.08.2024

Activat în: 01.08.2024

ROȘANIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIU LOCAL SECTOR 4

Type here to search

Anexa 5 Comparabile chirii ZONA 3 Bdu. Alexandru Obregia, Sos Berceni, Piata Aparatorii Patriei



Anexa 5 Comparabile chirii ZONA 3 Bdul Alexandru Obregia, Sos Berceni, Piata Aparatorii Patriei

COMPARABILA D

Spațiu comercial, 100 mp în Alexandru Obregia
Alexandru Obregia, București - Vezi Hartă

3.000 € / luna

Camelia Donsa
Agent Imobiliar
Alpha Dezvoltari Proprietate
Imobiliare

0755069011
0751027203 / 0037
204250

Trmite mesaj

Trmite linkul unui prieten pe:

Activeți notificările acum pentru cele mai noi actualizări ale proprietății.

Activeți

Vezi un credit credit pentru tine?

Reporteaza anunt

Descriere

www.alpha.ro

RO MANIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCURESTI
CONSILUL LOCAL

Anexa 5 Comparabile chirii ZONA 3 Bdul Alexandru Obregia, Sos Berceni, Piata Aparaturii Patriei



Anexa 5 Comparabile chirii ZONA 3 Bdul Alexandru Obregia, Sos Berceni, Piata Aparatorii Patriei

0755069011
0731717270 / 0767 267297

Spațiu comercial, 100 mp în Alexandru Obregia - 3.000 € / lună
Alexandru Obregia, Bucarest - 06114618

Inchiriere spațiu comercial în zona Obregia, strada

VA oferim spre inchiriere un spațiu comercial în zona Alexandru Obregia, strada, în suprafața de 100mp. cu vitrina 8m, cu 2 intrari pe fata și pe spate pentru acces marfa. Spațiul dispun de toate utilitățile apa, curent trifazic. Ideal orice tip de activitate

Specificații

ID anunț: XSNL0005R	Actualizat în: 12.09.2024
Tip imobil:	Spațiu strada / Suprafața utilă totală
100 mp	100 mp
Nume proprietate:	Inchiriere spațiu comercial în zona Obregia, strada / Destinație recomandată:
Obregia, strada	Spațiu strada

UTILITĂȚI

Utilități Generale: Apa, Canalizare, Curent, Clima

Comision: 0%

Alte detalii:

VA oferim spre inchiriere un spațiu comercial în zona Alexandru Obregia, strada, în suprafața de 100mp. cu vitrina 8m, cu 2 intrari pe fata și pe spate pentru acces marfa. Spațiul dispun de toate utilitățile apa-curent trifazic. Ideal orice tip de activitate

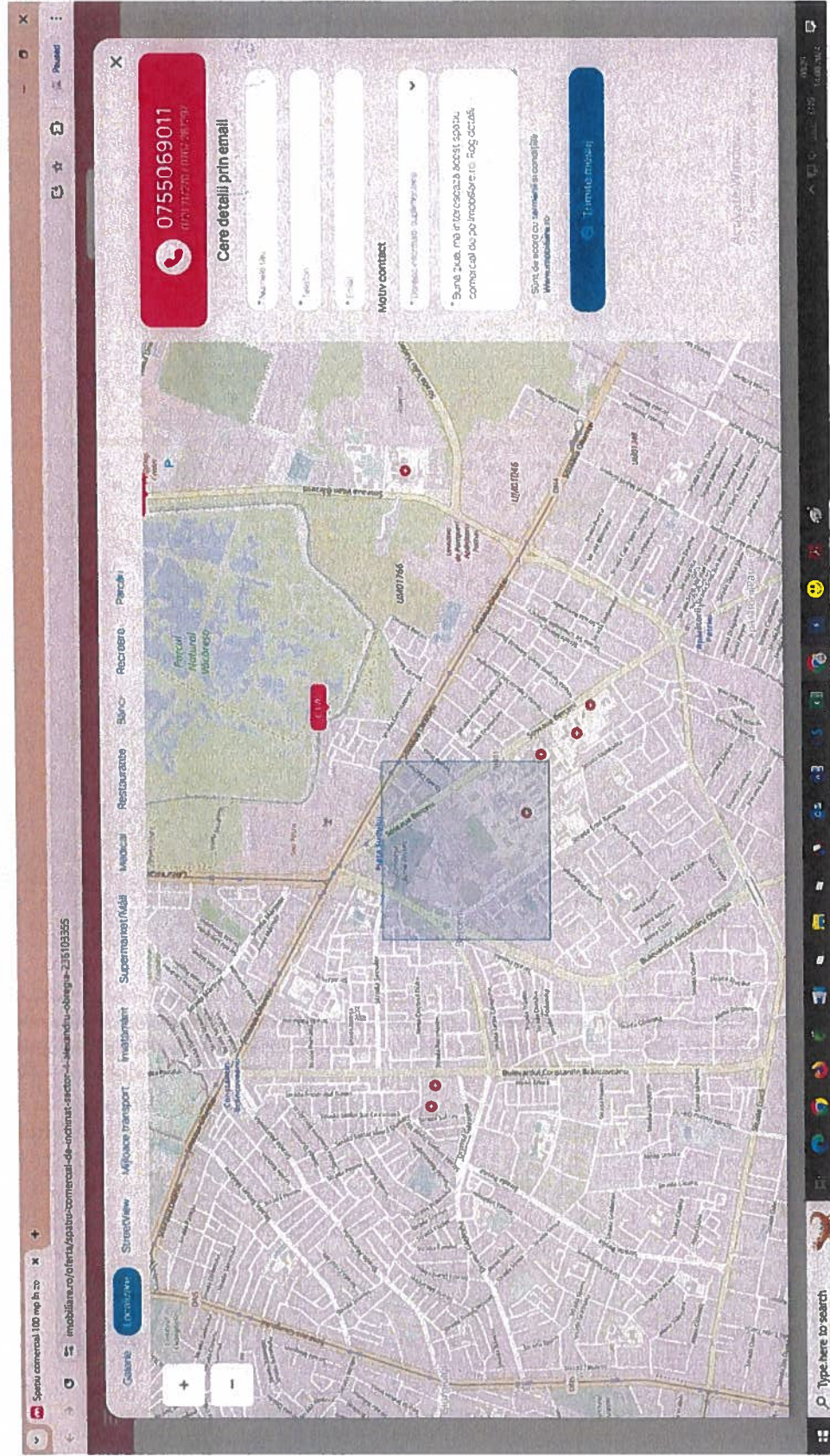
Subspații disponibile

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL SUCEAVESCU
CONSILIU

Activează Windows
Căutați aplicații și setări

Type here to search

Anexa 5 Comparabile chirii ZONA 3 Bdul Alexandru Obregia, Sos Berceni, Piata Aparatorii Patriei



COMPANIMENTE DE ȘANITĂ,
POZĂ ALXANDRU STANCIU

The stamp is circular and contains the text "CONSILIUL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI" and "CONSILIUL LOCAL". It features a central emblem of a sun and a gear.