



# MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4

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

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4  
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL

INTRARE Nr. 213/24.09.2024  
IEȘIRE

PROIECT

## HOTĂRÂRE

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

### **Consiliul Local al Sectorului 4**

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

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, fișe de date, model de contract de închiriere și Lista cu situația imobilelor libere ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare;

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

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

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

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

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



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

### **HOTĂRĂȘTE:**

**Art.I** Se aprobă modificarea Anexei nr. 2 – Lista amplasamentelor mobilierului stradal destinat comercializării presei/florilor și al altor produse din HCL S4 nr.113/2022 – privind aprobarea Regulamentelor pentru stabilirea și delimitarea amplasamentelor panourilor publicitare, mobilierului stradal destinat comercializării presei, florilor și al altor produse, pe raza administrativ teritorială a Sectorului 4 al Municipiului București conform **Anexei nr.1** la prezenta.

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

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

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

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

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

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

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Robert-Alexandru STANCIU**

**Avizează,**

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





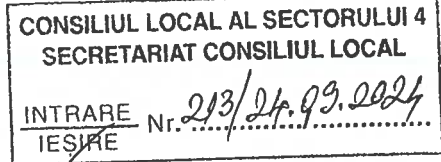
**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
PRIMAR**

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

Member of CISQ Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
ISO 9001 - ISO 14001  
ISO 45001



**REFERAT DE APROBARE**

Având în vedere:

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

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

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





**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
PRIMAR**

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

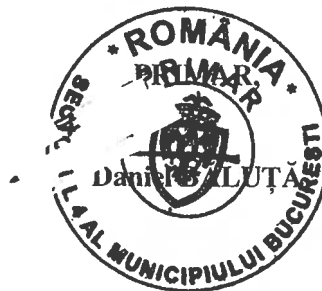
Member of CISQ Federation

**RIȘA SIMTEX**

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
ISO 9001 - ISO 14001  
ISO 45001

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

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









**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
PRIMAR**

**\*APARATUL DE SPECIALITATE\***

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

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

Member of CISQ Federation

**RIȚA SIMTEX**

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
ISO 9001 - ISO 14001  
ISO 45001

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

**CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4  
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL**

**RAPORT DE SPECIALITATE**

INTRARE / IESIRE Nr. 213/24.09.2024

Având în vedere :

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

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





**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
PRIMAR**

**\*APARATUL DE SPECIALITATE\***

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

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

Member of CISQ Federation

**RIA SIMTEX**

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

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

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

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

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

**DIRECTOR EXECUTIV**

**Viorica DAVID,**

Avizat,

**Directia Juridică**

**MILHA**

Întocmit

Liliana SATMĂR



**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.Oltenei 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**

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





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

ANEXA NR. 2.

NR. ÎNREGISTRARE 154

60918/do.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 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

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 părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”*

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

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

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

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

Raportul a fost structurat după cum urmează:

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

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

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

- Conform specificațiilor Beneficiarului, suprafața de teren alocată fiecărui spațiu comercial este de 12 mp, spațiu pe care se va amplasa/sau există deja amplasate chioscuri metalice cu geam termopan. Chiar dacă la 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 (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

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
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.  
Angel FLORESCU



## CERTIFICARE

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

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

Data întocmirii: 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 nepărtinitoare, 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)

#### **Criterii de evaluare**

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

- **Abordarea bazată pe 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 externa, 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 Înscrisuri privitoare la dreptul proprietate**

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

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

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

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

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

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

#### **II.9 Data întocmirii raportului de evaluare: 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 spatiului comercial;
- IV. Evaluarea imobilului;
- V. Concluzii;
- VI. Anexele Raportului de evaluare.

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

**Etapetele 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](http://www.imopedia.ro), [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro); [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro), [www.spatiiindustriale.com](http://www.spatiiindustriale.com); [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro); [www.eimobile.com](http://www.eimobile.com); [www.olx.ro](http://www.olx.ro); [www.storia.ro](http://www.storia.ro)
- Anexa 2 comparabile închirieri spatii 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 mentionate 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 relevu 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 cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Valoarea declarată reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;

- Valoarea poate fi considerată ca cea mai bună estimare a prețului posibil obținabil în urma unei tranzacții obiective și nepărtinitoare pentru bunul evaluat și poate reprezenta un nivel de referință în vederea negocierilor între vânzător și cumpărător;
- Evaluatorul nu are nici un interes, de nici o natură, față de bunurile evaluate sau față de proprietar, iar onorariul nu a fost stabilit în funcție de valoarea evaluată.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Nu s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele 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 că 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 că 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;

**Ipoteze speciale:**

- Inspectia s-a efectuat fără a verifica suprafețele înscrise în documentele puse la dispoziție de către Beneficiar. Deoarece suprafața construita desfasurata sau utilă a imobilului a fost stabilită pe baza unor documente care nu sunt documente cadastrale, evaluarea se face pe baza ipotezei speciale că aceste documente sunt documente cadastrale.
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.
- Beneficiarul nu a transmis evaluatorului documente care sa ateste dreptul de proprietate sau de administrare al imobilului, evaluarea realizându-se detaliilor cuprinse în Nota de comanda nr. P16.2/141/01.08.2024.
- Conform specificațiilor Beneficiarului, suprafata 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 daca la inspectia la fata locului nu sunt ampalsate 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 pieței**

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

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

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

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

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

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

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietatilor având aceleasi caracteristici tehnico-economice, ca ale proprietatilor 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, împrejmuite.
4. Utilități - accesul imobilului de utilitati.
5. Accesul la mijloace de transport în comun, în special la metrou. Imobilele cu o accesibilitate mai mare au un preț mai ridicat față de cele care se află la o distanță mai mare de stațiile de metrou.

### **Localizare**

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

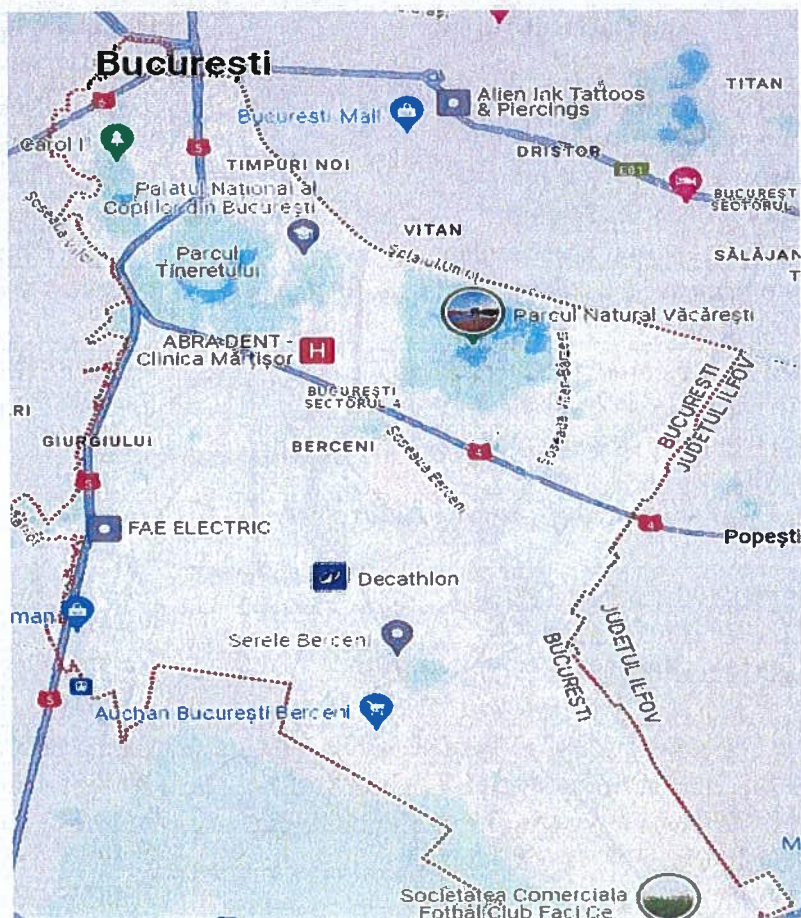
*PIB-ul per capita, exprimat în paritatea puterii de cumpărare standard (PPS), în România, s-a situat, surprinzător, la 74% din media UE în 2021, față de 54,3% în 2013, depășind astfel țări precum Grecia, Slovacia sau țările baltice<sup>1</sup>*

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:

<sup>1</sup> <https://republica.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 (gara STB)	Vanzare Flori
11	Șos.Oltenei 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 energie electrică, 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 Berceni.

#### Evoluția valorilor imobiliare

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

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



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

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

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

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

- *Lucrările de reabilitare a blocurilor de locuințe au condus la îmbunătățirea întregului aspect al sectorului 4, dar în special la sporirea gradului de confort iar continuarea acestor lucrări va determina creșterea calității vieții cetățenilor; harta blocurilor aflate în programul de reabilitare termică este accesibilă online.*
- *Implementare concept e-Mobilitate urbană prin: serviciul de 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 m<sup>2</sup>/locuitor. Conform Registrului Spațiilor Verzi actualizat în 2011, suprafața de spațiu verde pe cap de locuitor era în București de 8,89 m<sup>2</sup>/locuitor. În sectorul 4, suprafața medie de spațiu verde pe locuitor este de 6,2 m<sup>2</sup>/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 constructibil liber și care permite dezvoltarea de noi spații de servicii, respectiv imobile care conduc la crearea de locuri de muncă.*
- *Noua stație de metrou Tudor Arghezi, construită pe o suprafață de peste 15.000 de metri între stația Berceni, actualul capăt de linie al Magistralei 2 și Soseaua de Centura, va avea o lungime de 1,6 kilometri. Aceasta va fi supraterană, parter plus două etaje și va beneficia de șase zone de acces pietonal, din care două vor fi situate pe partea opusă a Soselei Berceni, fiind asigurată o legătură printr-un pasaj pietonal subteran, pe sub*

2023-agent-expert

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

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

sosea. 300 de locuri de parcare vor fi amenajate aici pentru cei care vin zilnic cu masinile catre centrul orasului si care au nevoie de un loc in care sa isi lase autoturismele inainte de a lua metroul de la **noua statie Tudor Arghezi**, de pe Soseaua Berceni<sup>5</sup>. 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 urmatoorii ani cu 20%, este primul parc cultural urban al tarii, cel mai mare spatiu verde al capitalei. Bucuresti este una dintre putinele capitale privilegiate, dispunand de un parc natural in limitele sale teritoriale. **Delta Vacaresti este incadrata de Soseaua Vitan-Barzesti, Calea Vacaresti, Splaiul Unirii si Soseaua Oltenitei**. Parcul Natural Delta Vacaresti va fi tranformat intr-un adevarat obiectiv turistic. Parcul Tudor Arghezi, primul parc construit de la zero in ultimii 30 de ani, este deja in lucru.

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

1. **Politica Guvernului privind majorarea cotei reduse de TVA la locuinte 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**

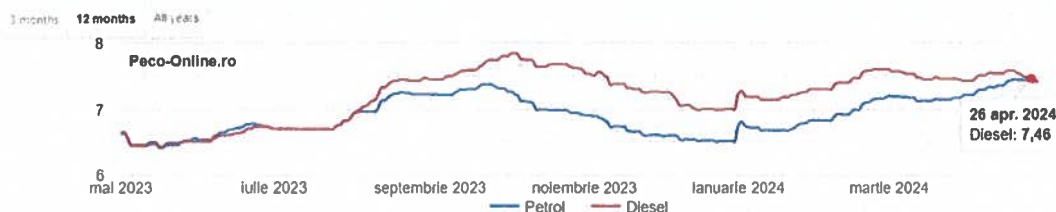
Cresterea prețurilor pentru imobile se datoreaza în principal creșterii **pretului de cost al inputurilor aflat într-un ritm de crestere galopant** (pana la 50% crestere pe manopera in ultimul an datorita OUG 114/2018, respectiv pana la 15% -20% la materialele de constructii) si cresterea preturilor 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 preturilor la materiale de constructii s-a adaugat si cresterea costurilor cu combustibilul si cu energia, respectiv cresteri de intre 40 – 80% [https://www.peco-online.ro/istoric\\_en.php](https://www.peco-online.ro/istoric_en.php)

<sup>5</sup> <https://www.sudrezidential.ro/de-ce-sa-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**, furnizorul tradițional al zonei, aplicabil de la 1 ianuarie, este de 1,37 lei/kWh, preț final, cu toate taxele și tarifele de rețea incluse. Prețul valabil acum, până la 31 decembrie, este de 0,75 lei/kWh. Așadar, avem o creștere de 82 % a prețului final.

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

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

### 3. Variații semnificative privind costul banilor

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

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

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

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

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

## ROBOR 3M

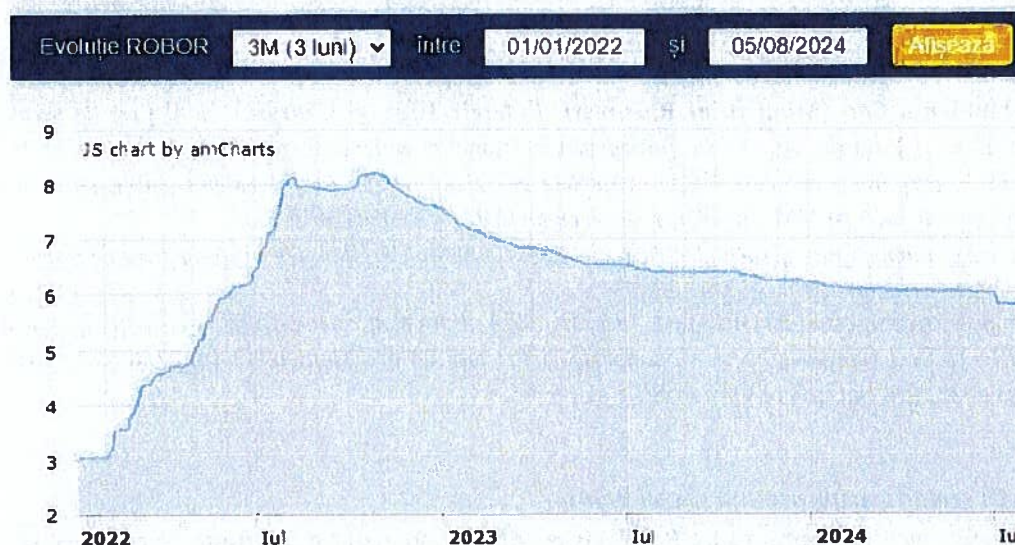
### Scurtă definiție. Ce înseamnă de fapt ROBOR?

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

Ratele de referință ROBOR se stabilesc pentru 8 scadente 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 maxima: **8.21 %** (26 octombrie 2022)

Valoare minima: **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.

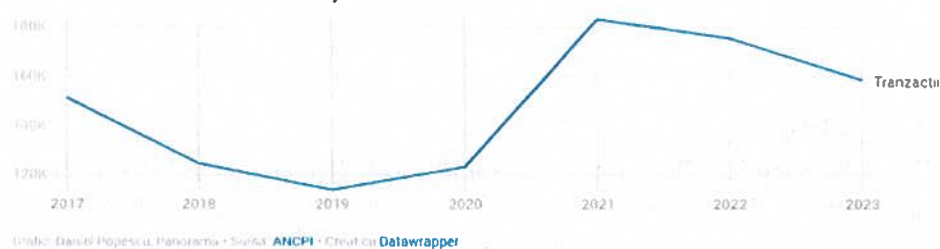


	Cerere	Locuințe Vechi	Locuințe Noi
	<b>131.200</b> 21%	94.800 21%	70.000 24% <small>evaluare 12 luni</small>
<b>București</b>	<b>74.300</b> 21%	53.200 21%	42.700 25%
<b>Brașov</b>	<b>12.900</b> 21%	9.900 20%	5.300 22%
<b>Timișoara</b>	<b>12.600</b> 20%	9.500 21%	5.700 21%

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

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

Numărul anual de tranzacții imobiliare în România



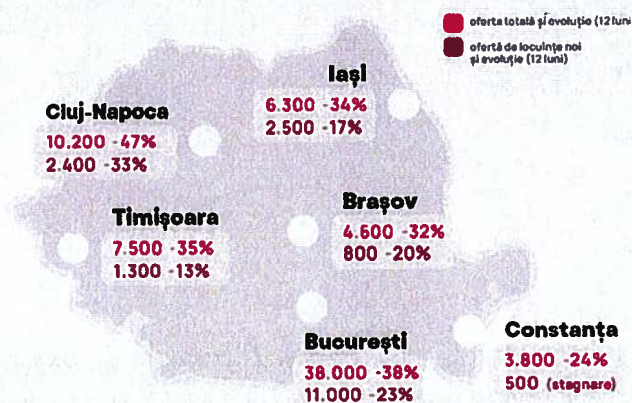
## Oferta

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

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

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

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



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

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

### Echilibrul pieței

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

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

### Previziuni

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

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

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

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

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

### **Cea mai bună 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 bună 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 bună utilizare a imobilelor trebuie luată în considerare în raport cu utilizarea sa existentă și cu toate utilizările lui 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 bună 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 bună 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 format din teren în suprafața de 12 mp și chisoc metalic cu geam termopan.



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

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

#### IV. EVALUAREA IMOBILULUI

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

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

*“Valoarea de piață - suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care 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 pretului 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 Pieteii 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
<b>0</b>	<b>Tip Comparabilă</b>					
	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
<b>1</b>	<b>Dreptul de proprietate</b>					
	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
<b>2</b>	<b>Conditii de finantare</b>					
	Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru finantare		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		26	24	29	24
<b>3</b>	<b>Conditii de vanzare</b>					
	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare totala pentru conditii de vanzare		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		26	24	29	24
<b>4</b>	<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>					
	Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare totala pentru conditiile pietei		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		26	24	29	24
<b>5</b>	<b>Conditii de piata</b>					
	Conditii ale pietei		prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditiile pietei		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		26	24	29	24
<b>6</b>	<b>Localizare</b>					
	Localizare	Zona Timpuri Noi , Sector 4	la 500 m de Piata Timpuri Noi. Sector 4	la 500 m de Piata Timpuri Noi. Sector 4	la 500 m de Piata Timpuri Noi, Sector 4	la 1000 m de Piata Timpuri Noi, Sector 4
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru localizare		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		26	24	29	24

Nr.	Elementul de comparatie pentru ZONA1	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	<b>Caracteristici fizice</b>					
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 inintersectii 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/canalizare/gaz)	Da/Nu/Nu/Nu	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da

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

**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 1 aferentă Pieteii Timpuri Noi, Eroii Revoluției, Piața 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/Locație	Destinație	Zona	Zonă	Pret chirie lunară			
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
11	Șos.Olteniței x Șos.Berceni (lângă stația de metrou Piața 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
<b>0</b>	<b>Tip Comparabila</b>					
	Tip Comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
	Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%	-5%
	Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-1,00	-0,75	-0,64	-1,67
	Pret ajustat / mp		19,00	14,25	12,25	31,65
<b>1</b>	<b>Dreptul de proprietate</b>					
	Drepturi de proprietate transmise	proprietate deplina	similar	similar	similar	similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru drepturi de proprietate		0	0	0	0
	Pret ajustat		19	14	12	32
<b>2</b>	<b>Conditii de finantare</b>					
	Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru finantare		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		19	14	12	32
<b>3</b>	<b>Conditii de vanzare</b>					
	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare totala pentru conditii de vanzare		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		19	14	12	32
<b>4</b>	<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>					
	Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare totala pentru conditiile pietei		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		19	14	12	32
<b>5</b>	<b>Conditii de piata</b>					
	Conditii ale pietei		prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditiile pietei		0,0	0,0	0,0	0,0

Nr.	Elementul de comparatie zona 2	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Pret ajustat		19	14	12	32
<b>6</b>	<b>Localizare</b>					
	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
	<b>Caracteristici fizice</b>					
<b>7</b>	<b>Suprafata utila</b>	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
<b>8</b>	<b>Vad comercial</b>	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
<b>9</b>	<b>Accesibilitate la mijloace de transport la o distanta de sub 500 m</b>	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
<b>10</b>	<b>Grup sanitar</b>	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
<b>11</b>	<b>Ajustare totala caracteristici fizice</b>		<b>7,45</b>	<b>4,28</b>	<b>3,68</b>	<b>12,25</b>
	Ajustare unitara sau procentuala		39,20%	30,00%	30,00%	38,70%
	Pret ajustat		26	19	16	44
<b>12</b>	<b>Utilitati disponibile</b>					
	Utilitati (en el/apa/canalizare/gaz)	Da/Nu/Nu/Nu	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da
	Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%	-5%
	Ajustare totala pentru utilitati disponibile		-1,3	-0,9	-0,8	-2,2
	Pret ajustat (EUR/mp)		25,13	17,60	15,13	41,71
<b>13</b>	<b>Cea mai buna utilizare</b>					
	Cea mai buna utilizare	Spatiu comercial	Similar	Similar	Similar	Similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru CMBU		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		25,13	17,60	15,13	41,71
<b>14</b>	<b>Componente non imobile</b>		NA	NA	NA	NA
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru elemente specifice proprietatii		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat Componente non imobile		25,13	17,60	15,13	41,71
	Pret chirie /mp luna ajustat		25,13	17,60	15,13	41,71
<b>15</b>	<b>Numar corectii</b>		<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
	Ajustare bruta	procentual	49,20%	40,00%	40,00%	48,70%
		absolut	9,77	5,95	5,12	16,11
	Ajustare neta	procentual	25,63%	17,33%	17,33%	25,18%

Nr.	Elementul de comparatie 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 si aflate in 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/ spațiu comercial	RON/ spațiu comercial
3	Șos.Giurgiului nr.117 (cinema Flamura)	Vanzare Flori	2	B	15,13	75,29	181,56	903,52
4	Șos.Giurgiului 127-129 x Str.Tătulești	Vanzare Flori	2	B	15,13	75,29	181,56	903,52
5	Bd.Constantin Brâncoveanu x Str.Secuilor	Vanzare Flori	2	B	15,13	75,29	181,56	903,52
6	Bd. Constantin Brâncoveanu x Str. Izvorul Crișului (lângă cofetăria Dulcinella)	Vanzare Flori	2	B	15,13	75,29	181,56	903,52

**PENTRU ZONA 3**

Nr.	Elementul de comparatie ZONA 3	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Data anuntului		14.08.2024	14.08.2024	14.08.2024	14.08.2024
	Suprafata utila (mp)	12,00	105	75	205	100
	Pret chirie EUR		2.500,00	2.900,00	4.200,00	3.000,00
	Pret chirie EUR /mp		23,81	38,67	20,49	30,00
<b>0</b>	<b>Tip Comparabila</b>					
	Tip Comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
	Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%	-5%
	Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-1,19	-1,93	-1,02	-1,50
	Pret ajustat / mp		22,62	36,73	19,46	28,50
<b>1</b>	<b>Dreptul de proprietate</b>					
	Drepturi de proprietate transmise	proprietate deplina	similar	similar	similar	similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru drepturi de proprietate		0	0	0	0
	Pret ajustat		22,62	36,73	19,46	28,50
<b>2</b>	<b>Conditii de finantare</b>					
	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
<b>3</b>	<b>Conditii de vanzare</b>					
	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare totala pentru conditii de vanzare		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		23	37	19	29
<b>4</b>	<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>					
	Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare totala pentru conditiile pietei		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		23	37	19	29
<b>5</b>	<b>Conditii de piata</b>					
	Conditii ale pietei		prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditiile pietei		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		22,62	36,73	19,46	28,50
<b>6</b>	<b>Localizare</b>					
	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
	<b>Caracteristici fizice</b>					
<b>7</b>	Suprafata utila	12,0	105	75	205	100
	Ajustare unitara sau procentuala		-9,30%	-6,30%	-15,00%	-8,80%

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

Nr.	Elementul de comparatie ZONA 3	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
14	<b>Cea mai buna utilizare</b>					
	Cea mai buna utilizare	Spatiu comercial	Similar	Similar	Similar	Similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru CMBU		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		29	48	24	37
15	<b>Componente non imobiliare</b>		NA	NA	NA	NA
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru elemente specifice proprietatii		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat Componente non imobiliare		29,16	48,40	24,04	36,88
	Pret chirie /mp luna ajustat		29,16	48,40	24,04	36,88
15	<b>Numar corectii</b>		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	<b>Suprafata utila spatiu</b>	12,00				
17	<b>Alegere comparabila C cu cel mai mic numar de ajustari si cea mai mica Ajustare bruta procentuala EURO/mp</b>	24,04				
18	<b>Curs euro la 14.08.2024</b>	4,9764				
19	<b>Valoare chirie de piata rotunjita EURO/luna/mp</b>		24,04			
20	<b>Valoare chirie de piata RON/luna/mp</b>		119,63			

#### 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 3 aferentă Bdul Alexandru Obregia, Sos Berceni, Piața Aparaturii 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/ spațiu comercial	RON/ spațiu 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 comerciale 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.Emil Racoviță 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 Timpuri Noi, Eroii Revolutiei, Piata Sudului, Sector 4 Bucuresti

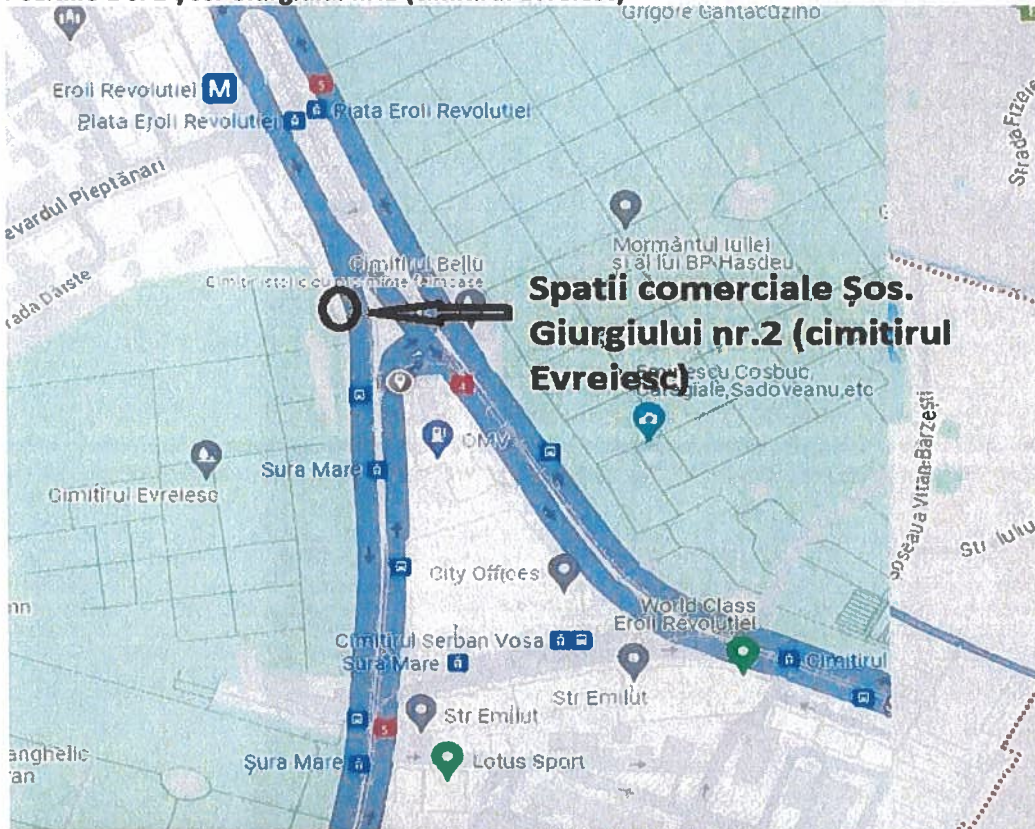
Anexa 4 - Anexa 2 Comparabile chirii ZONA 2 Sos Giurgiului, Piata Progresu, Bdul Constantin Brancoveanu

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

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



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



Anexa 1 la Raportul de evaluare – Foto spatii comerciale



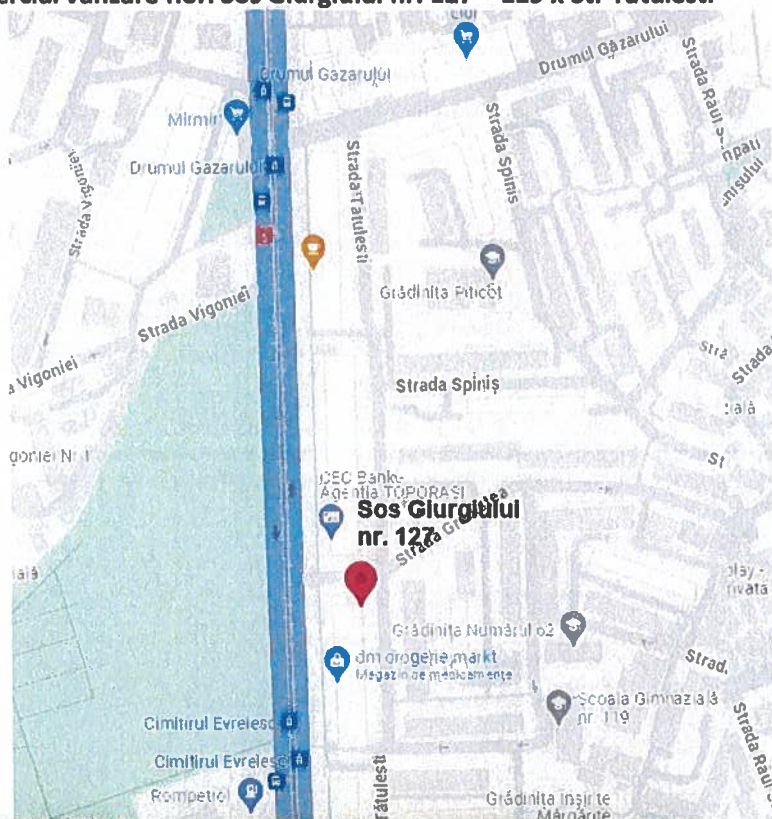
**Pozitia 3 - Spatiu comercial vanzare flori Sos Giurgiului nr. 117 (cinema Flamura)**



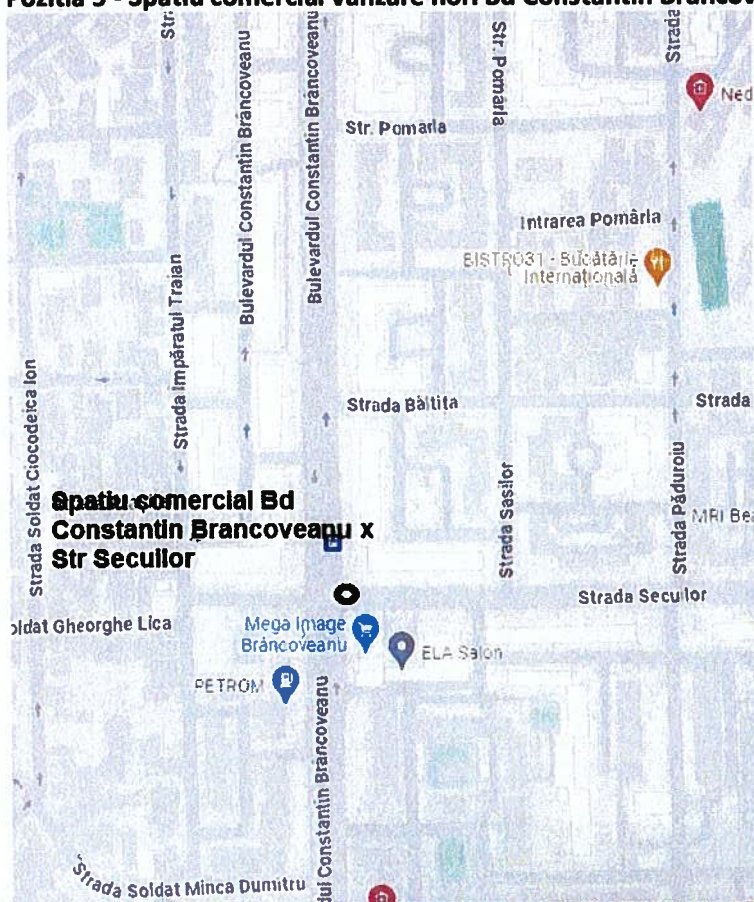
Anexa 1 la Raportul de evaluare – Foto spatii comerciale



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



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





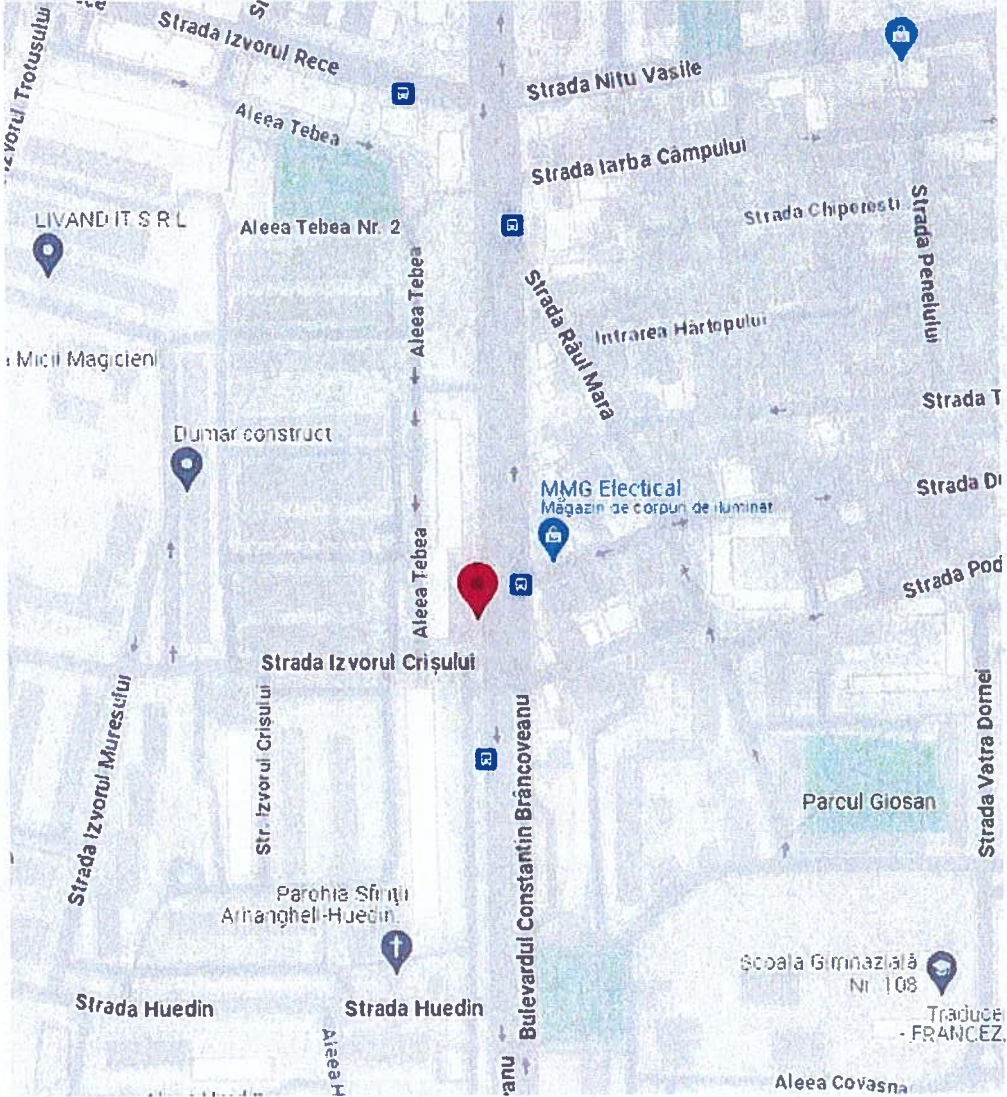
Anexa 1 la Raportul de evaluare – Foto spatii comerciale



București Sectorul 4 | 2024.09.11 | 11:11

Anexa 1 la Raportul de evaluare – Foto spatii comerciale

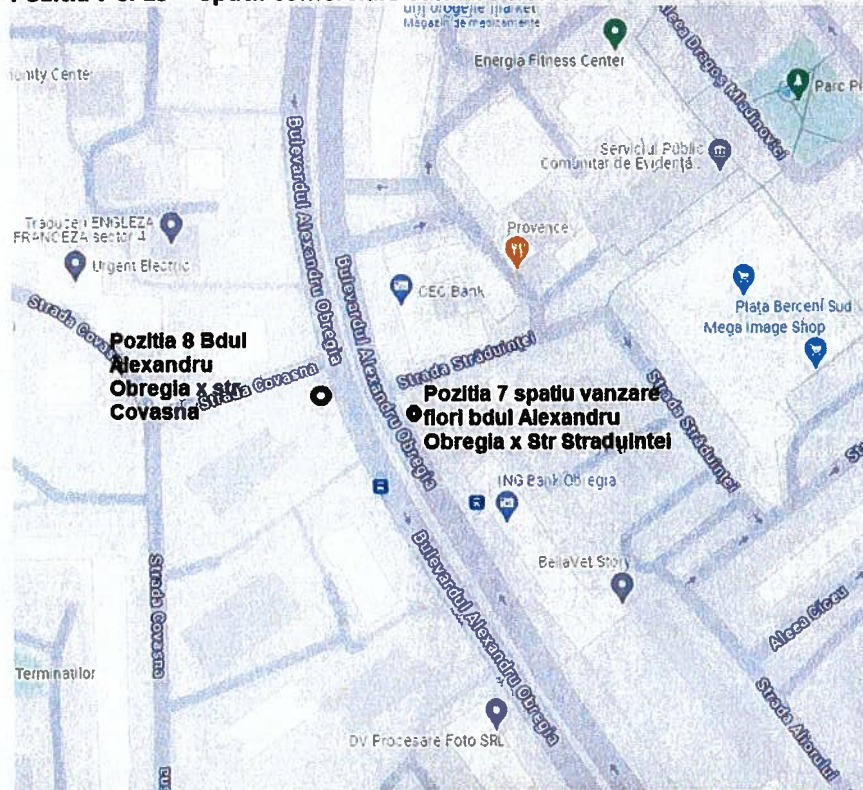
Pozitia 6 - Spatiu comercial vanzare flori Bd Constantin Brancoveanu x Str Izvorul Crisului (Cofetaria Dulcinella)



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**



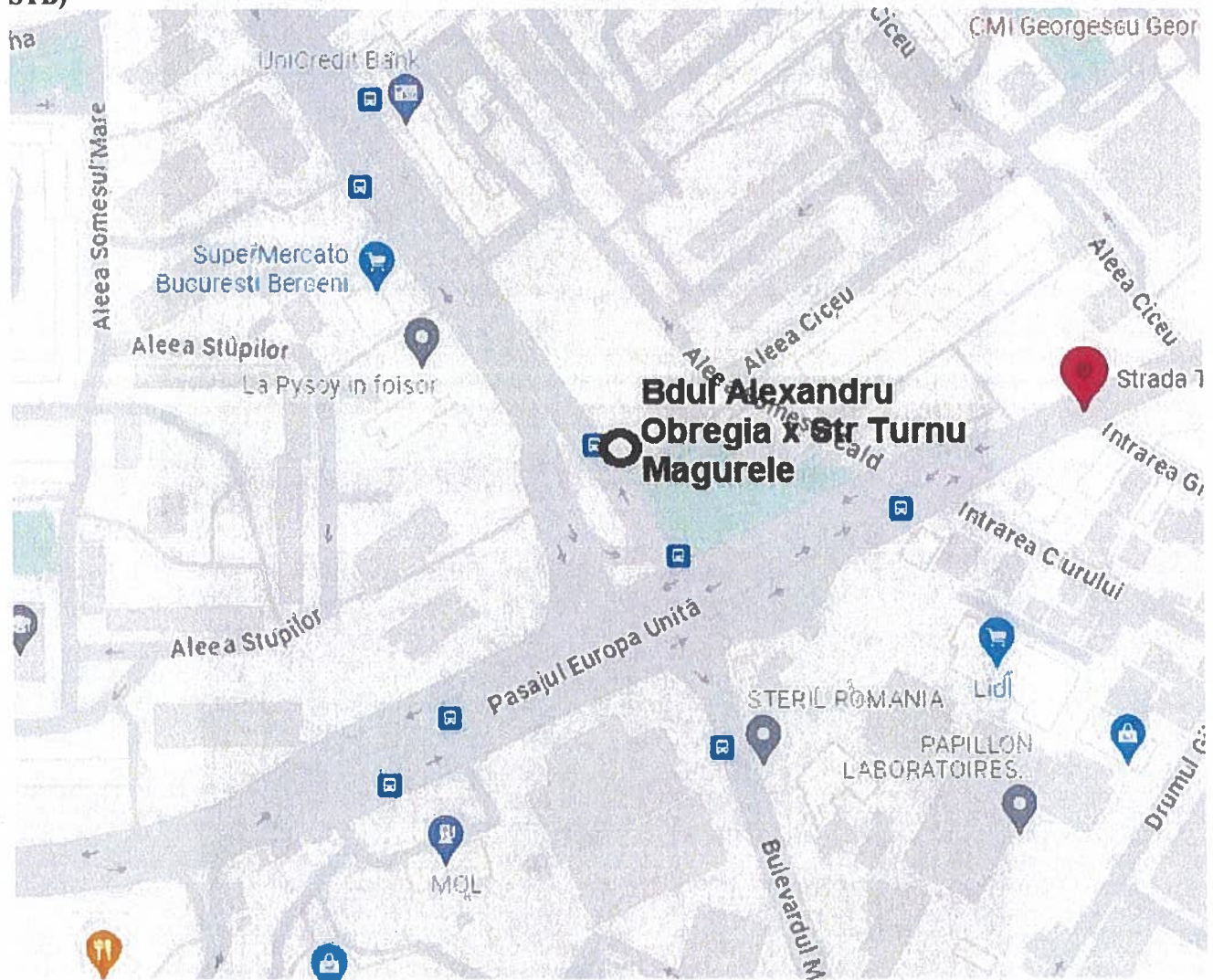
Anexa 1 la Raportul de evaluare – Foto spatii comerciale



**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)**

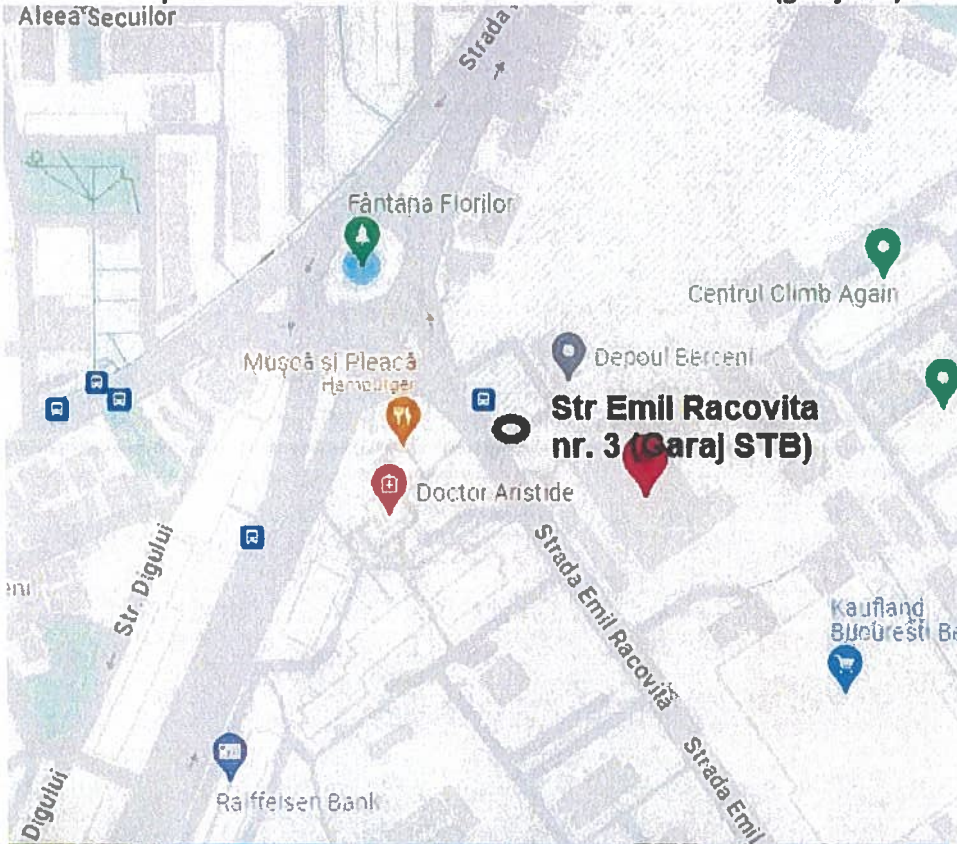


Anexa 1 la Raportul de evaluare – Foto spatii comerciale





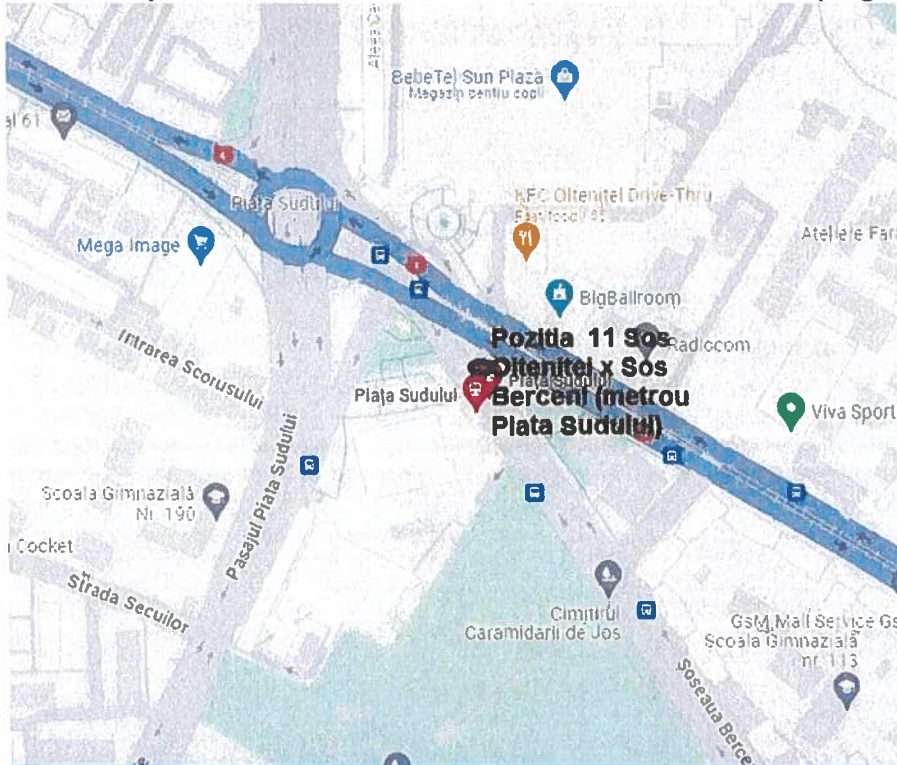
**Pozitia 10 - Spatiu comercial vanzare flori Str Emil Racovita nr. 3 (garaj STB)**



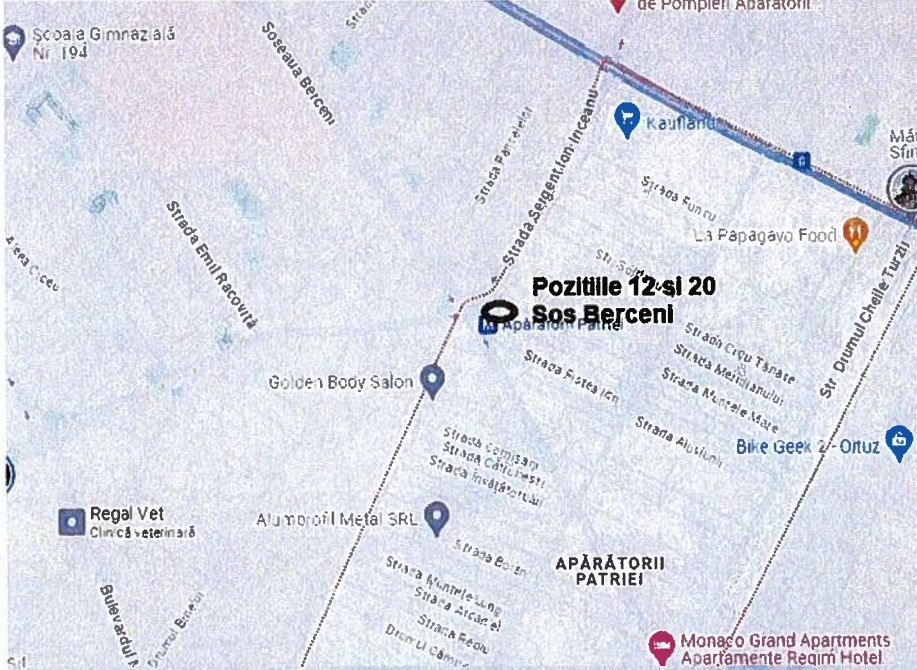
Anexa 1 la Raportul de evaluare – Foto spatii comerciale



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



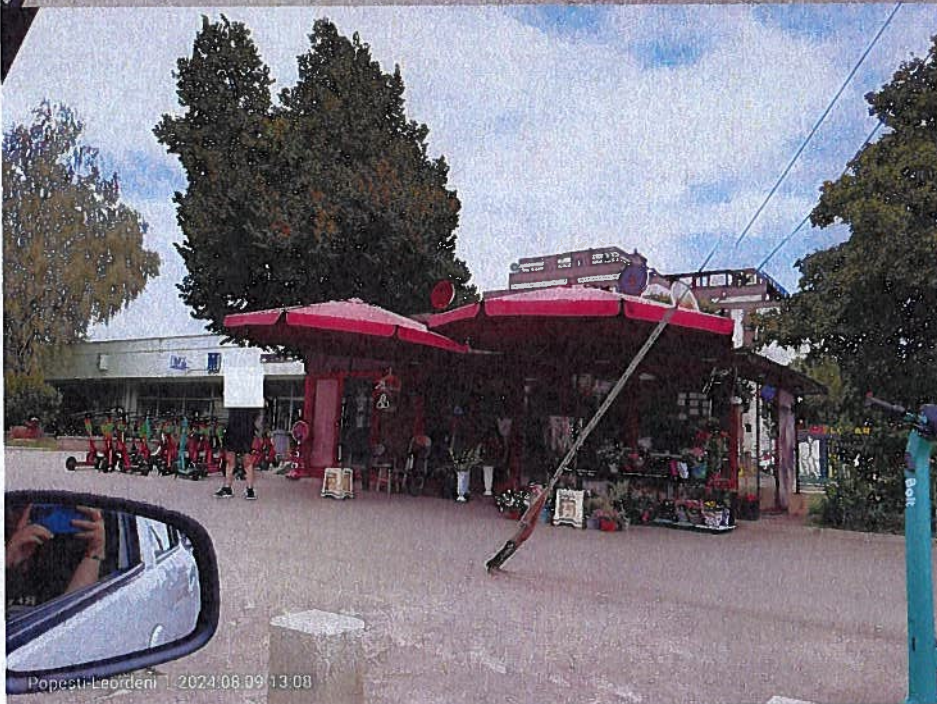
**Pozitiile 12 si 20 - Spatii comerciale vanzare flori si ziare Sos Berceni (metrou Aparatorii Patriei)**



Anexa 1 la Raportul de evaluare – Foto spatii comerciale



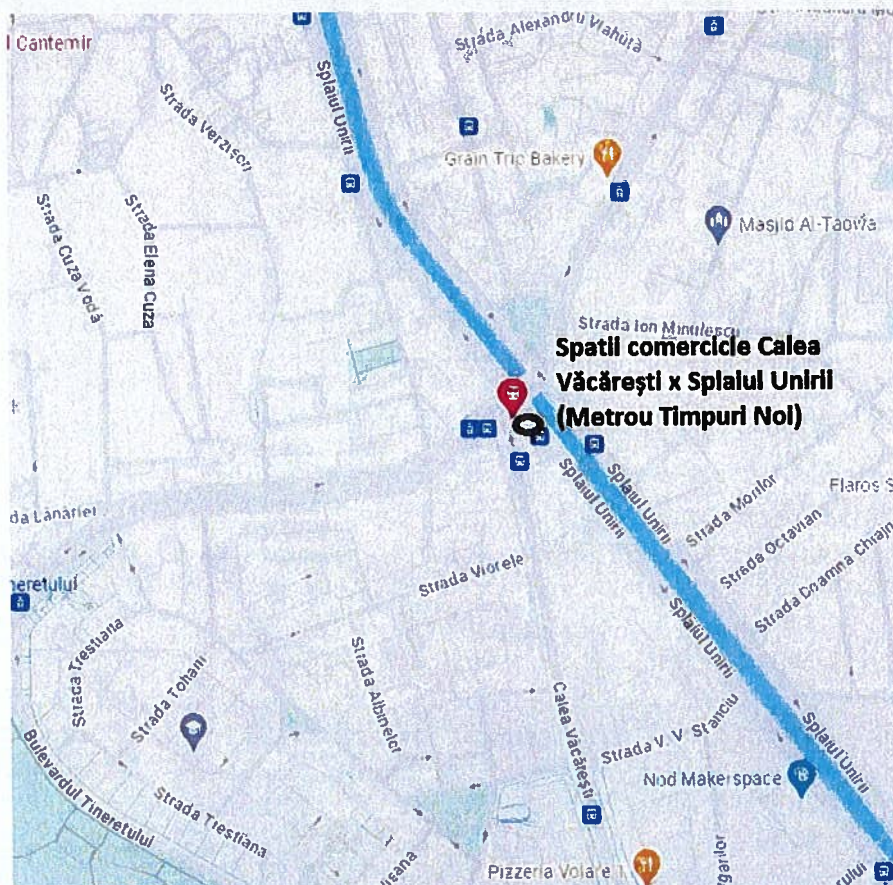
Pozitia 13 - Spatiu comercial vanzare flori Sos Berceni (metrou Dimitrie Leonida)



**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)**

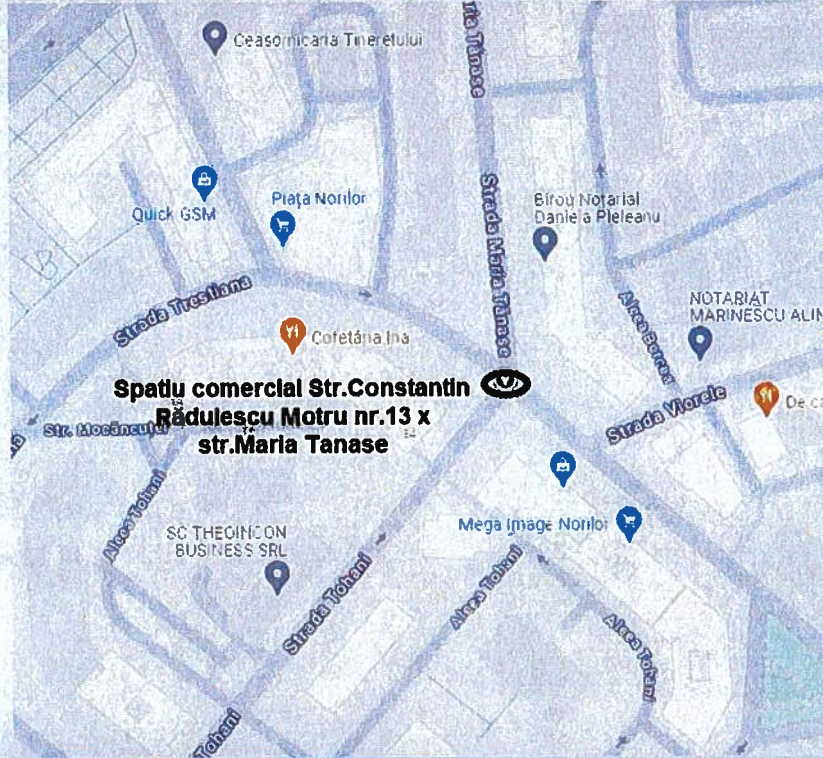




Anexa 1 la Raportul de evaluare – Foto spatii comerciale



**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 se află împreună cu Anexa A la Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. ..../.../2003 cu privire la "Reglementările urbanistice de încadrare pe zone și categorii de folosință a teritoriului Municipiului București, pentru anul 2004", pentru aplicarea prevederilor OG nr. 36/2002, a HG nr. 1279/2002 și a HCGMB nr. 301/2003.

Dimensiunile terenurilor teritoriale din categoriile cadastrale se înscriu în planșă, conform PUG aprobat, nu pot fi schimbate decât în urma modificării PUG aprobat. Clasarea pe categorii cadastrale "I", "II" și "III" se face conform 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. 113 din msr 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:

- 1 - A : ZONA "A" - reprezentată grafic în culoare ROȘIE.  
Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:  
- Podul Grant într-o Călea Crangasi și Călea Grivitei,

## 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 între Calea 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 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 în 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;
- R.dul Metalurgiei numere pare, de la Drum Dealu Bradului;

## Anexa 2 la Raportul de evaluare

- 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;
- 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.



C.P.I

13

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

## 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 Stefan Dimitrescu, exclusiv, de la Sos. Giurgiului pana la Str. Imparatul Traian;
- Str. Imparatul Traian, exclusiv, de la Str. Pictor Stefan 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 Stefan 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. Garii 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 Timपुरi Noi, Eroii Revolutiei, Piata Sudului, Sector 4 Bucuresti COMPARABILA A

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.imobiliare.ro/Spatii-comerciale/Bucuresti/Sector-4/Tineretului/Spatii-comerciale-37-mp-in-Tineretului>. The listing is for a commercial space in Sector 4, Bucharest, near Tineretului station. The main image shows a bright, empty room with a yellow door and a window. A red banner at the top of the image reads "Prețuri și chirie negociabile inclusiv". To the right of the main image is a vertical gallery of smaller photos showing different views of the space. Below the gallery is a "Vezi Hartă" button. The listing details include the price "1.000 € / luna" and the agent's name "Roxana Voicu" with her phone number "0723232359". There are social media sharing options for WhatsApp, Facebook, and OpenLink. A "Trimito mesaj" button is also present. At the bottom, there is a "Raport teza anunt" button. The browser's address bar and search bar are visible at the top of the page.

27.05.2019, luni  
**1.000 € / luna**

**Roxana Voicu**  
Sales Leader  
Top Estate Team (PRO)

**0723232359**  
Apelabilă acum

Trimito mesaj

Trmite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook OpenLink

Activezi notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietate.

Activează

inobiliare.ro  
Vrei un credit  
**croit pentru tine?**  
Profesia.com.ro/credite

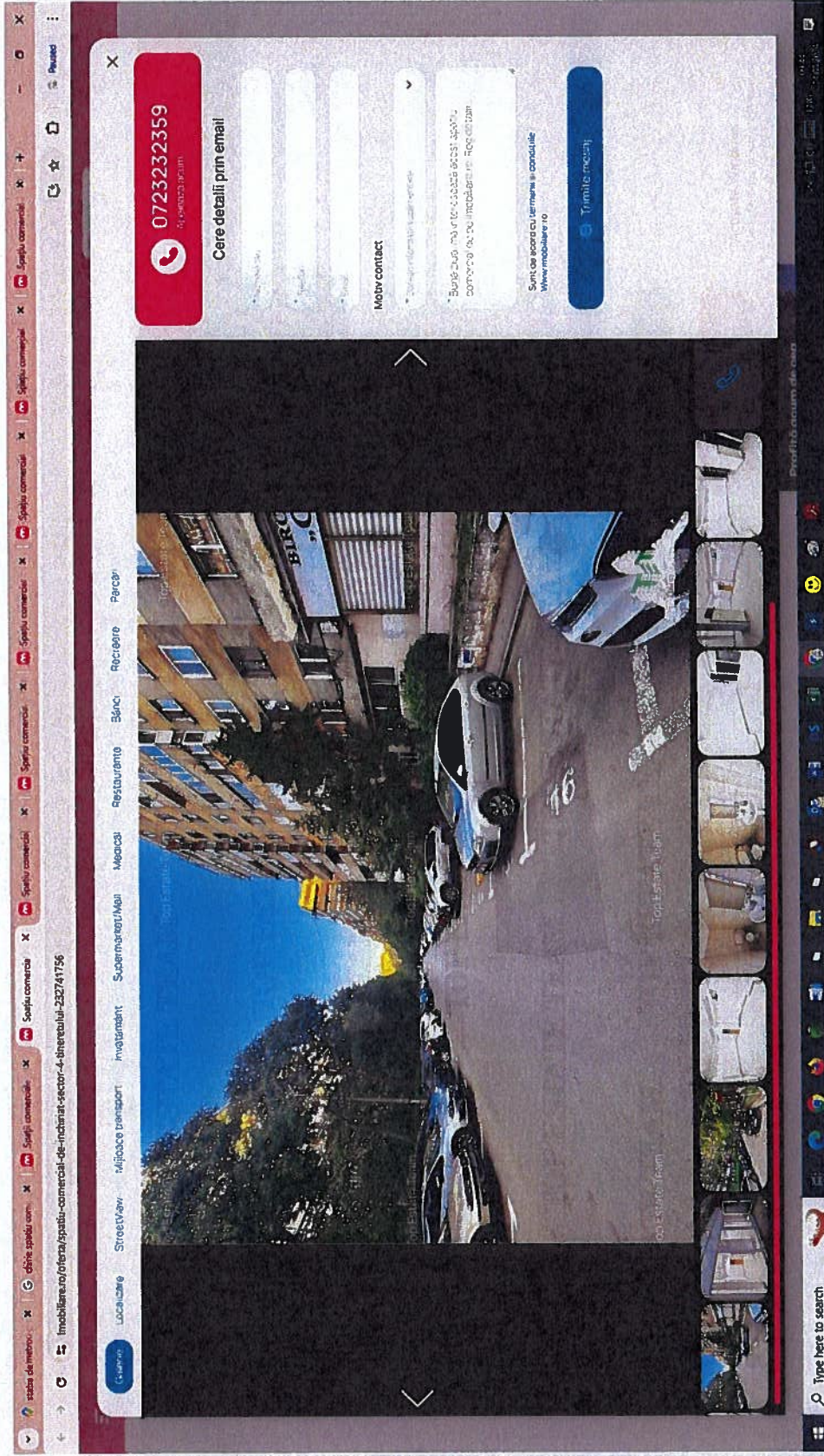
Spațiu comercial, 37 mp în Tineretului  
Tineretului, București - Vezi Hartă

Vezi Hartă

Raport teza anunt

Type here to search

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



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

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website **imobiliare.ro**. The listing is for a commercial space in Sector 4, Bucharest, with a price of 1,000 € per month. The listing includes a title, location, price, and a list of features. The browser's address bar shows the URL: <https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-sector-4-tineretului-232741756>. The browser's taskbar shows several open tabs for 'Spatiu comercial' and a search bar with the text 'Type here to search'. The Windows taskbar at the bottom shows the Start button, taskbar, and system tray with the date and time '10:00 12/11/2023'.

**Spațiu comercial, 37 mp în Tineretului - 1.000 € / lună**  
Tineretului, București - Vezi Hartă

**sector 4 / Tineretului / Spațiu comercial de inchiriat**

Excețenta prin experiență

Avem plăcerea de vă prezenta un spațiu comercial de inchiriat în zona Tineretului, cu o suprafață utilă de 37mp

Spațiul beneficiază de o vitrină generoasă de 7m, oferind vizibilitate excelentă și lumină naturală

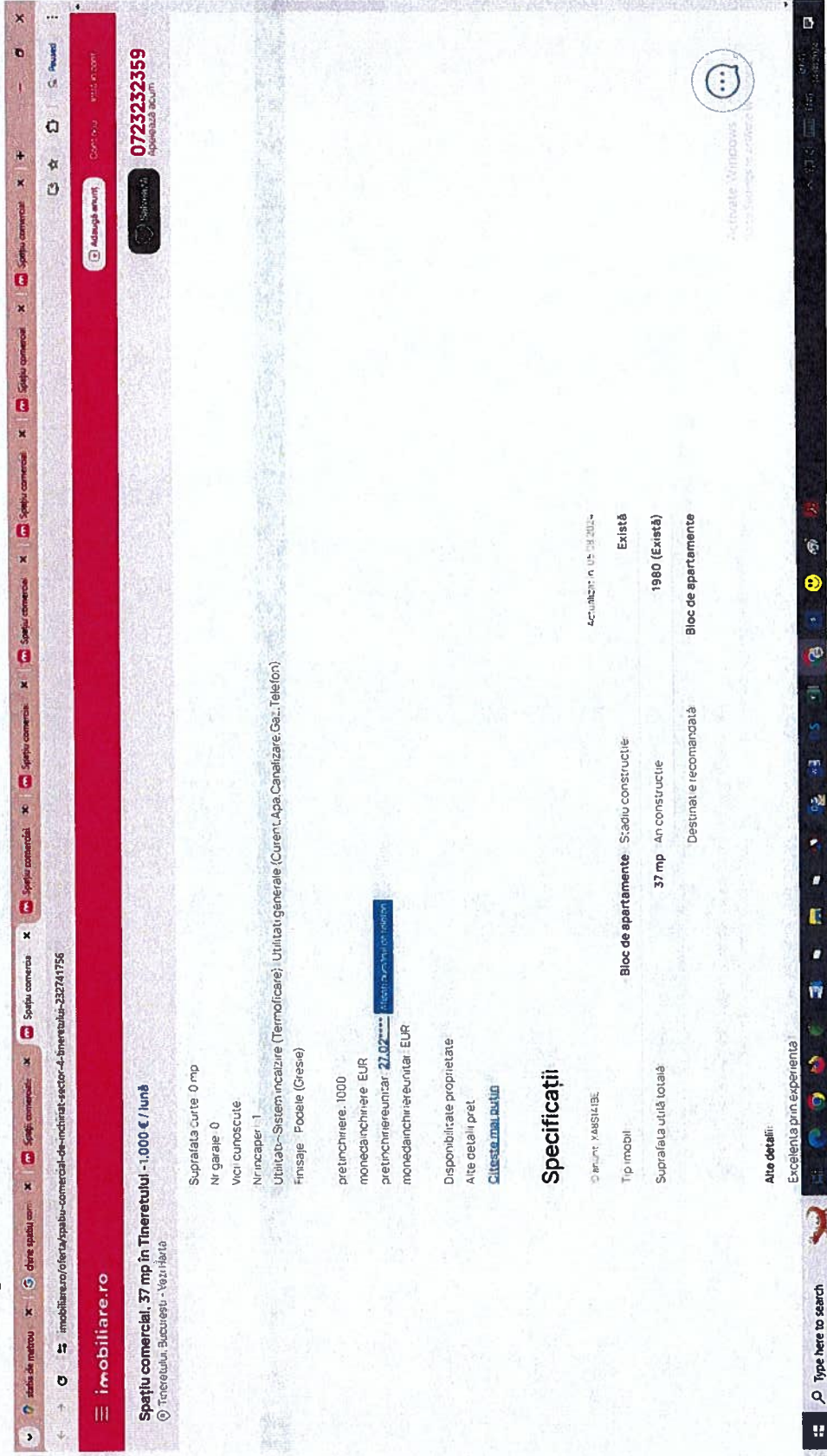
Este configurat open space, oferind flexibilitate maximă pentru amenajarea oricărui tip de afacere. Locație ideală pentru magazine, birouri, saloane, cabinete medicale, optica, cafenele sau alte activități comerciale

Acces facil la mijloace de transport, în comun și trafic pietonal intens. Nu rata această oportunitate de ați dezvoltat afacerea într-o zonă dinamică și atractivă!

Structura rezistentă: beton  
Nr terase: 0  
Nr grupuri sanitare: 1  
Suprafața construită: 37 mp  
Suprafața terase: 0 mp  
Suprafața curte: 0 mp  
Nr garaje: 0

Vici cunoscute:

# 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 **imobiliare.ro**. The listing is for a commercial space in Sector 4, Bucharest, with the following details:

- Suprafata curte:** 0 mp
- Nr garaje:** 0
- Vici cunoscute:** None listed
- Nr incaperi:** 1
- Utilitati:** Sistem incalzire (Termoficare), Utilitati Generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz, Telefon), Finisaje, Podare (Gresie)
- pretinchirire:** 1000 monedainchiriere EUR
- pretinchirireunitar:** 22.02 monedainchiriereunitar EUR

The listing is categorized as **Bloc de apartamente** and **Stadiu constructie**. The total area is **37 mp**, and the building was constructed in **1980**. The destination is **Bloc de apartamente**.

The page includes a search bar at the top, a navigation menu, and a footer with the text "Type here to search". The browser's address bar shows the URL **imobiliare.ro/ferna/apabu-comercial-de-inchiriat-sector-4-bucuresti-23274755**. The page number **4 | Page** is visible in the bottom right corner.

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

The screenshot shows a web browser window with the URL [www.imobiliare.ro/afisare/ spatiu-comercial-de-inchiriat-sector-4-bucuresti-23274756](http://www.imobiliare.ro/afisare/ spatiu-comercial-de-inchiriat-sector-4-bucuresti-23274756). The page features a red header with the logo 'imobiliare.ro' and a navigation bar. The main content area is white and contains the following text:

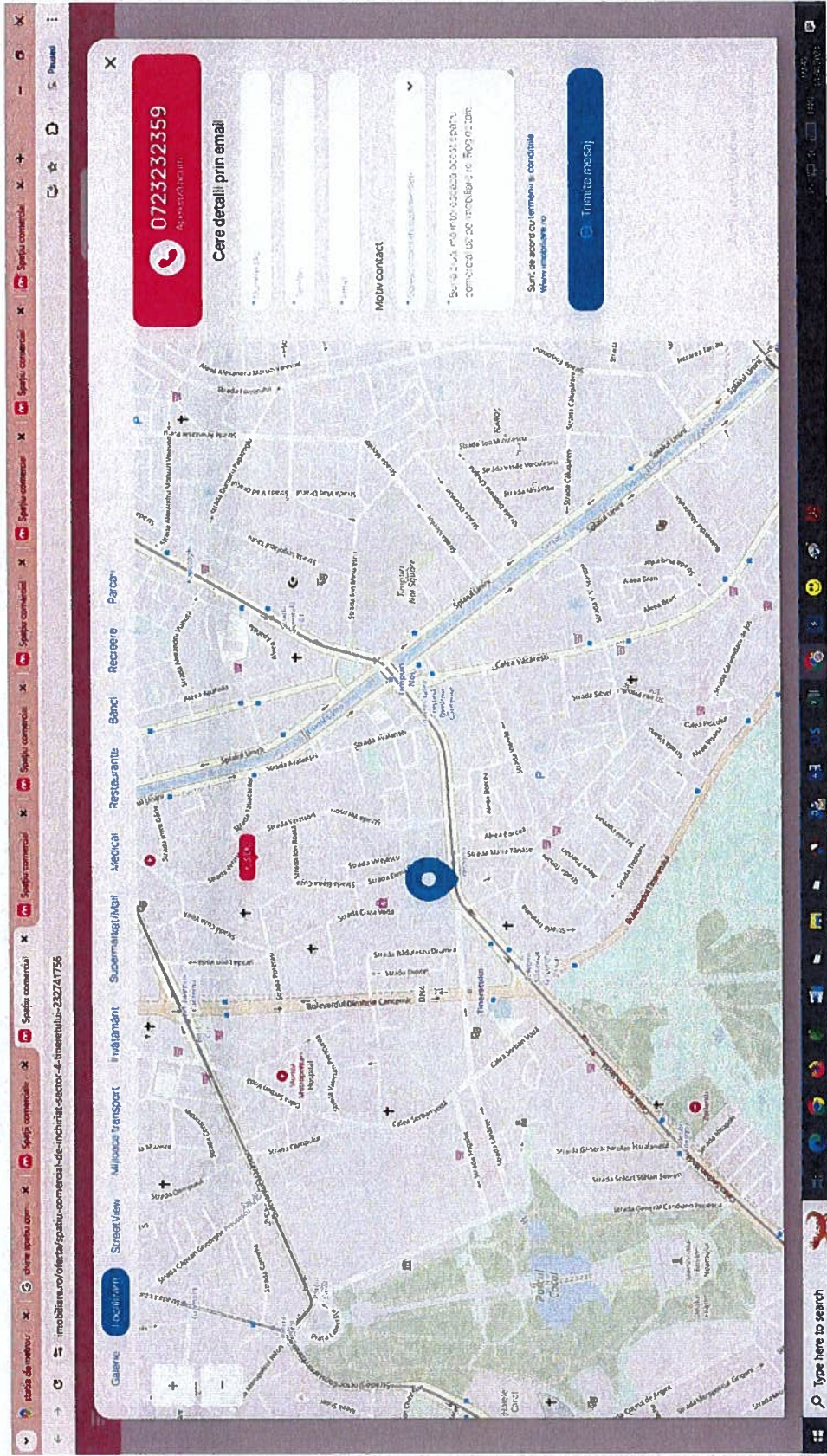
**Spatiu comercial, 37 mp in Theresului - 1.000 € / luna**  
Tractului, Bucuresti - Nou Nord

**Alte detalii:**  
Excelenta prin experienta!  
Avem placerea de va prezenta un spatiu comercial de inchiriat, in zona Tineretului, cu o suprafata utila de 37mp.  
Spatiul 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. Locale ideale pentru magazine, birouri, saloane, cabinete medicale, optica, calzele sau alte activitati comerciale.  
Acces facil la mijloace de transport in comun si trafic pietonal intens. Inu 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  
Vicii cunoscute  
Nr. incaperi: 1  
Utilitati: Sistem incalzire (Termoicare), Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaze, Telefon)  
Finsaje: Podele (Gresie)

At the bottom of the page, there is a search bar with the text 'Type here to search' and a 'Sunt interesat' button. The browser's address bar shows the URL and the page title 'Spatiu comercial, 37 mp in Theresului - 1.000 € / luna'.

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



COMPARABILA B

The screenshot shows a real estate listing on the website **imobiliare.ro**. The listing is for a **Spațiu comercial, 1400 mp în Timpuri Noi** (Commercial space, 1400 sqm in Timpuiri Noi). The price is listed as **35.000 € • TVA / luna** (25 € • TVA / mp / luna). The listing is managed by **Andrei Mesteșanu**, a RE/MAX Top Advisors (PRO) agent, with a contact number of **0746848191**. The listing includes a large photo of the building and a map showing the location. The interface also features social media sharing options, a 'Trimite mesaj' (Send message) button, and a 'Trmite linkul unui prieten pe:' (Send link to a friend) section. A 'Paportează anunt' (Report ad) button is visible at the bottom right. The browser's address bar shows the URL: **imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-sector-4-timpuri-noi-706-25684067**. The browser's taskbar shows multiple open tabs for 'Spațiu com...' and a search bar with the text 'Type here to search'.

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

imobiliare.ro

**Spatiu comercial. 1400 mp in Timpuri Noi - 35.000 € - TVA / luna**  
Timpuri Noi, Bucuresti - 0/21 fara

Adauga emoti

0746848191  
0733407388

**Croit pentru tine?**  
Profită acum de cea mai mică dobândă.  
SIMPLU SAU CREDIT

## Descriere

**Inchiriere Spatiu comercial autorizat clinica S-P-M-1**

Inchiriere spatiu comercial complet mobilat si utilitat 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, accesul este beneficiat de o amplasare strategica si accesibil, ideala pentru a deservi pacientii din intreaga capitala

Caracteristici ale 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...

**Citește mai mult**

## Specificatii

Comuna: KIKELI-052

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

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

Actualizat in: 19-07-2024

2024

ALTE DETALII DESPRE PREȚ

Type here to search

Amplata Windows



Configuratie: Spatiu este compartimentat si cotat conform standardelor moderne necesare unei clinic, medicale incluzand sali de consultatie, sali de asteptare, sali de tratament, birouri administrative. Mobilare si utilitare - Spatiul se inchiriaza complet mobilat si utilitat. gata pentru a incepe activitatea medicala. Accesibilitate

Metrou: La catina pass de statie de metrou Timपुरi Noi si Timretului, asigurand acces facil pentru pacienti si personal. Transport public: Statie de autobuz chiar in fata spatiului si statie de tramvai in imediata apropiere. Facilitand deplasarea din diverse partile orasului. Parcare: Spatiul dispune de facilitati de parcare in apropiere, esentiale pentru pacientii care vin cu masina. Avantaje suplimentare

Vizibilitate: Localizat intr-o zona centrala si bine frecventata, spatiul ofera o vizibilitate excelenta si este usor de gasit. Flexibilitate: Posibilitatea de extindere a suprafetei utile cu 1000 metri catrati suplimentari permite adaptarea spatiului in functie de nevoile clinice. Infrastructura moderna: Spatiul este dotat cu toate utilitatile necesare, inclusiv rețea de internet de mare viteza, climatizare si sisteme de securitate.

Acest spatiu reprezinta oportunitatea perfecta pentru dezvoltarea unei clinici medicale moderne, intr-o locatie centrala si accesibila din Bucuresti. Pentru mai multe detalii si pentru programarea unei vizionari, va rugam sa ne contactati.

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

pretinchirire: 35000

moneda: chirie: EUR

Type here to search

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

Imobiliare.ro

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

0746848191  
0733407388

Tip imobil: Bloc de apartamente    An constructie: 2024

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

**ALTE DETALII DESPRE PREȚ**

Comision standard

**Vecinatati:**

- Universitatea „Nicoale Titulescu”
- Universitatea „Titu Maiorescu”
- Universitatea Crestina „Dimitrie Cantemir”
- Colegiu National „Cheorghe Sinca”
- Scoala Gimnaziala nr. 97
- Metrou Timपुरi Noi
- Metrou Tineretului
- Metrou Mina Bravu
- Auchan
- Carrefour
- Lidl
- Parcul Tineretului

**Alte detalii:**

Inchiriere spatiu comercial complet mobilat si utilat pentru clinica medicala in zona Timपुरi Noi centrala din Municipiul Bucuresti

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

Activeaza Windows  
Click to activate Windows

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 - Vezi harta

0746848191  
0735407388

climatizare si sisteme de securitate  
Acest spatiu reprezinta oportunitatea perfecta pentru dezvoltarea unei clinici medicale moderne intr-o locatie centrala si accesibila din Bucuresti. Pentru mai multe detalii si pentru programarea unei vizionari, va rugam sa ne contactati

Nr. etaje: 5  
Nr. grupuri sanitare: 12  
Suprafata construita: 1700 mp  
Nr. incaperi: 47  
Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie), Climatizare (Ventilatoare), Utilitati generale (Curent, Apa Caldaza, Gaz)  
Dolari - Diverse (Sistem de alarma)  
preinchiriere: 35000  
moneda inchiriere: EUR  
pre inchiriere unitar: 25  
moneda inchiriere unitar: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat

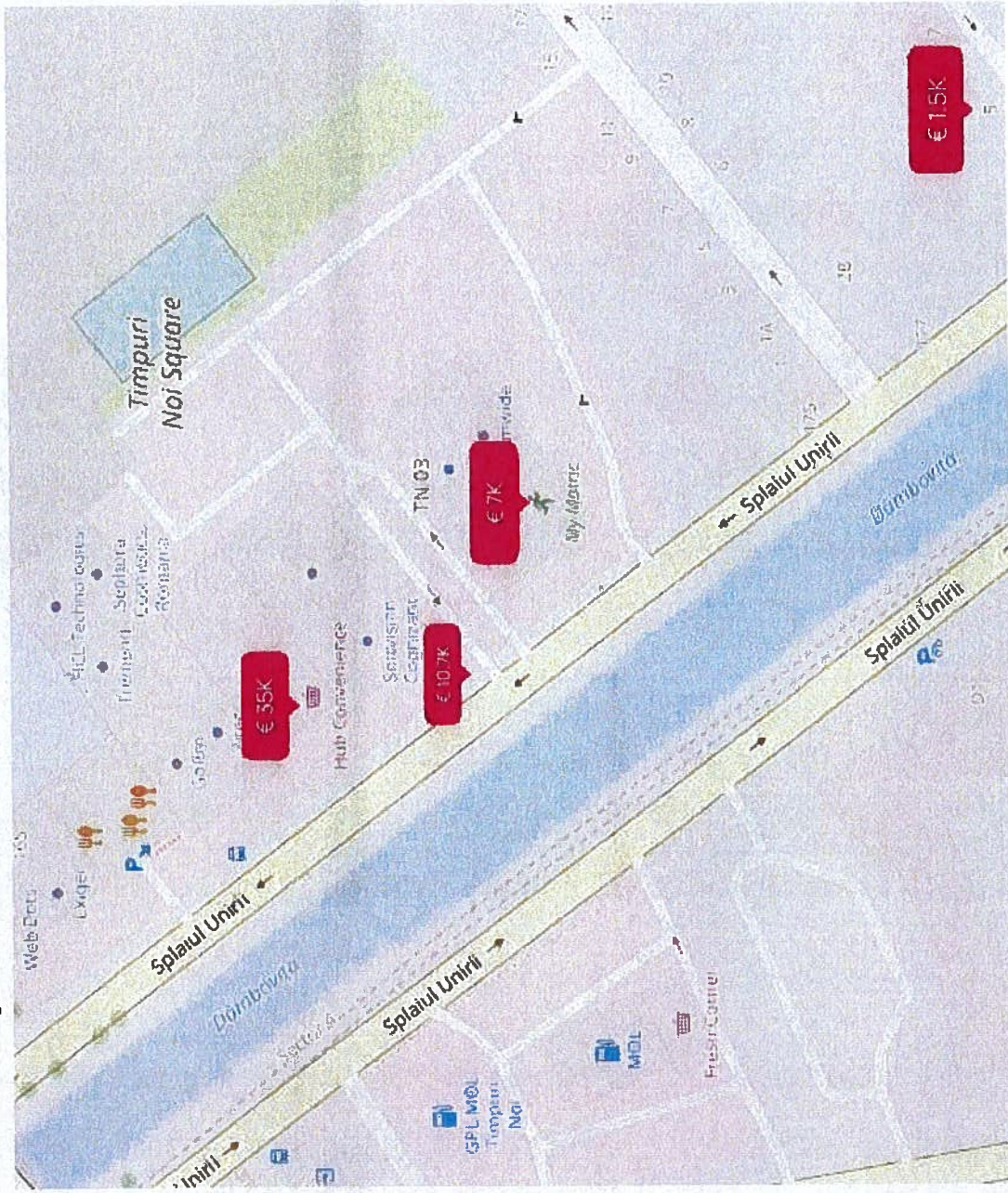
### Subspații disponibile

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
Vitrină	Da

Tip here to search

11 | Page

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





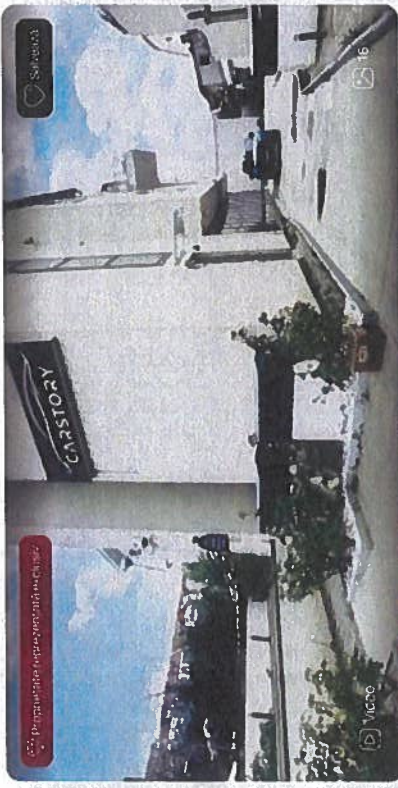
# Anexa 3 - Comparabile chirii ZONA 1 - Piata Timpuri Noi, Eroii Revolutiei, Piata Sudului, Sector 4 Bucuresti COMPARABILA C

imobiliare.ro

Chiri > Servicii comerciale > Bucuresti > Sector 4 > Tineretului > Spatii industriale 130 mp in Tineretului

## Spatiu industrial, 130 mp in Tineretului

Tineretului, Bucuresti - Anul 1945



Preparat pentru reprezentarea exclusivă

3077 m<sup>2</sup> T.A.V. / mp / Anul

**4.000 €** + TVA / luna

Ciprian Ghelasa  
Bucuresti  
GLS Imob - GREAT LOCAL SERVICES (RO)

0736626900  
Agent imobiliara

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Email Print

Activezi notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietate.

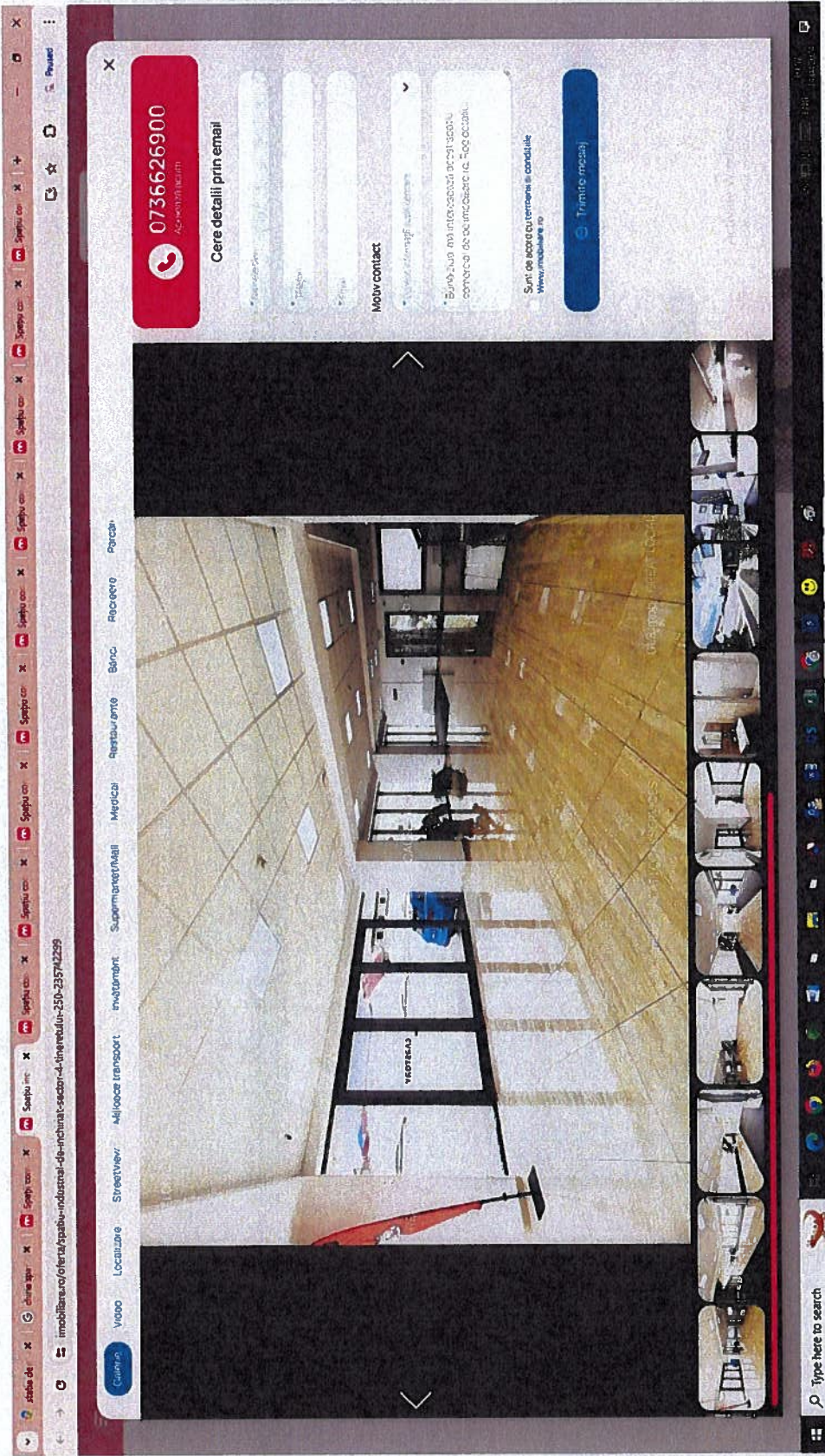
Activezi

Raportează anunț

View in English

Service Windows  
Go to Settings to activate it.

### 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 Revolutiei, Piata Sudului, Sector 4 Bucuresti

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.imobiliare.ro/intermedieri/intermedieri-4-tineretului-250-235742299>. The page features a red header with the 'imobiliare.ro' logo and navigation buttons. The main content area is white and contains the following information:

- Spatiu industrial, 130 mp in Tineretului - 4.000 € - TVA / luna**
- Descriere**
  - Spatiu comercial central, cu curte proprie si 6 parcati subterane**
  - Va oferiți spre închiriere acest spațiu comercial, situat, central, pe strada Verizilor, cu acces imediat către B-cul Sincal, Timpuri Noi, Tineretului, Splaiul Unirii.
  - Spațiul este situat la parterul unei clădiri cu 3 etaje, este deslăsurat, de parter (130 mp), curte proprie în suprafață de 250 mp și 5 locuri de parcare la subteran. Se poate suplimenta cu boxe / spații de depozitare.
  - Are suprafață vitrală foarte mare, 3 intrări, curte frumoasă amenajată, posibilitate reclama pe clădire, acces neluibrat.
  - Este ideal pentru snowroom, laborator, clinica, birouri sau cabinete.
- Pentru detalii și vizionări rugăm să ne contactați:**
- Nr terase**
- Nr grupuri sanitare** 1
- Suprafata construita** 150 mp
- Nr garaje** 8
- Nr incaperi** 2
- Utilitati** Sistem incalzire (Căldură), Climatizare (Aer condiționat); Utilitati generale (Curenți, Apa Caldă, Gaz, Căldură, Telefon)
- Finisaje** - Podele (Gresie Parchet); Iluminat (Lamp, Spoturi, Aplice Exterior, Cădere, Lumina naturală)
- Dotari** - Dotari imobiliare (Curte, Video interfon)

At the bottom of the listing, it says 'preț închiriere 4000'. On the right side, there is a contact information box with the phone number '0736626900' and a 'Solicitați' button. A small image shows a building with the text 'De la 50 mp până la 400 mp'.

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

imobiliare.ro

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

Adaugă anunț

0736628900  
Agentul tău bun

Acțiune nr. 31 07 2014

Tip imobil	Depozitare	Structura rezistență	Beton
Suprafața utilă totală	130 mp	Suprafață teren	250
Suprafața totală clădiri (mp)	130	Nr. niveluri	3
Nr. locuri parcare	20	Destinație recomandată	Depozitare

**ALTE DETALII DESPRE PREȚ**  
Comision standard

**Vecinătăți**  
Tineretului, Splaiul Unirii, Centenar, Sincal, Timpuri Noi, Nerva Traian

**Alte detalii:**  
Via oferim spre închiriere acest spațiu comercial situat central, pe strada Verzișor, cu acces imediat, către B-dul Sincal, Timpuri Noi, Tineretului, Splaiul Unirii.

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

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

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

Accurate Windows  
Windows 10  
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 Timretului - 4.000 € + TVA / luna**  
Tineretului, Bucuresti - Vezi harta

0736626900  
Apelarea acum

Pentru detalii si vizionari nu ezitati sa ma contactati

Nr terase  
Nr grupuri sanitare: 1  
Suprafata construita: 150 mp  
Nr garaje: 8  
Nr incaperi: 2  
Utilitati: Sistem incalzire (Calorifer), Climatizare (Aer conditionat), Utilitati generale (Curent, Apa Canalizare, Gaz, CATV, Telefon)  
Finisaje: podele (Gresie, Parchet), iluminat (Lamp, Soturi, Aplice, Exterior, clădiri, Lumina naturala)  
Dotari: Dotari mobil (Curte, Video interfon)

preț închiriere: 4000  
moneda închiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat

### Subspații disponibile

Chirie / mp / luna	30,77 EUR/mp (total: 4000 EUR/lună) - TVA. Comision: standard
Suprafata disponibilă	130
Disponibilitate spațiu	imediat

Type here to search

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

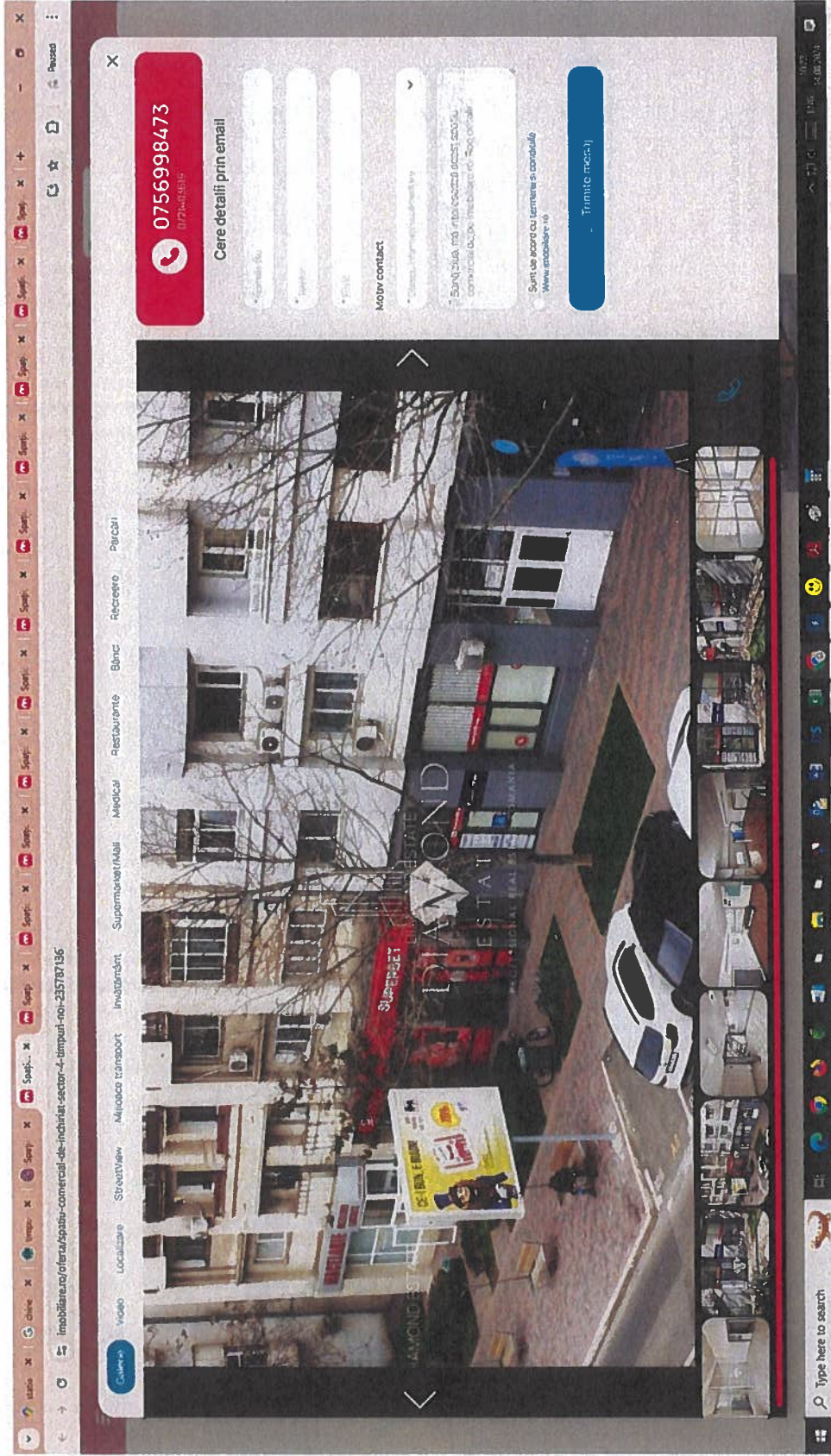
## COMPARABILA D

The screenshot shows a real estate listing on the website **imobiliare.ro**. The listing is for a commercial space in Timpuri Noi, Sector 4, Bucuresti. The main image shows a large, modern interior space with glass walls and a high ceiling. The listing details include:

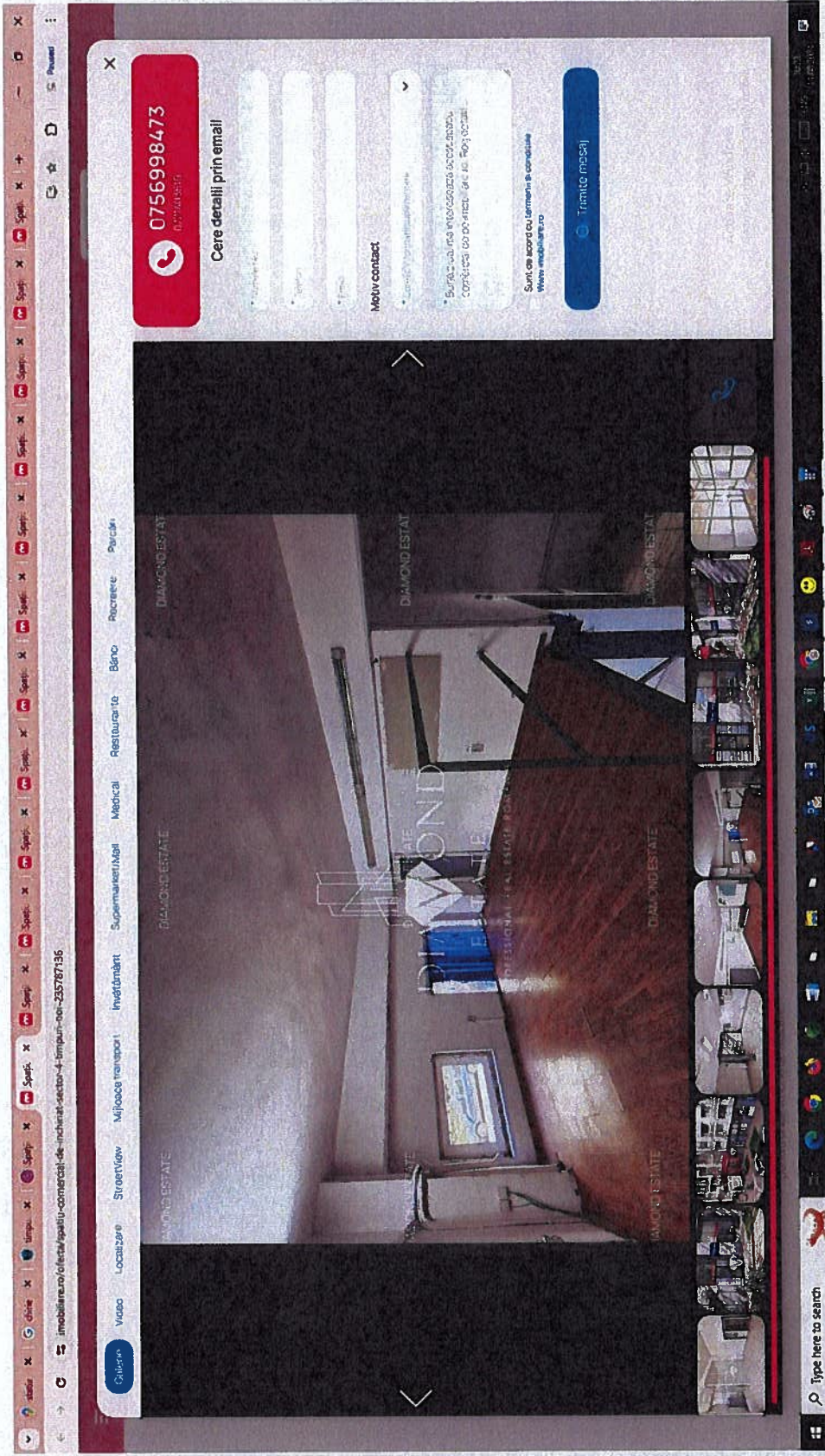
- Spațiu comercial, 80 mp în Timpuri Noi**
- 24,89 € TVA / mp / luna**
- 1.990 € + TVA / luna**
- Eduard Ursulescu** (Real Estate Manager) from **DIAMOND ESTATE PRO**
- 0756998473** (Phone number)
- 0724043133** (Phone number)
- Trimite mesaj** (Send message button)
- Trimite linkul unui prieten pe:** (Share link button)
- Activati notificările** (Activate notifications button)
- Activati** (Activate button)
- Raportează anunț** (Report ad button)

The browser address bar shows the URL: <https://www.imobiliare.ro/chiirie/comercial-din-timpuri-noi-232787156>. The browser tabs show multiple instances of the website. The Windows taskbar at the bottom shows the system tray with the date and time set to 10:10 on 12/12/2023.

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



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



**imobiliare.ro**

**Spațiu comercial, 80 mp în Timपुरi Noi - 1.990 € + TVA / lună**  
 Timburi Noi, Bucuresti - Vezi Harta

**DESCRIERE**

**Spațiu comercial | Spațiu birouri | Acces strada | Nerva Traian | Comision 0%**

Descoperiți o oportunitate amplă și versatilă în inima orașului nostru! Acest spațiu de închiriat oferă o suprafață generoasă de 80 mp, cu un avantaj suplimentar de 20 mp, conferindu-vă 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 confort și practicitate pentru angajați și clienți.

Beneficiind de o locație strategică și privilegiată, acest spațiu oferă o expunere excelentă și transformându-l 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 Timपुरi Noi și având o stație STB chiar în fața locației.

Vitrina 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 voastră. Contactați-ne astăzi pentru a programa o vizionare și pentru a începe să realizați visele comerciale!

**Număr etajaj:**  
 Nr grupuri sanitare: 2  
 Suprafata construita: 100 mp  
 Nr garaje: 0  
 Nr incaperi: 3

**Utilitati:** - Sistem incalzire (Termoficare, Caloriele), Climatizare (Aer conditionat); Utilitati generale (Curent, Curent trifazic, Apa Caldă);  
 Finisaje - Izolatii termice (Exterior); Podele (Gresie); Stare interior (Buna); Iluminat (Lampă, Lumina naturală); Ferestre cu geam termopan (PVC)

**Detalii:** Climatizare (Aer condiționat), Control umiditate

**0756998473**  
 0721603519

**Container dormitor. Containere**  
 Produs de societate care este construit dintr-un material rezistent la foc și este foarte rezistent la vandalism.

Active Windows  
 Start Services to Windows

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 în Timpuri Noi - 1.990 € + TVA / lună**  
Timpuri Noi, Bucuresti - Vezi Harta

Adresa agent  
0756998473  
071609819

Nr garaje: 0  
Nr incaperi: 3  
Utilitati: Sistem incalzire (Termolincare Calorifere); Climatizare (Aer conditionat); Utilitati generale (Curent Curent trifazic; Apa Canalizare)  
Finisaje: Izolati termice (Exterior); Podele (Gresie); Stare interior (Buna); Iluminat (Lamp; Lumina naturala); Ferestre cu geam termopan (PVC)  
Dotari: Contorizare (Apometre; Contor caldura)  
preinchiriere 1990  
monedanchiriere EUR  
Disponibilitate proprietate: imediat  
[Citește mai puțin](#)

## Specificatii

Identificator: 89974361

Tip imobil: **Bloc de apartamente** Supralata utila totala  
Destinat: recomandat **Bloc de apartamente**

Acordat prin: 20.07.2004

**Vecinatati:**  
Unirii, Bucuresti (Mall, Camera de Comerț, Spatiul Unirii, Biblioteca Nationala)

**Alte detalii:**  
Deschideți ușiile către o oportunitate amolă și versatilă în inima orașului nostru! Acest spațiu de închiriat oferă o

Activează Windows  
Setează preferințele de accesibilitate

Type here to search

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

**Spațiu comercial, 80 mp în Timpuri Noi - 1.990 € + TVA / lună**  
Timbur-Lă, București - Vezi hartă

**0756998473**  
0721603519

**Alte detalii:**

- Deschideți ușile către o oportunitate amplă și versatilă în inima orașului nostru! Acest spațiu de înaltă calitate oferă o suprafață generoasă de 80 mp, cu un avantaj suplimentar de 20 mp, conferindu-vă un potențial suplimentar pentru o afacere vizibilă și profitabilă.
- Cu 4 încăperi spațioase, acest loc poate fi adaptat pentru a satisface diverse nevoi comerciale sau de birou. Cele 2 grupuri sanitare asigură confort și practicitate pentru angajați și clienți.
- Beneficiind de o locație strălucită și privilegiată, acest spațiu vă oferă o experiență excelentă, transformându-vă într-un element de atracție pentru traficul de pietoni și vehicule.
- Locala este deosebit de accesibilă, fiind la doar 10 minute de mers pe jos de stația de metrou Timpuri Noi și având o stație STB chiar în fața locației.
- Vitrina generoasă de aproximativ 4 metri vă oferă o platformă de prezentare ideală pentru a atrage clienții și a 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 acum pentru a vă programa o vizionare și pentru a începe să realizați visele comerciale!

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

**Utilități:** Sistem încălzire (Termoîncălzire Calorifere), Climatizare (Aer condiționat), Utilități generale (Curent, Căldură, apă caldă, apă caldă caldă), Sistem de canalizare (Inflac-Apa Canalizare)

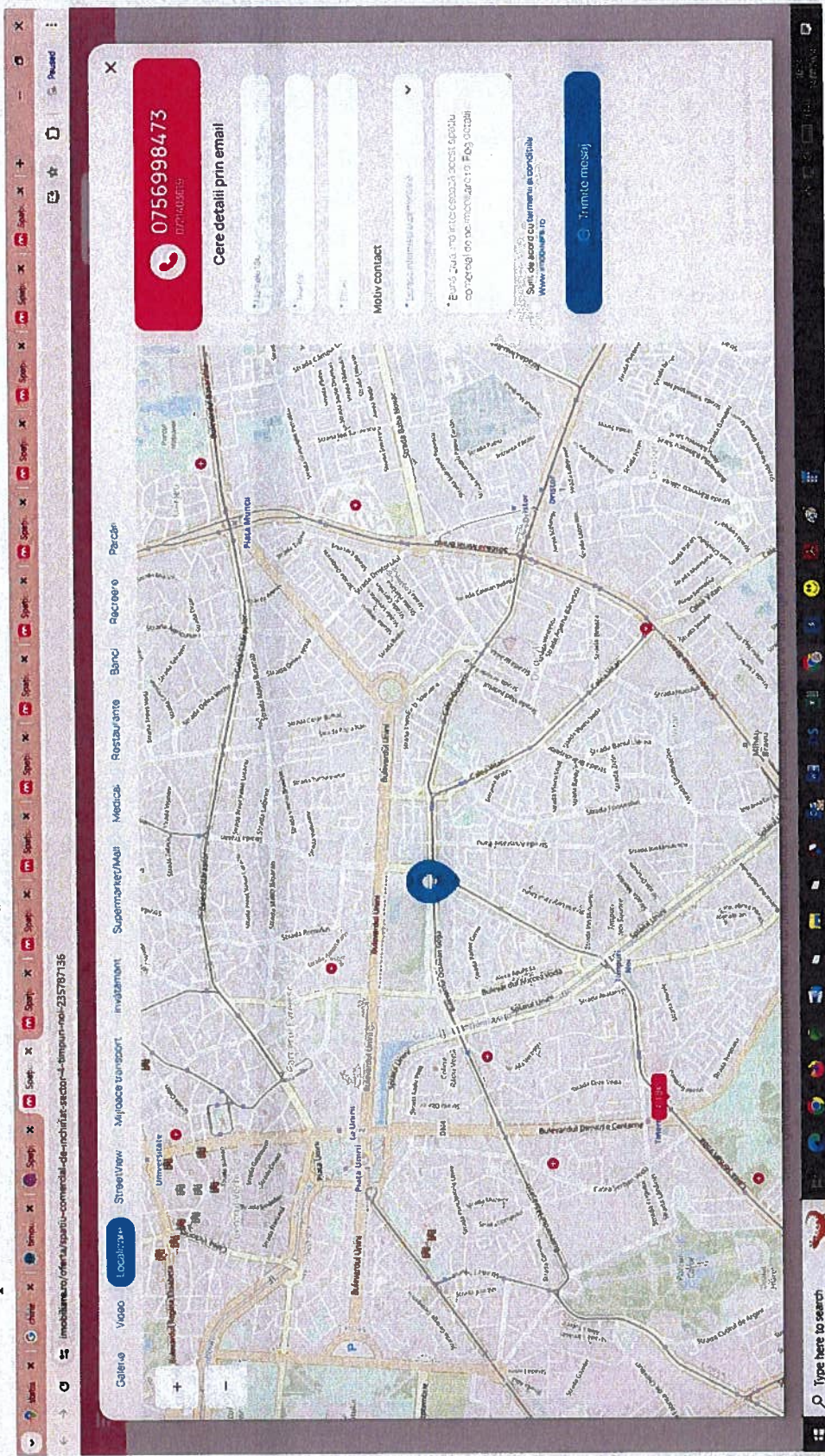
**Finisaje:** Izolații termice (Exterior), Porele (Grăse), Staré interior (Bun), Iluminat (Lămpi Lumina naturală), Ferestre cu geam termopan (PVC)

**Dotări:** Contorizare (Acometre, Contor căldură)

prețuri: 1990  
moneda: chirie: EUR

Acces la Windows  
Click to Settings to activate Windows

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





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

## COMPARABILA A

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.imobiliare.ro/Oferta/spatiu-comercial-de- inchiriat-sector-4-giurgiu-5289800>. The page features a red header with the 'imobiliare.ro' logo and navigation icons. The main content area displays a large photograph of a modern commercial space with wooden paneling and a glass door. Below the image, the text reads 'Spatiu comercial, 70 mp in Giurgiu' and 'Giurgiu, Bucuresti - Sector 4'. To the right of the image is a vertical gallery of smaller photos showing different views of the space. A 'Raport teaza anunt' button is located below the gallery. The right sidebar contains a contact card for 'Alexandru Dedeu', an 'Expert Imobiliari' with phone number '0755073101' and a 'Trimite mesaj' button. Below this is a social sharing section with icons for WhatsApp, Facebook, Telegram, and Email, and a 'Trimite linkul unui prieten pe:' label. Further down is a 'Send feedback' button and a 'Why this ad?' link. The bottom of the page shows a Windows taskbar with various application icons and a search bar.

20 € / m<sup>2</sup> / luna  
**1.400 € / luna**

Alexandru Dedeu  
EXPERT IMOBILIAR  
0755073101  
Apelata acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Telegram Email Copiază

Activati notificările acum pentru ca să  
mai noi actualizări de proprietati!

Activat

Ad's by Google  
Send feedback  
Why this ad?

Raport teaza anunt

View-Hurtă

Type here to search

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



# 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-sector-4-giurgiu-5249880**. The page header features the **imobiliare.ro** logo and navigation icons. A red banner at the top of the listing contains the text: **Spațiu comercial, 70 mp în Giurgiu - 1.400 € / lună**. The main content area contains a detailed description of the property, followed by a list of features and technical specifications. At the bottom, there is a search bar and a Windows taskbar.

**Spațiu comercial** oferit spre închiriere are o suprafață utilă de 70 mp și se află vis a vis de Piața Progresul, zona comercială cu toate multe de blocuri de jur împrejur, ved pietonală, expunere strasala Spațiul a funcționat ca sala de jocuri foarte multi ani, dispune de toate utilitățile, curent, 220 și 380 V, aer condiționat usă aprovizionare marfa liber este pretabil pentru multiple activități cum ar fi: magazin alimentar, legume, fructe, fast food, catering salon, infumusetare, barber shop, paruri sportive, alte activități. Avantajul locației îl reprezintă faptul că se pot desfășura activități de alimentare publică deoarece se află în cadrul unui complex comercial și nu este necesară obținerea de acord de funcționare de la localități. Pret 1.400 euro/lună + TVA. La semnarea contractului chiră și va achita 1 luna de chirie + 2 luni de garanție și comisionul agentiei de 50 % + TVA.

**Detalii incaperi:** birou depozit, mentenanta Spațiu comercial oferit, spre închiriere are o suprafață utilă de 70 mp și se află vis a vis de Piața Progresul, zona comercială cu toate multe de blocuri de jur împrejur ved pietonală expunere strasala Spațiul a funcționat ca sala de jocuri foarte multi ani, dispune de toate utilitățile, curent, 220 și 380 V, aer condiționat usă aprovizionare marfa liber este pretabil pentru multiple activități cum ar fi: magazin alimentar, legume, fructe, fast food, catering salon, infumusetare, barber shop, paruri sportive, alte activități. Avantajul locației îl reprezintă faptul că se pot desfășura activități de alimentare publică deoarece se află în cadrul unui complex comercial și nu este necesară obținerea de acord de funcționare de la localități. Pret 1.400 euro/lună + TVA. La semnarea contractului chiră și va achita 1 luna de chirie + 2 luni de garanție și comisionul agentiei de 50 % + TVA.

Structura rezistența beton  
Nr terase  
Nr grupuri sanitare 1  
Suprafața construită 75 mp  
Suprafața terase 0 mp  
Suprafața curte 0 mp  
Nr garaje 0  
Nr incaperi 4

AutORIZAȚII ȘI SERVICII: Contract vânzare cumpărare, Cadastru, Intabulare, Rol fiscal

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

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.imobiliare.ro/cherii/spatiu-comercial-de-inchiriat-sector-4-giurgiu-57458800>. The page features a red header with the 'imobiliare.ro' logo and a 'Spatiu comercial, 70 mp in Giurgiului - 1.400 € / luna' listing. The main content area includes a table of specifications and a detailed description of the property.

Cautaste mai mult	
Charuri: X5, Biologie	Actualizat in: 07.08.2024
Tip imobil	Există
Suprafata utilă totală	1982 (Există)
Centru comercial	Centru comercial
Stadiu constructie	1982 (Există)
70 mp An constructie	Centru comercial
Destinatia recomanda	Destinatia recomanda

**ALTE DETALII DESPRE PRET**  
Comision inchiriere 50%+TVA

**Vicinătăți:**  
Magazine, Piata, Gradina, Scoala, Transport public, Parc, Restaurant, Drum urban, Ansamblu rezidential

**Alte detalii:**  
Spatiu comercial oferit spre inchiriere are o suprafata utila de 70 mp si se afla vis a vis de Piata Progresu, zona comerciala cu toate multile de blocuri de jur imprejur, vad pietonal, expunere strasala. Spatiul a functionat ca sala de jocuri, foarte mult an, dispune de toate utilitatile, curent, 220 si 380 V, aer conditionat, usa aprovizionare marfa. In b-c este pretabil pentru multiple activitati cum ar fi: magazin alimentarii legume fructe, fast food, cafenea, salon infumusetare barber shop, parcuri sportive, altele activitati. Avantajul locului e reprezentat de faptul ca se pot desfasura 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.

# 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-48-inchiriat-sector-4-giurgiu-5249800**. The listing is for a **Spatiu comercial, 70 mp in Giurgiului - 1.400 € / luna**. The page features a red header with the **imobiliare.ro** logo and navigation buttons for 'Adauga favoritul' and 'Salveaza'. A contact number **0755073101** is prominently displayed. The main content area contains a detailed description of the property, its location, and technical specifications. A 'Substitii disponibile' section is also visible at the bottom of the listing. The browser's taskbar at the bottom shows various icons and the system clock.

**imobiliare.ro**

**Spatiu comercial, 70 mp in Giurgiului - 1.400 € / luna**

© Giurgiu, Bucuresti - inchiriat

Detalii incaperi, birou, depozit. Detalii compartimentare: Spatiu comercial oferit sa se inchirieze are o suprafata utila de 70 mp si se afla vis a vis de Piata Progresu, zona comerciala cu foarte multe blocuri din jur imprejur vad pietonal, expunere spre sala Spatiul a functionat ca sala de jocuri foarte mult ani, dispune de toate utilitatile, curent, 220 si 380 V, aer conditionat, usa acronizatoare marfa, liber, este pretabil pentru multiple activitati: cum ar fi: magazin alimentar, legume, fructe, fast food, calitatea salon, intrumusetate, barber shop, paruri, sportive, alte activitati. Avantajul localitatii (prezinta 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 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 gaele: 0

Nr incaperi: 4

Autorizati si avize: Contract vanzare cumparare: Cadastru intabulare: Rol fiscal

Compartimentare per nivel: Compartimentat

Alte detalii zona: Mijloace de transport

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

preinchiriere: 1400  
moneda inchiriere: EUR  
pret inchiriere unitar: 20  
moneda inchiriere unitar: EUR

Disponibilitate proprietate: disponibil imediat

**Substitii disponibile**

20 EUR/luna (total: 1400 EUR/luna). Comision inchiriere: 50% + TVA

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



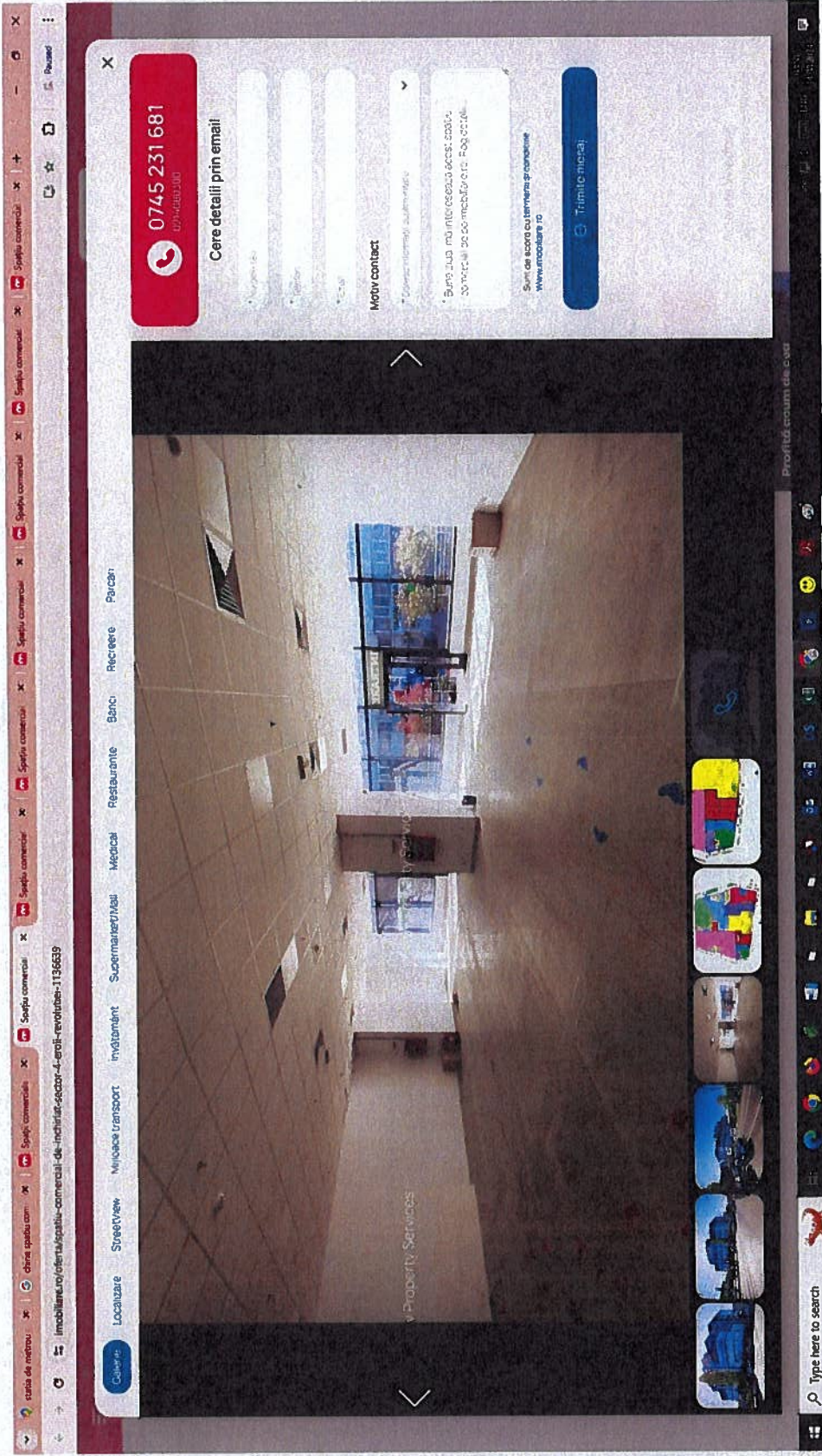
COMPARABILA B

The screenshot displays a real estate listing on the website imobiliare.ro. The main heading is "Spatiu comercial, 1120 mp în Eroii Revoluției". Below this, there is a large image of a modern blue building. To the right of the image, there are several smaller thumbnail images showing different views of the property. Below the main image, there is a "Mapa" button and a "Rajon testă anunt" section. The listing includes the following details:

- Price: 1.800 - 15.000 € • TVA / lună
- Department Retail (Active Property Services (APS))
- Contact number: 0745 231 681
- Button: Trimite mesaj
- Text: Trimite linkul unui prieten pe: (with social media icons for WhatsApp, Facebook, Messenger, Email, and Print)
- Text: Activează notificările acum pentru ca noi să-ți actualizăm de aproape (with an Activat button)
- Text: Profită acum de cea (with a button for "Vrei un credit credit pentru tine?")

The browser's address bar shows the URL: imobiliare.ro/fora/spatiu-comercial-de-inchiriat-eroii-revoluției-1136539. The browser's taskbar at the bottom shows various application icons and the system tray.

# 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 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-sector-4-eroii-revoluției-1136539**. The page header features the **imobiliare.ro** logo and a navigation menu with options like 'Adaugă anunț', 'Salvare', and a phone number **0745 231 681**. The main content area is titled **Spatiu comercial, 1120 mp în Eroii Revoluției - 1.800 - 15.000 € + TVA / lună**. The text describes a commercial space for rent in Sector 4, Eroii Revoluției, with a total area of 1120 m<sup>2</sup>. It highlights the location's proximity to major roads (Soselele Orientalei, Soseaua Giurgiului), public transport (metro, tramway, bus), and the City Mall. The listing also mentions the building's modern features, such as its conversion from a school in 2015, and provides contact information for the real estate agent, **Citește mai mult**. The browser's taskbar at the bottom shows the system clock as **10:02** on **02.04.2024**.

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

Spatiu comercial de inchiriat la parterul cladiri City Offices (fostul City Mall), avand o suprafata inchirabila de 1000 m<sup>2</sup> (minimu de inchiriat este de 120 m<sup>2</sup>)

City Offices este cea mai mare cladire de birouri din sudul Bucurestului, amplasata la intersectia Soselei Orientalei cu Soseaua Giurgiului, la 2 minute de mers de statia de metrou Eroii Revoluției.

Cladirea este situata in vecinatatea limitelor zonei centrale a Bucurestului (800 de metri de Parcul Carol) și 3 km de Piata Unirii, respectiv la 500 de metri de Oreselu Copililor și 2 km de Piata Sudului.

Accesibilitatea cu automobilul este foarte buna datorita amplasamentului la intersectia unor bulevare de mijloc, avand conexiune foarte buna catre zona ultracentrala a Bucurestului (Calea Serban Voda - Bulevardul Dimitrie Cantemir). Transportul public include statia de metrou Eroii Revoluției (200 de metri distanta), linii de tramvai și autobuz cu statii amplasate in fata cladirii.

City Offices a fost livrat in anul 2015 prin conversia fostului centru comercial City Mall in spatiu de birouri de inchiriat de clasa A. Cladirea este desfasurata pe subsol, parter și 5 etaje, avand o suprafata inchirabila totala de 27150 m<sup>2</sup>, din care 21050 m<sup>2</sup> birouri și 6100 m<sup>2</sup> spatiu comercial.

Cladirea dispune de un etaj curent in suprafata de 5 600 m<sup>2</sup>, ideal pentru mari ocupanti de birouri, principalul intras al cladirii fiind grupul international Vodafone.

Cladirea beneficiaza de o suprafata generoasa de parcare, cu peste 1000 de locuri de parcare amplasate in subteran și in-o cladire dedicata amplasata langa City Offices

**Citește mai mult**

## Specificatii

Artwork: Windows

Actualizat în: 02.04.2024

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

imobiliare.ro

Spațiu comercial, 1120 mp în Eroii Revoluției - 1.800 - 15.000 € + TVA / lună  
Eroii Revoluției București - Map | Bar.ă

0745 231 681  
0214 980 330

Actualizat în: 02.10.2024

## Specificații

ID anunț: NSP62400E

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

**Vecinătăți:**  
metrou Eroii Revoluției  
Piata Unirii  
Orasului Copililor

**Alte detalii:**  
Spațiu comercial de inchiriat la parterul cladirii City Offices (fostu City Mall) avand o suprafata incalzita de 1.000 m<sup>2</sup> (minimum de inchiriat este de 120 m<sup>2</sup>).  
City Offices este cea mai mare cladire de birouri din sudul Bucurestului, amplasata la intersecția Soselei Orientale cu Soseaua Giurgiului, la 2 minute de mers de statia de metrou Eroii Revoluției.  
Cladirea este situata in vecinatatea limitelor centrale a Bucurestului (800 de metri de Parcul Caroli și 3 km de Piata Unirii, respectiv la 500 de metri de Orasului Copililor și 2 km de Piata Sudului.  
Accesibilitatea cu automobilul este foarte buna datorita amplasamentului la intersecția unor bulevarde majore avand conexiune foarte buna catre zona ultracentrala a Bucurestului (Calea Serban Vodă - Bulevardul Dimitrie Cantemir).  
Transportul public include stație de metrou Eroii Revoluției (200 de metri distanță), Iniri de tramvai și autobuz cu stații amplasate in fata cladirii.

Activeaza Windows  
Pe la Settings, se activeaza...

Type here to search

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

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

**0745 231 681**  
021.096000

**Subspații disponibile**

**Minim de inchiriat**  
Mai multe detalii despre aceasta oferta pe platforma SPATII.COMERCIALE.ROMANIA.RO, alături de 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
Possibilitate parcare	Da

**Maxim de inchiriat**

**Subspații disponibile**

**Minim de inchiriat**

Mai multe detalii despre aceasta oferta pe platforma SPATII.COMERCIALE.ROMANIA.RO, alături de 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

Possibilitate parcare Da

**Maxim de inchiriat**

# 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 **imobiliare.ro**. The listing is for a commercial space in Bucharest, Romania, with the following details:

- Spațiu comercial, 1120 mp în Eroii Revoluției - 1.800 - 15.000 € + TVA / lună**
- Chirie / mp / lună: 15 EUR/imp (total: 1800 EUR/lună) + TVA, Comision 0% cumpărător**
- Suprafață disponibilă: 120**
- Disponibilitate spațiu: imediat**
- Etaj: Parter**
- Posibilitate parcare: Da**

**Maxim de inchiriat**

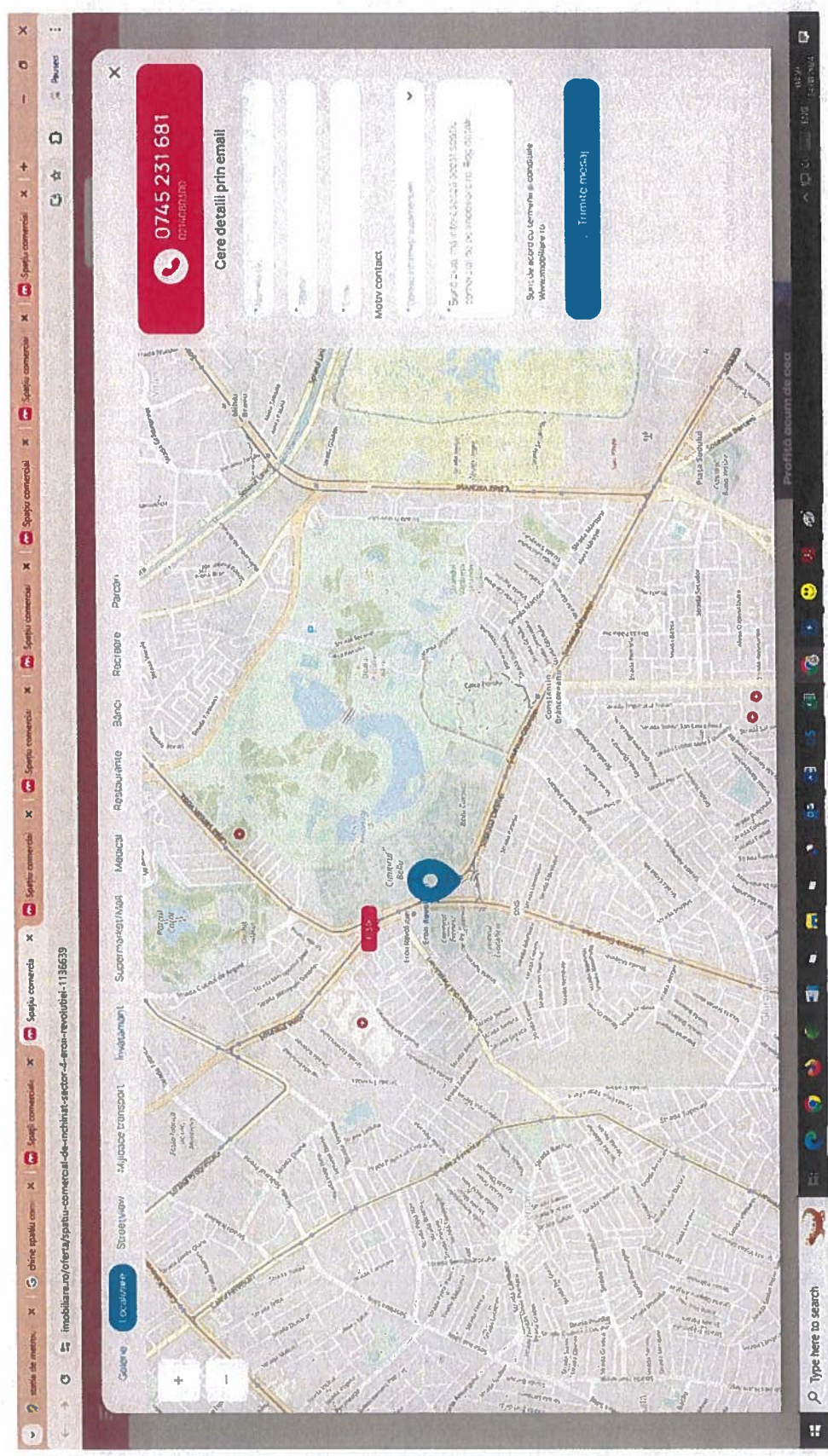
For more details, the listing refers to a platform for commercial real estate in Romania, mentioning a price range of 150 de spații comerciale reprezentate prezentate într-un mod transparent, cu localizare exactă.

Additional details from the listing:

- Chirie / mp / lună: 15 EUR/imp (total: 15000 EUR/lună) + TVA, Comision 0% cumpărător**
- Suprafață disponibilă: 1000**
- Disponibilitate spațiu: imediat**
- Etaj: Parter**
- Posibilitate parcare: Da**

The browser's address bar shows the URL: <https://www.imobiliare.ro/offerta/spatiu-comercial-de-inchiriat-sector-4-eroii-revoluției-119659>. 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 Giurgiului, Piata Progresu, Bdul Constantin Brancoveanu

## COMPARABILA C

The screenshot shows a real estate listing on the website **imobiliare.ro**. The listing is for a **Spațiu comercial, 190 mp în Giurgiu** (Commercial space, 190 sqm in Giurgiu) located in Sector 4, Giurgiu. The price is listed as **2.450 € / luna** (2,450 € / month) plus **12,95 € / mp / luna** (12,95 € / sqm / month). The listing is by **Cristi Stanica**, an agent for **RENET The Real Estate Network (RO)**, with a contact number **0734222095**. The listing includes a floor plan diagram, a photo of the interior, and a 'Raporteaza anunt' (Report ad) button. The browser's address bar shows the URL **imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-di-hinchirab-sector-4-giurgiu-71340889**. The browser's taskbar shows several open tabs for 'Spatiu comercial' and a search bar with the text '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 a web browser window with the URL [imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-sector-4-giurgiuului-71340869](http://imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-sector-4-giurgiuului-71340869). The page features a red header with the 'imobiliare.ro' logo and a contact number '0734222095'. The main content area is white with a blue sidebar on the right. The listing title is 'Spatiu comercial, 190 mp in Giurgiuului - 2.450 € / luna'. Below the title is a 'Descriere' section with a sub-heading 'Spatiu comercial langa Piata Progresul'. The description text is as follows:

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

Ciadrarea este situata in spatialele Pietai Progresul, este la prima inchiriere, ar lipit de spatii se afla un Mega Image

Suprafata spatului este 190 mp si este compus dintr-un open space, ooua camere termice, un spatii de decozitare si doua grupuri sanitare

Spatiul 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 incaperi 6  
Utilitati : Sistem incalzire (Centrale proprii, Calorifere) Utilitati generale (Curent, Apa Canalizare, Gaz)  
Finisaje Izolati termice /Bloc izolat ter

**Cuanta mult**

The right sidebar contains a 'Specificatii' section with a search bar and various icons. At the bottom of the page, there is a Windows taskbar with the system clock showing 10:00 AM on 12/11/2017.



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

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.imobiliare.ro/offerta/spatiu-comercial-de-inchiriat-sector-4-giurgiu-71340869>. The page features a red header with the logo and name of the real estate agency, 'imobiliare.ro'. The main content area is white and contains the following information:

**Spațiu comercial, 190 mp în Giurgiului - 2.450 € / lună**  
Giurgiu, București - Viața Veche

Disponibilitate proprietate: imediat  
Citește mai puțin

### Specificații

Oferta: 55112395  
ACLUZOR: 13.12.2023

Tip imobil	Bloc de apartamente	Nr. locuri parcate	10
Suprafata utila totala	190 mp	Destinatia recomandata:	Bloc de apartamente

**Vicinătăți:**  
Mijloc de transport: în comun: scoli, gradinițe, market, farmacie, restaurante

**Alte detalii:**  
Imi face placere să vă prezint un spațiu comercial într-un bloc nou.  
Clădirea este situată în spațiile Pieta Progresu, este la o distanță închiriere, iar în jurul spațiului se află un Mega Image.  
Suprafata spațiului este 190 mp și este compus dintr-un open space, două camere tehnice, un spațiu de depozitare și două grupuri sanitare.

Spațiul beneficiază de 10 locuri de parcare  
Va așteptăm cu drag la vizionare

At the bottom of the page, there is a contact information box with a phone number **0734222095** and a 'Salvare' (Save) button. A chat icon is also visible in the bottom right corner.

# 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 commercial space of 190 square meters in Giurgiului, priced at 2,450 EUR per month. The listing includes detailed specifications such as concrete structure, 2 sanitary groups, and 215 square meters of built area. It also lists utilities like electricity, gas, and water, and mentions that the space is available for immediate occupancy. The listing is categorized under 'Subspații disponibile' (Available subspaces).

**imobiliare.ro**

**Spațiu comercial, 190 mp în Giurgiului - 2.450 € / lună**  
© Giurgiului, București - Vizi Hartă

**0734222095**  
Apelabil acum

**Adaugă anunț** **Salvează**

Structura rezistența: beton  
Nr terase:  
Nr grupuri sanitare: 2  
Suprafata construita: 215 mp  
Nr garaje: 0  
Nr incaperi: 5  
Utilitati: Sistem incalzire (Centrala proprie, Calorifere) Utilitati generale (Curent, Apa Caldizare Gaz)  
Finsaje - Izolatul termice (Bloc izolat termic)  
pretinchiriere: 2450  
monedainchiriere: EUR  
Disponibilitate proprietate: imediat

**Subspații disponibile**

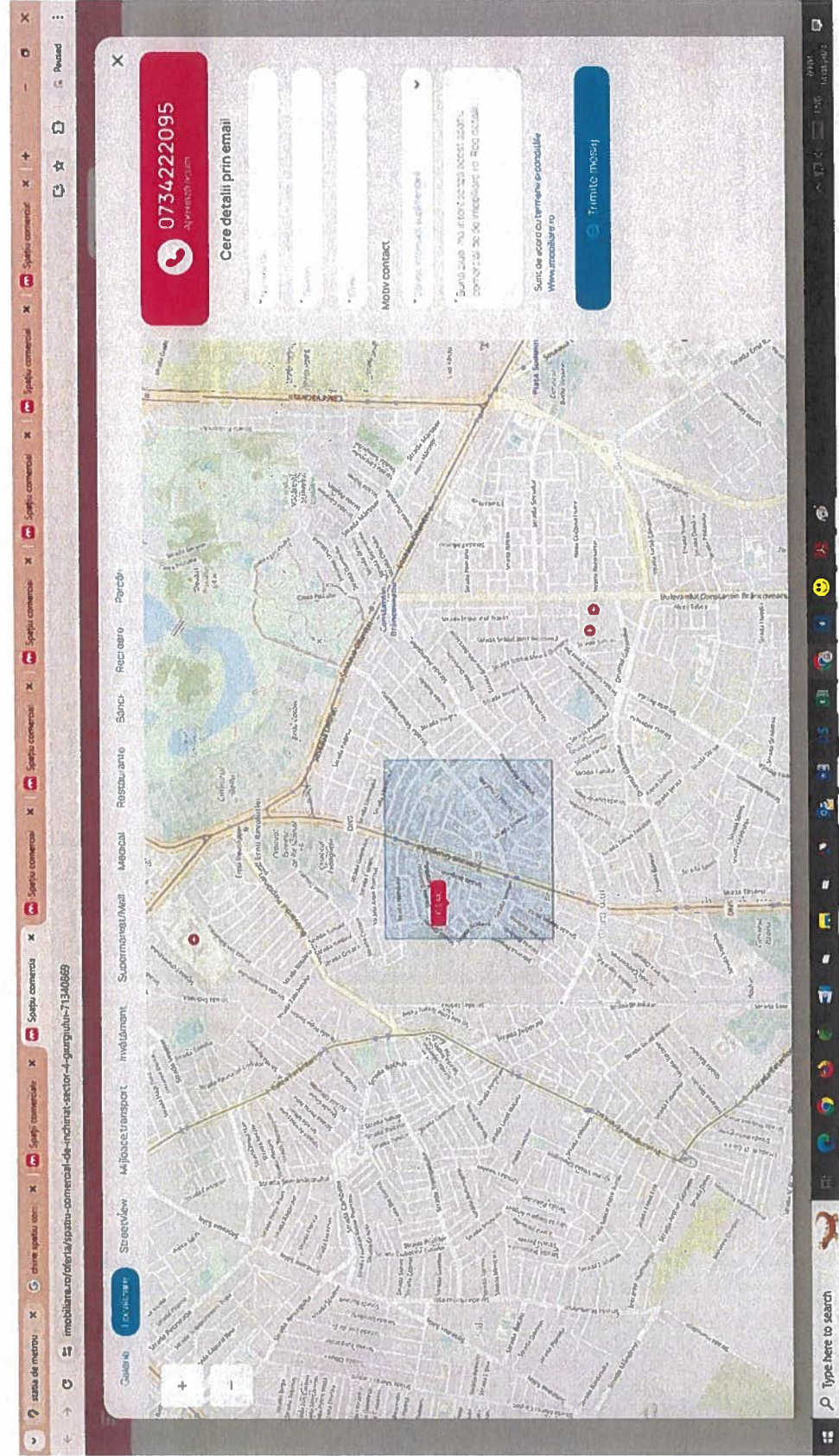
Chirie / mp / lună	190
Suprafata disponibila:	190
Disponibilitate spatiu	imediat
Vitrină	Da

12.89 EUR/mp (total: 2450 EUR/lună), Comision 0% cumpărător

Active Windows  
See the status of active windows.

Type here to search

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



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



### COMPARABILA D

The screenshot shows a real estate listing on the website **imobiliare.ro**. The listing is for a commercial space in Giurgiului, with a price of 2,499 €/month. The main image shows a street view with a 'CASA' sign. Below the main image are three smaller thumbnail images. The listing includes contact information for Dorin Aron, a phone number (0722740880), and social media links for Facebook, LinkedIn, and OpenList. There is also a section for activating notifications and a 'Raportează anunț' (Report ad) button.

**imobiliare.ro**

33 35 €/mp / luna  
**2.499 € / luna**

**Dorin Aron**  
Părinte Galaxi Imob  
GALAXY IMOB (PRO)

**0722740880**  
Numărul meu

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Facebook LinkedIn OpenList

Activează notificările acum pentru a primi mai multe actualizări de proprietate.

Activat

Raportează anunț

Vezi Hartă

Activarea Windows  
Go to Settings to activate Windows.

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 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: <https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-sector-4-giurgiului-57860092>. The page header includes the site logo, navigation links, and a contact number: **0722740880**. The main content area features a large heading: **Spațiu comercial, 75 mp în Giurgiului - 2.499 €/lună**. Below this, there is a detailed description of the property, its characteristics, and contact information. The browser's taskbar at the bottom shows various application icons and the system clock.

**Spațiu comercial, 75 mp în Giurgiului - 2.499 €/lună**

CLX2557B087 Va propunem spre inchiriere un spatiu comercial situat in imna zonei Pata Progresu, Bucuresti, cu o suprafata utila de 60 metri patrai. Anterior utilizat ca farmacie, acces 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
- Vizibilitate: 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 vitrine 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 MOB BUCURESTI. CONTACT NON STOP  
Informații eficiente energetică  
Clasa energetică:  
Consumul de energie primară:  
Indicele de emisii echivalente CO2:  
Consum de energie din surse regenerabile:

Nr. terase: 0  
Nr. grupuri sanitare: 1

Activitate Viitoare  
Contact: 0722740880

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

The screenshot shows a real estate listing on the website imobiliar.ro. The listing is for a commercial space of 75 sqm in Giurgiu, priced at 2,499 € per month. The listing includes details about the location, features, and contact information for the agent, Căstălea Mariuțu. The page also shows a table of specifications and a section for additional details.

**imobiliar.ro**

**Spațiu comercial, 75 mp în Giurgiului - 2.499 € / lună**  
Giurgiu, București - Vezi Hartă

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

pretinchiriere 2500  
monedanchiriere EUR  
pretinchiriereunitar 33.33  
monedanchiriereunitar EUR

Disponibilitate proprietate: imediat  
Alte detalii pret  
**Căstălea Mariuțu**

**Specificații**

© Anunt: AT174260	Actualizat în: 02-19-2024
Tip imobil	Există
Clădire de birouri	Stadiu constructie
Suprafata utilă totală	75 mp
	Destinație recomandată
	Clădire de birouri

**ALTE DETALII DESPRE PREȚ**  
Comision: 3%

Activează Windows  
Go to Settings to activate it.

Type here to search



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

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.imobiliare.ro/office/spatiu-comercial-de-inchiriat-sector-4-giurgiului-57860092>. The page features a red header with the logo of 'imobiliare.ro' and a navigation menu. The main content area is white with a light blue border. The listing title is 'Spațiu comercial, 75 mp în Giurgiului - 2.499 € / lună' located in Giurgiului, București - Noul Piață. The phone number '0722740880' is prominently displayed. The text describes a 75 sqm commercial space in a prime location, suitable for various businesses. It lists key features like high visibility, excellent infrastructure, and proximity to public transport. The listing is categorized as 'Spațiu comercial' and 'Comercial'. The page footer includes social media icons and a search bar.

**Spațiu comercial, 75 mp în Giurgiului - 2.499 € / lună**  
Giurgiului, București - Noul Piață

**0722740880**  
Apelabilă acum

**Alte detalii:**  
GLX25578087 Va propunem spre inchiriere un spațiu comercial situat în nima zonei Piata Progresul București, cu o suprafață utilă de 60 metri pătrați. Anterior utilizat ca farmacie, acest spațiu beneficiază de caracteristici care îl fac ideal pentru activități ce necesită vizibilitate și acces facil pentru clienți.

**Caracteristici principale:**  
Suprafața utilă: 60 mp  
Localizare: Zona Piata Progresul, un punct central cu trafic pietonal și auto intens  
Vitrina: 5 metri lungime, oferind o expunere excelentă și facilitând vizibilitatea optimă a produselor sau serviciilor oferite  
Utilizare anterioară: Farmacie, ceea ce sugerează un spațiu bine structurat și adaptabil pentru diverse activități comerciale  
Condiții ideale pentru afaceri ce necesită un spațiu cu expunere bună și acces facil pentru clienți  
Pret: 2500 euro pe lună

**Datorită localizării excelente - a vitrinei generoase și a structurii interioare gândite pentru a face cu clientela la fața locului, acest spațiu se pretează pentru o multitudine de activități. Dacă sunteți în căutarea unui spațiu comercial în zona centrală a Bucureștiului, această proprietate merită toată atenția dumneavoastră! Va invităm să programăm o vizionare pentru a descoperi toate avantajele oferite de acest imobil.**

**Această ofertă aparține companiei GALAXY MOB BUCUREȘTI. CONTACT: NON STOP**

**Informații tehnice energetice**  
Clasa energetică:  
Consumul de energie primară  
Indicele de emisii echivalent CO2  
Consumul de energie din surse regenerabile:

Nr. terase: 0  
Nr. grupuri sanitare: 1  
Suprafața terase: 0 mp  
Nr. garaje: 0  
Vici cunoscute  
Nr. încăperi: 1

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

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.imobiliare.ro/fora/masuri-comerciale-de-inchiriar-ecor-giurgului-57860092>. The page features a red header with the logo for 'imobiliare.ro' and a phone number '0722740880'. The main content area is white and contains the following details:

**Spațiu comercial, 75 mp în Giurgiului - 2.499 € / lună**  
© Giurgiului, București - 1621 Hm 1A

**Case energy-e**

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

Nr. terase: 0  
Nr. grupuri sanitare: 1  
Suprafață terasă: 0 mp  
Nr. garaje: 0  
Vich. cunoscute  
Nr. încăperi: 1  
Alte detalii zona: Amenajare străzi (Asfaltate)  
Utilități: Acces internet: (Căbu)

preînchiriere: 2500  
monedă/chirire: EUR  
preunchiire/untar: 33.33  
monedă/chirire/untar: EUR

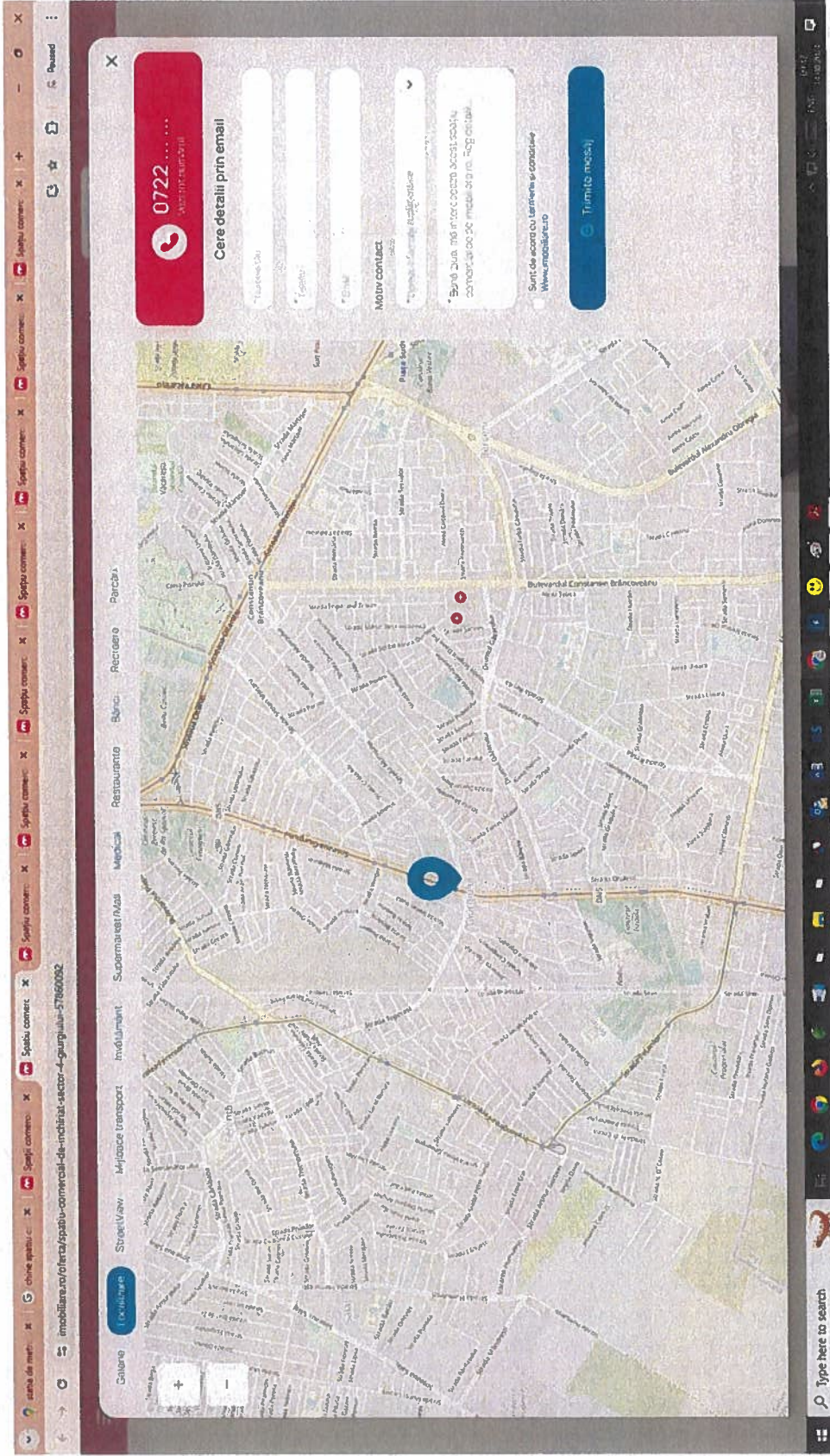
Disponibilitate proprietate: imediat  
Alte detalii: pret

**Subspații disponibile**

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

At the bottom of the page, there is a search bar with the text 'Type here to search' and a Windows taskbar with various icons.

# ANEXA 4 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

COMPARABILA A



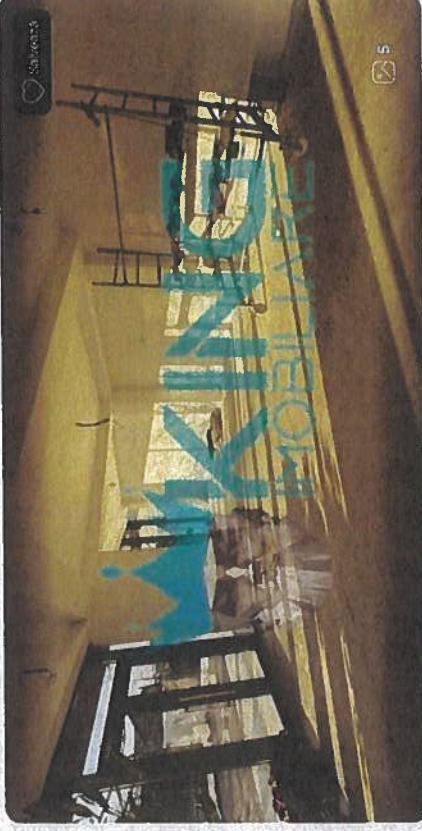
# Anexa 5 Comparabile chirii ZONA 3 Bdul Alexandru Obregia, Sos Berceni, Piata Aparatorii Patriei

imobiliare.ro

Chirie > Spatii comerciale > Bucuresti > Sector 4 > Berceni > Spatiu comercial - 105 mp in Berceni

## Spatiu comercial, 105 mp în Berceni

Berceni, Bucuresti - Vezi harta



23,91 €/mp / luna  
**2.500 € / luna**

**KING IMOBILIARE**  
Asociatie Nationala  
KING IMOBILIARE (INC)

**0374451090**  
0202062675

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Telegram Email Copiază

Activati notificările acum pentru ca ele mai nu actualizati de obicei.

Activati

imobiliare.ro  
Vrei un credit  
crot pentru tine?  
Profita acum de van

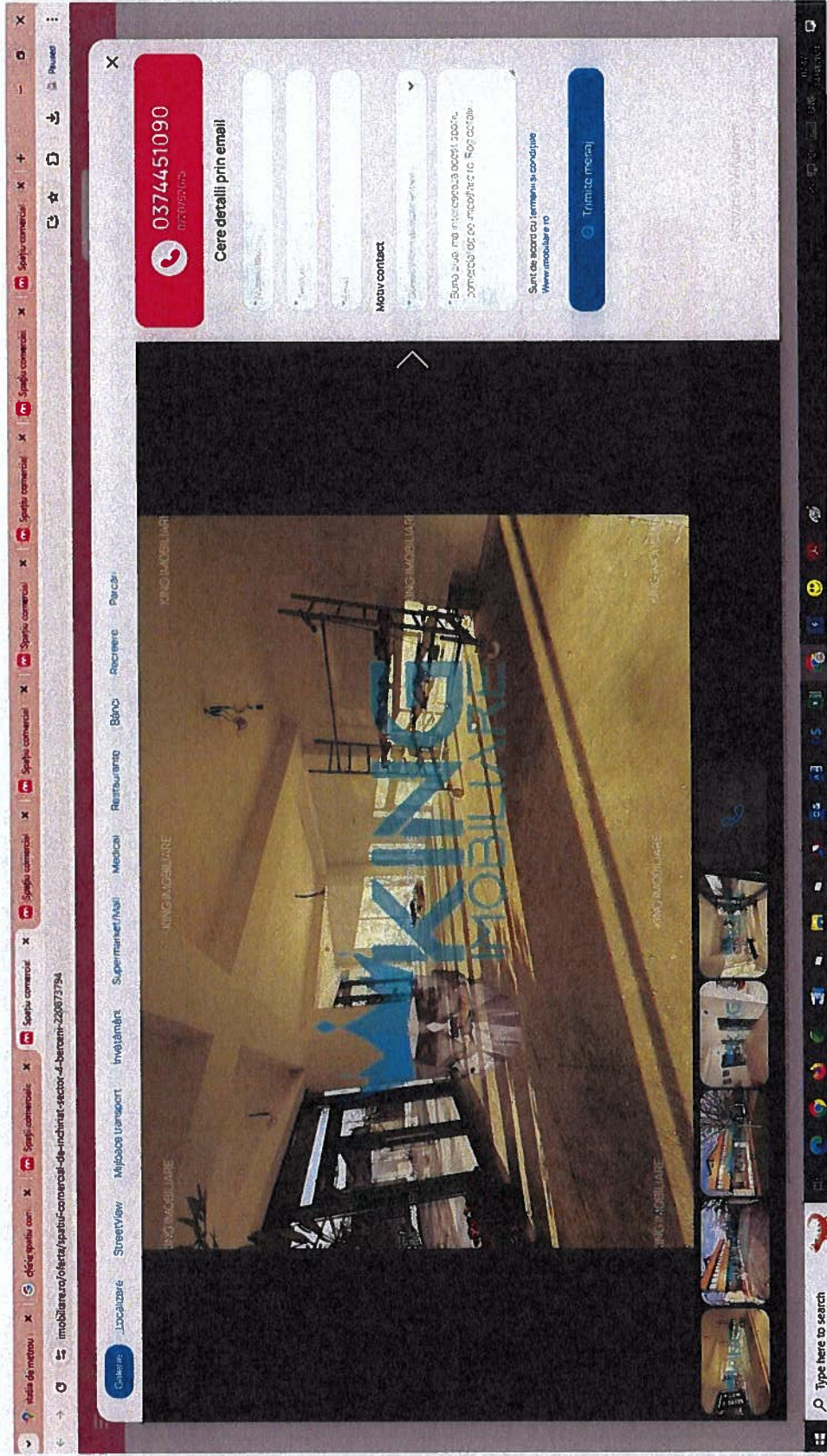
type here to search

Activare Windows  
Pentru Setarea Windows

Reportează anunț

WhatsApp

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 Aparatonii Patriei



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

The screenshot shows a real estate listing on the website **imobiliare.ro**. The listing is for a commercial space of 105 mp in Berceni, priced at 2,500 € per month. The listing includes a detailed description, a table of specifications, and contact information for the agent.

**Spatiu comercial, 105 mp in Berceni - 2.500 € / luna**  
Berceni, Bucuresti - Vezi harta

**Descriere**  
**Spatiu Comercial Aparatorii Patriei | 133 mp utili | 200 mp curte | Parcare 1**  
ID Anunt: P81418  
Comisionul perceput de KING IMOBILIARE este de 50% - TVA din valoare unei luni de chirie. KING IMOBILIARE propune spre INCHIRIERE un spatiu comercial Open Space nelinsat. Spatiu se poate inchiria in functie de cerintele dumneavoastra fiind recomandat spatii care au suprafata de 133 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 Parteneri de 133 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 il vedem impreuna! Agent: Radu Vasiliache

**Structura existenta de Cladire noua**

Tip imobil	Ciădire de birouri	Nr. locuri parcare	Activat din 2014
Suprafata utilă totală	105 mp	Destinate recomandat	Ciădire de birouri

**ALTE DETALII DESPRE PREȚ**  
Comision: 50%-TVA

0374451090  
0720763675

Activat din 2014

Activate Windows  
Go to Settings to activate Windows.



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

The screenshot shows a web browser window with the URL [www.imobiliare.ro/fermă/spatiu-comercial-de-închiriat-sector-4-berceni-220872794](http://www.imobiliare.ro/fermă/spatiu-comercial-de-închiriat-sector-4-berceni-220872794). The page features a red header with the 'imobiliare.ro' logo and a contact number '0374451090'. The main content area is white and contains the following text:

**Spatiu comercial, 105 mp în Berceni - 2.500 € / lună**  
Berceni, București - Vest/Hor. U

**Alte detalii:**  
ID Anunt: P81418

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, nefinisat. Spatiu se poate inchiria în functie de cerintele dumneavoastra fiind nemobilat. Spatiul are o suprafata de 133 mp construiti si se afla într-o cladire noua cu regim de inaltime D - P + 1. Spatiul dispune de o curte proprie de 200 de mp. Se incadriza Perimetrul de 133 mp. Este ideal pentru persoane în cautarea unui spatiu comercial într-o zona intens circulata a orasului aproape de metrou si de mijloace de transport. Va asteptam sa il vedem împreuna! Agent: Radu Vasiliache

Structura rezistenta beton  
Nr.terase  
Nr.grupun sanitare 2  
Suprafata construita 133 mp  
Nr.garaje 0  
Nr.incapeti 1  
Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie); Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare Gaz)  
Finisaje - Izolat termice (Exterior); Ferestre cu geam termostan (PVC)  
Dotari - Contorizare (Apometrie, Contor caldura Contor gaz); Dotari mobili (Curie)

pretinchirire 2500  
monedainchiriere EUR

Disponibilitate proprietate imediat

### Subspații disponibile

Chirie / mp / lună **23.81 EUR/mp (total: 2500 EUR/lună), Comision 50% cumpărător**

Suprafata disponibilă **105**

Type here to search

Activate Windows  
Go to Settings to activate Windows.

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

## COMPARABILA B

The screenshot shows a real estate listing on the website **imobiliare.ro**. The listing is for a commercial space of 75 mp in the area of Apărătorii Patriei. The price is listed as 2.900 € / luna. The listing is from the company KING IMOBILIARE, with a contact number 0374451090. The listing includes a video and several photos of the property. The browser address bar shows the URL: <https://www.imobiliare.ro/chiire/comercial/4-aparatori-patrie-22848762>. The browser tabs show several open pages related to commercial spaces. The Windows taskbar at the bottom shows the system tray with the date and time set to 12:51 on 10/10/2023.

**imobiliare.ro**

Chiire > Spatii comerciale > Succesuri > Sector 4 > 4-aparatori-patrie > Spatii comerciale, 75 mp in Apărătorii Patriei

**Spațiu comercial, 75 mp in Apărătorii Patriei**  
Apărătorii Patriei, București · Veci, Marți

38 67 €/mp / luna  
**2.900 € / luna**

**KING IMOBILIARE**  
Societate Națională  
KING IMOBILIARE (PRO)

**0374451090**  
020365935

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:  
WhatsApp Facebook Messenger OpenLink

Activezi notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți.  
Activezi

Vezi un credit eredit pentru tine? Profită acum de o rată mică

Raportează anunț

1/20

2/20

3/20

4/20

5/20

6/20

7/20

8/20

9/20

10/20

11/20

12/20

13/20

14/20

15/20

16/20

17/20

18/20

19/20

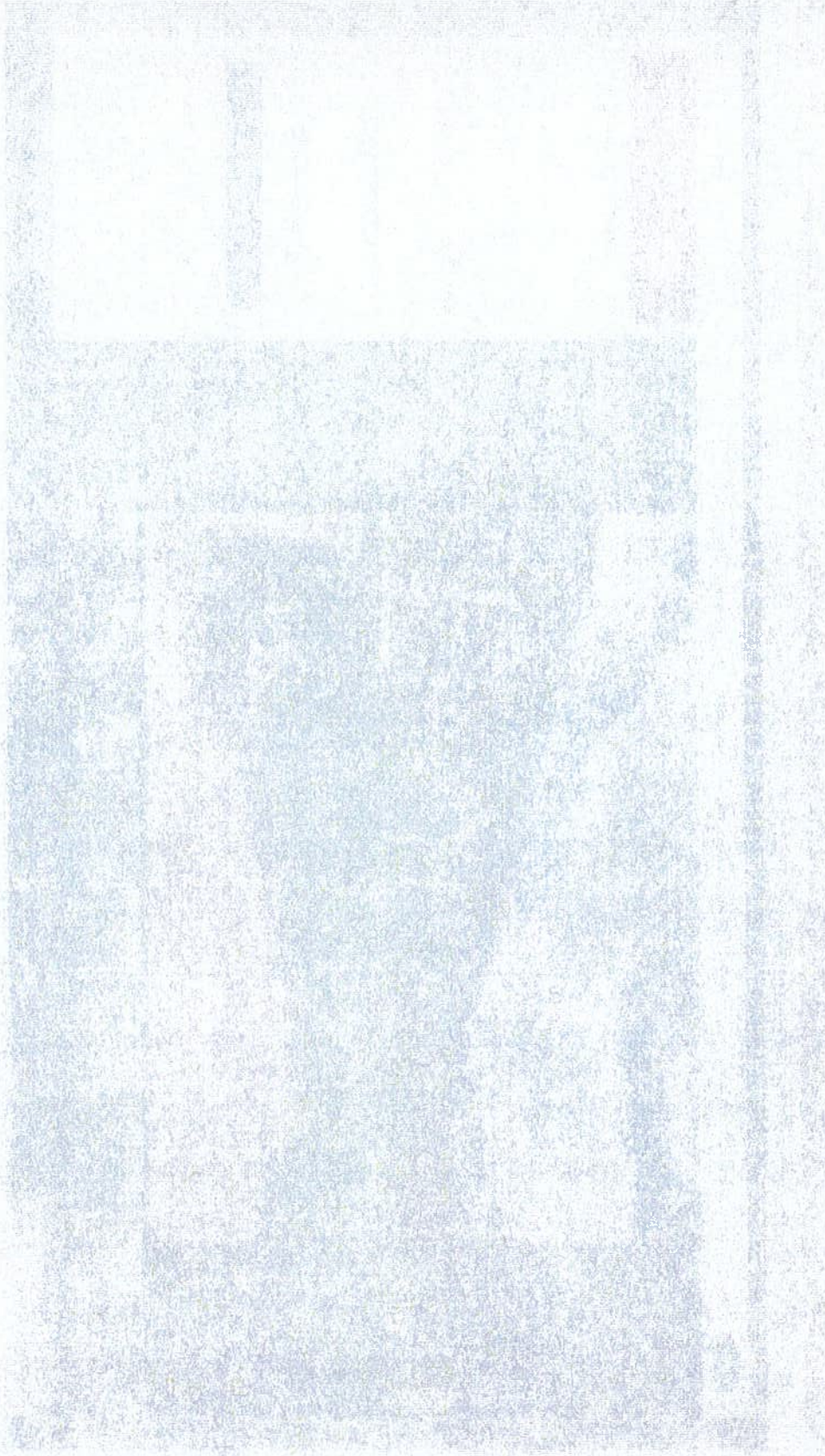
20/20

12:51 10/10/2023

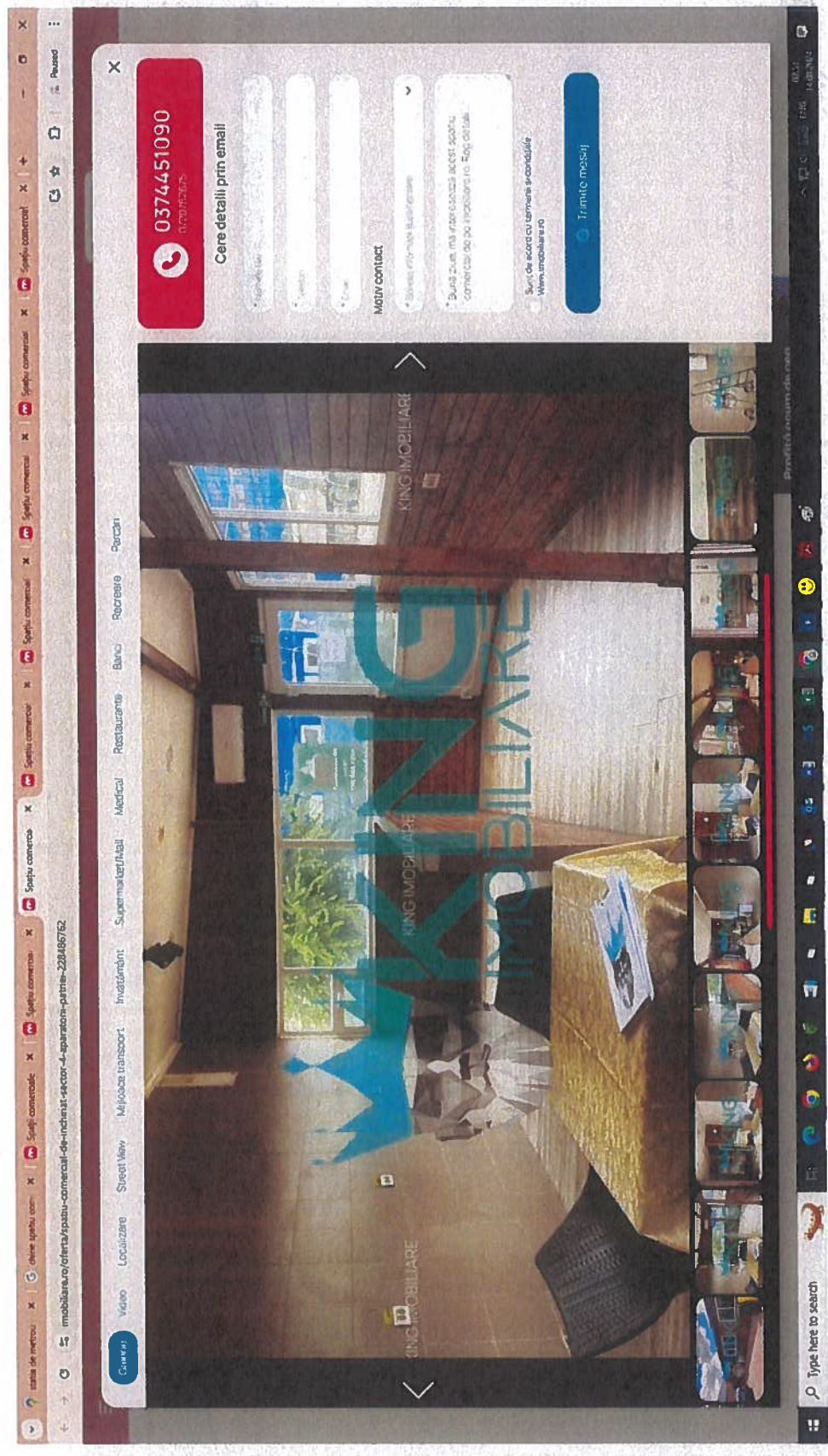
Anexa 5 Comparabile chirii ZONA 3 Bdul Alexandru Obregia, Sos Berceni, Piata Aparatorii Patriei



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



# 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

**imobiliare.ro** 0374451090 0720762675

**Spatiu comercial, 75 mp in Apărătorii Patriei - 2.900 € / lună**  
© Apărătorii Patriei, București - West-Helix

King Imobiliare va propune spre inchiriere un spatiu comercial ideal pentru un fast food, situat in zona Aparatorii Patriei, cu o suprafata totala de 75 mp.

Acest spatiu beneficiaza de o pozitie excelenta, cu vizibilitate si acces (aci) mai exacti, aproape de patinoar, perfect pentru a atrage un flux constant de clienti.

Interiorul are o suprafata utila de 75 mp si include o dubla camera spatioasa, 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 serile placute.

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

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!

Activate Windows  
Go to Settings to activate Windows.

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

**imobiliare.ro**

**Spațiu comercial, 75 mp în Apărătorii Patriei - 2.900 € / lună**  
Apărătorii Patriei, București - Viziabilă

0374451090

Structura rezistentă, metal  
Nr terase  
Nr grupuri sanitare 1  
Supralata construita 75 mp  
Nr garaje 0  
Nr incaperi 2  
Utilitati - Utilitati generale (Curenți, Curent trifazic, Apa, Canalizare)  
Finisaje - Izolații termice (Exterior); Podoze (Gresie); Sare interior (Necesități encastre); Ferestre cu geam termopan (PVC)  
Dotări - Contorizare (Apometru, Contor gaz); Dolari imobili (Curte)

prelucririere 2900  
monedacnchiriere EUR

Disponibilitate proprietate: imediat  
Clicăți aici pentru mai multe detalii

**Specificații**

Cod scurt: XCRB1450  
Tip imobil: Centru comercial  
Destinație recomandată: Centru comercial  
Actualizat în: 08.07.2024  
75 mp

**ALTE DETALII DESPRE PREȚ**  
Comision: 50%-TVA

Activează Windows  
Prin actualizare se actualizează

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

The screenshot shows a real estate listing on the website imobiliare.ro. The listing is for a commercial space (Spatiu comercial) located in Bucharest, specifically in the area of Piata Aparatorii Patriei. The space is 75 square meters (mp) and is priced at 2,900 € per month. The listing includes a detailed description of the space, its location, and the services offered by the agent, Neagu Teodora. The page also features a contact number (0374451090) and a 'Call Now' button. The browser's address bar shows the URL: https://www.imobiliare.ro/afisare-spatiu-comercial-de- inchiriat-sector-4-aparatorii-patriei-228485762. The page is viewed on a desktop browser, and the Windows taskbar is visible at the bottom.

**imobiliare.ro**

**Spatiu comercial, 75 mp in Aparatorii Patriei - 2.900 € / luna**  
Aparatii Patriei - Vanzare

0374451090  
07.20762675

Adauga un comentariu

Cont nou

Acest spatiu beneficiaza de o pozitie excelenta, cu 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 spatuoase, 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 extensoare, 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 serile placute.

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

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 ni vedem impreuna!

Agent: Neagu Teodora

Structura rezistenta metal.  
Nu terasa

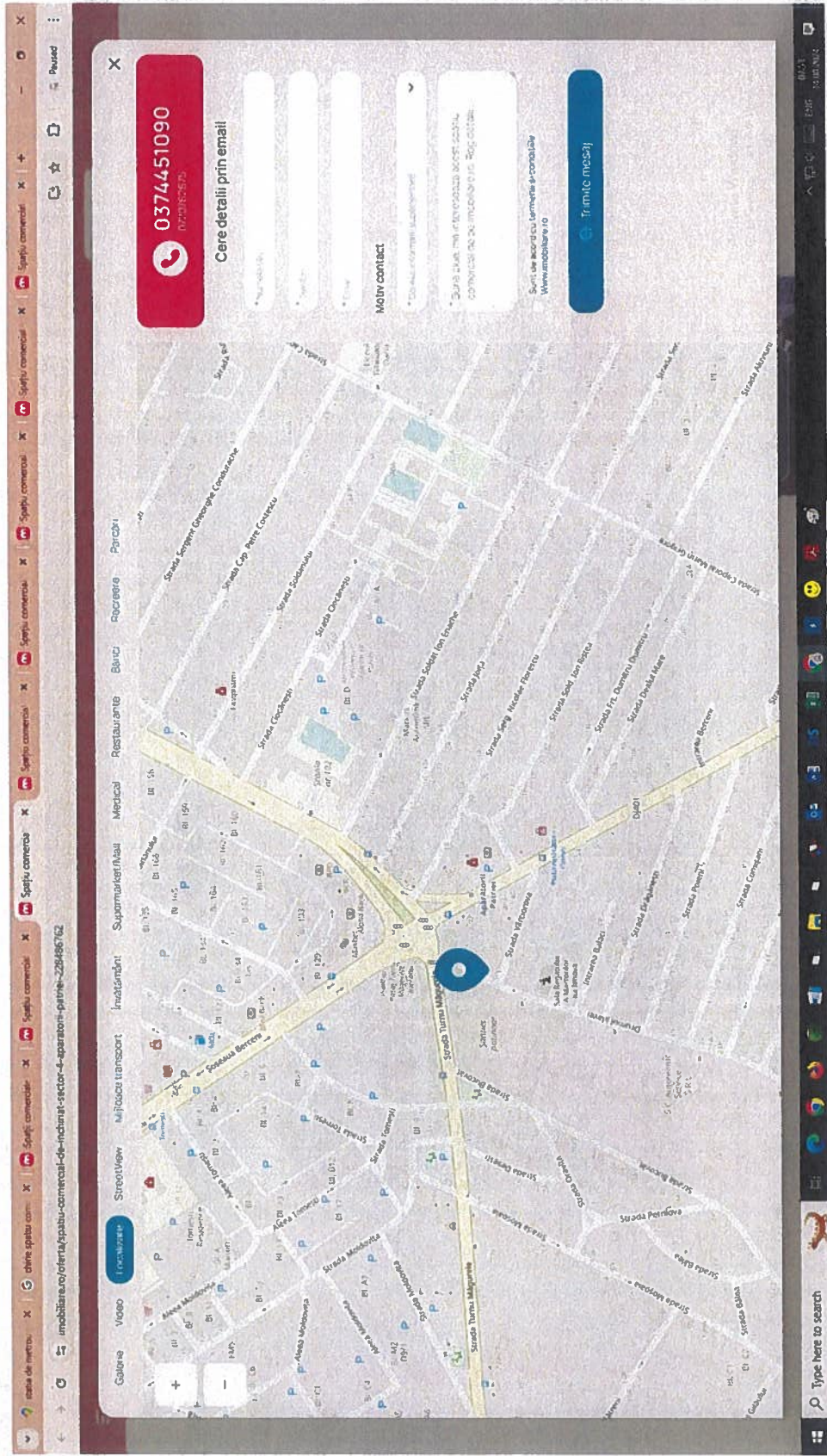
Type here to search

Activate Windows  
Go to Settings to activate Windows.

13 | Page



# 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 real estate listing on the website imobiliare.ro. The listing is for a commercial space (Spațiu comercial) of 205 square meters (mp) located in Berceni, Bucharest. The price is listed as 4,200 € per month (€/lună). The listing includes a photo of the interior, a contact number (0374451090), and a 'View here' button. The listing is categorized as 'Spațiu comercial, 205 mp în Berceni' and is located in Sector 4, Bucharest. The listing is also categorized as 'Spațiu comercial, 205 mp în Berceni' and is located in Sector 4, Bucharest. The listing is also categorized as 'Spațiu comercial, 205 mp în Berceni' and is located in Sector 4, Bucharest.

Spațiu comercial 205 mp în zo

imobiliare.ro

Sector 4 > Berceni > Spațiu comercial, 205 mp în Berceni

**Spațiu comercial, 205 mp în Berceni**  
Berceni, București • Vezi Here

20 45 € • TVA / mp / lună  
**4.200 € • TVA / lună**

**KING IMOBILIARE**  
Asocieri Independenta  
KING IMOBILIARE (PRO)

0374451090  
0720 729295

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger OpenChat

Activează notificările acum pentru ca să  
mai noi actualizări de proprietăți

Activat

View here

Reportează arunt

Arhive WhatsApp  
Pentru mai multe detalii

Primești Autic  
Volvo XC90  
Acum cu 18% Discount

Type here to search

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

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website **imobiliare.ro**. The browser's address bar shows the URL **imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-af- inchiriat-sector-4-berceni-236016595**. The listing is for a **Spatiu comercial, 205 mp in Berceni - 4.200 € • TVA / luna** located in **Berceni, Bucuresti • Vezi Harta**. The listing includes a phone number **0374451090** and a 'Subscrie' button. The main text of the listing is as follows:

**Berceni | Spatiu Comercial | 205 mp | Victima Stradala | Vad**

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

Spatiu are o suprafata utila de 205 mp

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

Nu ezitati sa ne contactati pentru mai multe detalii!

Agent: **Georgiana Simion**

Structura rez: siera, meta

Nr. terase: 0

Nr. grupuri sanitare: 1

Suprafata construita: 230 mp

Nr. garaje: 0

Nr. incaperi: 2

Utilitati: Sistem incalzire (Centrale proprii Calorifere) Utilitati generale (Curent, Apa) preinchiriere: 4200

The browser's taskbar at the bottom shows the Windows Start button, a search bar with the text 'Type here to search', and several application icons including Edge, File Explorer, and the Microsoft Store. The system tray on the right shows the date and time as 10:53 AM on 12/11/2023.

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

Spatiu comercial 205 mp in zo

imobiliare.ro/biera/spatiu-comercial-de-inchiriat-sector-4-berceni-236016595

imobiliare.ro

Spatiu comercial, 205 mp în Berceni - 4.200 € - TVA / lună  
Berceni, București - Vest-Hartă

0374451090  
0720162675

Nu ezitați să ne contactați pentru mai multe detalii

Agent: Georgiana Simion

- Sruclura rezistentă metal
- Nr terase:
- Nr grupuri sanitare: 1
- Suprafata const utila: 230 mp
- Nr garaje: 0
- Nr încăperi: 2
- Utilitat: Sistem încălzire (Centrala proprie Calorifere), Utilitat: generale (Curent, Apa)

preînchiriere 4200  
monedă închiriere EUR

Disponibilitate proprietate imediat  
[Citește mai puțin](#)

### Specificatii

Id anunț: XC884517

Tip imobil: Centru comercial

Suprafata utila totala: 205 mp

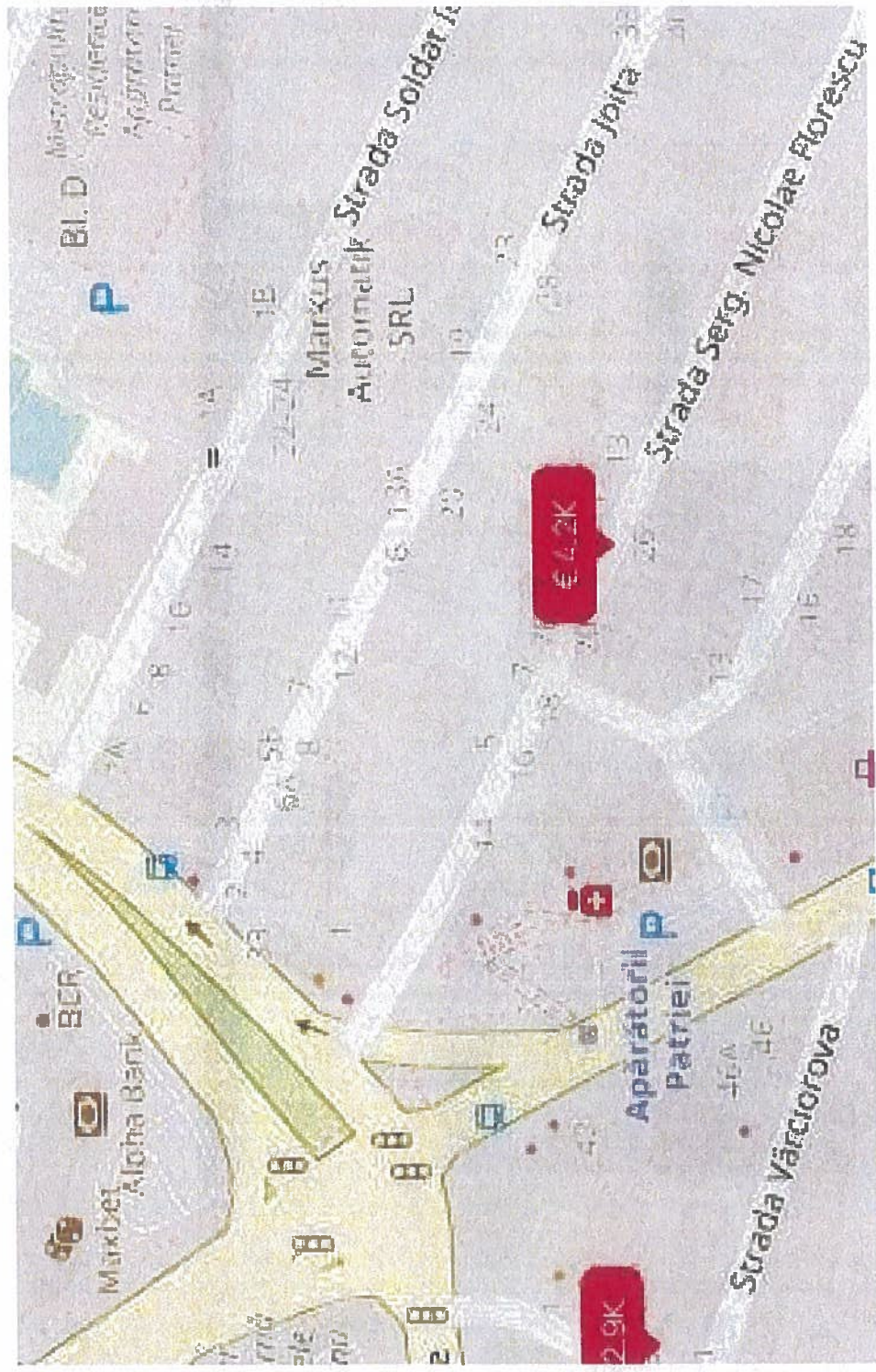
Destinatia recomandata: Centru comercial

Actualizat: 07-08-2024

Activare Windows  
Get new features to activate

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 D

The screenshot shows a real estate listing on the website imobiliare.ro. The main heading is "Spațiu comercial, 100 mp în Alexandru Obregia" with a sub-heading "Alexandru Obregia - București - Vezi Hartă". The price is listed as "3.000 € / luna" with a note "20 €/mp / luna". The agent is identified as "Camelia Dona" from "Alpha Dezvoltari Proprietati Imobiliare". A contact number "0755069011" and a "Trimite mesaj" button are provided. Below the text is a large video player showing an interior view of the space with a watermark "DEZVOLTARI PROPRIETATI ALPHABARS www.alphadp.ro". To the right of the video are several small thumbnail images. A "Raporteaza anunt" button is located below the thumbnails. At the bottom of the listing area, there is a "Vei plăti" button. The right sidebar contains a "Trimite linkul unui prieten pe:" section with social media icons, a "Activezi notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți." section with an "Activez" button, and a "Vrei un credit creșt pentru tine?" advertisement. The browser's address bar shows the URL "imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-sector-4-alexandru-obregia-235103555". The Windows taskbar is visible at the bottom of the screen.

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

Spatiu comercial 100 mp in zona Obregia - Sos Berceni, Piata Aparatorii Patriei

imobiliare.ro

Spatiu comercial, 100 mp in Alexandru Obregia - 3.000 € / luna  
Alexandru Obregia, Bucuresti - Vozia-1013

0751069011  
0721717270 / 0767287237

Activitate: Activitate de servicii

VA oferim spre inchiriere un spatiu comercial in zona Alexandru Obregia - strada, in suprafata de 100mp, cu vitrina 8m, cu 2 intrari pe fata si pe spate pentru acces marfa. Spatiul dispun de toate utilitatile - apa, curent trifazic. Ideal orice tip de activitate

### Specificatii

Ornament: XBR100-058

Tip imobil	Spatiu strada	Suprafata utila totala	100 mp
Nume proprietate	Inchiriere spatiu comercial in zona Obregia, strada	Destinatia si recomandat	Spatiu strada

Actualizat pe: 17.09.2024

### UTILITATI

Utilitati generale: Apa, Canalizare, Curent, Clima

### Alte detalii

VA oferim spre inchiriere un spatiu comercial in zona Alexandru Obregia, strada, in suprafata de 100mp, cu vitrina 8m, cu 2 intrari pe fata si pe spate pentru acces marfa. Spatiul dispun de toate utilitatile - apa, curent trifazic. Ideal orice tip de activitate

### Subspatii disponibile

Activata Windows

Type here to search



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

