

ANEVA NR. 1
LA HCLC₄ NR 145/31.05.2022

T.C.C. | TIBERIUS CORNELIU
CONSTANTIN

Appraisal Advisor

Catre,

PRIMARIA SECTORULUI 4
SERVICIUL PATRIMONIU

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI REGISTRATURA (9) 16 MAY 2022 INTRARE Nr. 28220 IESIRE

Subsemnatul, Tiberius - Corneliu Constantin, Evaluator Autorizat Membru ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) din data de 25.06.2018, specializarea EPI | EBM (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare si Evaluarea Bunurilor Mobile), posesor al legitimatiei cu numarul 18873,

Prin prezenta adresa, va inaintez, in doua exemplare semnate si stampilate in original, urmatoorul document:

- Raportul de evaluare intocmit pentru modulele tip pentru comercializarea presei / florilor si al altor produse, respectiv amplasarea mijloacelor publicitare pe domeniul public.

16.05.2022

Cu deosebita consideratie,
Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 18873



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

TEL: [REDACTED]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

Sediul ales pentru prezentarea
Bucuresti, bd. Corneliu Copos nr. 4-6, 103,
sc. B, et. 8, ap. 46, sector 3

**RAPORT DE EVALUARE
ÎNTOCMIT DE EVALUATORUL AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN**

BUNURILE IMOBILE SUBIECT:

Module tip pentru comercializarea presei / florilor si al altor produse, respectiv teren pentru amplasarea mijloacelor publicitare pe domeniul public.

PROPRIETAR:

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

UTILIZATOR:

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

DATA EVALUĂRII: 24.03.2022

SCOPUL EVALUĂRII:

STABILIREA CUANTUMULUI CHIRIEI DE PIATĂ SPECIFICĂ BUNURILOR SUBIECT,
PENTRU CELE 4 ZONE ALE SECTORULUI 4

CURS BNR 25.03.2022

1 EURO = 4.9489 LEI

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



**BUCUREȘTI
MARTIE- 2022**

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către,

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Referitor la solicitarea dumneavoastră cu privire la evaluarea proprietăților imobiliare compuse din module tip, pentru comercializarea presei / florilor și al altor produse, respectiv teren pentru amplasarea mijloacelor publicitare pe domeniul public, vă aduc la cunoștință următoarele:

- Potrivit Notei de Comanda nr. P.16.2/29 emisa în data de 21.03.2022 de către Sectorul 4 al Municipiului București – Direcția Autorizări – Serviciul Patrimoniu și comunicat subsemnatului în data de 21.03.2022, am fost desemnat în vederea evaluării bunurilor mai sus menționate și aflate în proprietatea instituției dvs.
- Scopul evaluării este informarea utilizatorului cu privire cuantumul chiriilor de plată specifice bunurilor subiect, în vederea închirierii acestora.
- A fost supus evaluării întregul drept de proprietate considerat valabil, transferabil și liber de orice sarcini.
- Data de referință a evaluării este data 25.03.2022.
- Prezenta adresă este însoțită de raportul de evaluare, întocmit în conformitate cu standardele, metodologia și recomandările Asociației Naționale a Evaluatoresilor Autorizați din România (ANEVAR).

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SPECIALIZAREA: EPT | EBM

NR. LEGITIMATIE: 18873



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

TEL: [REDACTED]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

EVALUATOR
[REDACTED]

CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE	2
I. INTRODUCERE	4
1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante (Sinteza Raportului)	4
2. Certificarea evaluatorului	5
II. TERMENI DE REFERINTA ALE EVALUARII	6
1. Identificarea si competenta evaluatorului	6
2. Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati	6
3. Scopul evaluarii	6
4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	6
5. Tipul valorii	6
6. Data evaluarii	6
7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	6
8. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza evaluarea	7
9. Ipoteze generale si ipoteze speciale	7
10. Tipul raportului	8
11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	8
12. Declaratia conformitatii cu SEV	8
13. Descrierea raportului de evaluare	9
III. PREZENTAREA DATELOR	9
1. Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare	9
2. Descrierea situatie juridice	15
3. Descrierea constructiei si a terenului	15
4. Componente non – imobiliare. Identificare si clasificare	15
5. Istoricul Proprietatii subiect	15
IV. ANALIZA PIETII IMOBILIARE	15
1. Analiza cererii	15
2. Analiza ofertei	17
3. Relatia dintre cerere si oferta	19
4. Concluzii privind analiza pietei specifice	19
V. ANALIZA CILIEI MAI BUNE UTILIZARI	20
VI. EVALUAREA TERENULUI	21
VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	22
VIII. ANEXE	24



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

TEL: [REDACTED]
 E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
 WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



INTRODUCERE

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

1	CLIENT	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
2	UTILIZATOR DESEMENAT	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
3	PROPRIETAR	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
4	SCOPUL EVALUĂRII	STABILIREA CUANTUMULUI CHIRIEI DE PIATA IN VEDEREA INCHIRIERII BUNURILOR
5	TIPUL VALORII	CHIRIA DE PIATA
6	DATA EVALUĂRII	25.03.2022
7	EVALUATOR	EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRUL TITULAR ANEVAR, CONSTANTIN CORNELIU TIBERIUS
8	TIP PROPRIETATE	MODULE TIP PENTRU COMERCIALIZAREA PRESEI / FLORILOR SI AL ALTOR PRODUSE, RESPECTIV TEREN PENTRU AMPLASAREA MIJLOACELOR PUBLICITARE PE DOMENIUL PUBLIC.
9	AMPLASAREA IMOBILULUI	BUNURILE VOR FI AMPLASATE IN ZONELE A, B, C, D, A SECTORULUI 4
10	SUPRAFAȚA IMOBILELOR	MODULE TIP: Su cuprinsa intre 5 mp, 10 mp, respectiv 12 mp, ce se vor inchiria impreuna cu teren pe care acestea se vor amplasa. TEREN pentru amplasarea mijloacelor publicitare: Su incepand de la 1 mp.
11	CURS EURO CONFORM BNR DIN DATA DE 25.03.2022	1 EURO = 4.9489 RON

DENUMIRE SERVICIU	ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
Inchiriere teren pentru panou spatiu publicitar	Chirie estimata Lei/mp/zi 0,75	Chirie estimata Lei/mp/zi 0,63	Chirie estimata Lei/mp/zi 0,45	Chirie estimata Lei/mp/zi 0,31
Inchiriere modul tip pentru comercializarea presei / florilor si al altor produse, inclusiv terenul aferent	Chirie estimata Lei/mp/zi 4	Chirie estimata Lei/mp/zi 3,66	Chirie estimata Lei/mp/zi 3,33	Chirie estimata Lei/mp/zi 3

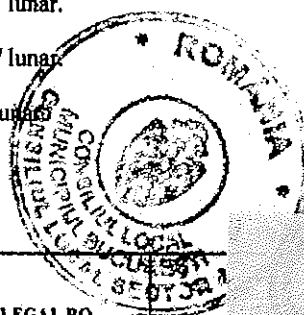
*Pentru estimarea chiriei modulelor tip pentru comercializarea presei / florilor si al altor produse, inclusiv terenul aferent, s-a avut in vedere o suprafata de inchiriere de aproximativ 10 mp, fiind estimate urmatoarele valori (valoarea rotunjita):

Pentru zona A, a fost estimata, o chirie in cuantum de 1.200 lei / lunar.

Pentru zona B, a fost estimata, o chirie in cuantum de 1.100 lei / lunar.

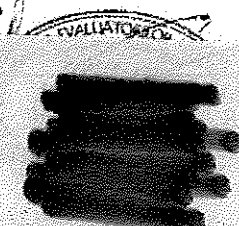
Pentru zona C, a fost estimata, o chirie in cuantum de 1.000 lei / lunar.

Pentru zona D, a fost estimata, o chirie in cuantum de 900 lei / lunar.



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 16873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: [REDACTED]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Referitor la evaluarea proprietăților imobiliare compuse din module module tip, pentru comercializarea presei / florilor și al altor produse respectiv teren pentru amplasarea mijloacelor publicitare pe domeniul public, subsemnatul TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN, membru titular ANEVAR, având numărul de legitimație 18873, îmi asum răspunderea privind conținutul prezentului raport de evaluare numai față de client și de utilizatorul desemnat și certific în cunoștință de cauză și cu bună credință, faptul că:

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

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

NR. LEGITIMATIE: 18873



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

TEL: [REDACTED]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

ANEAVALTORI
[REDACTED]

TERMENII DE REFERINȚĂ ALE EVALURII**1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI**

Subsemnatul, Constantin Corneliu Tiberius, Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR având numărul de legitimație 18873, declar faptul că sunt membru titular ANEVAR din data de 25.06.2018 și declar faptul că dețin cunoștințele necesare pentru întocmirea, în mod competent, a prezentului raport de evaluare.

2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

3. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este compusă din module tip, pentru comercializarea presei / florilor și al altor produse, respectiv teren pentru amplasarea mijloacelor publicitare pe domeniul public.

4. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul prezentului raport de evaluare este reprezentat de informarea utilizatorului cu privire la valoarea chiriilor pentru imobilele subiect, în vederea închirierii acestora.

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

5. TIPUL VALORII, MONEDA VALORII

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

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

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

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

6. DATA EVALUĂRII, DATA RAPORTULUI DE EVALUARE

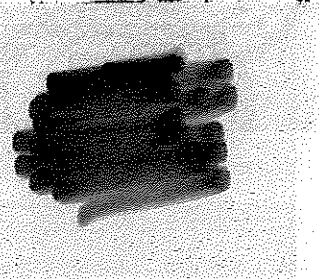
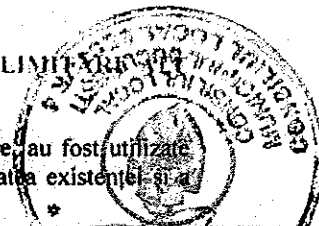
Data evaluării este data la care sunt valabile opiniile și concluziile privind valoarea estimată în prezentul raport și este data de 25.03.2022.

7. NATUREA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚII EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITE DE RĂSPUNS ALE ACESTORA

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

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUȘ CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 18873
SPECIALIZAREA: EPT | EBM

TEL: [REDACTAT]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



Nu au fost comunicate informații cu privire la locațiile exacte în care se vor amplasa bunurile motiv pentru nu s-au putut obține informații cu privire la existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate, respectiv informații despre existența unor rapoarte care să indice prezența contaminărilor sau materialelor periculoase și nici nu au fost efectuate investigații special în acest sens. Dacă se va stabili ulterior faptul că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuare valorii de piață a imobilului subiect.

8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE DE CAIRE EVALUATOR

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

- HCGMB 143/29.05.2003.
- HCGMB 426/26.07.2018.
- HGMB 105/27.04.2021 și anexa nr 1.

Ca sursă suplimentară au fost analizate:

Rapoarte de piață publicate de companiile imobiliare.

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

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

9. IPOTEZE SEMNIFICATIVE SI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

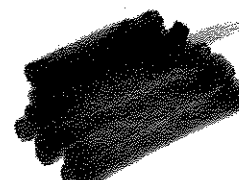
IPOTEZE SEMNIFICATIVE

- Prezentul raport de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Nici prezentul raport de evaluare și nici părți ale sale nu vor fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- În vederea întocmirii analizelor, opiniilor și a concluziilor din prezentul raport de evaluare, au fost utilizate toate informațiile avute la dispoziție despre bunurile subiect, la data evaluării, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care să nu se fi avut cunoștință.
- Din informațiile obținute, nu există nici un indiciu cu privire la existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate. Nu există informații despre existența unor rapoarte care să indice prezența contaminărilor sau materialelor periculoase și nici nu au fost efectuate investigații special în acest sens. Dacă se va stabili ulterior faptul că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuare valorii de piață a imobilului subiect.
- Se presupune faptul că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconformitățile sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport.

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

TEL: 021 222 22 22
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

EVALUATOR



- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii modulelor (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețea lor.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de persoanele menționate mai sus și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

- Având în vedere faptul că, până la data întocmirii prezentului raport de evaluare, modulele comerciale nu au fost finalizate, estimarea valorii pentru închirierea acestuia se va estima ținând cont de faptul că acestea sunt disponibile și vor avea caracteristicile comunicate de către utilizatorul evaluatului.
- De asemenea, având în vedere Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 105/27.04.2021 și anexa nr 1, respectiv HCGMB 426/26.07.2018, prin care au fost stabilite valorile pentru închirierea bunurilor similare, estimarea valorii chiriei de piață pentru bunurile subiect va ține cont de acest document.

10. TIPUL RAPORTULUI

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

11. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către utilizator, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Prezentul raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat. Raportul este confidențial strict pentru client și destinatar, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Intrarea în posesia unei copii a prezentului raport de evaluare nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice, de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile raportului de evaluare își vor pierde valabilitatea.

Nici prezentul raport de evaluare și nici părți ale sale nu vor fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatului.

12. DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII CU SEV

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

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

TEL: [REDACTAT]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



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

13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

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

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

PREZENTAREA DATTELOR

1. DATE DESPRE ARIA DE PIATĂ, ORAȘ, VECHINĂȚI ȘI LOCALIZARE

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

ZONA A - reprezentată grafic în culoarea roz (roz) în graficul atașat

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

O fâșie de 400 m lățime de-a lungul malului drept al Raului Dâmbovița, de la Șos. Mihai Bravu până la 100 m est de Șos. Vitan - Bărzești.

Fâșia cuprinsă între Calea Văcărești și limita cuvei Lacului Văcărești, de la 400 m de malul drept al Râului Dâmbovița până la prelungirea limitei de vest a cimitirului Căramidarii de Jos.

Limita vestică a cimitirului Căramidarii de Jos, de la cuva Lacului Văcărești până la limita sudică a cimitirului.

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

Fâșie de 200 m la Str. Serg. Nițu Vasile, de la prelungirea limitei sudice a cimitirului la Șos. Olteniței.

Șos. Olteniței, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la 200 m de Str. Serg. Nițu Vasile până la Str. Șura Mare.

Str. Șura Mare, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Șos. Olteniței la limita administrativă a sectorului.

Limita administrativă a sectorului, de la Str. Șura Mare până la intersecția cu Șos. Mihai Bravu.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIU CORNELIU CONSTANȚIN
NUMAR LEGITIMATIE: 1673
SPECIALIZAREA: EPI | EBN

TEL: [REDACTAT]
EMAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

[REDACTAT]

ZONA B - reprezentată grafic în culoarea portocaliu

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 18273
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: [REDACTED]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ZONĂ C – REPREZINTAȚĂ GRAFIC ÎN CULOARE GALBEN

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

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

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

Limita nordică a zonei B a Șos. Olteniței.

Limita vestică a zonei B a Căii Văcărești.



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

TEL: [REDACTED]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



Delimitată prin teritorial cuprins între arterele de circulație:

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

Limita administrativă până la Șos. Otteniței.

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

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

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

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

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

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

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

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

Str. Cpt. Eremia Popescu, exclusiv.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

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

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

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

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

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

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

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

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

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

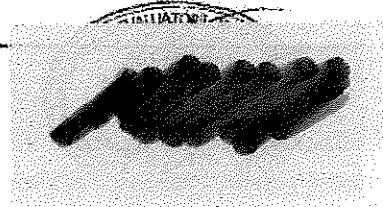
Str. Odei, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Aurel Persu până la Str. Tudor Gociu.

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



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

TEL: [REDACTED]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



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

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

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

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

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

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

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

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

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

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

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

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

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

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

ZONA B - reprezentată grafic în culoarea verde

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Limita administrativă S-E de la 100 m de la Drumul Floreni până la Intr. Gării Progresul.

Intr. Acțiunii / exclusiv de la Str. Bercenarului până la Str. Acțiunii.

Str. Acțiunii / exclusiv de la Intr. Acțiunii până la Str. T. Gociu.

Str. T. Gociu / exclusiv de la Str. Acțiunii până la Str. Odei.

Str. Odei / exclusiv de la Str. T. Gociu până la Str. Aurel Persu.

Str. Aurel Persu / exclusiv de la Str. Odei până la Drumul Binelui.

Drumul Binelui / exclusiv de la Str. Aurel Persu până la 100 m de B-dul Metalurgie.

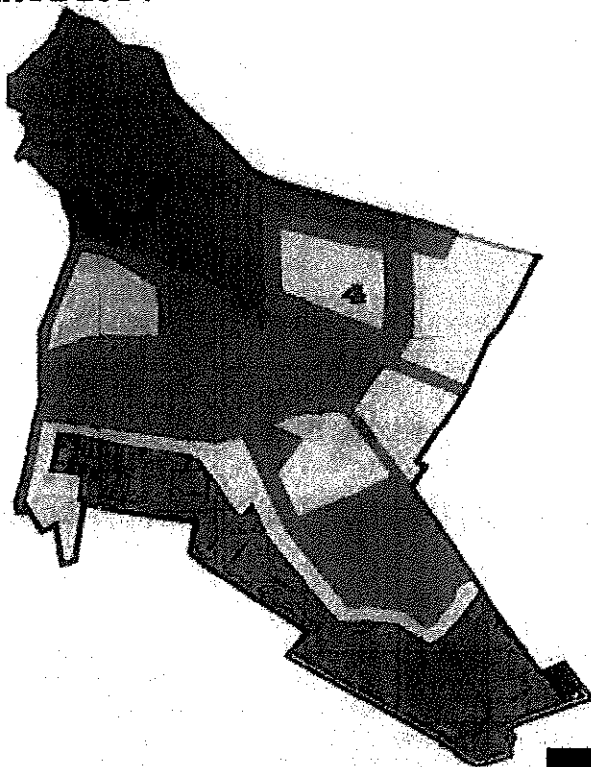
EVALIATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIU S CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBN







TEL: [REDACTED]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

[REDACTED]

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

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



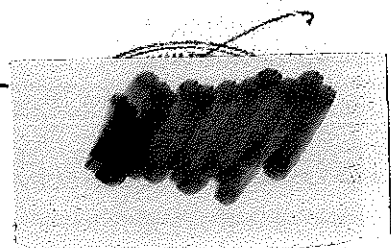
-  ZONA A
-  ZONA B
-  ZONA C
-  ZONA D
-  LIMITA DE SECTOR
-  LIMITA TERITORIULUI

NOTA:
Prezenta planșă se află în imprimare în Anexa A la
Actul Normativ Municipal Sector 4 Municipality Bucuresti nr.
122/2003 privind reglementari urbanistice de zonare
de încadrare pe zone și categorii de folosință a terenurilor
Municipality Bucuresti, pentru anul 2004, pentru
aplicarea prevederilor GH nr. 26/2004, a HG nr. 147/2004
și a HGMB nr. 24/2004.

Orice schimbare în condițiile prezentate în actele de autorizare
la intervenții, conform PIM aprobat, se pot realiza
demonstrarea unei schimbări de folosință a terenurilor
destinate pe categoria terenului "C", "D" și "E" se face
conform prevederilor din Anexa A.

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

TEL: [REDACTED]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Conform informațiilor puse la dispoziția evaluatorului dreptul de proprietate asupra imobilelor subiect este detinut de către Sectorul 4 al Primăriei București, instituție care a dispus construcția modulelor tip, pentru comercializarea presei / florilor și al altor produse, respectiv care deține în patrimoniu, terenurile pe care urmează să fie amplasate modulele și mijloacele publicitare.

3. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI ȘI A TERENULUI

Pentru terenurile pe care se vor amplasa modulele comerciale, respectiv mijloacele publicitare nu au fost puse la dispoziția evaluatorului informații cu privire la forma acestora, respectiv zona în care acestea se afla, însă au fost comunicate informații cu privire la faptul că modulele tip, pentru comercializarea presei / florilor și al altor produse vor fi închiriate împreună cu o suprafață de teren ținând cont de dimensiunea fiecărui modul.

De asemenea, din informațiile comunicate, modulele tip, pentru comercializarea presei / florilor și al altor produse, vor avea o suprafață începând cu 5 mp; 10 mp și până la 12 mp.

4. COMPONENTELE NON-IMOBILIARE, IDENTIFICARE ȘI CLASIFICARE

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

5. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

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

ANALIZA PIETEI

1. ANALIZA CERERII

Piața imobiliară din România are suficiente resurse pentru o creștere puternică a activității în 2022, în funcție de evoluția pandemiei, dar și a altor factori, previzionează reprezentanții companiei de consultanță Colliers. Reevaluarea riscului și alte tendințe postpandemice vor influența în mare măsură apetitul și valoarea investițiilor imobiliare, atât în decursul acestui an, cât și pe termen mai lung. „O oportunitate majoră de care România ar trebui să profite din plin este legată de fondurile UE: pachetul de ajutor pentru coronavirus, plus alocarea normală pentru perioada 2021-2027 pentru România, ating aproximativ 80 miliarde de euro, adică o treime din PIB-ul țării. În consecință, 2022 ar putea fi un an record pentru investițiile imobiliare din perspectiva activității pieței, segmentul industrial fiind potențial pregătit să stabilească noi repere”, notează oficialii companiei.

Cum România urmează să primească, până la sfârșitul acestui deceniu, aproape 80 de miliarde de euro din fonduri UE (fonduri structurale, fonduri de recuperare postpandemie, plus subvenții agricole), la care se adaugă și creșterea economică estimată între 3% și 4% în acest an, consultanții Colliers se așteaptă ca, pe măsură ce rezultatele investițiilor vor începe să se vadă, și creșterea pieței imobiliare să se accelereze și să rămână robustă în anii următori.

Conform “Buletinului statistic lunar al județelor nr.12/2021” emis de INSSE, în luna februarie a anului 2022 –la nivelul Municipiului București, câștigul salarial mediu brut este de 8,480 lei/persoană total pe județ, câștigul salarial mediu net este de 5,175 lei/persoană total pe județ, s-au emis un număr de 632 de autorizații de construire eliberate pentru clădiri rezidențiale până în luna Decembrie inclusiv, iar numărul locuințelor terminate, din date provizorii pentru trimestrul III al anului 2021 este de 3745.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIU CORNELIU CONSTANTIN
CUI MĂRIȘTEȘTI 18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: [REDACTAT]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

[REDACTAT]



80% dintre companiile imobiliare din sectorul comercial estimează o creștere a veniturilor în 2022 comparativ cu 2021 și 73% se așteaptă la intensificarea tranzacțiilor în domeniu, conform unui studiu Deloitte.

Potrivit raportului, ținând cont că activitatea globală de fuziuni și achiziții a crescut cu aproape 85% în prima jumătate a lui 2021 față de anul precedent, 40% dintre companiile care au participat la studiu spun că ar putea să se implice în astfel de tranzacții în următoarele trimestre.

Percepția privind evoluția veniturilor diferă în funcție de tipul de proprietate. Companiile care dețin clădiri utilizate în economia digitală (centre de date, turnuri de comunicații sau spații industriale) estimează o creștere mai accelerată a veniturilor în acest an, comparativ cu cele din alte domenii.

Însă și respondenții care dețin clădiri de birouri, *spații comerciale* sau activează în sectorul ospitalității sunt în oarecare măsură optimiști cu privire la perspectivele pe termen scurt.

Astfel, multe companii se concentrează pe reamenajarea proprietăților pentru a le putea folosi alternativ, în mai multe domenii, maximizându-le valoarea. Cu toate acestea, doar un sfert dintre ele își majorează substanțial investițiile în tehnologie pentru a-și consolida portofoliul și capacitatea de gestionare a activelor.

Piața imobiliară, în general, este influențată de evoluțiile din economie, iar sectorul comercial cu atât mai mult. În plus, într-un mediu puternic inflaționist, precum cel pe care îl traversăm acum, proprietățile imobiliare atrag fonduri în căutare de plasamente care să asigure menținerea valorii banilor în timp. Prin urmare, chiar dacă piața chiriilor nu va avea o evoluție favorabilă în termeni de randamente, investitorii vor căuta active a căror valoare să nu fie erodată de inflație, iar proprietățile imobiliare comerciale se pot încadra în această categorie.

Modulele comerciale de tip chioșc – pentru prestarea serviciilor comerciale de tip florărie, patiserie sau chioșcul de cafea mobil sunt considerate ca fiind cea mai ușoară cale de dezvoltare a propriei afaceri, o rețea comercială sau chiar o franciză.

Analizând piața, la momentul actual, profilul cumpărătorului este susținut de *dorință* și de *puterea efectivă de cumpărare* – conform studiilor efectuate la nivelul țării noastre de către o instituție bancară, pe perioada pandemiei populația a economisit mult mai mult decât în mod uzual, cheltuielile zilnice reducându-se de la 35% la 24%, lucru ce permite unui cumpărător hotărât să acționeze în consecință.

Cu privire la mijloacele publicitare amplasate pe terenul domeniul public, conform celui mai recent Studiu de Audiență OOH realizat de Biroului Român de Audit Transmedia – BRAT cele mai vizibile panouri publicitare sunt în următoarele zone:

Zona Unirii.
Zona Piața Victoriei.
Intersecția Dristor cu Mihai Bravu.
Zona Obor.
Intersecție AFI.
Piața Romană.
Piața Sudului.
Bulevardul Unirii - Intersecție cu Mircea Vodă.

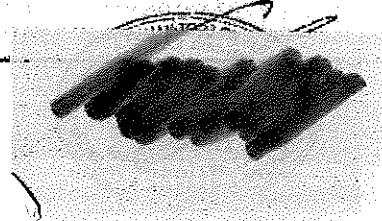
Aici, peste 200.000 de oameni văd panourile în fiecare săptămână.

„Panourile cu dimensiuni mari așezate în zonele cele mai accesate ale orașelor ating cele mai mari volume de audiență, dar printre cele mai vizibile panouri se regasesc și panouri de dimensiuni standard (backlit sau billboard) așezate în zonele de interes din orașe.



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

TEL: [REDACTED]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



Marile intersecții, caile de acces către centrele mari comerciale, pietele centrale, marile bulevarde – toate aceste locații oferă șansa panourilor amplasate în zona să atragă un volum mare de audiență”, spune Arina Ureche, director executiv BRAT, pentru Paginademedia.ro.

Ce a mai constatat studiul:

Câteva dintre cele mai bune zone pentru panouri din București sunt: Zona Unirii, Zona Victoriei, Intersecția Dristor cu Mihai Bravu, Zona Obor, Intersecție AFI, Piața Romană, Piața Sudului, Bulevardul Unirii - Intersecție cu Mircea Vodă.

Cele mai bune panouri ating peste 200.000 de oameni în fiecare săptămână, înregistrând în general 2-3 vizualizări per persoană, pe parcursul unei săptămâni, adică peste 500.000 de contacte săptămânal.

Dacă luăm în calcul numai cele mai bune panouri din București, acestea ating 15% din populația orașului.

În cazul celorlalte orașe, cele mai bune panouri pot atinge într-o săptămână și 30-35% din populație. Exemple: Bacău, Constanța, Sibiu. Procentajul de 20-30% ar fi în cazul celor mai bune panouri din Brașov, Oradea, Craiova, Timișoara, Cluj Napoca, Iași și Ploiești.

Analizând piața, la momentul actual, profilul cumpărătorului este susținut de *dorință* – publicitatea, mai ales în contextul post-pandemic este atuul oricărui cumpărător tipic și de *puterea efectivă de cumpărare* – conform studiilor efectuate la nivelul țării noastre de către o instituție bancară, pe perioada pandemiei populația a economisit mult mai mult decât în mod uzual, cheltuielile zilnice reducându-se de la 35% la 24%, lucru ce permite unui cumpărător hotărât să acționeze în consecință.

2. ANALIZA OFERTII

Piața tranzacțiilor cu terenuri destinate exclusiv proiectelor rezidențiale și comerciale (birouri, retail, hotel) a înregistrat anul trecut cea mai ridicată valoare din 2007 până în prezent, relevă datele Colliers. Astfel, volumul total al achizițiilor s-a cifrat la peste 800 de milioane de euro, cifră de peste 2,5 ori mai mare decât cea estimată pentru 2020, respectiv 310 milioane de euro. Potrivit reprezentanților companiei de consultanță imobiliară, această sumă reprezintă un record al ultimilor 15 ani, ea fiind depășită doar de rezultatele consemnate în 2007. Spre comparație, la vremea aceea erau consemnate tranzacții de peste 800 de milioane euro doar la nivelul Bucureștiului, în vreme ce la nivel național s-a depășit pragul de un miliard de euro, potrivit estimărilor din aceea perioadă.

În urma analizei de piață prețul pentru închirierea spațiilor comerciale de tip modul/chioșc poate varia mult, în funcție de zona în care acesta este amplasat (aproximativ între 20 - 65 EUR/mp).

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

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

În urma analizei de piață a spațiilor comerciale de tip modul comercial – chioșcul de cafea deține de mult timp poziția de lider printre cele mai populare puncte de vânzare. Dimensiunea redusă a pavilionului comercial pentru vânzarea cafelei permite instalarea acestuia în majoritatea locurilor de circulație intensă. Acestea includ: un nod important de transport, stații de transport public, o gară, o stație de metrou, căminele studențești, parcuri, precum și lângă birouri mari și centre comerciale. Alte categorii la mare căutare sunt chioșcurile pentru comerț stradal de presă, chioșcurile pentru comerț de înghețată, chioșcurile pentru comerț de țigări, chioșcurile pentru comerț de fast-food. Majoritatea acestor amplasamente au dimensiunile cuprinse între 5 mp – 10 mp.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIU S CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 13873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: [REDACTAT]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

[REDACTAT]

În urma analizei de piață prețul pentru închirierea spațiilor publicitare outdoor poate varia mult, în funcție de fiecare format (aproximativ între 9 - 25 EUR/mp).

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

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

În materia analizei ofertelor expuse pe piața publicitară majoritatea firmelor de publicitate propun persoanelor interesate, în speță cumpărătorului tipic, următoarele tipuri de panouri publicitare:

Panouri publicitare Backlist – acestea sunt panouri publicitare situate în interiorul orașelor. Sunt iluminate pentru a asigura o vizibilitate bună și pe timp de seară. Caracteristici:

Amplasate în zonele centrale sau aglomerate ale orașelor, beneficiază de o expunere maximă.

Dimensiunile de 4,00 x 3,00 sau 3,20 x 2,40 m.

Ideale pentru creșterea notorietății unui brand sau promovare produse.
Impact deosebit noaptea, datorită iluminării.

Panouri publicitare Unisign și Billboard – acestea sunt panouri de dimensiuni mari cu vizibilitate foarte bună pentru traficul auto, situate în zona periferică a orașelor, la intrări, sau pe drumurile naționale. Caracteristici:

Amplasate la intrările în orașe, pe drumurile naționale.

Dimensiuni de 6,00x3,00 m sau 8,00x3,00 m.

Potrivite pentru afaceri locale și puncte de interes.
Ideale pentru creșterea notorietății unui brand sau activarea acestuia.
Expunere la trafic auto mare, cu un cost redus.

Panourile publicitare unipol – acestea sunt panouri de dimensiuni foarte mari, amplasate pe autostrăzi și drumuri europene, care oferă un mijloc de comunicare cu un impact puternic. Caracteristici:

Amplasate pe drumuri europene și autostrăzi.

Dimensiunile foarte mari: 8,00x3,00 m, 8,00x4,00 m, 14,00x4,00 m, 8,00x9,00 m.

Ideale pentru creșterea notorietății unui brand sau activarea acestuia.
Potrivite pentru campanii naționale și campanii de produs.
Expunere la trafic auto foarte mare, cu un cost redus.

Mesh-uri publicitare outdoor – acestea sunt locații publicitare outdoor pe fațadele clădirilor, situate în zone cu trafic auto și pietonal intens. Caracteristici:

Se remarcă în aglomerația urbană, prin dimensiunile și locațiile ultracentrale care nu sunt accesibile pentru amplasarea altor tipuri de suporturi publicitare.

Dimensiuni foarte mari, suprafața între 20 – 100 mp.

Possibilitatea de a fi expuse și pe schelele fațadelor aflate în renovare pe durata executării lucrărilor.
Potrivite pentru campanii naționale și campanii de produs.

Prisme publicitare outdoor – acestea sunt suporturi de dimensiuni exponabile mari, care pot fi amplasate în zone centrale, parcuri, bulevarde și intersecții aglomerate. Caracteristici:

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

TEL: [REDACTAT]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



Pot fi amplasate în zone ultracentrale unde, în mod normal, nu s-ar putea expune pe alt tip de suport.
Atrag foarte tare atenția datorită dimensiunilor mari 3,00×4,00m, 3,00×6,00 m.
Pot avea baza triunghiulară sau patrulateră, poligonală sau tip paravan.
Ideale pentru campanii scurte, evenimente sau promoții.

Panouri direcționale outdoor – acestea sunt panouri de mici dimensiuni ideale pentru direcționare și informare.
Sunt amplasate pe stâlpii de electricitate sau cei de iluminat public. Caracteristici:

Amplasate în interiorul orașelor.
Dimensiuni de 0,80×1,00 m.
Ghidează către locațiile firmelor pentru care sunt expuse.

Caracterul repetitiv asigură memorarea mesajului publicitar, astfel pentru a avea efectul scontat, acestea trebuie amplasate în număr cât mai mare.

Reclame stații autobuz – stațiile de autobuz sunt răspândite în toată țara și sunt tranzitate zilnic de sute de mii de oameni care așteaptă în stație sau doar trec pe lângă ele. Caracteristici:

Sunt foarte eficiente pentru promoții la produse și servicii.
Grafica poate să conțină mai mult text deoarece călătorii care așteaptă în stație au timp să parcurgă informația.
Ideale pentru direcționare spre un punct de interes.
Pot fi utilizate pentru campanii de recrutare.
Potrivite pentru prezentarea caracteristicilor unui produs.

În ceea ce privește costul unei campanii outdoor acesta este compus din:

Creație grafică.
Producție publicitară.
Costuri de montaj/demontaj.
Costuri media (închirierea spațiilor publicitare).
Servicii publicitare adiționale (iluminare, monitorizare).

Taxa locală de publicitate – Conform Hotărârii Consiliului General al Municipiului București privind stabilirea nivelurilor impozitelor și taxelor locale începând cu anul 2022, taxa pentru folosirea mijloacelor de reclamă și publicitate este de 3% aplicată la valoarea serviciilor de reclamă și publicitate.

În ceea ce privește însă taxa pentru afișaj în scop de reclamă și publicitate, regăsim 2 categorii:
În cazul unui afișaj în locul unde persoana derulează o activitate economică – taxa este în lei/m² sau fracțiune de m².
În cazul oricărui alt panou, afișaj sau oricărei structuri de afișaj pentru reclamă sau publicitate – taxa este de 23 lei.

3. RELATIA DINTRE CERERE SI OFERTA

La data evaluării piața specifică bunurilor subiect se află în echilibru, oferta fiind la același nivel cu cererea.

4. CONCLUZII PRIVIND ANALIZA PIEȚEI SPECIFICE

Analizând piața specifică am ajuns la concluzia că există oferte active pentru tipul de proprietate evaluat, intervalul de prețuri pentru spațiile comerciale de tip modul comercial este situat între 9 €/mp-65 €/mp.

De asemenea, analizând piața specifică am ajuns la concluzia că există oferte active pentru tipul de proprietate evaluat, intervalul de prețuri pentru panourile publicitare este situat între 3 €/mp-30 €/mp.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUȘ CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 18873
SPECIALIZAREA: EPI / EBM

TEL: [REDACTAT]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

EVALUATOR
[REDACTAT]

ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind: "Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării."

GEV 60 Evaluarea bunurilor imobiliare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale prezentului raport de evaluare.

Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- **PERMISĂ LEGAL** – pentru a determina utilizările legal permise se realizează o analiză a reglementărilor privind zonarea, restricțiile de construire, normativul de Construcții, restricțiile privind Construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății, din cauza unor clauze prevăzute în contractul de închiriere. Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare.
- **POSSIBILĂ FIZIC** – dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (inundații, cutremure) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi pot atinge cea mai bună utilizare doar făcând parte dintr-un anumit ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza și fezabilitatea terenului. Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc). Structura geologică a terenului poate împiedica sau poate face foarte scumpă anumite utilizări ale proprietății, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălțime, subsoluri multiple.
- **FEZABILĂ FINANCIAR** – utilizările care au îndeplinit criteriile permisă legal și posibilă fizic se analizează pentru a se determina dacă ele ar genera un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sau fezabile financiar. Pentru aceasta se determină veniturile viitoare generate de proprietate din care se scad cheltuielile de exploatare și va rezulta profitul net. Amplasarea imobilului în zona de elită a orașului impune o utilizare diferită de utilizările agricole sau industriale. În acest context fezabilitatea financiară va determina doar realizarea de Construcții care să asigure fructificarea maximă a capitalului fie prin vânzare, fie prin închirierea cu construcția edificată, nu ca teren liber.
- **MAXIM PRODUCTIVĂ** – dintre utilizările fezabile financiar se selectează utilizarea care conduce la cea mai mare valoare reziduală.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza celor patru criterii ale celei mai bune utilizări a imobilului.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIU CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 18973
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: [REDACTAT]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



[REDACTAT SIGNATURE]

Concluzionând, fiecare bun în ansamblul lui, se află deja în cea mai bună utilizare a sa, utilizarea Comerciala ce conduce către valoarea maximă a proprietății imobiliare. Cel mai probabil utilizator final este persoana fizică sau juridică.

Utilizarea Comerciala pentru ambele bunuri subiect îndeplinește criteriile care definesc CMBU și anume: Este fizic posibilă; Este permisă legal; Este fezabilă financiar; Este maxim productivă.

EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE

Proprietățile ce fac obiectul raportului de evaluare sunt compuse din module tip pentru activități comerciale (flori; presa-carte și alte activități), respectiv teren pentru amplasarea mijloacelor publicitare pe domeniul public al Sectorului 4 din Municipiul București.

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

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

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

Asadar, în aplicarea acestei metode au fost colectate, analizate, comparate și ajustate oferte de închiriere privind bunuri similare disponibile pe piața specifică în vederea estimării valorii chiriei de piață inclusiv taxele stabilite prin HCGMB 105 și 426, respectiv:

DENUMIRE SERVICIU	ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
Inchiriere teren pentru panou spatiu publicitar	Chirie estimata Le/mp/zi 0,75	Chirie estimata Le/mp/zi 0,63	Chirie estimata Le/mp/zi 0,45	Chirie estimata Le/mp/zi 0,31
Inchiriere modul tip pentru comercializarea presei / florilor si al altor produse, inclusiv terenul aferent	Chirie estimata Le/mp/zi 4	Chirie estimata Le/mp/zi 3,66	Chirie estimata Le/mp/zi 3,33	Chirie estimata Le/mp/zi 3

Pentru estimarea chiriei s-a avut în vedere o suprafață de închiriere de aproximativ 10 mp (modul tip pentru comercializarea presei / florilor și al altor produse, inclusiv terenul aferent), fiind estimate următoarele valori (valoare rotunjită):

Pentru zona A, a fost estimată, o chirie în cuantum de 1.200 lei / lunar.

Pentru zona B, a fost estimată, o chirie în cuantum de 1.100 lei / lunar.

Pentru zona C, a fost estimată, o chirie în cuantum de 1.000 lei / lunar.

Pentru zona D, a fost estimată, o chirie în cuantum de 900 lei / lunar.

Cursul de referință EURO/RON ajustat de BNR la data evaluării, respectiv la data de 25.03.2022 este de 1 EUR = 4.9489 RON.

EVALUATOR AL TORZIANT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUȘ CORNELIU CONSTANȚIN
NUMAR LEGITIMATIE: 18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: [REDACTAT]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

ANEXE
EPI, EBM

ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

I. ANALIZA REZULTATELOR

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

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

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

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

Pentru estimarea chiriei s-a avut în vedere o suprafață de închiriere de aproximativ 10 mp (modul tip pentru comercializarea preseii / florilor și al altor produse, inclusiv terenul aferent), fiind estimate următoarele valori (valoare rotunjită):

Pentru zona A, a fost estimată, o chirie în cuantum de 1.200 lei / lunar.

Pentru zona B, a fost estimată, o chirie în cuantum de 1.100 lei / lunar.

Pentru zona C, a fost estimată, o chirie în cuantum de 1.000 lei / lunar.

Pentru zona D, a fost estimată, o chirie în cuantum de 900 lei / lunar.

În tabelul de mai jos, au fost estimate valorile în lei / mp / zi,

DENUMIRE SERVICIU	ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
Inchiriere teren pentru panou spatiu publicitar	Chirie estimata Lei/mp/zi 0,75	Chirie estimata Lei/mp/zi 0,63	Chirie estimata Lei/mp/zi 0,45	Chirie estimata Lei/mp/zi 0,31
Inchiriere modul tip pentru comercializarea preseii / florilor si al altor produse, inclusiv terenul aferent	Chirie estimata Lei/mp/zi 4	Chirie estimata Lei/mp/zi 3,66	Chirie estimata Lei/mp/zi 3,33	Chirie estimata Lei/mp/zi 3

Cursul de referință EURO/RON afișat de BNR la data evaluării, respectiv la data de 25.03.2022 este de 1 EUR = 4.9489 RON.



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

TEL: [REDACTED]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

E. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Concluzia asupra valorii este exprimată conform GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*. Au fost analizate astfel, atât cantitatea, calitatea informațiilor deținute și adecvarea abordărilor prezentate, cât și principiul prudenței adecvat scopului evaluării, în opinia evaluatorului, valoarea chiriei de piață a dreptului de proprietate al imobilului ce face obiectului prezentului a fost estimată astfel:

DENUMIRE SERVICIU	ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
Inchiriere teren pentru panou spatiu publicitar	Chirie estimata Lei/mp/zi	Chirie estimata Lei/mp/zi	Chirie estimata Lei/mp/zi	Chirie estimata Lei/mp/zi
	0,75	0,63	0,45	0,31
Inchiriere modul tip pentru comercializarea presei / florilor si al altor produse, inclusiv terenul aferent	Chirie estimata Lei/mp/zi	Chirie estimata Lei/mp/zi	Chirie estimata Lei/mp/zi	Chirie estimata Lei/mp/zi
	4	3,66	3,33	3

Asadar, Pentru estimarea chiriei s-a avut in vedere o suprafata de inchiriere de aproximativ 10 mp (modul tip pentru comercializarea presei / florilor si al altor produse, inclusiv terenul aferent), fiind estimate urmatoarele valori (valoarea rotunjita):

Pentru zona A, a fost estimata, o chirie in cuantum de 1.200 lei / lunar.

Pentru zona B, a fost estimata, o chirie in cuantum de 1.100 lei / lunar.

Pentru zona C, a fost estimata, o chirie in cuantum de 1.000 lei / lunar.

Pentru zona D, a fost estimata, o chirie in cuantum de 900 lei / lunar.

Cursul de referință EURO/RON afișat de BNR la data evaluării, respectiv la data de 25.03.2022 este de 1 EUR= 4. 9489 RON.

Cu privire la valoarea aleasă precizez următoarele aspecte:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă în condițiile și prevederile prezentului raport de evaluare explicativ.
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformare la cerințele legale.
- Valoarea este o predicție.
- Valoarea este subiectivă.
- Evaluare este o opinie asupra unei valori.



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

TEL: [REDACTED]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



[REDACTED SIGNATURE]

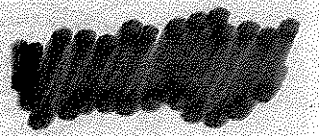
ANEXE

DOCUMENTE:



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUȘ CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 16873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: [REDACTED]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



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

TEL. [REDACTED]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



[REDACTED]

[Faint, illegible text]



[Handwritten signature]

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIU CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 19873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: [REDACTED]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRĂRE

privind stabilirea nivelurilor impozitelor și taxelor locale în municipiul București începând cu anul 2022

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului General al Municipiului București nr. 1414/03.03.2021, raportul de specialitate al Direcției Generale Economice - Direcția Venituri nr. DV 714/01.03.2021 și amendamentul înregistrat la Cabinetul Secretariatului General cu nr. 1648/27.04.2021,

Văzând avizul Comisiei economice, buget, finanțe și credite externe nr. 48/23.04.2021 și avizul Comisiei juridice și de disciplină nr. 144/25.04.2021 din cadrul Consiliului General al Municipiului București

În conformitate cu prevederile art. 452 alin (2) art. 457 alin (7), art. 477 alin (2) și art. 468 alin. (1) și (2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare

În respectarea prevederilor Legii nr. 50/2006 privind transparența decizională în administrația publică, republicată

În temeiul prevederilor art. 129 alin (2) lit. b) și alin (4) lit. c) și art. 139 alin (3) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 35/2016 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

**CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
HOTĂRĂȘTE**

Art. 1 Începând cu anul 2022, se aprobă nivelurile impozitelor și taxelor locale și sunt cele prevăzute în anexa nr. 1

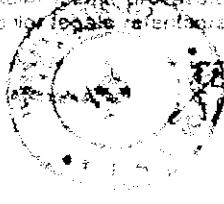
Art. 2 Începând cu anul 2022, se aprobă nivelurile impozitelor și taxelor locale stabilite prin hotărârea ale Consiliului General al Municipiului București și sunt cele prevăzute în anexa nr. 2

Art. 3 Normele metodologice de aplicare a prevederilor art. 2 sunt prevăzute în anexa nr. 2a

Art. 4 Începând cu anul 2022, în cazul mijloacelor de transport noi, impozitul se reduce cu 95%

Art. 5 Începând cu anul 2022, beneficiara pentru plata cu anticipație până la data de 31 martie a impozitului/taxei de studii, impozitului/taxei pe teren și impozitului pe mijlocul de transport datorate de contribuabil, până la integral și este de 10%

Art. 6 Pentru plata cu întârziere a impozitelor și taxelor locale, este prevăzută în anexa hotărârea de percepție majorată de întârziere conform prevederilor locale referitoare la creșterea bugetară



EMITENT AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIU CORNELIU CONSTANTIN
NI MAR LEGITIMATIE:18873
SPECIALIZAREA: EP | EBM

TEL: [REDACTED]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

[REDACTED]

Art 7 Sumele încasate de către Direcția de Impozite și Taxe locale de sector pentru bugetul Municipiului București vor fi virate lunar, respectiv până la data de 10 a lunii următoare pentru veniturile încasate în luna anterioară

Art 8 Anexele nr. 1, nr. 2 și nr. 2a fac parte integrantă din prezenta hotărâre

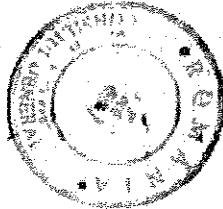
Art 9 Prezenta hotărâre se comunică Primărilor Sectoarelor 1 - 6 și instituțiilor publice de interes local ale Municipiului București

Art 10 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și instituțiile din subordinea Consiliului General al Municipiului București vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de 27.04.2021

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Sonn Purcărea



SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Georgiana Zamfir

București 27.04.2021
Nr. 105

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN CORBĂNTIN BARBĂLAU



ANEXA NR 2
LA HCLB4 NR 145/31.05.2022

T.C.C. | TIBERIUS CORNELIU
CONSTANTIN

Appraisal Advisor

SECTORUL 4
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
REGISTRATURĂ (9)

16 MAY 2022

INTRARE Nr. 2824
IESIRE

Catre,

PRIMARIA SECTORULUI 4
SERVICIUL PATRIMONIU

Subsemnatul, Tiberius - Corneliu Constantin, Evaluator Autorizat Membru ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) din data de 25.06.2018, specializarea EPI | EBM (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare si Evaluarea Bunurilor Mobile), posesor al legitimatiei cu numarul 18873,

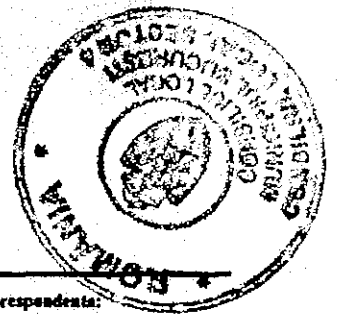
Prin prezenta adresa, va inaintez, in doua exemplare semnate si stampilate in original, urmatorul document:

- Raportul de evaluare intocmit pentru spatiile cu destinatie comerciala / administrative / depozitare, situate in Piata Aparatorii Patriei.

16.05.2022

Cu deosebita consideratie,
Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 18873


EVALUATOR

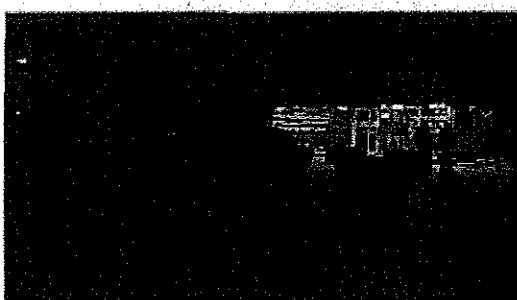


EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 18873
Specializarea: EBM | EPI

TEL: [REDACTED]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

Sediul ales pentru corespondenta:
Bucuresti, bd. Corneliu Coposu nr. 5, bl. 103,
sc. B, et. 8, ap. 46, sector 3

**RAPORT DE EVALUARE
ÎNTOCMIT DE EVALUATORUL AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN**



BUNURILE IMOBILE SUBIECT:

SPATII CU DESTINATIE COMERCIALA /
ADMINISTRATIVA / DEPOZITARE, SITUATE
IN PIATA APARATORII PATRIEI

PROPRIETAR:

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

UTILIZATOR:

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

DATA EVALUĂRII: 01.04.2022

SCOPUL EVALUĂRII:

ESTIMAREA CHIRIEI DE PIATĂ PENTRU
PROPRIETATILE COMERCIALE DIN
INCINTA PIETEI APARATORII PATRIEI

CURS BNR 01.04.2022

1 EURO = 4.9454 LEI

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



**BUCUREȘTI
APRILIE - 2022**

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către,

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Referitor la solicitarea dumneavoastră cu privire la evaluarea spațiilor cu destinație comercială / administrativă / depozitare situate în „Piata Aparatorii Patriei” astfel cum au fost descrise în cuprinsul prezentului raport de evaluare, vă aduc la cunoștință următoarele:

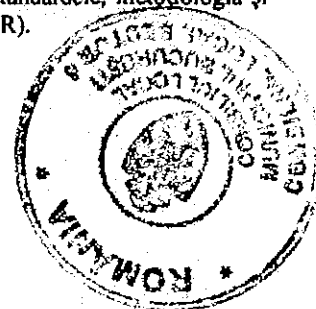
- Potrivit solicitării comunicate de către Sectorul 4 al Municipiului București – Direcția Autorizări – Serviciul Patrimoniu, am fost desemnat în vederea evaluării spațiilor cu destinație comercială / administrativă / depozitare situate în „Piata Aparatorii Patriei”.
- Scopul evaluării este informarea utilizatorului cu privire la chiria de piață a spațiilor comerciale aflate în incinta Pieței Aparatorii Patriei, în vederea închirierii acestora.
- A fost supus evaluării întregul drept de proprietate considerat valabil, transferabil și liber de orice sarcini.
- Data de referință a evaluării este data 01.04.2022.
- Prezenta adresă este însoțită de raportul de evaluare, întocmit în conformitate cu standardele, metodologia și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

TIBERIU CORNELIU CONSTANTIN

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

NR. LEGITIMATIE: 18873



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

TEL: [REDACTED]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE	2
I. INTRODUCERE	4
1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante (Sinteza Raportului)	4
2. Certificarea evaluatorului	5
II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
1. Identificarea si competenta evaluatorului	6
2. Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati	6
3. Scopul evaluarii	6
4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	6
5. Tipul valorii	6
6. Data evaluarii	6
7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	6
8. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza evaluarea	7
9. Ipoteze generale si ipoteze speciale	7
10. Tipul raportului	8
11. Restrictiile de utilizare, difuzare sau publicare	8
12. Declaratia conformitatii cu SEV	8
13. Descrierea raportului de evaluare	8
III. PREZENTAREA DATELOR	9
1. Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare	9
2. Descrierea situatie juridice	15
3. Descrierea constructiei si a terenului	15
4. Componente non - imobiliare. Identificare si clasificare	15
5. Istoricul Proprietatii subiect	15
IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	16
1. Analiza cererii	16
2. Analiza ofertei	17
3. Relatia dintre cerere si oferta	17
4. Concluzii privind analiza pietei specifice	17
V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	18
VI. EVALUAREA BUNURILOR IMOBILIARE	19
VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	20
VIII. ANEXE	21



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

TEL: [REDACTED]
 E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
 WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

[REDACTED]

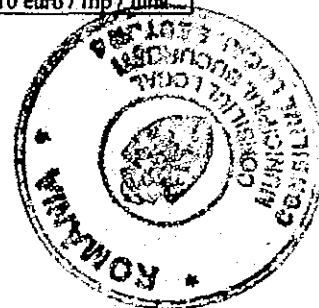
INTRODUCERE

I. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

1	CLIENT	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI	
2	UTILIZATOR DESEMNAS	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI	
3	PROPRIETAR	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI	
4	SCOPUL EVALUĂRII	ESTIMAREA CHIRIEI DE PIATA IN VEDEREA INCHIRIERII SPATIILOR COMERCIALE DIN INCINTA PIETEI APARATORII PATRIEI	
5	TIPUL VALORII	CHIRIA DE PIATA	
6	DATA EVALUĂRII	01.04.2022	
7	EVALUATOR	EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRUL TITULAR ANEVAR, CONSTANTIN CORNELIU TIBERIUS	
8	TIP PROPRIETATE	SPATII CU DESTINATIE COMERCIALA / ADMINISTRATIVA / DEPOZITARE	
9	AMPLASAREA IMOBILULUI	PIATA APARATORII PATRIEI DIN CARTIERUL BERCENI	
10	SUPRAFATA IMOBILULUI	TEREN	CONSTRUCTIE
		3.809 MP	C1 - Scd 2.075 mp / Su - aprox 1500 mp
			C2 - Scd 55 mp
			C3 - 19 mp
11	CURS EURO CONFORM BNR DIN DATA DE 01.04.2022	1 EURO = 4.9454 RON	

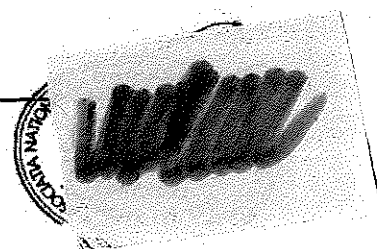
Valorile chiriei de piata estimate pentru unitatile de comercializare produse alimentare si nealimentare, farmacii, cofetarii, patiserii, internet cafe, vanzare cu amanuntul de alte produse alimentare n.c.a. - sandwich, supe, ciorbe, pizza, fast food, show room-uri, sunt urmatoarele:

SPATII CU DESTINATIE COMERCIALA / ADMINISTRATIVA / DEPOZITARE				
Suprafata	Suprafata	Suprafata	Suprafata	Suprafata
1-25 mp	26-50 mp	51-75 mp	75-100 mp	> 100 mp
15 euro / mp / luna	14 euro / mp / luna	13 euro / mp / luna	12 euro / mp / luna	10 euro / mp / luna



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

TEL: [REDACTED]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Referitor la evaluarea spațiilor cu destinație comercială / administrativă / depozitare situate în „Piata Aparaturii Patriei”, subsemnatul TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN, membru titular ANEVAR, având numărul de legitimație 18873, îmi asum răspunderea privind conținutul prezentului raport de evaluare numai față de client și de utilizatorul desemnat și certific în cunoștință de cauză și cu bună credință, faptul că:

- Afirmările susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile raportate în prezentul raport de evaluare se limitează numai la ipotezele generale și speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile subsemnatei, personale, imparțiale și nepărtinitoare și sunt în concordanță cu Standardele de Evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Raportul de evaluare a fost întocmit conform informațiilor și documentelor primite din partea proprietarului și din informațiile obținute în urma inspecției, iar evaluatorul nu se face răspunzător în situația în care apar și alte informații care nu i-au fost comunicate în cadrul acestei proceduri.
- Menționez faptul că nu mi-a fost acordată asistență profesională de către alte persoane, cu privire la întocmirea prezentului raport de evaluare.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă referitor la bunurile ce fac obiectul evaluării și nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunurile evaluate în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Dețin cunoștințele necesare pentru întocmirea, în mod competent, a prezentului raport de evaluare.
- Pentru realizarea prezentului raport nu am primit asistență din partea altor persoane desemnate ale certificării.
- La data prezentului raport, subsemnatul sunt membru titular ANEVAR, având nr. de legitimație 18873 și asigurare profesională în cuantum de 250.000 euro.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

NR. LEGITIMATIE: 18873



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

TEL: [REDACTED]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



TRAC

TERMENII DE REFERINȚĂ ALE EVALURII**1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI**

Subsemnatul, Constantin Corneliu Tiberius, Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR având numărul de legitimație 18873, declar faptul că sunt membru titular ANEVAR din data de 25.06.2018 și declar faptul că dețin cunoștințele necesare pentru întocmirea, în mod competent, a prezentului raport de evaluare.

2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

3. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este compusă din spații cu destinație comercială / administrativă / depozitare situate în „Piata Aparatorii Patriei”.

4. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul prezentului raport de evaluare este reprezentat de informarea utilizatorului cu privire la valoarea chiriilor de piață pentru imobilele subiect, în vederea închirierii acestora.

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

5. TIPUL VALORII, MONEDA VALORII

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

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

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

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

6. DATA EVALUĂRII, DATA RAPORTULUI DE EVALUARE

Data evaluării este data la care sunt valabile opiniile și concluziile privind valoarea estimată în prezentul raport și este data de 01.04.2022.

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

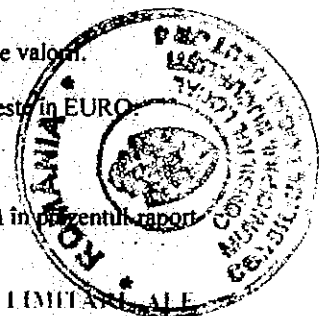
În vederea întocmirii analizelor, opiniilor și a concluziilor din prezentul raport de evaluare, au fost utilizate informațiile primite din partea utilizatorului avute, la data evaluării, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care să nu se fi avut cunoștință.

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

TEL: [REDACTAT]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

ATA MARCA

TCC



8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE DE CATRE EVALUATOR

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

- HCGMB 426/26.07.2018.
- HGMB 105/27.04.2021 și anexa nr 1.
- Extras CF pentru terenul și construcțiile ce reprezintă „Piata Aparatorii Patriei”.
- Planul de amplasament și delimitare pentru terenul și construcțiile ce reprezintă „Piata Aparatorii Patriei”.

Ca sursă suplimentară au fost analizate:

Rapoarte de piață publicate de companiile imobiliare.

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

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

9. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

IPOTEZE SEMNIFICATIVE

- Prezentul raport de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Nici prezentul raport de evaluare și nici părți ale sale nu vor fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- În vederea întocmirii analizelor, opiniilor și a concluziilor din prezentul raport de evaluare, au fost utilizate toate informațiile avute la dispoziție despre bunurile subiect, la data evaluării, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care să nu se fi avut cunoștință.
- Din informațiile obținute, nu există nici un indiciu cu privire la existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate. Nu există informații despre existența unor rapoarte care să indice prezența contaminărilor sau materialelor periculoase și nici nu au fost efectuate investigații special în acest sens. Dacă se va stabili ulterior faptul că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuare valorii de piață a imobilului subiect.
- Se presupune faptul că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii modulelor (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețea lor.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de persoanele menționate mai sus și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

De asemenea, având în vedere Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 105/27.04.2021 și anexa nr 1, respectiv HCGMB 426/26.07.2018 anexa 5 prin care au fost stabilite valorile pentru închirierea birourilor similare, estimarea valorii chiriei de piață pentru bunurile subiect va ține con

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

TEL: [REDACTAT]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

[REDACTAT]

10. TIPUL RAPORTULUI

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

11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către utilizator, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Prezentul raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat. Raportul este confidențial strict pentru client și destinatar, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Intrarea în posesia unei copii a prezentului raport de evaluare nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice, de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile raportului de evaluare își vor pierde valabilitatea.

Nici prezentul raport de evaluare și nici părți ale sale nu vor fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

12. DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII CU SEV

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

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

13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

Prezentul Raport de Evaluare este unul de tip narativ, detaliat și cuprinde descrierea datelor, faptelor și apăsătorilor pe care evaluatorul le detine la data întocmirii acestuia, respectiv la data de 01.04.2022.

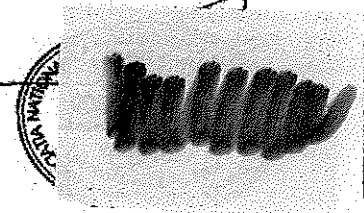
Etapele parcurse pentru elaboararea prezentului raport de evaluare au fost următoarele:

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

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

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

TEL: [REDACTAT]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



PREZENTAREA DATELOR

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

În cadrul analizei pieței imobiliare, precum și a faptului că Piața Aparaturii Patriei se află situată pe șos. Berceni nr. 183 B, sector 4, am considerat aria pieței zona cuprinsă între limitele Sectorului 4 al Municipiului București în conformitate cu Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 143/2003 privind reglementările urbanistice de încadrare pe zone și categorii de folosință a teritoriului Municipiului București, pentru anul 2004 prin aplicarea prevederilor O.G. nr. 36/2002, a H.G. nr. 1278/2002, a H.G. nr. 149/2003, a O.U.G. nr. 12/2003 și a H.C.G.M.B. nr. 301/2002, astfel:

ZONA B - REPREZENTATĂ GRAFIC ÎN CULOAREA PORTOCALIE**Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TEL: [REDACTAT]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

[REDACTAT]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ZONA C - REPREZENTATĂ GRAFIC ÎN CULOAREA GALBEN

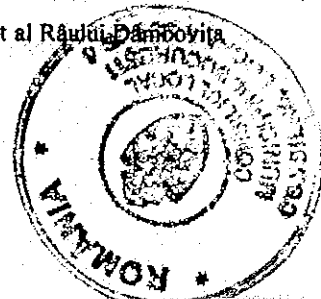
Dellimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

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

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

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

TEL: [REDACTAT]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



[REDACTAT]

Limita nordică a zonei B a Șos. Olteniței.

Limita vestică a zonei B a Căii Văcărești.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

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

Limita administrativă până la Șos. Olteniței.

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

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

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

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

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

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

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

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

Str. Cpt. Eremia Popescu, exclusiv.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

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

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

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

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

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

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

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

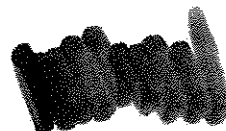
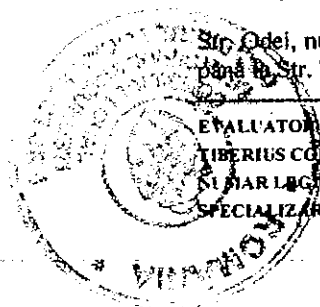
Drum Binelui, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la B-dul Metalurgiei până la Str. Aurel Persu.

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

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

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

TEL: [REDACTED]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



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

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

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

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

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

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

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

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

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

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

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

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

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

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

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

De asemenea, în apropierea Complexului Comercial „Piata Aparatorii Patriei”, se afla Stația de metrou a Magistralei de Metrou M2 Aparatorii Patriei și linia de autobuz STB.

Zona în care este amplasat Complexul Comercial, este o zonă rezidențială, cu blocuri de locuințe și construcții rezidențiale unifamiliale aflate în curs de dezvoltare.

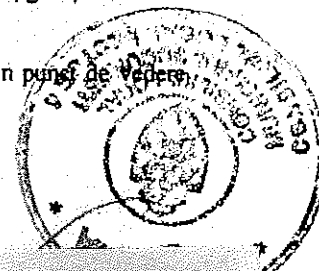
În zona se mai află și instituții de învățământ precum grădinițe, școli, licee, Universitatea Spiru Haret, dar și instituții de cult, cabinete medicale și instituții bancare.

La efectuarea inspecției s-a constatat faptul că în zona există, rețele de curent, apă, canalizare, gaze, internet + TV și termoficare.

Traficul auto și pietonal este intens în zona, ceea ce face imobilul subiect să fie atractiv din punct de vedere comercial.

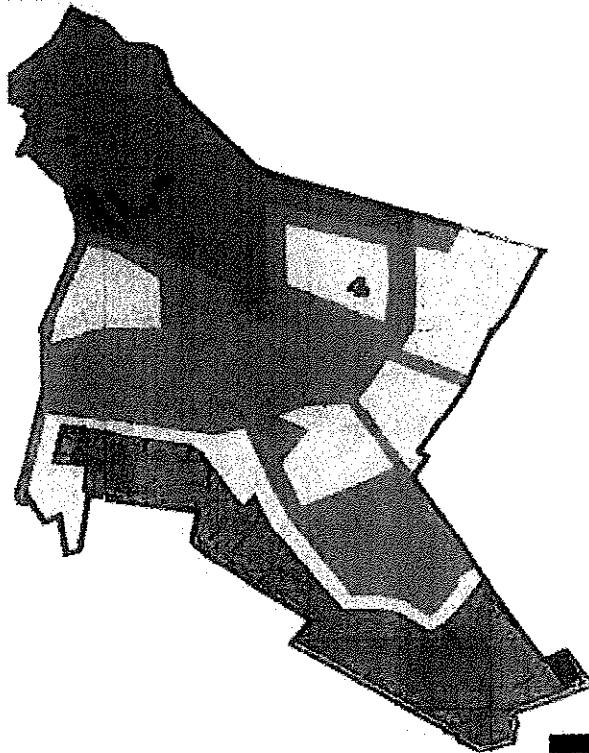
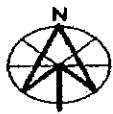
EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 18873
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: [REDACTAT]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



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

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



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

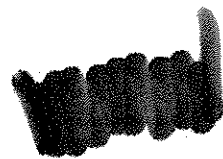
NOTA
Prezenta planșă se află în împreună cu Anexa A la Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 104/2003 cu privire la "Reglementările urbanistice de zonare pe zone și categorii de folosință a teritoriului Municipiului București, pentru anul 2004", pentru aplicarea prevederilor OIG nr. 36/2004, a HG nr. 1274/2002 și a HGMB nr. 30/2002.

Stăruim să oferim servicii din categoria servitiilor de înaltă calitate, venind în întâmpinarea și nevoilor dumneavoastră în teritoriul urbanizat. Serviciile pe categoriile urbanistice "P", "M" și "M2" se fac conform planșelor din Anexa A.

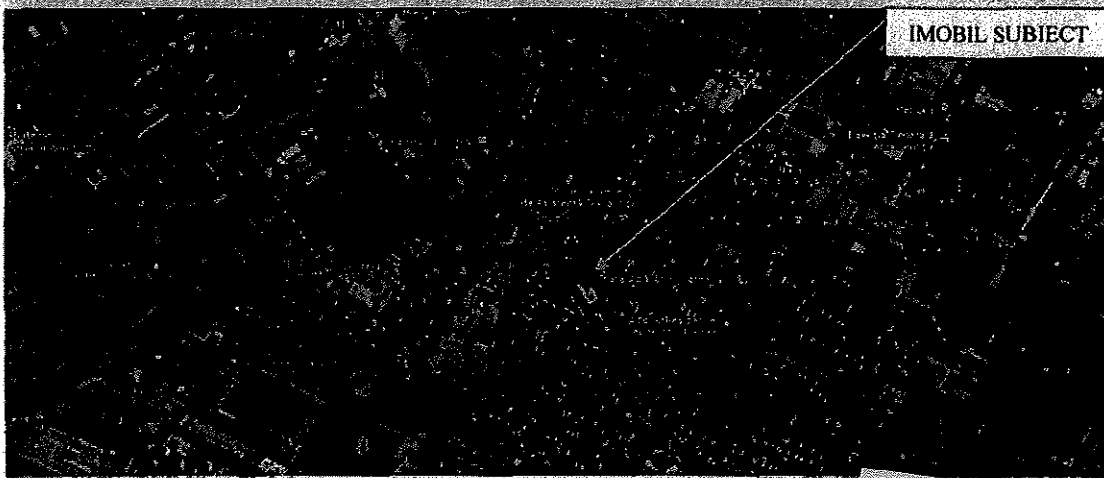
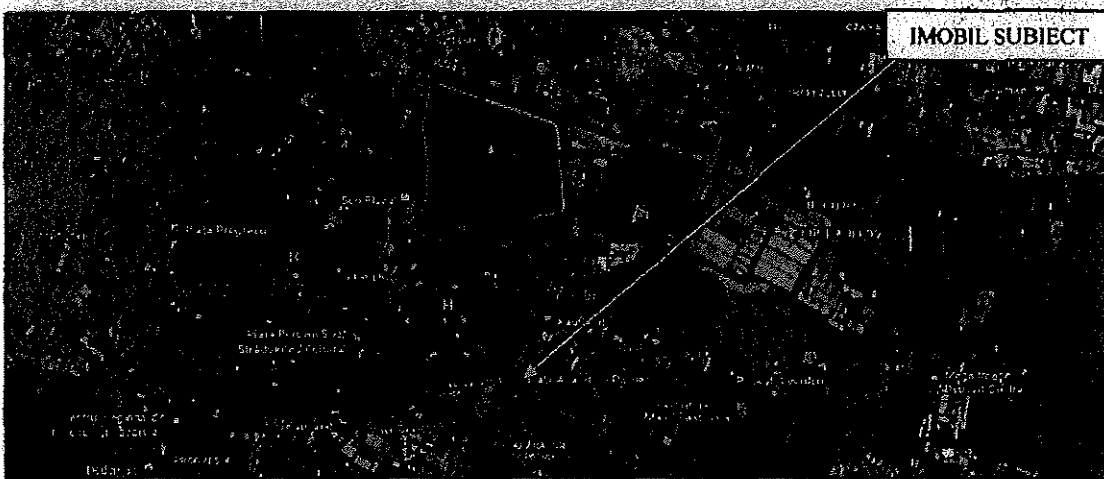
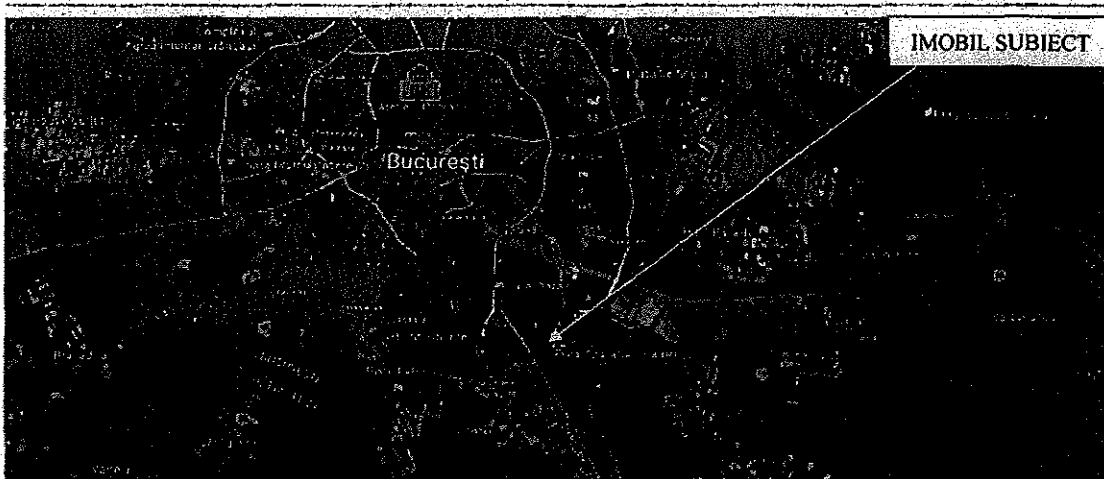


EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEXAR
TIBERIU CORNELIU CONSTANTIN
NI MAR LEGITIMATIE: 18873
SPECIALIZAREA: EPI; EBM

TEL: [REDACTED]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

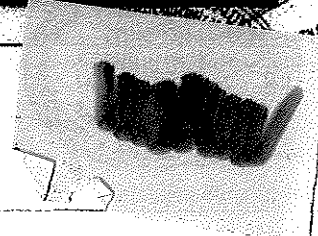


Area. EPI, EBM



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

TEL: [REDACTED]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

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

3. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI ȘI A TERENULUI

Potrivit extrasului de carte funciara, respectiv a planului de amplasament și delimitare puse la dispoziția evaluatorului, terenul are o suprafață de 3.809 mp fiind identificat cu numărul cadastral 230314, având o formă aproximativ dreptunghiulară iar la inspecția proprietății s-a putut observa faptul că suprafața acestui teren este plană.

Cu privire la imobilele amplasate pe acest teren, potrivit extrasului de carte funciara, acestea sunt identificate astfel:

- Nr cad: 230314 – C1, Spațiu Comercial în suprafața construită la sol de 1.990 mp, o Scd de 2075 mp, un regim de înălțime P+1E, construit pe structura metalică în anul 2012, având destinație de construcții administrative și social culturale.
- Nr cad: 230314 – C2, Spațiu Comercial în suprafața construită la sol de 55 mp, o Scd de 55 mp, un regim de înălțime P, construit pe structura metalică, având destinație de construcții anexa.
- Nr cad: 230314 – C3, Post transformare, în suprafața construită la sol de 19 mp, o Scd de 19 mp, un regim de înălțime P, având destinație de construcție industrială și edilitară.

4. COMPONENTELE NON-IMOBILIARE, IDENTIFICARE ȘI CLASIFICARE

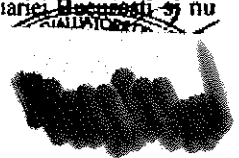
În cadrul prezentului raport de evaluare nu au fost identificate componente non- imobiliare.

ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

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

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

TEL: [REDACTAT]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGALRO
WEB: WWW.TCCLEGALRO



ANALIZA PIETEI

I. ANALIZA CERERII

Piața imobiliară din România are suficiente resurse pentru o creștere puternică a activității în 2022, în funcție de evoluția pandemiei, dar și a altor factori, previzionează reprezentanții companiei de consultanță Colliers. Reevaluarea riscului și alte tendințe postpandemice vor influența în mare măsură apetitul și valoarea investițiilor imobiliare, atât în decursul acestui an, cât și pe termen mai lung. „O oportunitate majoră de care România ar trebui să profite din plin este legată de fondurile UE: pachetul de ajutor pentru coronavirus, plus alocarea normală pentru perioada 2021-2027 pentru România, ating aproximativ 80 miliarde de euro, adică o treime din PIB-ul țării. În consecință, 2022 ar putea fi un an record pentru investițiile imobiliare din perspectiva activității pieței, segmentul industrial fiind potențial pregătit să stabilească noi repere”, notează oficialii companiei.

Cum România urmează să primească, până la sfârșitul acestui deceniu, aproape 80 de miliarde de euro din fonduri UE (fonduri structurale, fonduri de recuperare postpandemie, plus subvenții agricole), la care se adaugă și creșterea economică estimată între 3% și 4% în acest an, consultanții Colliers se așteaptă ca, pe măsură ce rezultatele investițiilor vor începe să se vadă, și creșterea pieței imobiliare să se accelereze și să rămână robustă în anii următori.

Conform „Buletinului statistic lunar al județelor nr.12/2021” emis de INSSE, în luna februarie a anului 2022 –la nivelul Municipiului București, câștigul salariul mediu brut este de 8,480 lei/persoană total pe județ, câștigul salariul mediu net este de 5,175 lei/persoană total pe județ, s-au emis un număr de 632 de autorizații de construire eliberate pentru clădiri rezidențiale până în luna Decembrie inclusiv, iar numărul locuințelor terminate, din date provizorii pentru trimestrul III al anului 2021 este de 3745.

80% dintre companiile imobiliare din sectorul comercial estimează o creștere a veniturilor în 2022 comparativ cu 2021 și 73% se așteaptă la intensificarea tranzacțiilor în domeniu, conform unui studiu Deloitte.

Potrivit raportului, ținând cont că activitatea globală de fuziuni și achiziții a crescut cu aproape 85% în prima jumătate a lui 2021 față de anul precedent, 40% dintre companiile care au participat la studiu spun că ar putea să se implice în astfel de tranzacții în următoarele trimestre.

Percepția privind evoluția veniturilor diferă în funcție de tipul de proprietate. Companiile care dețin clădiri utilizate în economia digitală (centre de date, turnuri de comunicații sau spații industriale) estimează o creștere mai accelerată a veniturilor în acest an, comparativ cu cele din alte domenii.

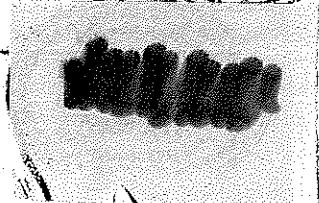
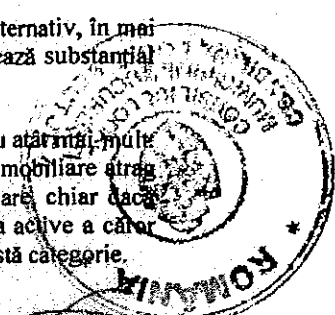
Însă și respondenții care dețin clădiri de birouri, *spații comerciale* sau activează în sectorul ospitalității sunt în oarecare măsură optimiști cu privire la perspectivele pe termen scurt.

Astfel, multe companii se concentrează pe reamenajarea proprietăților pentru a le putea folosi alternativ, în mai multe domenii, maximizându-le valoarea. Cu toate acestea, doar un sfert dintre ele își majorează substanțial investițiile în tehnologie pentru a-și consolida portofoliul și capacitatea de gestionare a activelor.

Piața imobiliară, în general, este influențată de evoluțiile din economie, iar sectorul comercial cu atât mai mult. În plus, într-un mediu puternic inflaționist, precum cel pe care îl traversăm acum, proprietățile imobiliare atrag fonduri în căutare de plasamente care să asigure menținerea valorii banilor în timp. Prin urmare, chiar dacă piața chiriilor nu va avea o evoluție favorabilă în termeni de randamente, investitorii vor căuta active a căror valoare să nu fie erodată de inflație, iar proprietățile imobiliare comerciale se pot încadra în această categorie.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 18373
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: [REDACTAT]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



Analizând piața, la momentul actual, profilul cumpărătorului este susținut de *dorință* și de *puterea efectivă de cumpărare* – conform studiilor efectuate la nivelul țării noastre de către o instituție bancară, pe perioada pandemiei populația a economisit mult mai mult decât în mod uzual, cheltuielile zilnice reducându-se de la 35% la 24%, lucru ce permite unui cumpărător hotărât să acționeze în consecință.

2. ANALIZA OFERTEI

Piața tranzacțiilor cu terenuri destinate exclusiv proiectelor rezidențiale și comerciale (birouri, retail, hotel) a înregistrat anul trecut cea mai ridicată valoare din 2007 până în prezent, relevă datele Colliers. Astfel, volumul total al achizițiilor s-a cifrat la peste 800 de milioane de euro, cifră de peste 2,5 ori mai mare decât cea estimată pentru 2020, respectiv 310 milioane de euro. Potrivit reprezentanților companiei de consultanță imobiliară, această sumă reprezintă un record al ultimilor 15 ani, ea fiind depășită doar de rezultatele consemnate în 2007. Spre comparație, la vremea aceea erau consemnate tranzacții de peste 800 de milioane euro doar la nivelul Bucureștiului, în vreme ce la nivel național s-a depășit pragul de un miliard de euro, potrivit estimărilor din aceea perioadă.

În urma analizei de piață prețul pentru închirierea spațiilor comerciale poate varia mult, în funcție de zona în care acesta este amplasat (aproximativ între 4 EUR - 12 EUR/mp).

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

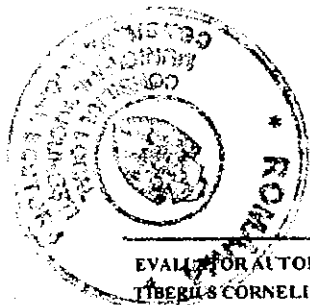
Oferta la un anumit bun, la un anumit preț, la un anumit moment și anume loc, indică raritatea relativă a acelui bun, care este factor de bază a valorii.

3. RELATIA ÎNTRU ÎNCHIRIERE ȘI OFERTA

La data evaluării piața specifică bunurilor subiect se află în echilibru, oferta fiind la același nivel cu cererea, motiv pentru care există o marja de negociere mare pentru închirierea spațiilor comerciale.

4. CONCLUZII PRIVIND ANALIZA PIEȚII SPECIFICE

Analizând piața specifică am ajuns la concluzia că există oferte active pentru tipul de proprietate evaluat, intervalul de prețuri pentru spațiile comerciale de tip modul comercial este situat între 4 €/mp-12 €/mp, în funcție de suprafața, dotări, finisaje, amplasare, costuri de întreținere și condiții de închiriere.



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

TEL: [REDACTED]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind: "Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării."

GEV 60 Evaluarea bunurilor imobiliare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale prezentului raport de evaluare.

Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- **PERMISĂ LEGAL** – pentru a determina utilizările legal permise se realizează o analiză a reglementărilor privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de Construcții, restricțiile privind Construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății, din cauza unor clauze prevăzute în contractul de închiriere. Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare.
- **POSSIBILĂ FIZIC** – dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (inundații, cutremure) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi pot atinge cea mai bună utilizare doar făcând parte dintr-un anumit ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza și fezabilitatea terenului. Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc). Structura geologică a terenului poate împiedica sau poate face foarte scumpă anumite utilizări ale proprietății, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălțime, subsoluri multiple.
- **FEZABILĂ FINANCIAR** – utilizările care au îndeplinit criteriile permisă legal și posibilă fizic se analizează pentru a se determina dacă ele ar genera un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sau fezabile financiar. Pentru aceasta se determină veniturile viitoare generate de proprietate din care se scad cheltuielile de exploatare și va rezulta profitul net. Amplasarea imobilului în zona de elită a orașului impune o utilizare diferită de utilizările agricole sau industriale. În acest context fezabilitatea financiară va determina doar realizarea de Construcții care să asigure fructificarea maximă a capitalului fie prin vânzare, fie prin închirierea cu construcția edificată, nu ca teren liber.
- **MAXIM PRODUCTIVĂ** – dintre utilizările fezabile financiar se selectează utilizarea care conduce la cea mai mare valoare reziduală.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza celor patru criterii ale celei mai bune utilizări a imobilului.

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

TEL: [REDACTAT]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

www.tcclegal.ro



Concluzionând, fiecare bun în ansamblul lui, se află deja în cea mai bună utilizare a sa, utilizarea Comercială ce conduce către valoarea maximă a proprietății imobiliare. Cel mai probabil utilizator final este persoana fizică sau juridică.

În cazul imobilului analizat, piața se definește ca piața proprietăților de tip spațiu comercial / prestări servicii / birouri / spațiu depozitare, amplasate în Complexul Comercial Piața Aparaturii Patriei care îndeplinește criteriile care definesc CMBU și anume: Este fizic posibilă; Este permisă legal; Este fezabilă financiar; Este maxim productivă.

EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE

Proprietățile ce fac obiectul raportului de evaluare sunt compuse din spații cu destinație comercială / administrativă / depozitare situate în „Piața Aparaturii Patriei”.

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

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

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

Asadar, în aplicarea acestei metode au fost colectate, analizate, comparate și ajustate oferte de închiriere privind bunuri similare disponibile pe piața specifică în vederea estimării valorii chiriei de piață inclusiv taxele stabilite prin cele două HCGMB mai sus menționate.

Valorile chiriei de piață estimate pentru unitățile de comercializare produse alimentare și nealimentare, farmacii, cofetării, patiserii, internet cafe, vânzare cu amănuntul de alte produse alimentare n.c.a. – sandwich, supe, ciorbe, pizza, fast food, show room-uri, sunt următoarele:

SPATII CU DESTINATIE COMERCIALA / ADMINISTRATIVA / DEPOZITARE				
Suprafata	Suprafata	Suprafata	Suprafata	Suprafata
1-25 mp	26-50 mp	51-75 mp	75-100 mp	> 100 mp
15 euro / mp / luna	14 euro / mp / luna	13 euro / mp / luna	12 euro / mp / luna	10 euro / mp / luna

Cursul de referință EURO/RON afișat de BNR la data evaluării, respectiv la data de 01.04.2022 este de 1 EUR= 4.9454 RON.



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

TEL: [REDACTED]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

[Handwritten signature]

ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1. ANALIZA REZULTATELOR

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

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

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

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

Asadar, valoarea chiriei de piața a fost estimata astfel:

SPATII CU DESTINATIE COMERCIALA / ADMINISTRATIVA / DEPOZITARE				
Suprafata	Suprafata	Suprafata	Suprafata	Suprafata
1-25 mp	26-50 mp	51-75 mp	75-100 mp	> 100 mp
15 euro / mp / luna	14 euro / mp / luna	13 euro / mp / luna	12 euro / mp / luna	10 euro / mp / luna

Cursul de referință EURO/RON afișat de BNR la data evaluării, respectiv la data de 01.04.2022 este de 1 EUR= 4. 9454 RON.

2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Concluzia asupra valorii este exprimată conform GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*. Au fost analizate astfel, atât cantitatea, calitatea informațiilor deținute și adecvarea abordărilor prezentate, cât și principiul prudenței adecvat scopului evaluării, în opinia evaluatorului, valoarea chiriei de piața a dreptului de proprietate al imobilului ce face obiectul prezentului a fost estimata astfel:

SPATII CU DESTINATIE COMERCIALA / ADMINISTRATIVA / DEPOZITARE				
Suprafata	Suprafata	Suprafata	Suprafata	Suprafata
1-25 mp	26-50 mp	51-75 mp	75-100 mp	> 100 mp
15 euro / mp / luna	14 euro / mp / luna	13 euro / mp / luna	12 euro / mp / luna	10 euro / mp / luna

Cursul de referință EURO/RON afișat de BNR la data evaluării, respectiv la data de 01.04.2022 este de 1 EUR= 4. 9454 RON.

Cu privire la valoarea aleasă precizez următoarele aspecte:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă în condițiile și prevederile prezentului raport de evaluare explicativ.
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la dispozițiile legale.
- Valoarea este o predicție.
- Valoarea este subiectivă.
- Evaluare este o opinie asupra unei valori.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE:18893
SPECIALIZAREA: EPI | EBN

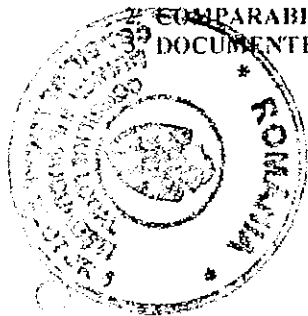
TEL: [REDACTAT]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



[Handwritten signature]

ANEXE

- 1. DOCUMENTE HCGMB.
- 2. COMPARABILE.
- 3. DOCUMENTE CADASTRALE.



EVALIATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUȘ CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE: 18973
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: [REDACTED]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

[Handwritten signature]



Consiliul General al Municipiului București



HOTĂRÂRE

privind reglementarea raporturilor contractuale privind spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Municipiului București, precum și pentru abrogarea Hotărârii C.G.M.B. nr. 32/2007 și a Hotărârii C.G.M.B. nr. 268/2010

Având în vedere expunerea de motive a Primarului General al Municipiului București și raportul de specialitate comun al Direcției Juridic, Direcției Patrimoniu și Administrației Fondului Imobiliar nr. 18890/18.07.2018,

Văzând raportul Comisiei patrimoniu nr. 127/25.07.2018 și raportul Comisiei juridice și de disciplină nr. 485/26.07.2018 din cadrul Consiliului General al Municipiului București,

În temeiul prevederilor art. 38 alin. (2) lit. c), alin. (5) lit. a) și art. 45 alin. (2) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
HOTĂRÂȘTE

Art. 1 (1) Se aprobă derularea raporturilor între chirieși/utilizatori și instituțiile/serviciile publice/operatorii serviciilor publice de administrare a fondului imobiliar aflate în administrarea Municipiului București pentru spațiile comerciale și de prestări servicii, până la finalizarea procedurilor de vânzare derulate în temeiul Legii nr. 550/2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor din patrimoniul regiilor autonome de interes local, conform prezentei hotărâri.

(2) Se aprobă contractul cadru de închiriere pentru spațiile cu altă destinație, ce constituie anexa nr. 1 a prezentei hotărâri, procesul - verbal de predare - primire ce constituie anexa 1a, fișa de calcul privind calculul contravalorii chiriei ce constituie anexa 1b. La întocmirea contractelor se va alătura și schița spațiului, ce se va constitui în anexa 1c. Declarațiile - tip se constituie anexa nr. 4 a prezentei hotărâri, iar tarifele practicate sunt detaliate în anexa nr. 5 a prezentei hotărâri.

Art. 2 Contractele de închiriere încheiate cu persoane fizice sau juridice pentru spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință, se consideră prătungite, în măsura în care au expirat și sub condiția respectării obligațiilor avute, se renouesc pe o perioadă de 5 ani începând cu data adoptării prezentei hotărâri. De aceeași prevederi beneficiază și utilizatorii/titularii Fișei de calcul încheiate conform prevederilor Hotărârii C.G.M.B. nr. 32/2007, modificată și completată, în măsura în care au dispărut cauzele enumerate în cuprinsul hotărârii și titularii nu înregistrează debite restante.

Art. 3 (1) Prin excepție de la prevederile prezentei hotărâri, pentru următoarele categorii de spații se vor încheia Fișe de calcul, ce constituie anexa nr. 2 a prezentei hotărâri

a) - fac obiectul unor revendicări în baza Legii 10/2001 din dreptul comun;

8-doi Republica nr. 47, cod poștal 050013, sector 5 București, România, tel. 0040 21 249797, www.cgg.ro

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

TEL: [REDACTED]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO





b) sunt situate în imobile ce fac obiectul unor proceduri de consolidare,
 c) se află în zone pentru care există PUZ-uri aprobate având ca obiect schimbarea destinației spațiilor respective (damocări, restaurări, restructurări, expropriări pentru cauză de utilitate publică, etc).

(2) Fișetele de calcul încheiate în conformitate cu alineatul 1 sunt valabile până la încetarea cauzei ce a condus la încheierea acestora.

Art. 4 (1) Până la finalizarea procedurilor de evacuare și/sau educerea la starea inițială a spațiilor și recuperarea prejudiciului cauzat (prin grija administratorului), persoanele fizice sau juridice ce ocupă fără titlu spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință vor lua la cunoștință de obligația plății lipsei de folosință cauzată conform "Calcul contravaloarea lipsei de folosință", ce constituie anexa nr. 3 a prezentei hotărâri.

(2) Cuantumul lipsei de folosință se va raporta la nivelul tarifulor practicate de municipalitate în cazul închirierii spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, la care se va adăuga dobânda legată convenită în cazurile răspunderii civile delictuale.

Art. 5 (1) Spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință prevăzute la art. 4, după evacuarea utilizatorilor fără titlu, precum și spațiile libere (exceptând spațiile arătate la art. 3) vor face obiectul atribuirii către solicitanții care s-au adresat în acest sens municipalității, pe baza criteriilor și verificărilor întreprinse de o comisie ce se va constitui în termenul prezentei hotărâri.

(2) Comisia va fi formată din 5 membri, 4 din cadrul structurilor Primăriei Municipiului București numiți prin Dispoziție a Primarului General emisă în 30 de zile de la data încheierii în vigoare a prezentei hotărâri și 1 de la entitatea juridică ce administrează spațiul. Unul din viceprimarii asigură președinția comisiei, care are și calitate de membru.

(3) În vederea atribuirii spațiului, solicitanții trebuie să îndeplinească cumulativ procedurile prevăzute în anexele 6a, 6b și 6c.

(4) În urma analizării criteriilor de selecție anexate Comisia va atribui spațiul solicitantului desemnat câștigător, prin Nota de atribuire sau Ordin de repartizare.

Art. 6 Instituțiile publice care urmează să rennoiască contractele de închiriere sunt exceptate de la constituirea garanției de bună execuție.

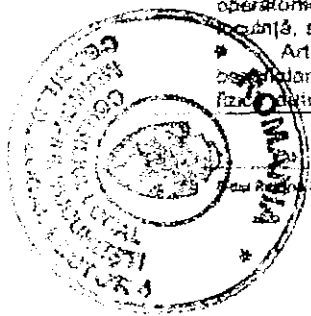
Art. 7 Suma încesată ca rezultat al aplicării prezentei hotărâri chiriașilor/utilizatorilor ocupanților spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință și a terenurilor aferente se face venit la bugetul local. Acestea se calculează conform anexei nr. 5.

Art. 8 Predarea spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință ce face obiectul contractului de închiriere/afășii de calcul se va face de administratorul spațiului.

Art. 9 Dacă în termen de 30 de zile de la primirea înștiințării/modificării făcute de entitatea juridică ce administrează spațiul, utilizatorul spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință nu se prezintă la sediul acesteia pentru încheierea contractului de închiriere prevăzut în anexa nr. 1 ori a fișei de calcul prevăzută în anexa nr. 2 a acestei hotărâri, pierde dreptul de locuință, fiind obligat să predea spațiul liber de orice sarcini pe baza unui proces - verbal de predare - primire.

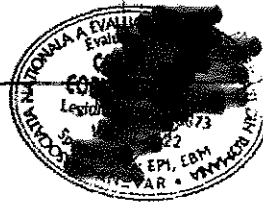
Art. 10 Provederile prezentei hotărâri sunt aplicabile și instituțiilor/serviciilor publice și operatorilor serviciilor publice care au în administrare spații cu altă destinație decât aceea de locuință, aflate în administrarea Consiliului General al Municipiului București.

* Art. 11 Au dreptul să funcționeze în spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință beneficiarii de drept de proprietate, cu brevet al Legii 341/2004 astfel cum a fost modificată și completată, ca persoană fizică autorizată, precum și societățile comerciale în care aceștia sunt unici asociați sau în



Str. Republicii nr. 47, cod poștal 050012, sector 5

U. Registrului, tel: 021 403 85.00, www.prt.ro



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

TEL: [REDACTED]
 E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
 WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

baza unor contracte de asociere încheiate cu societățile comerciale în care aceștia sunt acționari, după verificarea îndeplinirii condițiilor enumerate mai sus, de către comisia constituită.

Art.12 Asociațiile, fundațiile constituite în temeiul legii, beneficiază de prevederile prezentei hotărâri și pot desfășura în spațiile închiriate orice alte activități economice directe, dacă acestea au caracter ocazional și sunt în strânsă legătură cu scopul principal al persoanei juridice. Calculul chiriei se face corespunzător suprafeței și activității desfășurate. De asemenea și partidele politice beneficiază de aceste prevederi, iar comisia constituită în baza Dispoziției Primarului General 1626/2016, cu modificările ulterioare, își continuă activitatea în ceea ce privește entitățile juridice nominalizate mai sus.

Art.13 Anexele 1 – B, 1a, 1b, 6a, 6b și 6c fac parte integrantă din prezenta hotărâre

Art.14 La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, Hotărârea C.G.M.B. nr. 32/2007 și Hotărârea C.G.M.B. nr. 266/2010, precum și orice alte dispoziții contrare se abrogă

Art.15 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București, precum și toate persoanele juridice care administrează spațiile cu altă destinație decât cea de locuință aflate în administrarea Consiliului General al Municipiului București vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de 26.07.2018.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian Orlando Culea

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Georgiana Zamfir

București, 26.07.2018
Nr. 428



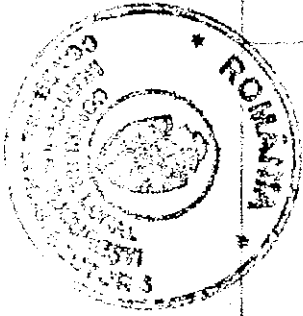
ANEXA nr. 5

INREGISTRAT

4/26/2018

TARIFE INCHIRIERE STABILITE PENTRU EXPLOATAREA SI ALTA DESTINATIE DECAT ACEEA DE LOCUINTA SI A TERENURILOR AFERENTE

Nr. crt.	Profilul activității	EURO (fără TVA)/mp/lună			
		Zona 0	Zona I	Zona II	Zona III
1	Unități bancare, hoteliere, tour-opano, jocuri de noroc (dependența aferență existentă la aceeași adresă - 50% din tariful de bază)	35,00	30,00	25,00	18,00
2	Căse de schimb valutare, case de amanet	23,00	20,00	18,00	16,50
3	Comisioane, agenții comerciale, imobiliare și de turism, notariate, birouri avocatură, birouri consultanță (spațiile utilizate pentru depozitare, arhivare documente și dependența aferență existentă la aceeași adresă - 50% din tariful de bază)	18,00	12,00	8,00	5,00
4	a) Unități de alimentație publică - restaurant, bar club, cafenele (birourile, depozitele și dependențele anexe existente la aceeași adresă - 50% din tariful de bază)	25,00	23,00	18,00	13,00
	b) Cămină, autocămină, (birourile, depozitele și dependențele anexe existente la aceeași adresă - 50% din tariful de bază)	10,00	7,50	5,50	5,00
5	Unități de comercializare produse alimentare și nesărate, ferme mici, cafetării, pastisier, înșirări cafe, vânzarea cu amănuntul de alte produse alimentare n.c.a. - sandwich, supe, clorbe, pizza, fast food, show room-uri (birourile, depozitele și depozitele aferență - 50% din tariful de bază), mai puțin subșolul/terasa aferență care se vor tarifa conform pct. 10	11,00	10,00	9,00	6,00
	a) Spații pentru producție și prestări de servicii și pentru activități medicale-cabinete medicale (medicină de familie, stomatologie, recuperare, cabinete de specialitate, laboratoare etc.), inclusiv birourile, depozitele și depozitele aferență, mai puțin subșolul/terasa aferență care se vor tarifa conform pct. 10	8,00	7,00	5,00	3,50
	b) Spații utilizate pentru activitate de producție și prestări servicii de către persoane fizice autorizate inclusiv foști mici meseriași, asociații familiale	2,00	1,50	1,00	1,00

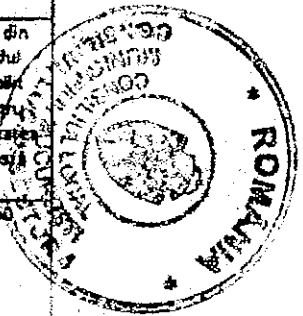


EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
 TIBERIUȘ CORNELIU CONSTANTIN
 NUMAR LEGITIMATIE: 18873
 SPECIALIZAREA: EPI | EBM

TEL: [REDACTED]
 E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
 WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

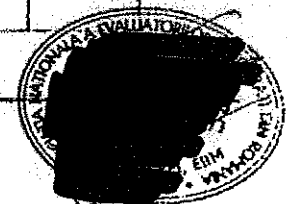


7	cele finanțate de la bugetul central sau local (holuri, case scolare, grupuri sanitare, depozite, dependințe, spațiu pentru arhivă existente la aceeași adresă 50% din tariful de bază				
8	Sedii administrative ale societăților comerciale, companiilor private, etc. altele decât cele ale Administrației Publice Centrale sau locale, organizații profesionale, altele decât cele de la pct. 3 (cu excepția spațiilor folosite pentru comerț, cărora li se aplică tarifele corespunzătoare activității desfășurate)	8,00	7,00	6,50	4,50
9	Activități social culturale, prestate de persoane fizice și juridice private	4,00	3,00	3,00	3,00
10	a) Depozite independente	4,00	3,00	2,00	1,50
	b) subsoluri/pluvițe, demisol, mansardă/pod aferente spațiilor cu altă destinație (activităților comerciale, de producție și de prestări servicii, etc.) prevăzute la pct. 1 - 9), exclusiv subsolurile tehnice	2,00	1,50	1,00	0,75
11	Activități de învățământ de toate gradele (primar și liceal, grădinițe, centre de perfecționare și formare) ale persoanelor fizice și juridice private naționale și străine și administrației centrale sau locale	3,00	2,00	1,00	1,00
12	Terenuri/Curți	Sezon	aprilie-octombrie		La tariful stabilit pentru activitatea de bază
	a) ocupate cu terase acoperite sau neacoperite	Entree sezon	noiembrie-martie		50% din tariful stabilit pentru activitatea de bază
	b) ocupate pentru depozitarea mărfurilor, ambalajelor, puștele de gunoier, ocupate de construcții ușoare și construcții metalice (stocare, magazii, etc.) în care se desfășoară activitate de producție și de prestări servicii	1,50	1,00	0,75	0,50
	c) ocupate de construcții aliate în proprietate privată	1,50	1,00	0,75	0,50
	d) ocupate pentru activitățile de la pct.9	3,00	2,00	2,00	2,00
13	Curți aferente spațiilor cu altă destinație - curți și acces (cota indiviză)	2,00	1,00	1,00	0,50



EVALUATOR: [REDACTAT] **IZAT MEMBRU ANEVAR**
TIBERIU CONSTANTIN
 NUMAR LUCRU: [REDACTAT] **IE:18873**
 SPECIALIZAREA: **PFI/FRM**

TEL: 0722 817 911
 E-MAIL: **OFFICE@TCLEGAL.RO**
 WEB: **WWW.TCCLEGAL.RO**



14	Sedii pentru activitatea de cercetare și proiectare în care își desfășoară activitatea Institutii ale Administrației Centrale sau Locale. Pentru căile de acces (hofuri, casa scării), grupuri sanitare, depozite, arhivă existente la aceeași adresă 50% din tariful de baza.	2,00	1,50	1,00	1,00
15	Sedii administrative, organizații profesionale (asociații, organizații pentru apărarea revoluționarilor, cooperatives, asociații de tineri, etc.)	1,50	1,00	0,75	0,50
16	Activități sociale culturale, sportive, sedii ONG, birouri parlamentare, unități de învățământ de toate gradele, case de cultură, școli populare de artă, centre de creație populară, biblioteci, activități de cult, sindicate, federații, teatre, librării, edituri, tipografii etc., finanțate de la bugetul Administrației Centrale sau Locale	0,75	0,50	0,50	0,50
17	Ateliere de creație ale Uniunii Artiștilor Plastici, membrilor acesteia, artiști plastici, spații pentru muzee, expoziții, cu excepția spațiilor în care se comercializează produse specifice care se vor tarifa ca la pct. 5	0,75	0,50	0,50	0,50

DELIMITAREA ZONELOR

Zona I (zona centrală) (zona 0): Bd. I. C. Brătianu, Bd. Nicolae Bălcescu, Bd. Magheru, Bd. Regina Maria, Piața Romană, str. M. Eminescu, Calea Dorobanți, Piața Lahovari, Piața Amzei, Calea Victoriei, Piața Palatului, str. Ion Brezileanu, str. Academiei, str. Ion Cămpineanu, str. Urosan, str. Doamnei, str. Șelari, str. Condei, Str. Smândan, str. Gabrovici, str. Hristo Botev, str. Colței, Piața Rosetti, Bd. M. Kogălniceanu, Bd. Regina Elisabeta, Piața Operei, Bd. Unirii, str. Știrbei Vodă, Bd. Carol I, Calea Moșilor, Calea Căilăreștilor până la Hala Trăian, Piața Victoriei, Bd. Lascăr Catargiu, Calea 13 Septembrie până la intersecția cu sos. Panduri.

Zona II (zona centrală) delimitată de Piața Victoriei, str. Iancu de Hunedoara, Calea Griviței, Bd. Ion Mihalache, Sos. Șelari col. Mara, Sos. Mihai Bravu, Calea Dudași, Sos. Timpuri Noi, Bd. Tineretului, Calea Serban Vasă, Bd. George Costăc, Bd. Tudor Vladimirescu, Sos. Panduri până la intersecția cu Bd. Ghencea, Spatiul Unirii până la intersecția cu Calea Victoriei.

Zona III (ansambluri de locuințe și artere importante): Titan - Baia Albă, Berceni, Drumul Taberei, Militari, Rahova-Mărgareta, Sida, Ferentari, Vilbur, Crângași-Giulești, Peștera-Bucureștii Noi, Aviației-Electronicii și arterele Colentina până la Sos. Fundeni, Socul, Pantelimon, Iancului, Bd. Basarabia.

Zona III - Platforme Industriale: Platforma Industrială, Progresul, IMG9, 73 August, Pipera, Sărulești.

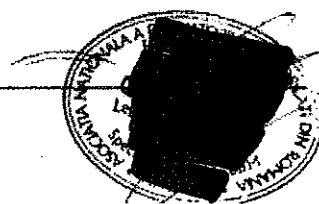
- Zone de agrement: Pădurea Băneasa, zona lacurilor râurilor Colentina, zona lacului Dâmbovița și Pădurea Ropu, Pădurea Andronache,
- Zone periferice: Cartierul Pantelimon, Colentina, Dobrotești, Fundeni, Gara Căteu, Ferentari, Prelungirea Ghencea, Ropu, Giulești Sârbi, Grivița CFR, Chitila, Dâmboița, Băneasa, Pipera.

La adresele prevăzute în prezenta anexă se aplică următoarele tarife:



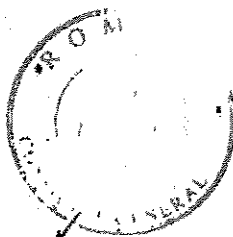
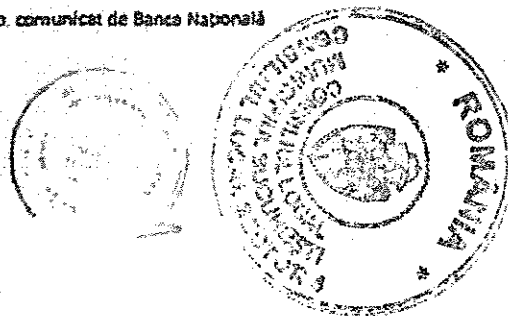
NUMARUL DE INREGISTRARE: [redacted]
 ZAT MEMBRU ANEVAR
 TIBU [redacted] CONSTANTIN
 NUMARUL DE IDENTIFICARE: E:18873
 SPECIALIZAREA: EPI: EBM

TEL: [redacted]
 E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
 WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



- a) O reducere de 30% a tarifului de bază pentru spațiile care nu sunt dotate cu încălzire centrală/electricitate/apă/canal/gaz la sobă
- b) O reducere de 30% a tarifului de bază pentru spațiile cu altă destinație decât cea de locuință situate în zonele cuprinse între străzile nominalizate în Dispoziția Primarului General nr. 786/25.02.2005
- c) O reducere de 30% a tarifului de bază pentru spațiile cu altă destinație decât cea de locuință situate în imobilele ce fac obiectul Legii 10/2001 cu modificările și completările ulterioare.
- d) O reducere de 50% a tarifului de bază pentru beneficiarii Legii nr. 341/2004, cooperativele de invalizi, veterani de război, urmașii eroilor martiri și răniți din timpul revoluției din dec. 1989, asociațiile cu scop caritabil (adăposturi de noapte, azile de bătrâni, case de copii, cantine sociale, etc.) precum și persoanele posesoare a unui certificat de handicap.
- e) Beneficiara de reducere a tarifului de bază și alte categorii nominalizate în acte normative în vigoare
- f) Dacă spațiul precum și titularul contractului de închiriere se încadrează la două sau mai multe corecții se va aplica o singură reducere, respectiv reducerea cea mai mare.

*** Valorile tarifelor de mai sus sunt calculate la un curs de 4,6605 lei/euro, comunicat de Banca Națională a României.



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

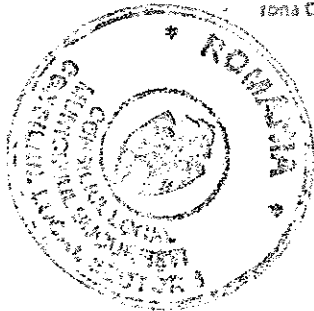
TEL: [REDACTED]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

La stabilirea tarifelor mai sus prezentate s-au avut în vedere următoarele:

- Evoluția cursului de schimb valutare care la data de 10 aprilie 2018 este de 4,6805 lei/euro comparativ cu cel din 2007 la adoptarea H.C.G.M.B nr.32/20.02.2007 care era de 3,5305 lei/euro, curs luat în considerare și la data adoptării H.C.G.M.B nr.268 din 29.10.2010 prin care s-a modificat și s-a completat H.C.G.M.B nr.32/2007
- Evoluția economică precum și criza economică din anul 2009 a influențat negativ încasarea de către Administrația Fondului Imobiliar a chiriilor stabilite prin tarifele adoptate prin hotărârea menționată și astfel acumularea de datorie de către agenții economici a condus și la creșterea numărului proceselor de pe rolul instanțelor de judecată. Mai mult durata proceselor a condus la imposibilitatea recuperării creanțelor de către A.F.I. cauzat de intrarea în faliment a agenților economici și implicit în incapacitate de plată.
- Situația economică a condus la scăderea prețului de închiriere a spațiilor din patrimoniul privat și astfel au fost cazuri când agenții economici au renunțat la utilizarea spațiilor municipaletății și au închiriat de pe piața privată la tarife care sunt și la jumătate față de cele prevăzute de Primăria Municipiului București - vezi cazul spațiilor utilizate de bănci sau cele care erau folosite de către CEC BANK.
- Spațiile oferite spre închiriere de mediu privat, spații care sunt în starea de funcționare sau dotări (grup sanitar, apă caldă, energie electrică, încălzire, etc.), iar spațiile care sunt închiriate de municipaletate sunt în marea lor majoritate nefuncționabile, respectiv trebuiesc reparate, igienizate, modernizate, recondiționate la utilități, etc.
- Din informațiile care se regăsesc în mediul online, valoarea chiriei solicitate de mediul privat este sub valoarea tarifelor stabilite prin hotărârile C.G.M.B. mai sus amintite

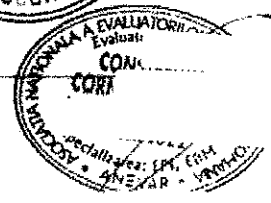
Exemplificare:

- zona Dorobanți este oferită la închiriere la prețul de 18Euro/mp./lună
- zona Pipera - Business Center spațiu cu suprafață între 80 - 100 mp. este oferit între 13,35 și 22 Euro/mp./lună
- zona Bd. Ferdinand - 61 mp. oferit la 21,31 Euro/mp
- zona Pache Protopopescu 62 mp - 8,5 Euro/mp./lună
- zona Crângas - 150 mp - 7 Euro/mp./lună



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

TEL: [REDACTED]
 E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
 WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



NR CRT	ELEMENT DE COMPARATIE	SUBIECT	COMPARABILA	COMPARABILA	COMPARABILA
			A	B	C
1	OFERTE DE INCHIRIERE		6	5	7
2	LOCALIZARE	Beresti	Brasovcanu	Giurgului	Luica
3	STARE FIZICA	buna	buna	renovat	renovat
4	FINISAJE	medii	medii	medii	medii
5	SUPRAFATA MP	aprox 1500 mp	260	210	160
6	NIVEL	P+1	P	P	P+E
7	TIP IMOBIL	complex comercial	constructie independenta	constructie independenta	centru comercial
8	DESTINATIE	comercial	mixt	mixt	comercial

Comparabile preluate de pe site-ul storia.ro

Prezentare generala

📏 Suprafata utila	160 m ²	📏 Suprafata construita	180 m ²
🏠 Tip proprietate	centru comercial	📏 Suprafata teren (m ²)	1.088 m ²
🔧 Stare	renovat	👤 Tip vanzator	agentie
🚗 Numar locuri de parcare	10	📅 Anul constructiei	2010
👁️ Vizionare la distanta	tere informatii	🌐 Orientare	est

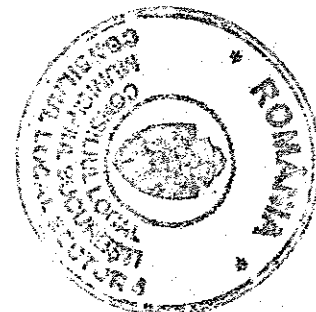
Descriere anunt

Spatiu comercial D+P+E situat pe un teren de 1047mp, curte interioara, strada la doar 2 minute de intersectia sos.Giurgului cu Str. Luica, vizavi de Petrom.

Constructia are o suprafata totala de 480mp impartita egal pe 3 nivele D+P+E

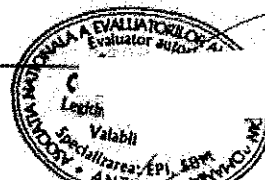
Pe fiecare nivel dispune de centrala proprie, contor de apa, enel, gaze, baie, si un lift pentru aprovizionarea cu marfa

Mai mult ▾



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

TEL: [REDACTED]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO



Bd. Brancoveanu stradal, et.1+M

Bucuresti (Judetul) - Strada Avram Mures

1 700 €

6 €/m²

Prezentare generala

Suprafata utila	260 m²	Suprafata construita	307 m²
Tip proprietate	showroom	Suprafata teren (m ²)	180 m²
Stare	utilizat	Tip vanzator	agentie
Numar locuri de parcare	4	Anul constructiei	2011
Vizionare la distanta	care informati	Orientare	care informati

Descriere anunt

Bd. Brancoveanu stradal, aproape de intersectia cu Nitu Vasile, constructie cu dependenta, esajul 1+M / P1+M, an constr. 2011, suprafata utila totala 260mp, intrare proprie pt. etaj si mansarda, separata de parte. Foarte potrivit pentru restaurant, pizzeria, panin, servicii de uscat, avand valoare prestimata pt. situare.

Inchirieri spatiu Giurgiuului -Luica

Bucuresti (Judetul) - Giurgiuului

1 000 €

5 €/m²

Prezentare generala

Suprafata utila	210 m²	Suprafata construita	210 m²
Tip proprietate	care informati	Suprafata teren (m ²)	care informati
Stare	renovat	Tip vanzator	agentie
Numar locuri de parcare	2	Anul constructiei	2010
Vizionare la distanta	care informati	Orientare	care informati

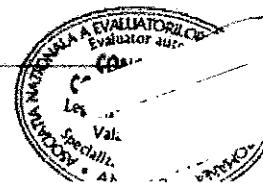
Descriere anunt

Giurgiuului, Luica spatiu situat la parter 210mp compartimentat astfel: la intrare spatiu pt. receptie, un birou cu grup sanitar propriu, open space aprox mativ 120mp, 2 cabine de dus plus gr. sanitar pentru angajati, vestiar, oficiu (bugetarie) plus inca o camera cu pardoseala gresie si in care peretii sunt placati cu fa. anta. Spatiul are toate utilitatile: H-3,50m, curent 380v numinat exterior, sistem alarma, geamuri termopan, gresie, centrala proprie, 2 intrari, locuri parcare, mobil stradal, pretabil depozit mica productie, laborator, catering, productie alimentara. Contorizarea acestui spatiu este complet separata (gaze, energie electrica, apa) Imobilul apartine unei societati care poate adauga TVA si este potrivit pentru inchiriere pe termen lung sau pe termen scurt.



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRI ANEVAR
 TIBERIU CORNELIU CONSTANTIN
 NUMAR LEGITIMATIE:18873
 SPECIALIZAREA: EPI / EBM

TEL: [REDACTED]
 E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
 WEB: WWW.TCCLEGAL.RO





1800412311

Incheiere Nr. 58548 / 24-08-2018

ANCP **Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4

Dosarul nr. 58548 / 24-08-2018
INCHEIERE Nr. 58548

Registrator: EUGEN BRATICEVICI

Asistent: LILIANA GAVA

Asupra cererii introduse de **MUNICIPIUL BUCUREȘTI** domnii / în Loc. București Sectorul 5, Bdul Elisabeta, Nr. 47, Jud. București privind Prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (U.I.) în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr. 58548/28-08-2018 emis de OCPI
- Act Administrativ nr. 50/23-03-2018 emis de CONSILIUL LOCAL SECTOR 4
- Act Administrativ nr. 133049/27-07-2018 emis de DGITL SECTOR 4
- Act Administrativ nr. 186/08-05-2008 emis de C.G.M.B.
- Act Administrativ nr. 142/15-06-2017 emis de Consiliul Local Sector 4
- Act Administrativ nr. 72/30-10-2008 emis de Consiliul Local Sector 4
- Act Normativ nr. 213/17-11-1998 emis de PARLAMENTUL ROMÂNIEI
- Act Administrativ nr. 239/24-09-2001 emis de C.G.M.B.

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

Pentru serviciul având codul 711

Văzând referatul asistentului registrotor în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la

imobilul cu nr. cadastral 230314

se înabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1, A1.1, A1.2, A1.3 în favoarea **MUNICIPIUL BUCUREȘTI** sub B.1 din cartea funciara 230314 UAT București Sectorul 4.

se înabulează dreptul de ADMINISTRARE asupra A.1, A1.1, A1.2, A1.3 în favoarea **CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4 - PRIN DIRECTIA PIETE SI GESTIONARE ACTIVITATI COMERCIALE SECTOR 4** sub B.2 din cartea funciara 230314 UAT București Sectorul 4.

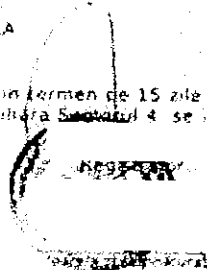
Prezenta se va comunica părților:

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4 - PRIN DIRECTIA PIETE SI GESTIONARE ACTIVITATI COMERCIALE SECTOR 4
COORDONATOR: GEORGIANA IONELA
MUNICIPIUL BUCUREȘTI

În Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Birou Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4, se înscrie în cartea funciara și se soluționează către registratorul-scf

Data soluționării

24-08-2018



Asistent Registrator



În Cu excepția a tuțiilor prevăzute la Art. 62 din Regulamentul de aplicare, recepția și înscrierea în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin OUG nr. 100/2014

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

TEL: [REDACTED]
 E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
 WEB: WWW.TCCLEGAL.RO





Str. 27 Decembrie, 5, P.O. Box 105, Bucuresti B-010955
Bucuresti, Romania, S. P.O. Box 105, Bucuresti Sector 5

ANEVAR

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciara Nr. 23314 Bucuresti Sector 5

Nr. cartea 54348
Folc 24
Luna 08
Anul 2018



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TERREN teren agricol

Adresa: Str. 27 Decembrie, Sectorul 5, Sos. Bucuresti, Nr. 1038, lot. Bucuresti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	S. suprafață (mp)	Observații / Referințe
01	23314	1800	teren agricol Parcela cu limita nord-est delimitată prin gard de beton la punctul 2-1, la 31,5 metri de la limita nord-est a terenului nr. 23314.

Construcții

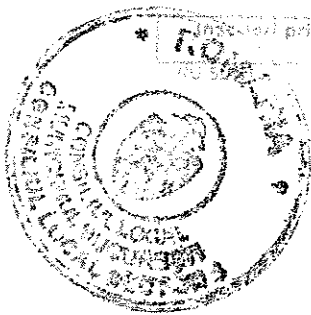
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
01	23314	Str. 27 Decembrie, Sectorul 5, Sos. Bucuresti, Nr. 1038, lot. Bucuresti	teren agricol nr. 23314 mp. teren agricol nr. 23314 mp. teren agricol nr. 23314 mp.
02	23314	Str. 27 Decembrie, Sectorul 5, Sos. Bucuresti, Nr. 1038, lot. Bucuresti	teren agricol nr. 23314 mp. teren agricol nr. 23314 mp. teren agricol nr. 23314 mp.
03	23314	Str. 27 Decembrie, Sectorul 5, Sos. Bucuresti, Nr. 1038, lot. Bucuresti	teren agricol nr. 23314 mp. teren agricol nr. 23314 mp. teren agricol nr. 23314 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscripții privind drepturile de proprietate și alte drepturi reale	Actele
01/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
02/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
03/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
04/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
05/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
06/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
07/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
08/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
09/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
10/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
11/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
12/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
13/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
14/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
15/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
16/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
17/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
18/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
19/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
20/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
21/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
22/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
23/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
24/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
25/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
26/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
27/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
28/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
29/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
30/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
31/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018

C. Partea III. SARCINI

Inscripții privind desemnarea dreptului de proprietate	Referințe
01/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
02/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
03/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
04/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
05/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
06/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
07/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
08/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
09/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
10/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
11/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
12/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
13/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
14/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
15/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
16/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
17/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
18/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
19/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
20/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
21/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
22/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
23/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
24/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
25/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
26/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
27/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
28/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
29/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
30/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018
31/01/2018	Act. Adm. nr. 172 din 15/05/2018



EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIU S CORNELIU CONSTANTIN
NI MAR LEGITIMATIE:18873
SPECIALIZAREA: FPI/FRM

TEL: [REDACTED]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

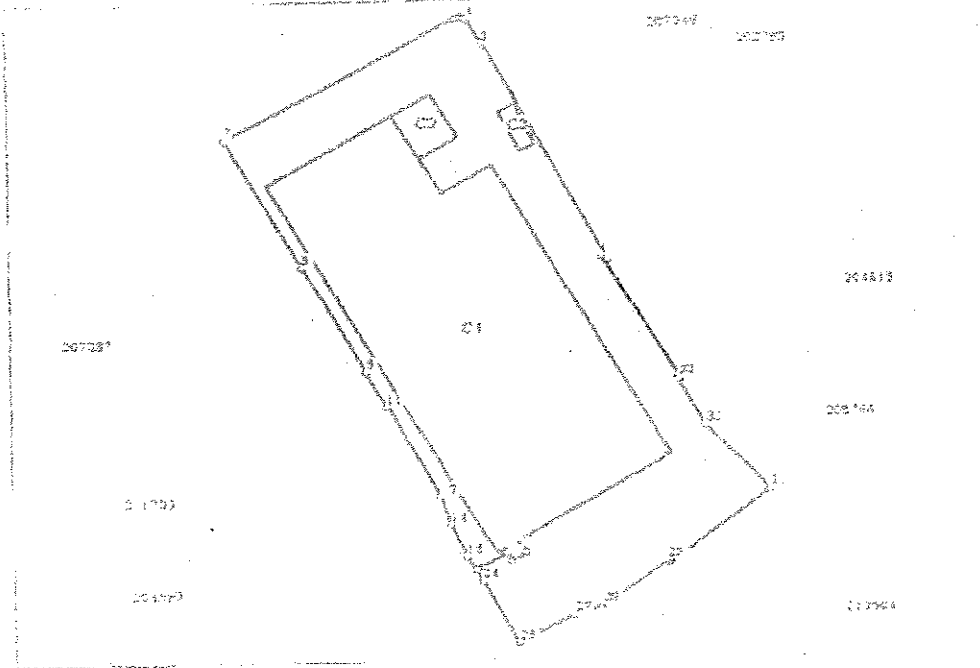
Carte Funciară Nr. 230314 Comuna Adras Municipiul Bucuresti Sectorul 4
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
230314	3 809	Teren cu limita marcată prin gard de metal între punctele 7.3, 7.8, 34 și limita convențională între punctele 34, 1.7 și 20

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereografic

DETALII LIMITE TEREN

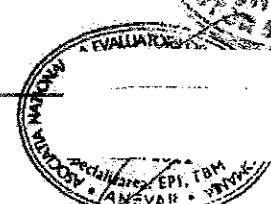
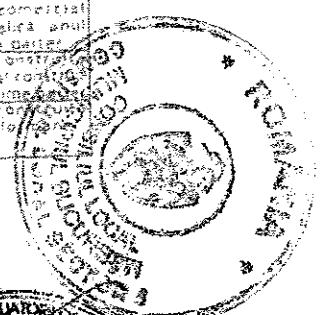


Date referitoare la teren

Nr. C	Categoria folosinta	Unitate	Suprafata (mp)	Tara	Parcela	Nr. loturi	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	3 809				

Date referitoare la constructii

C11	Numar	Destinatia constructie	Suprafata mp	Situata unda	Observatii / Referinta
A1.1	230314-C1	constructii administrative si social culturale	1 890	Cu acte	5 constructii la sol 1935 mp. si constructii deasupra solului 7013 mp. Centru comercial Pariz. Construit din structura metalica anul constructiei 2012, cupru de inchiriere parter si constructii la sol 1935 mp. si constructii deasupra solului 7013 mp. Spatiu comercial comercializand constructii metalice tipuri de inchiriere parter si constructii la sol 1935 mp. si constructii deasupra solului 7013 mp. Post translog
A1.2	230314-C2	constructii anexe	55	Cu acte	
A1.3	230314-C3	constructii industriale si edificare	19	Cu acte	

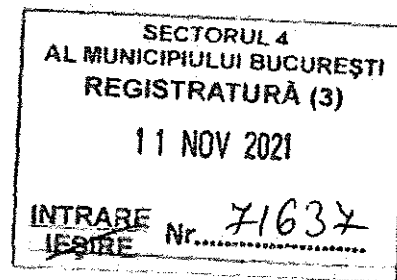


EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN
NUMAR LEGITIMATIE:18873
SPECIALIZAREA: EPI FRM

TEL: [REDACTED]
E-MAIL: OFFICE@TCCLEGAL.RO
WEB: WWW.TCCLEGAL.RO

ANEXA NR. 3
LA HCLȘ nr 145/31.05.2022

Păuniță L. Andrei Lucian II
Sediu: Str. AS Pușkin, nr 49, Botoșani, jud. Botoșani
Nr înmatriculare: F07/85/2018, CUI: 38785164
Cont: RO04 BACX 0000 0016 2483 9000, UNICREDIT



Către,

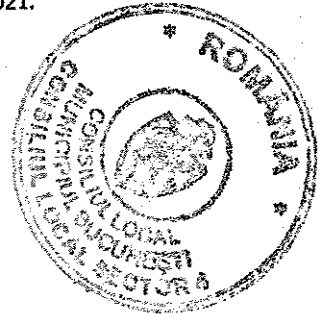
**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
DIRECȚIA AUTORIZĂRI BIROUL PATRIMONIU**

Prin prezenta adresă de înaintare se depune studiul de piață realizat conform Notei de comandă NR. P.16.2/179/15.10.2021 prin care se solicită prestarea de servicii de evaluare teren din domeniul public din Sectorul 4 al Municipiului București pentru determinarea valorii de închiriere în vederea desfășurării de activități comerciale, conform ofertei Dvs. Din data de 07.10.2021.

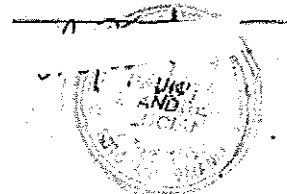
Va depunem alaturat următoarele:

1. Studiul de piață x 2 exemplare
- ~~2. Factura aferentă serviciilor de consultanță~~

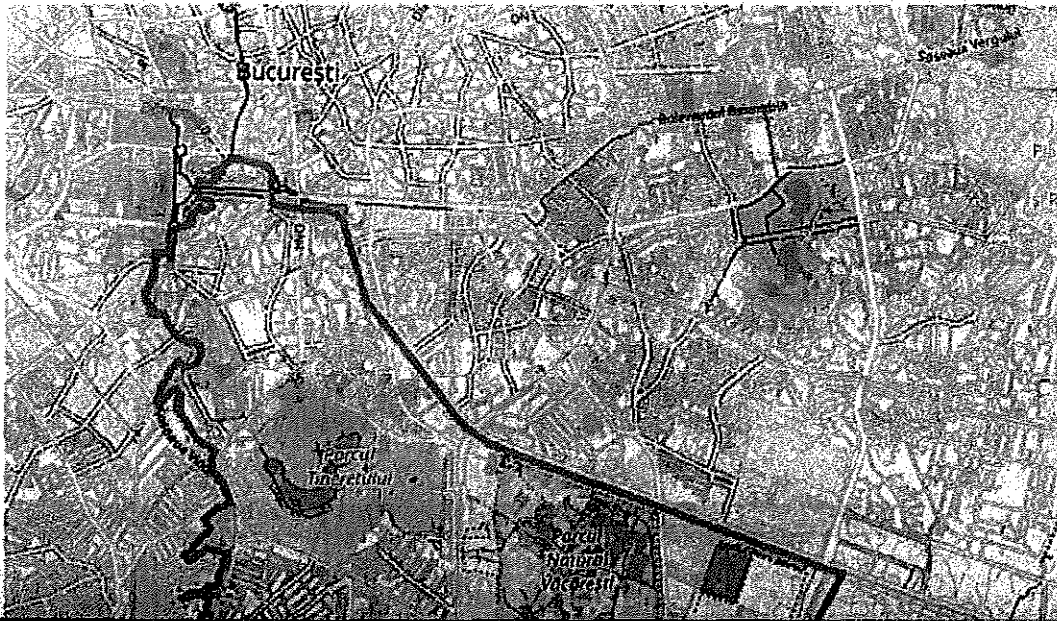
Va mulțumim anticipat.



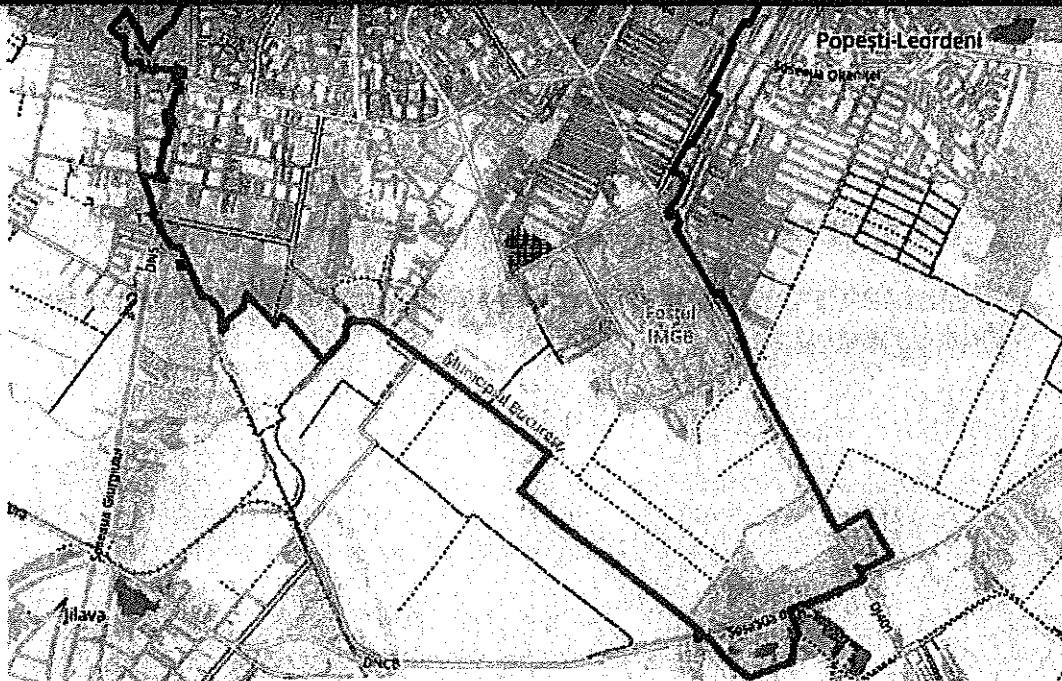
Titular întrep. Individuală,



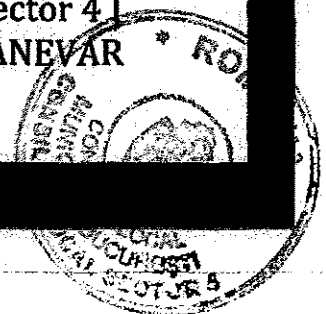
DECEMBRIE 2021



SECTOR 4 **STUDIU DE PIAȚĂ**



În vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea
domeniului public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4 |
Păuniță Andrei Lucian, evaluator membru titular ANEVAR



Studiu de piață

în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului
public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

STUDIU DE PIAȚĂ

în vederea estimării valorii de referință
pentru utilizarea domeniului public/privat
inclusiv a parcurilor în Sector 4

VALABIL DIN: DECEMBRIE 2021

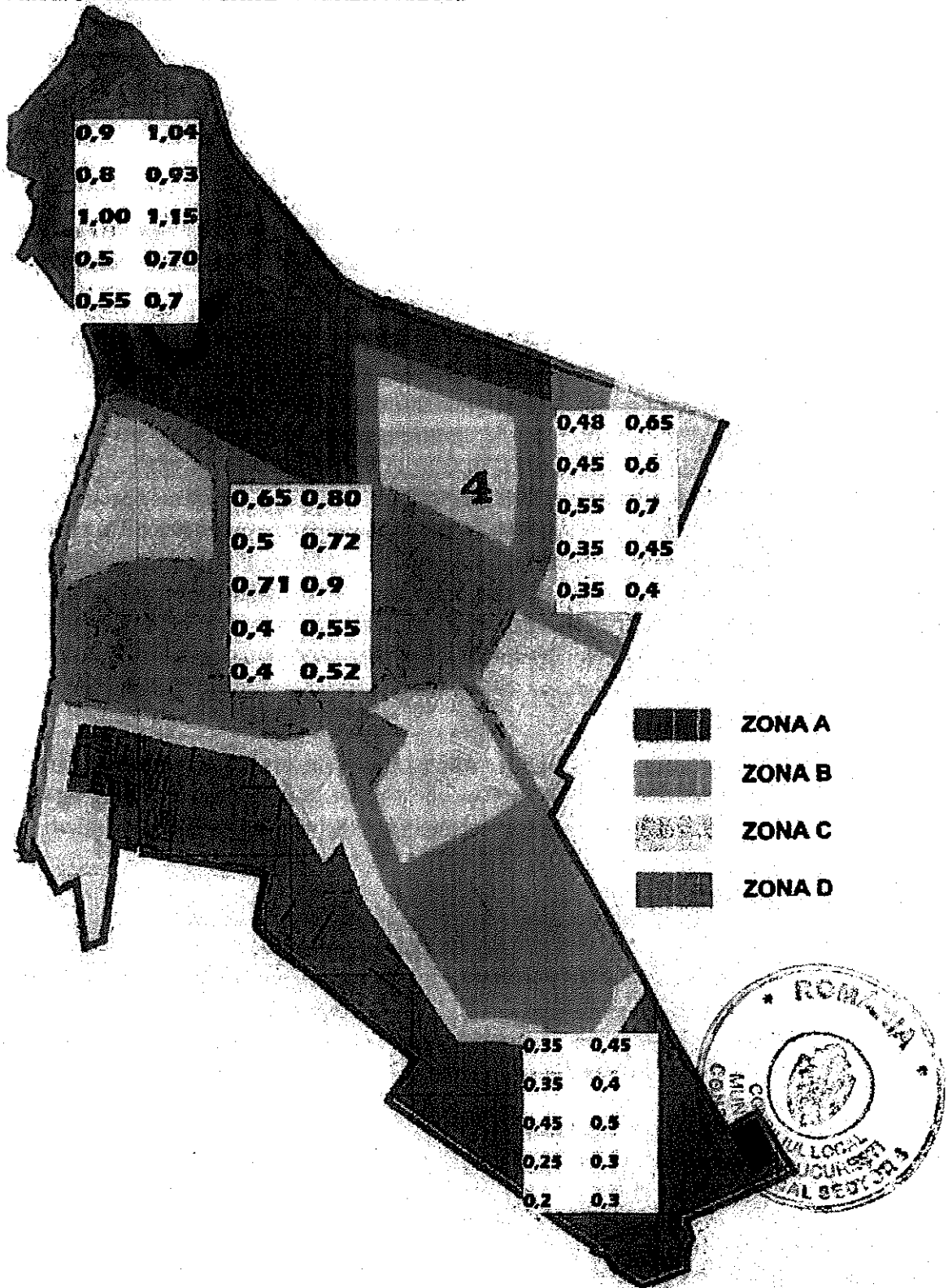
CLIENT: PRIMĂRIA SECTOR 4, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

**REALIZAT DE: Păuniță Andrei Lucian, evaluator membru
titular ANEVAR**



În vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

Valoarea estimată a CHIRIEI TERENURILOR:



Studiu de piață

în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului
public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

Scrisoarea de transmitere

26 octombrie 2021

Stimați domni,

La solicitarea dumneavoastră am întocmit prezentul **STUDIU DE PIAȚĂ** pentru terenurile situate pe teritoriul **SECTORULUI 4** al Municipiului București și prin prezenta îl trimit către dumneavoastră.

În urma definirii misiunii de studiu, împreună cu dumneavoastră, s-a stabilit că scopul studiului de piață este informarea și că cea mai bună modalitate de a îndeplini acest scop este estimarea chiriei pe zone de impozitare ținând cont de **Hotărârea Consiliului Gen. Al Municipiului București nr 105 din 2021 - PRIVIND STABILIREA NIVELURILOR IMPOZITELOR SI TAXELOR LOCALE IN MUNICIPIUL BUCURESTI, INCEPAND CU ANUL 2022**. Conform Legii nr. 50/1991 actualizată 2020, limita minimă a prețului închiriere se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, în acest caz limita a fost stabilită prin Hotărârea CGMB 105/2021. Drepturile de proprietate pentru care s-a realizat prezentul studiu sunt drepturile de proprietate depline neafectate de dezmembrăminte. Inspecția proprietății imobiliare și toate analizele și investigațiile au fost realizate de către elaborator

În urma studiului de piață au fost recomandate următoarele valori ale chiriei pentru terenurile libere și terenurile ocupate de construcții private situate în parcurile din sector, precum și terenuri libere situate pe străzile din sector

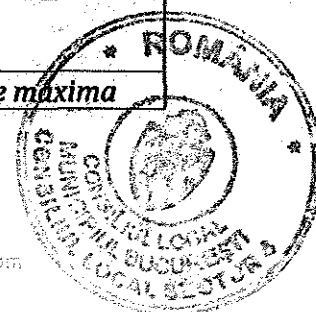
Valoarea de referință a CHIRIEI a terenurilor pe ZONA DE IMPOZITARE A		
<i>Valoarea pentru utilizarea locurilor publice pentru</i>	<i>Valoare minimă (lei/mp/zi)</i>	<i>Valoare maximă (lei/mp/zi)</i>
a) desfășurarea unor activități de comercializare cu caracter sezonier (ocazional)	0,9	1,04
b) activități de comercializare a produselor alimentare și nealimentare - flori	0,8	0,93
c) unități de alimentație publică și terase de vară	1,00	1,15
d) activități de comercializare	0,5	0,70



studiu de piața

în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

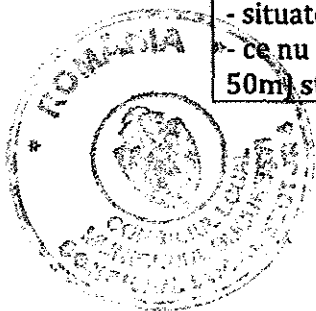
exclusivă de presă și carte		
e) activități de prestări servicii – activități de agrement ¹	0,55	0,7
Valoare minimă a chiriei	Valoare maximă a chiriei	
valoare recomandată pentru terenurile: - situate mai departe de zona centrală - ce nu au în apropiere stații de transport în comun și intrări în zone de agrement - situate pe stăzi din planul 2 - zone cu trafic pietonal și rutier redus	valoare recomandată pentru terenurile: - situate în apropierea zonei centrale - ce au în apropiere stații de transport în comun și intrări în zone de agrement (distanța<50m) - situate pe principalele bulevarde și străzi - zone cu trafic pietonal și rutier intens - terenuri cu destinație de retail, terase, restaurante	
Valoarea de referință a CHIRIEI a terenurilor pe ZONA DE IMPOZITARE B		
Valoarea pentru utilizarea locurilor publice pentru	Valoare minimă (lei/mp/zi)	Valoare maximă (lei/mp/zi)
a) desfășurarea unor activități de comercializare cu caracter sezonier (ocazional)	0,65	0,80
b) activități de comercializare a produselor alimentare și nealimentare – flori	0,5	0,72
c) unități de alimentație publică și terase de vară	0,71	0,9
d) activități de comercializare exclusivă de presă și carte	0,4	0,55
e) activități de prestări servicii – activități de agrement ¹	0,4	0,52
Valoare minimă a chiriei	Valoare maximă a chiriei	
valoare recomandată pentru terenurile: - situate mai departe de zona centrală - ce nu au în apropiere stații de transport în comun și intrări în zone de agrement - situate pe stăzi din planul 2 - zone cu trafic pietonal și rutier redus	valoare recomandată pentru terenurile: - situate în apropierea zonei centrale - ce au în apropiere stații de transport în comun și intrări în zone de agrement (distanța<50m) - situate pe principalele bulevarde și străzi - zone cu trafic pietonal și rutier intens	
Valoarea de referință a CHIRIEI a terenurilor pe ZONA DE IMPOZITARE C		
Valoarea pentru utilizarea	Valoare minimă	Valoare maximă



Studiu de piață

În vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

<i>locurilor publice pentru</i>	<i>(lei/mp/zi)</i>	<i>(lei/mp/zi)</i>
a) desfășurarea unor activități de comercializare cu caracter sezonier (ocazional)	0,48	0,65
b) activități de comercializare a produselor alimentare și nealimentare – flori	0,45	0,6
c) unități de alimentație publică și terase de vară	0,55	0,7
d) activități de comercializare exclusivă de presă și carte	0,35	0,45
e) activități de prestări servicii – activități de agrement ¹	0,35	0,4
Valoare minimă a chiriei	Valoare maximă a chiriei	
valoare recomandată pentru terenurile: - situate mai departe de zona centrală - ce nu au în apropiere stații de transport în comun și intrări în zone de agrement - situate pe stăzi din planul 2 - zone cu trafic pietonal și rutier redus	valoare recomandată pentru terenurile: - situate în apropierea zonei centrale - ce au în apropiere stații de transport în comun și intrări în zone de agrement (distanța < 50m) - situate pe principalele bulevarde și străzi - zone cu trafic pietonal și rutier intens	
Valoarea de referință a CHIRIEI a terenurilor pe ZONA DE IMPOZITARE D		
<i>Valoarea pentru utilizarea locurilor publice pentru</i>	<i>Valoare minimă (lei/mp/zi)</i>	<i>Valoare maximă (lei/mp/zi)</i>
a) desfășurarea unor activități de comercializare cu caracter sezonier (ocazional)	0,35	0,45
b) activități de comercializare a produselor alimentare și nealimentare – flori	0,35	0,4
c) unități de alimentație publică și terase de vară	0,45	0,5
d) activități de comercializare exclusivă de presă și carte	0,25	0,3
e) activități de prestări servicii – activități de agrement ¹	0,2	0,3
Valoare minimă a chiriei	Valoare maximă a chiriei	
valoare recomandată pentru terenurile: - situate mai departe de zona construită - ce nu au în apropiere (mai mult de 50m) stații de transport în comun și	valoare recomandată pentru terenurile: - situate în apropierea zonei construite - ce au în apropiere (mai puțin de	



în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului
public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

intrări în zone de agrement - situate pe stăzi din planul 2 - zone cu trafic pietonal și rutier redus	50m) stații de transport în comun și intrări în zone de agrement - situate pe principalele bulevarde și străzi - zone cu trafic pietonal și rutier intens
---	---

se recomandă pentru perioada în care nu se desfășoară activitate să se colecteze o
taxa de conservare de 0,05 lei//mp/zi.

Valoarea obținută are ca scop stabilirea unor valori de referință pentru utilizarea
domeniului public și privat inclusiv pentru parcurile aflate în administrarea
Primăriei Sector 4 pe zonele de impozitare (așa cum au fost definite prin
Hotărârea CGMB nr. 143 din mai 2003) din Sector în vederea utilizării de
Primăria Sector 4 ca punct de plecare în licitații efectuate pentru ocuparea de
terenuri pe teritoriul administrativ al UAT-ului.

Client,
PRIMĂRIA SECTOR 4



Evaluator,
Păuniță Andrei Lucian
Membru titular ANEVAR
Legitimație nr. 18809

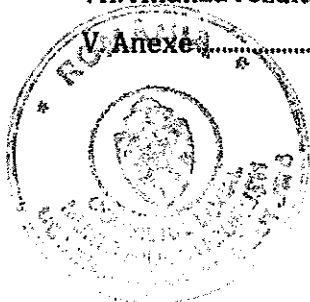


Studiu de piață

în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului
pubic/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

Cuprins

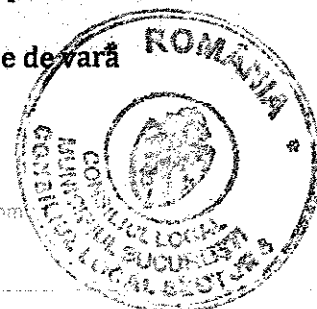
Scrisoarea de transmitere.....	3
I. SINTEZA STUDIULUI DE PIAȚĂ.....	8
II. Termenii de referință ai studiului de piață.....	11
II.1 Identificarea și competența elaboratorului.....	11
II.2 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați.....	12
II.3 Scopul studiului de piață.....	12
II.4 Identificarea proprietății.....	12
II.5 Drepturi de proprietate analizate.....	15
II.5 Considerente asupra valorii studiate.....	16
II.6 Perioada întocmire a studiului.....	18
II.7 Documentarea efectuată.....	18
II.8 Natura și sursa informațiilor.....	18
II.9 Ipoteze și ipoteze speciale.....	19
II.10 Restricții de utilizare, difuzare și publicare.....	20
III. Modul de realizare a studiului de piață.....	21
IV. Prezentarea datelor.....	22
III.1 Prezentarea pieței.....	22
III.2 Definirea sub-piețelor.....	25
III.3 Situația juridică.....	30
III.3 Descriere teren.....	30
V. Analiza pieței.....	36
IV.1 Analiza cererii.....	37
IV.2 Analiza ofertei.....	37
VI. Valorile chiriei pe zone de impozitare.....	41
Zona A.....	41
Zona B.....	44
Zona C.....	47
Zona D.....	51
VII. Analiza rezultatelor și concluzii.....	55
V. Anexă.....	58



În vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

I. SINTEZA STUDIULUI DE PIAȚĂ

CLIENT	PRIMĂRIA SECTOR 4
DESTINATAR STUDIU	PRIMĂRIA SECTOR 4
SCOPUL STUDIULUI DE PIAȚĂ	Estimarea unor valori de referință pentru utilizarea domeniului public și privat inclusiv pentru parcurile aflate în administrarea Primăriei Sector 4 pe zonele de impozitare (așa cum au fost definite prin Hotărârea CGMB nr. 143 din mai 2003) din Sector în vederea utilizării de Primăria Sector 4 ca punct de plecare în licitații efectuate pentru ocuparea de terenuri pe teritoriul administrativ al UAT-ului.
PROPRIETATEA STUDIATĂ	Terenuri de pe teritoriul administrativ al SECTOR 4
PROPRIETAR	Domeniu public /privat inclusiv parcuri al PRIMĂRIEI Municipiului București administrate de PRIMĂRIA SECTOR 4
ZONA PIEȚEI STUDIATE	Piața închirierilor și vânzărilor de terenuri și spații comerciale din SECTORUL 4, BUCUREȘTI
DESCRIERE PROPRIETATE	<p>1. Terenuri și construcții situate în parcurile din sector cu perioada de închiriere de 1 an sau 5 ani în care vor fi utilizate locurile publice pentru</p> <ul style="list-style-type: none"> a) activități de comercializare a produselor alimentare și nealimentare - flori b) unități de alimentație publică și terase de vară <p>2. Terenuri libere situate în parcurile din sector în care vor fi utilizate locurile publice pentru</p> <ul style="list-style-type: none"> a) desfășurarea unor activități de comercializare cu caracter sezonier (ocazional) b) activități de comercializare a produselor alimentare și nealimentare - flori c) unități de alimentație publică și terase de vară <p>3. Terenuri libere situate pe străzile din sector cu perioada de închiriere de 1 an (străzi principale) sau 5 ani (străzi secundare) în care vor fi utilizate locurile publice pentru</p> <ul style="list-style-type: none"> a) desfășurarea unor activități de comercializare cu caracter sezonier (ocazional) b) activități de comercializare a produselor alimentare și nealimentare - flori c) unități de alimentație publică și terase de vară



Studiu de piață

În vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

VALABIL DIN
PERIOADA DE
COLECTARE A DATELOR

d) activități de comercializare exclusivă de presă și
carte
DECEMBRIE 2021
OCTOMBRIE -NOIEMBRIE 2021

CONSIDERENTE
PRIVIND MODUL DE
REALIZARE A STUDIUL
DE PIAȚĂ

STUDIUL DE PIAȚĂ a fost întocmit prin (funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice):

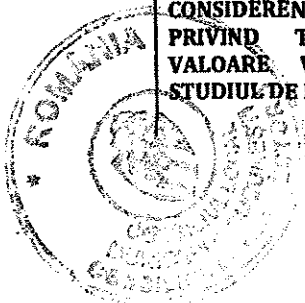
- › **culegerea și sintetizarea prețurilor minime** de tranzacționare consemnate în anul 2021 (au fost eliminate/excluse din studiul de piață valorile determinate / induse de situații particulare, datele atipice și cele care nu se încadrează în trendul și/sau conceptul de piață imobiliară specifică);
- › **culegerea și sintetizarea ofertelor** (ajustate) de piață (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice), valabile la data întocmirii studiului de piață;
- › **estimarea unor valori de piață** (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice), prin tehnici de extrapolare-interpolare – pentru zonele și/sau tipurile de proprietate imobiliară pentru care nu s-au identificat tranzacții / oferte în anul 2021;
- › **estimarea unor valori de piață** (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice), prin tehnici / abordări specifice evaluării proprietăților imobiliare – abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

PUNCTE DE INTERES

Parcul Carol
Parcul Tineretului
Zona Unirii
Parcul Natural Văcărești
Parcul Lumea Copiilor
Parcul Orașelul Copiilor

CONSIDERENTE
PRIVIND TIPUL
VALOARE VIZAT
STUDIUL DE PIAȚĂ
DE
DE

Hotărârea Consiliului Gen. Al Municipiului București nr 105 din 2021 - PRIVIND STABILIREA NIVELURILOR IMPOZITELOR SI TAXELOR LOCALE IN MUNICIPIUL BUCURESTI, INCEPAND CU ANUL 2022



În vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului
public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

Valoarea de piață - este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. (Standarde de evaluare a bunurilor, ediția 2020)

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.

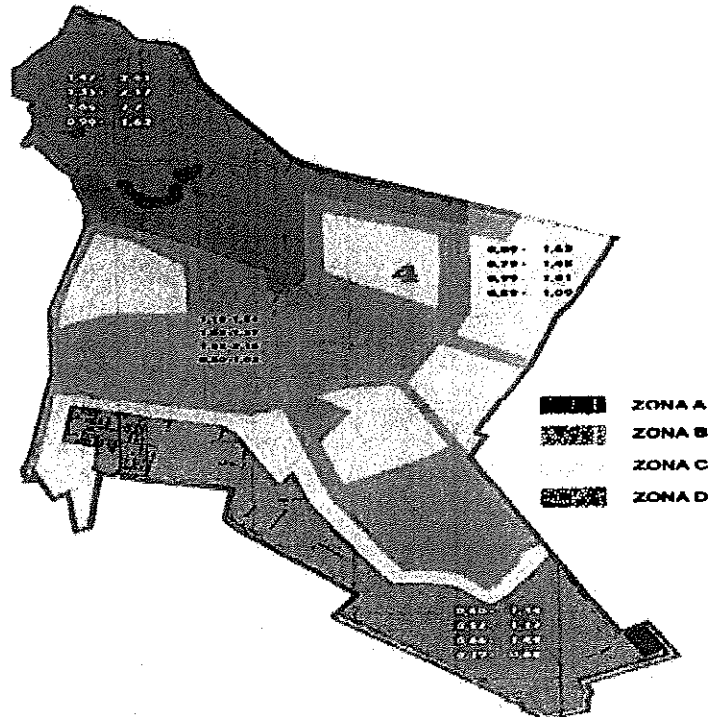
Chiria minimă - Limita minimă a prețului închirierii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente."



Studiu de piață

în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului
public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

VALOARE



CONCLUZIE ASUPRA
VALORII

Valorile estimate pentru chirie se consideră a fi relevante din pricina cantității, relevanței și calității informațiilor avute la baza obținute prin îmbinarea informațiilor din piața de închirire de terenuri care este mai puțin activă cu datele obținute cea de închirire de spații comerciale care prezintă un grad mai mare de activitate.

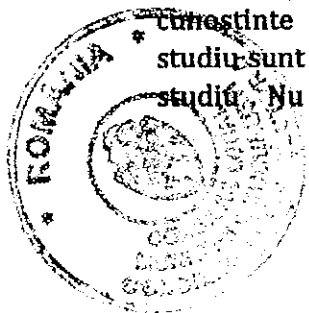
II. Termenii de referință ai studiului de piață

II.1 Identificarea și competența elaboratorului

Prezentul STUDIU DE PIAȚĂ este întocmit de Păuniță Andrei Lucian, evaluator titular ANEVAR în specializarea EPI – Evaluarea Proprietății Imobiliare, având legitimația Nr: 18809, cu domiciliul în Calafat, Strada Teilor.

Elaboratorul a parcurs cursul EPI și are competența necesară pentru a realiza prezentul STUDIU DE PIAȚĂ.

Prezentările faptelor din studiu sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale elaboratorului. Analizele, opiniile și concluziile din prezentul studiu sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest studiu. Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra



în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului
pubic/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

activelor ce fac obiectul acestui STUDIU DE PIATĂ și nu avem nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate. Nici elaboratorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul. Remunerarea elaboratorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau înțelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Elaboratorul a respectat Codul Deontologic al profesiei sale. Nicio persoană cu excepția celor menționate în studiu nu mi-a acordat asistență în realizarea studiului.

II.2 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Clientul și utilizatorul desemnat pentru acest STUDIU DE PIATĂ este PRIMĂRIA SECTOR 4 cu sediul în Bd. George Coșbuc, nr. 6-16, Sector 4. Nu există alte persoane care să poată avea acces la prezentul STUDIU DE PIATĂ și nici nu pot folosi concluziile prezentate în acesta în alte scopuri.

II.3 Scopul studiului de piață

Clientul a contractat prezentul STUDIU DE PIATĂ cu scopul de a se folosi la estimarea valorii chiriei terenurilor pe zone de impozitare (așa cum au fost definite prin Hotărârea CGMB nr. 143 din mai 2003) în Sector 4 în vederea utilizării de Primăria Sector 4 ca punct de plecare în negocieri și licitații efectuate pentru a închiria terenuri pe teritoriul administrativ al UAT-ului, iar informațiile din acest studiu sunt valabile doar în contextul și cu scopul prezentat nu se pot folosi în alte finalități și contexte.

Valoarea obținută are ca scop stabilirea unor valori de referință pentru utilizarea domeniului public și privat inclusiv pentru parcurile aflate în administrarea Primăriei Sector 4 pe zonele de impozitare (așa cum au fost definite prin Hotărârea CGMB nr. 143 din mai 2003) din Sector în vederea utilizării de Primăria Sector 4 ca punct de plecare în licitații efectuate pentru ocuparea de terenuri pe teritoriul administrativ al UAT-ului.

II.4 Identificarea proprietății.

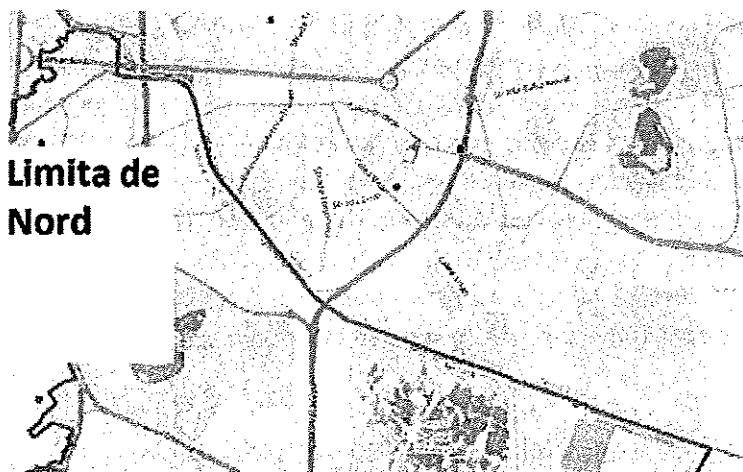
Proprietățile imobiliare analizate sunt situate pe teritoriul administrativ al Sectorului 4 din partea de sud a Bucureștiului situat între Secorul 3 la nord (Splaiul Unirii, fiind mare parte din limita administrativă), Popești-Leordeni la



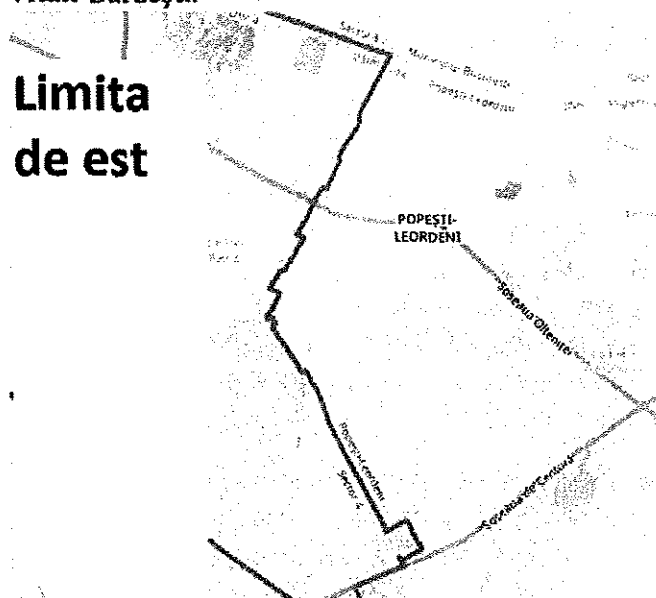
Studiu de piață

în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului
public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

est, comuna Jilava la sud și Sectorul 5 la vest. Acesta este delimitat după cum
urmează:



Limita de nord: Începând din P-ța Națiunilor Unite (inclusiv) râului
Dâmbovița până la circa 1800 m est de podul de pe Dâmbovița de pe Șos.
Vitan-Bârzești.

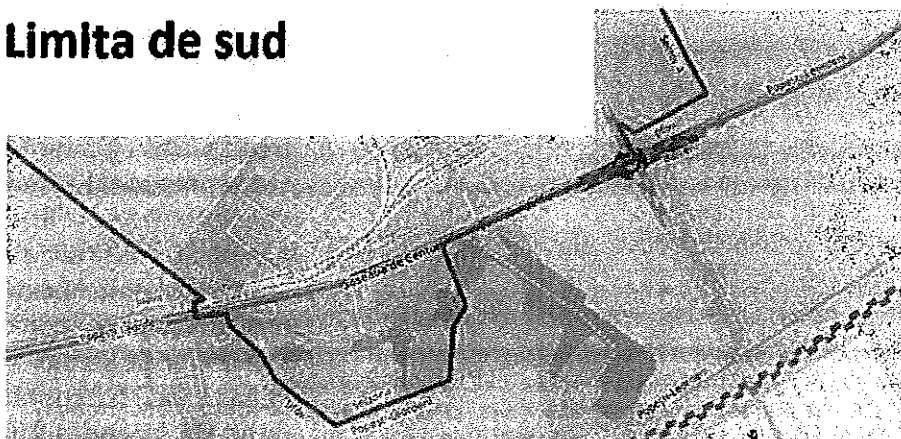


Limita de est: linia convențională cu direcția sud-vest până la Drumul
Cheile Turzii, se continuă pe Drumul Cheile Turzii, pe Str. Pechiu Ion până
la Șos. Berceni, pe Șos. Berceni până la linia de centură (toate inclusiv)
cuprinzând și cimitirul Berceni.



În vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

Limita de sud



• **Limita de sud:** linia de centură, circa 2400 m spre vest de la Șos. Berceni, cuprinzând și unitatea și depozitul de colectare a metalelor din cadrul fostului Ministerului Industriei Metalurgice.

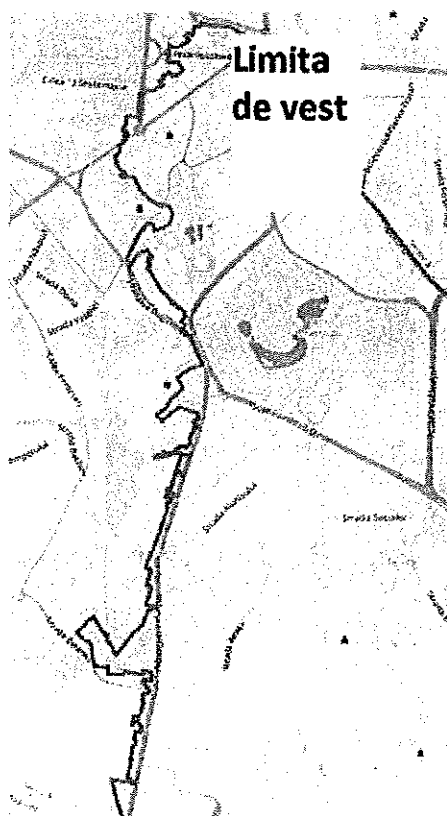


• **Limita sud-vestică:** linia de centură cu direcția nord-vest până la Drumul Bercenarului, continuă pe Drumul Bercenarului (inclusiv) până la Șos. Glurgului.



Studiu de piață

în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4



- **Limita de vest:** Șos. Giurgiului, Calea Șerban Vodă până la intersecția cu Str. Mitropolitul Iosif, pe Str. Mitropolitul Iosif, Str. Mitropolitul Veniamin Costache până la Str. Cușitul de Argint, Str. Cușitul de Argint, Str. Serg. major Ancuța Ilie (toate inclusiv), până la Str. Fabrica de Chibrituri (exclusiv) până la Str. Mitropolitul Filaret, pe Str. Mitropolitul Filaret până la Str. Gazelei, Str. Gazelei până la Calea Rahovei, Calea Rahovei (toate inclusiv) până la Str. Antim, Str. Antim, Str. Sfinții Apostoli până la Str. Apolodor, Str. Apolodor (toate exclusiv) până la P-ța Națiunilor Unite (inclusiv).

II.5 Drepturi de proprietate analizate

Dreptul de proprietate pentru care se realizează estimarea valorii de piață este deplin. Acest drept deplin este definit a fi acel drept real care conferă titularului atributele de posesie, folosință și dispoziție asupra unui bun, atribute pe care le poate exercita în plenitudinea lor, în putere proprie și în interes propriu, cu respectarea normelor juridice în vigoare.

Contract de locațiune/închiriere este contractul în temeiul căruia o persoană numită locatar se obligă să asigure altei persoane numită locatar, folosința integrală sau parțială a unui lucru sau prestarea unui serviciu pe o durată de timp determinată în schimbul unui preț corespunzător.

Contractul de locațiune este consensual, sinalagmatic, oneros, comutativ și cu execuție succesivă în timp; are caracter vremelnic, locațiunea făcându-se pe o durată de timp determinată și nu perpetuu. În principiu este un act de administrare (părțile trebuie să aibă capacitatea juridică necesară încheierii unor asemenea acte; minorii cu capacitate de exercițiu restrânsă pot încheia contracte de locațiune, în condițiile legii).



În vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

Bunurile închiriate pot fi mobile, imobile, corporale și incorporale. În toate cazurile, bunurile trebuie să fie nefungibile (nu pot fi înlocuite unele cu altele) și individual determinate.

În executarea contractului, locatarul are următoarele obligații:

- a) să predea bunul închiriat;
- b) să efectueze reparațiile necesare menținerii lucrului închiriat în stare de funcționare;
- c) să garanteze pentru liniștită și utila folosință a bunului închiriat, răspunzând pentru evicțiune și pentru viciile lui.

Locatarul, la rândul său se obligă să:

- a) folosească lucrul cu bună-credință, ca un bun proprietar și potrivit destinației lui;
- b) să plătească chiria;
- c) să restituie la termen locatarului bunul închiriat;
- d) să răspundă pentru incendiu;
- e) să apere lucrul împotriva uzurpărilor.

Chiria trebuie să fie prevăzută în contract (dacă lipsește, contractul este calificat contract de comodat), să fie determinată și determinabilă, să constea într-o sumă de bani (fixă sau cotă procentuală) ori altă prestație, să fie sinceră și serioasă, să fie stabilită în raport de durata contractului și să fie stabilită succesiv, total sau parțial.

Contractul de închiriere încetează prin:

- a) acordul de voință al părților;
- b) prin denunțarea unilaterală (când nu prevede termenul de închiriere);
- c) reziliere pentru neexecutare;
- d) la expirarea termenului;
- e) la pierirea bunului închiriat;
- f) la desființarea titlului locatarului;
- g) la înstrăinarea bunului închiriat.

Documentele puse la dispoziția elaboratorului au fost atasate la anexe.

II.5 Considerente asupra valorii studiate

Pentru prezentul studiu de piață realizat cu scopul de a estima valorii chiriei terenurilor pe zone de impozitare (așa cum au fost definite prin Hotărârea CGMB nr. 143 din mai 2003) în Sector 4 în vederea utilizării de Primăria Sector 4 ca punct de plecare în negocieri și licitații efectuate pentru a închiria terenuri pe teritoriul administrativ al UAT-ului, s-au avut în vedere următoarele tipuri de valori:



Studiu de piață

în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

Valoarea de piață - este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. (Standarde de evaluare a bunurilor, ediția 2020)

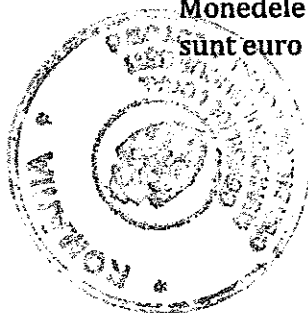
Chiria de piață - este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat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

Chiria minimă estimată - pentru zonele unde nu exista o piață activă și coerentă a închirierii de terenuri, este greu de estimat o rată de capitalizare specifică terenurilor. Din acest motiv, în mod uzual, aceasta estimare se face în condiții similare determinării pretului dacă terenul este închiriat conform legii. La baza contractelor de închiriere de bunuri de utilitate publică stă ORDONANȚA DE URGENTĂ nr. 57 din 3 iunie 2019. Aceasta prevede la art. 333 alin. 1 „(1) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.”

De asemenea Hotărârea Consiliului Gen. Al Municipiului București nr 105 din 2021 - PRIVIND STABILIREA NIVELURILOR IMPOZITELOR SI TAXELOR LOCALE IN MUNICIPIUL BUCURESTI, INCEPAND CU ANUL 2022 și legea care stabilește că limita minimă a prețului închirierii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente.

Valoarea obținută are ca scop stabilirea unor valori de referință pentru utilizarea domeniului public și privat inclusiv pentru parcurile aflate în administrarea Primăriei Sector 4 pe zonele de impozitare (așa cum au fost definite prin Hotărârea CGMB nr. 143 din mai 2003) din Sector în vederea utilizării de Primăria Sector 4 ca punct de plecare în licitații efectuate pentru ocuparea de terenuri pe teritoriul administrativ al UAT-ului.

Monedele folosite pentru a exprima valoarea de piață la data de 20 octombrie sunt euro și leu. Cursul BNR la data de 20 octombrie 2020 : **1 euro= 4.9488 lei.**



În vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului
public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

II.6 Perioada întocmire a studiului

Studiul de piață a fost întocmit pe parcursul lunilor OCTOMBRIE ȘI NOIEMBRIE 2021. Inspecția zonei studiate precum și prelucrarea datelor a avut loc în această perioadă.

Datele cu privire la închirierile de terenuri includ informații din piață începând cu 24 de luni anterioare realizării studiului prezent.

Datele cu privire la tranzacții de terenuri, oferte, precum și cumpărări-vânzări includ informații din piață începând cu 6 de luni anterioare realizării studiului prezent.

La baza estimării valorii au stat informațiile și datele procurate de la client până la data de predării studiului, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare de evaluator precum și valorile estimate de acesta.

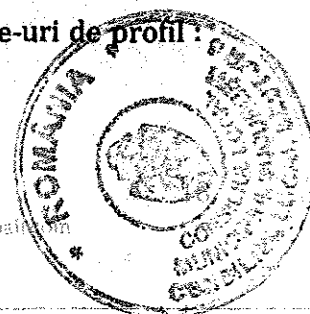
II.7 Documentarea efectuată

Pentru documentare elaboratorul a avut acces, cu ocazia inspecției, la proprietatea evaluată și au fost vizualizate toate părțile/componentele, cu excepția celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau nevizibile. În vederea documentării și colectării datelor despre bunurile evaluate, precum și a celorlalte date necesare identificării, elaboratorul a avut acces la toate informațiile relevante. În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, elaboratorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare.

II.8 Natura și sursa informațiilor

Informațiile care au stat la baza prezentului STUDIU DE PIAȚĂ au avut următoarele surse:

- Documente referitoare la proprietatea imobiliară puse la dispoziție de către client.
- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare, istoric, stare fizică au fost obținute de la client.
- date de la agențiile imobiliare (și publicațiile acestora), societățile de construcții (și publicațiile acestora), publicațiile de profil locale și naționale;
- date din mass-media locale și naționale;
- date de la Direcția Județeană de Statistică;
- date din interviuri de piață locală (cu participanții pe piața imobiliară specifică – proprietari, vânzători, cumpărători, dezvoltatori imobiliari, antreprenori imobiliari etc.);
- Datele cu privire la piața analizată au fost culese de pe site-uri de profil: imobiliare.ro, olx.ro, multecase.ro, lajumate.ro, anunțuri.ro



Studiu de piață

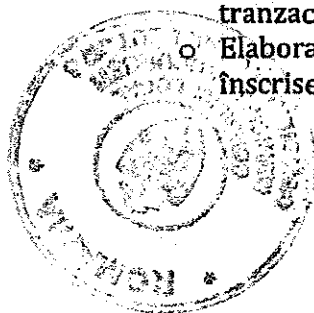
În vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

- Deasemenea au fost folosite informații din baza de date analizeimobiliare.ro cu privire la tranzacțiile și ofertele din piața analizată
- Alte informații și date culese din piață.

II.9 Ipoteze și ipoteze speciale

Principalele ipoteze de care s-a ținut cont în realizarea prezentului studiu sunt:

- o Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- o Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- o Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Elaboratorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- o Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- o 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;
- o S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- o Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul studiului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- o Elaboratorul 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;
- o Dată fiind marea diversitate și caracteristicile de unicitate ale unor bunuri imobile tranzacționate se acceptă și varianta, în care prețurile minimale propuse în lucrarea de față pot suporta unele reduceri datorită unor situații speciale
- o Elaboratorul prezentului studiu, prin natura muncii sale nu este obligat să ofere consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietăți tranzacționate pe baza datelor din prezenta lucrare.
- o Elaboratorul nu are interes prezent sau viitor legat de estimările valorilor înscrise în prezenta lucrare.



În vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

- Elaboratorul a utilizat în elaborarea prezentei lucrări numai datele și informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea unor date și informații pe care acestea să nu le fi cunoscut sau investigat.
- Studiul prezintă succint premisele estimării, datele privind bunurile imobile și analiza acestora, procesul în urma cărui au fost fundamentate opiniile elaboratorului.
- Având în vedere tipul demersului pe care m-am angajat să-l realizez potrivit cererii clientului, potrivit numărului mare de proprietăți și caracterului statistic al lucrării, forma studiului nu este în concordanță cu prevederile standardelor de evaluare adoptate de ANEVAR

Ipoteze speciale:

- Valoarea obținută are ca scop stabilirea unor valori de referință pentru utilizarea domeniului public și privat inclusiv pentru parcurile aflate în administrarea Primăriei Sector 4 pe zonele de impozitare (așa cum au fost definite prin Hotărârea CGMB nr. 143 din mai 2003) din Sector în vederea utilizării de Primăria Sector 4 ca punct de plecare în licitații efectuate pentru ocuparea de terenuri pe teritoriul administrativ al UAT-ului.

II.10 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Acest STUDIU DE PIATĂ este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru utilizatorii desemnați menționați în studiu. Studiul de piață nu poate fi publicat sau inclus în documente destinate publicării/publicității fără acordul elaboratorului.

Intrarea în posesia unei copii a acestui studiu nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Elaboratorul, 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.

Orice valori estimate în studiu se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și oricândivizare sau distribuire a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Studiul de piață este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui studiu își pot pierde valabilitatea.

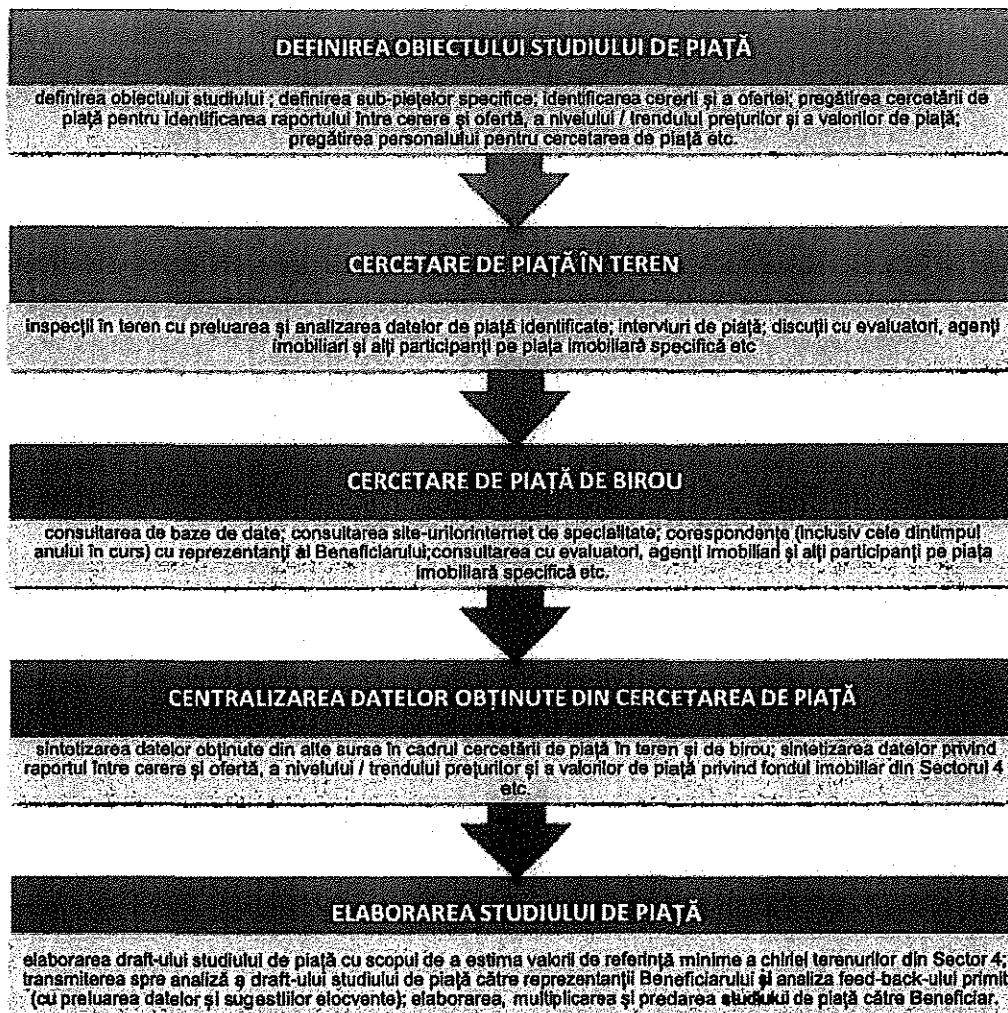


Studiu de piață

În vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

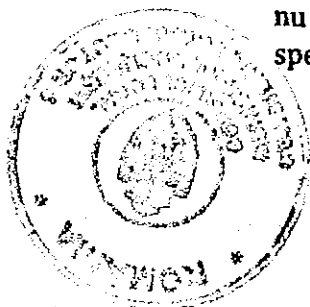
III. Modul de realizare a studiului de piață

Fluxul de elaborare a studiului de piață a fost următorul:



În calitate de elaborator al prezentului **studiu de piață** acesta a fost întocmit prin (funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice):

- › **culegerea și sintetizarea prețurilor de tranzacționare consemnate în anul 2021 (au fost eliminate/excluse din studiul de piață valorile determinate / induse de situații particulare, datele atipice și cele care nu se încadrau în trendul și/sau conceptul de piață imobiliară specifică);**



În vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

- › **culegerea și sintetizarea ofertelor** (ajustate) de piață (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice), valabile la data întocmirii studiului de piață;
- › **estimarea unor valori de piață** (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice), prin tehnici de extrapolare-interpolare – pentru zonele și/sau tipurile de proprietate imobiliară pentru care nu s-au identificat tranzacții / oferte în anul 2021;
- › **estimarea unor valori de piață** (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice), prin tehnici / abordări specifice evaluării proprietăților imobiliare – abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost. S-a considerat necesară conformitatea cu aceste standarde pentru a putea realiza o apreciere relevantă asupra valorii de piață a proprietății subiect

IV. Prezentarea datelor

III.1 Prezentarea pieței



1 Zona de sud a Capitalei

Piața studiată este piața de închiriere și de vânzări de terenuri și spații comerciale din aria de sud a Municipiului București și în principal cea din Sectorul 4, bineînțeles această analiză a avut loc în cadrul analizării evoluției locale în contextului național și al pandemiei de COVID cu care se confruntă România începând cu începutul anului 2020.

Sectorul comercial, deși a fost considerat o Cenușăreasă a pieței imobiliare în trimestrele I și II ale anului 2020, odată cu izbucnirea pandemiei, a început să își revină mai rapid decât se anticipase, manifestând o tendință de evoluție în formă de „V”. Numărul de vizitatori ai marilor centre comerciale a revenit până la 80%.



Studiu de piață

În vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

70% din nivelurile anterioare crizei, iar cifra de afaceri a chirișilor a urmat mai lent aceeași tendință.

Cu toate acestea, atenția marilor dezvoltatori de spații comerciale s-a mutat de la mall-uri la parcurile comerciale, acestea din urmă fiind în general percepute ca mai puțin afectate de criză.

Supermarketurile și magazinele de proximitate s-au dovedit a fi cele mai rezistente la șocuri și chiar au înregistrat creștere în 2021. Acestea și-au valorificat acoperirea geografică și proximitatea față de consumatori, în același timp dezvoltându-și propriile platforme complementare dedicate vânzărilor online.

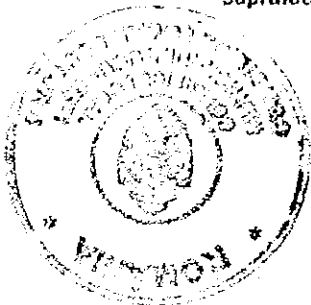
Toți marii operatori de supermarketuri și-au reconfirmat planurile de extindere pentru 2021 - 2022 și ulterior. Cu toate acestea, se observă absența unei abordări instituționale în ceea ce privește dezvoltarea unor astfel de proiecte de centre comerciale de dimensiuni mici (spații comerciale între 1.000 - 2.000 mp destinate închirierii) pentru a conferi consecvență și predictibilitate acestui sub-segment al pieței.

Comerțul online a înregistrat o creștere exponențială de-a lungul anului 2020, dar nu considerăm că aceasta este o amenințare existențială la adresa comerțului tradițional, ci mai degrabă un catalizator pentru a tranzitiza către soluții „omni-channel”.

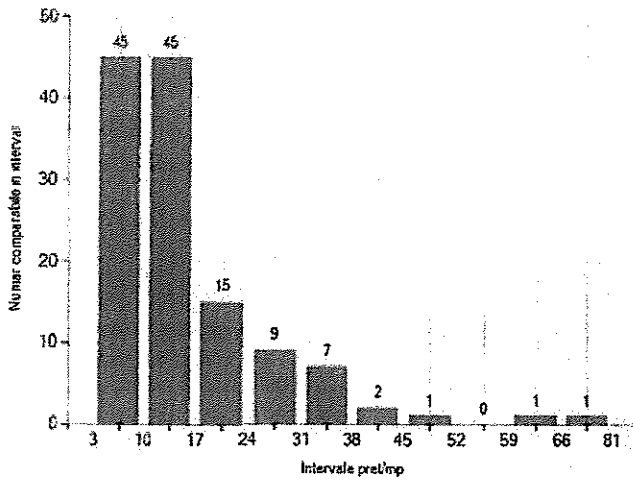
Se anticipează că randamentele comerțului cu amănuntul vor crește cu 0,25% - 0,5% în 2021, dar este de așteptat ca acestea să revină în 2022 la nivelul din 2019.

Studiind piața spațiilor comerciale din Sectorul 4 s-au identificat la momentul de față 126 de spații la închiriere principale date statistice observate fiind:

Informatii	Proprietatea evaluata	Aria de piata analizata (126 proprietati)		
		medie	minim	maxim
Preț chirie (€/mp/ano)	--	14.00	3.00	81
Zilnic	--	64	2	2.509
Suprafata Inchirialbla	--	118	10	1.550



În vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului
public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4



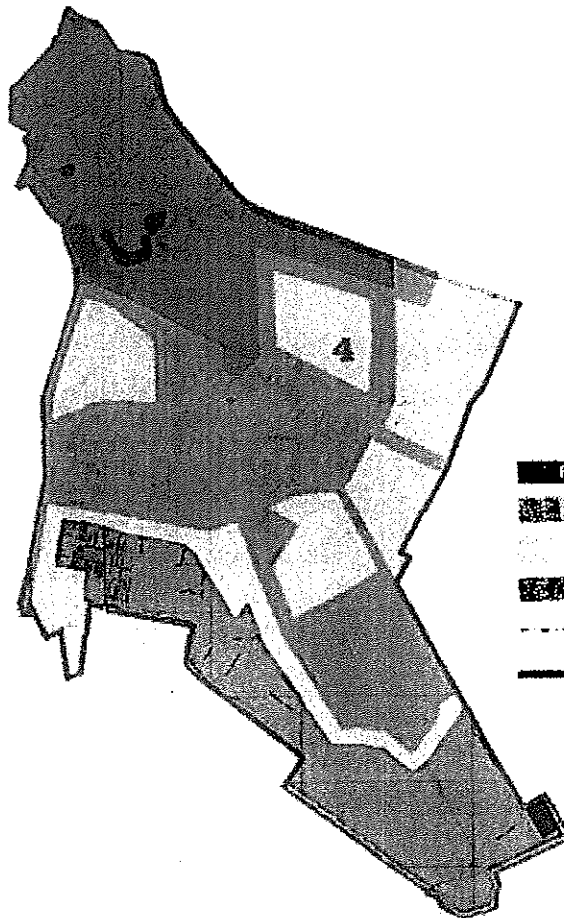
Distribuția ofertelor









Studiu de piață
în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului
public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

III.2 Definiția sub-piețelor

SECTOR 4

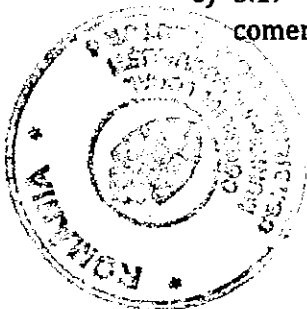


-  ZONA A
-  ZONA B
-  ZONA C
-  ZONA D
-  LIMITA DE SECTOR
-  LIMITA TERITORULUI

Zonarea fiscală a teritoriului Sectorului 4 conform Anexei F la Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 143 din mai 2003

Pentru acest studiu au fost definite sub-piețele imobiliare în funcție de zonarea pentru impozitare și Hotărârea CGMB cu nr.105/27.04.2021 care stabilește prin Anexa 2 la această hotărâre la punctul 3.13, 3.14 și 3.17 taxe:

- a) 3.13 - pentru utilizarea locurilor publice cu unități de alimentație publică și terase de vară
- b) 3.14 - pentru utilizarea locurilor publice pentru prestări servicii
- c) 3.17 - pentru utilizarea locurilor publice pentru activități de comercializare exclusivă de presă și carte



în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului
public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

Conform Anexei A la la Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 143 din mai 2003 pentru terenurile din Sectorul 4 a fost stabilită următoarea încadrare pe zone de și categorii de folosință:

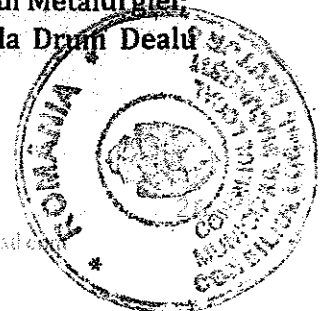
Intravilan

4 - A: ZONA "A" - reprezentată grafic în culoare ROȘIE. Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

- fasie de 400 m latime de-a lungul malului drept al Raului Dambovita, de la Sos. Mihai Bravu pana la 100 m est de Sos. Vitan - Barzesti;
- fasia cuprinsa intre Calea Vacaresti și 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 și 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 și 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:

- fasie de 400 m latime de-a lungul malului drept al Raului Dambovita, ele la 100 m est de Sos. Vitan - Barzesti pana in dreptul Str. Releului;
- o fasie de 100 m, pe partea estica a Sos. Vitan -- Barzesti, ele la limita sudica a zonei A (Splaiul Unirii) pana la intersectia cu Sos. Oltenitei;
- Sos Oltenitei, numere pare și impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Sos. Vitan - Barzesti pana la limita administrativa;
- Str. Cpt. Eremia Popescu, numere pare și impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, ele la sos. Oltenitei pana la Sos. Berceni;
- Sos. Berceni, numere pare și 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-clul Metalurgiei pana la Drum Dealul Floreni;



Studiu de piață

în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului
pubic/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

- 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, Dmm Dealu Bradului Str. Dumitru Brumarcsu pana la Drum Dealu Bradului;
- Drum Dealu Bradului, numere pare și impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Drum Dealu Crucii pana la B-clul Metalurgiei;
- B-dul Metalurgiei, numere pare și impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Drum Dealu Bradului pana la Sos. Berceni;
- Str. Turnu Magmele, numere pare și impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Sos. Berceni pana la Intr. Binelui;
- Intr. Binelui, numere pare și impare, inclusiv proprictatile care au o latura adiacenta arterei, de la Str. Turnu Magmele pana la Drum Binelui;
- Drum Binelui, numere pare și 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 Magmele, numere pare și impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la B-dul Metalurgiei pana la Str. Luica;
- Str. Luica, numere pare și impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei;
- Sos. Giurgiului, numere pare și impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Str. Luica pana la limita sudica administrativa;
- Sos. Giurgiului, numere pare și impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Str. Luica pana la Drum Gazarului;
- Sos. Giurgiului, numere pare și impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Str. Luica pana la Str. Sura Mare;
- Drum. Gazarului, numere pare și impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Sos. Giurgiului pana la Str. Împăratul Traian;
- Str. Împăratul Traian, numere pare și impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Drum Gazarului pana la Strada Pictor Ștefan Dumitrescu;
- Strada Pictor Ștefan Dumitrescu, numere pare și impar inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Str. Imparatul Traian pana la Soseaua Giurgiului;
- Str. Sura Mare, exclusiv, de la Sos. Giurgiului pana la Sos. Oltenitei;
- Sos. Oltenitei, exclusiv, de la Str. Sura Mare pana la limita de 200 m fata de Str. Serg. Nitu Vasile;



În vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

- 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 ele 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 Vitan - Barzesti;
- fasie ele 200 m masurata spre vest de Calea Vitan -- 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).

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

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

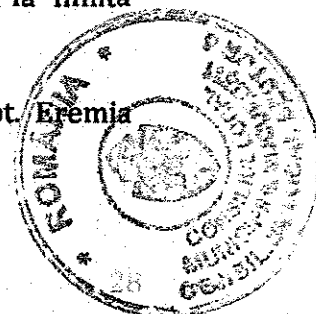
- limita sudica a zonei B (la 500 m de Splaiul Unirii);
- limita estica a zonei B a Sos. Vitan - Barzesti;
- limita nordica a zonei B a Sos. Oltenitei;
- limita vestica a zonei B a Căii Vacaresti.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

- Splaiul Unirii (limita sector) de la Str. Releului pana la limita administrativa;
- limita administrativa pana la Sos. Oltenitei;
- Sos. Oltenitei, exclusiv, de la limita administrativa pana la limita estica a zonei B de la Sos. Vitan Barzesti;
- limita estica a zonei B (Sos. Vitan - Barzesti), de la Sos. Oltenitei pana la limita sudica a zonei B de de Splaiul Unirii;
- limita sudica a zonei B a Splaiul Unirii de la limita zonei A pana la prelungirea Str. Releului;
- prelungirea Str. Releului pana in Splaiul Unirii (limita sector);

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

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



Studiu de piață

În vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

- Str. Cpt. Eremia Popescu, exclusiv.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

- Sos Berceni, exclusiv, de la Str. Turnu Magurele pana la B-dul Metalurgiei (latura sudica);
- B-dul Metalurgiei, exclusiv, de la Sos Berceni pana la Drum Binelui;
- Drum Binelui, exclusiv, de la B-dul Metalurgiei pana la Intr. Binelui;
- Intr. Binelui, exclusiv, de la Intr. Binelui pana la Str. Turnu Magurele;
- Str. Turnu Magurele, exclusiv, de la Intr. Binelui pana la Sos Berceni.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

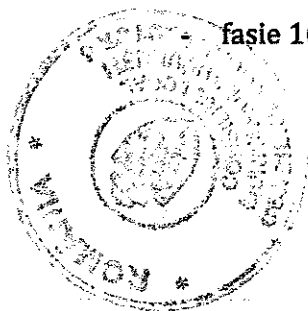
- B-dul Metalurgiei, exclusiv, de la B-dul Metalurgiei pana la Drum Binelui;
- Drum Binelui, numere pare și impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la B-dul Metalurgiei pana la Str. Aurel Persu;
- Str. Aurel Persu, numere pare și impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Drum Binelui pana la Str. Odei;
- Str. Odei, numere pare și impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Str. Aurel Persu pana la Str. Tudor Gociu;
- Str. Tudor Gociu, numere pare și impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Str. Odei pana la Str. Actiunii;
- Str. Actiunii, numere pare și impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la Str. Tudor Gociu pana la Intr. Actiunii;
- Intr. Actiunii, , numere pare și 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:

fașie 100 m la Drum Deal Floreni de la Sos. Berceni pana la C.F. industrială;



în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului
public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

- 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 administrativă 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.

III.3 Situația juridică

Bunurile imobile sunt în domeniul public și în administrarea UAT-ului SECTOR 4, București conform declarațiilor clientului și se urmărește închirierea acestor pentru a se desfășura activități comerciale.

Documentele relevante pentru situația juridică au fost puse la dispoziție de client și au fost atașate la anexe. Elaboratorul nu garantează autenticitatea nici integritatea actelor puse la dispoziție de proprietari/client.

III.3 Descriere teren

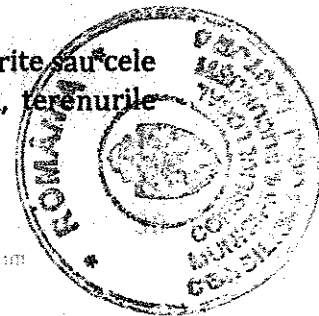
Terenurile în funcție de destinație, indiferent de proprietar și de modul de deținere se împart pe destinații conform criteriilor definite de lege. Criterii de clasificare a terenurilor după destinații

Terenurile cu destinație agricolă (TDA)

Din categoria terenurilor cu destinație agricolă fac parte: terenurile arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicele, plantațiile de hamei și duzi, pasunile, fânețele, serele, solarile, rasadnile, terenurile cu vegetație forestieră dacă nu fac parte din amenajările silvice, pasunile împadurite, cele ocupate de construcții agrozootehnice și îmbunătățiri funciare, amenajările piscicole, drumurile tehnologice și de depozite.

Terenurile cu destinație forestieră (TDF)

Din categoria terenurilor forestiere fac parte: terenurile împadurite sau cele ce servesc nevoilor de cultura, producție ori administrație silvică, terenurile



Studiu de piață

În vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

destinate împaduririlor și cele neproductive -stâncarii, abrupturi, bolovanisuri, râpe, revene, torenti.

Terenurile aflate permanent sub ape (TDH)

Din aceasta categorie fac parte albiile minore ale cursurilor de apa, cuvetele lacurilor naturale și artificiale la nivelul maxim de retenere, bratele și canalele din Delta Dunarii, fundul apelor maritime interioare și al mării teritoriale și contigue.

Terenurile din intravilan (TDI)

În aceasta categorie se includ toate terenurile indiferent de categoria de folosinta, situate in perimetrul localitatilor urbane și rurale ca urmare a stabilirii limitei de hotar a intravilanului, conform legislatiei în vigoare.

Terenurile cu destinatie speciala (TDS)

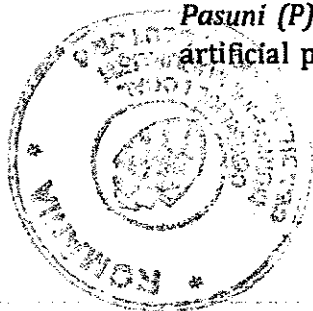
Din categoria terenurilor cu destinatie speciala fac parte cele folosite pentru transporturile rutiere, feroviare, aeriene și navale, cele pe care se afla obiective și instalatii hidrotehnice, termice de transport al energiei electrice și gazelor naturale, terenurile cu exploatare miniere, petroliere, cele pentru nevoile de aparare a tarii, precum și rezervatiile și monumentele naturii, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice și altele asemenea.

Clasificarea categoriilor de folosinta a terenurilor

Terenuri arabile (A). În aceasta categorie se încadreazăcele terenuri care se ara în fiecare an sau la mai multi ani (2-6 ani) și sun tcultivate cu plante anuale sau perene cum ar fi: cereale, leguminoase, plantetehnice și industriale, plante medicinale și aromate, plante furajere, legumeetc. În categoria de folosinta arabil se includ: arabil propriu-zis, pajisticultivate, grădini de legume, orezarii, sere, solarii și rasadnite, capsunarii,alte culturi perene. Se înregistreaza ca terenuri arabile:

- terenurile destinate culturilor furajere perene (trifoi și, sparcetiere,lucerniere sau alte terenuri însămânțate cu diferite amestecuri de planteleguminoase), care se ara o data la cel mult 6 ani;
- terenurile rămase temporarneinsamântate datorită inundațiilor, colmatărilor, degradărilor sau altorcauze;
- terenurile cu sere și rasadnitesistemate, cu mențiunea "sere" sau "rasadnite".

Pasuni (P). Pasunile sunt terenuriînierbate sau înțelenite în mod natural sau artificial prin însămânțăriartificiale la maximum 15-20 ani și care se folosesc



În vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului
public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

pentru pășunatul animalelor. În cadrul acestei categorii de folosință se înregistrează:

- pasuni curate sunt pasunile acoperite numai cu vegetație ierboasă;
- pasuni cu pomi sunt pasunile plantate cu pomi fructiferi, în scopul combaterii eroziunii sau alunecărilor de teren, precum și pășunile care provin din livezi paraginite. La încadrarea acestora se va ține seama de faptul că producția principală este masa verde care se pășunează, iar fructele pomilor reprezintă un produs secundar;
- pasuni împădurite sunt acele pasuni care, în afara de vegetație ierboasă, sunt acoperite și cu vegetație forestieră, cu diferite grade de consistență;
- pasuni cu tufărișuri și maracinișuri.

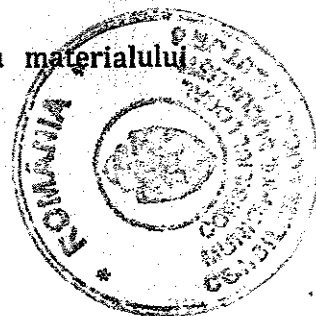
Fânețe (F). La categoria fânețe se încadrează terenurile înierbate sau înțelenite în mod natural sau artificial prin înșămânțări la 15-20 ani, iar iarba se cosește pentru fân. Se înregistrează la fânețe: fânețe curate, fânețe cu pomi, fânețe împădurite, fânețe cu tufărișuri și maracinișuri.

Vii (V). În această categorie se încadrează terenurile plantate cu vița de vie:

- vii altoite și indigene;
- vii hibride – sunt acele care poartă și denumirea de "producători direcți";
- hamei – deoarece au o agrotehnică asemănătoare cu a vitei de vie, plantațiile de hamei se includ în această categorie de folosință;
- pepiniere viticole
- sunt terenuri pentru producerea materialului saditor viticol: plantațiile portaltoiși pepinierele propriu-zise sau școlile de vițe.

Livezi (L). Livezile sunt terenuri plantate cu pomi și arbuști fructiferi. Se înregistrează ca livezi:

- livezi clasice – terenurile plantate cu pomi fructiferi în diferite sisteme de cultură tradiționale, și anume: livezi cu culturi intercalate, livezi înierbate, livezi în sistem agropomicol, livezi pure, etc;
- plantații de arbustifrucciferi – terenuri plantate cu zmeura, agrise, coacaze, trandafiri dedulceata, etc;
- pepiniere pomicele – terenurile destinate pentru producerea materialului saditor pomicol;
- plantații de duzi



Studiu de piață

În vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

Păduri și alte terenuri forestiere (PD). În aceasta categorie de folosință intra toate terenurile care sunt cuprinse în amenajamentele silvice și în afara acestora, indiferent de proprietar. Se înregistrează la această categorie de folosință:

- păduri – terenuri acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 ha;

- terenuri destinate împăduririi – terenuri în curs de regenerare, terenuri degradate și potențial prevăzute a fi împădurite prin amenajamente silvice;

- terenuri care servesc nevoilor de cultură, producție și administrație silvică – terenuri ocupate de pepiniere, solarii, plantații, culturi de rachita, arbuști ornamentali și fructiferi, cele destinate hranei vânatului și animalelor din unitățile silvice, cele date în folosință temporară personalului silvic

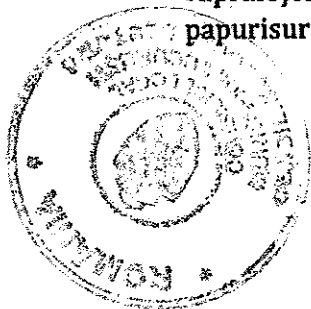
- perdele de protecție – benzi ordonate din plantații silvice și uneori silvo-pomicole, care au diferite roluri de protecție ca: perdele pentru protecția culturilor agricole, perdele pentru protecția căilor de comunicație, pentru protecția așezărilor umane, perdele pentru protecția digurilor, perdele pentru combaterea eroziunii, etc.;

- tufărișuri și maracinișuri – terenuri acoperite masiv cu vegetație arborescentă de mică înălțime, catinișuri, ienuperișuri, salcâmi, maracinișuri, etc.;

Terenuri cu ape și stuf. În această categorie intra terenurile acoperite permanent cu apă, precum și cele acoperite temporar, care după retragerea apelor, nu pot avea altă folosință. Se înregistrează la această categorie:

- ape curgătoare (HR): Fluviul Dunărea, bratele și canalele din Delta Dunării, cursurile de apă, pârâurile, gârlele, și alte surse de apă denumiri locale (izvoare, privaluri, etc). La apele curgătoare se va înregistra suprafața ocupată de albie minoră a cursului de apă, din mal în mal, chiar dacă acesta nu este în întregime și permanent sub apă. De obicei, apele curgătoare formează de o parte și de alta a luciului apei prundișuri, care numai la viituri mari sunt acoperite pentru scurt timp cu apă. Albia minoră a unui curs de apă, include toate zonele mai joase ale cursului, insulele și prundișurile. Toate aceste terenuri din albia minoră nu se înscriu la neproductiv, ci la terenuri cu ape;

- ape stătătoare (HB). Limita acestor ape variază în funcție de anotimp și de regimul de precipitații. La delimitarea acestor ape se va lua în considerare limita lor la nivelul mediu al apelor. În această categorie se încadrează și apele amenajate în mod special pentru creșterea dirijată a peștelui, precum și suprafețele cu ape stătătoare de mică adâncime unde cresc trestii și papurișuri și alte tipuri de vegetație specifică în regim amenajat sau neamenajat;



În vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

- marea teritorială și marea interioară. Suprafața mării teritoriale este cuprinsă între liniile de baza ale celui mai mare reflux de-a lungul tarmului, inclusiv ale tarmului dinspre largal insulelor, ale locurilor de acostare, amenajamentelor hidrotehnice și ale altor instalații portuare permanente și linia din larg care are fiecare punct situat la o distanță de 12 mile marine, măsurată de la punctul cel mai apropiat de la liniile de baza. Suprafața mării interioare este cuprinsă între tarmul mării și liniile de baza, așa cum au fost definite mai sus. Limita terenurilor reprezentând albiile minore ale cursurilor de apă, cuvele lacurilor naturale și artificiale, ale bălților, ale tarmului și plajei denisip a Mării Negre, este stabilită prin norme specifice elaborate de ministerele interesate și avizate de ONCGC.

Căile de comunicații rutiere (DR) și căile ferate (CF). Din punct de vedere funcțional și administrativ, căile de comunicații rutiere se împart, potrivit Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, după cum urmează:

- drumuri de interes național: autostrăzi, drumuri expres, drumuri naționale europene, drumuri naționale principale, drumuri naționale secundare; - drumuri de interes județean: drumurile care fac legătura între reședințe de județ și reședințele de municipiu și orașe, stațiuni balneoclimaterice, porturi, aeroporturi și alte obiective importante;

- drumuri de interes local: drumurile comunale și drumurile vicinale;

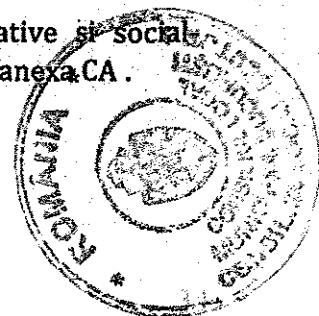
- străzile din localitățile urbane;

- străzile din localitățile rurale: străzi principale și străzi secundare;

- cai ferate simple, duble și înguste, triaje. Drumurile de exploatare din extravilan, care nu au caracter permanent nu se înregistrează ca detalii, ci se atribuie în proporție egală parcelelor din imediata vecinătate.

Terenurile ocupate cu curți și construcții (Cc). Această categorie cuprinde terenurile cu diverse utilizări și destinații, de exemplu: clădiri, curți, fabrici, uzine, silozuri, gări, hidrocentrale, cariere, exploatare miniere și petroliere, cabane, schituri, terenuri de sport, aerodromuri, diguri, taluzuri pietruite, terase, debușee, grădini botanice și zoologice, parcuri, cimitire, piețe, rampe de încărcare, fâșia de frontieră, locuri de depozitare, precum și alte terenuri care nu se încadrează în nici una din categoriile de folosință prevăzute în articolele anterioare.

Destinațiile construcțiilor - locuințe CL - construcții administrative și sociale culturale CAS - construcții industriale și edilitare CIE - construcții anexa CA .



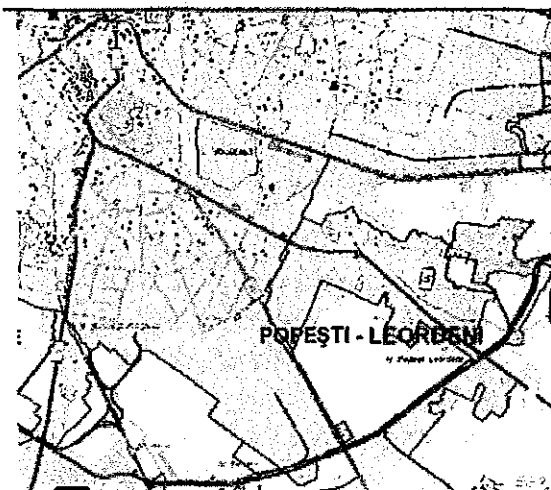
Studiu de piață

în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

Terenuri degradate și neproductive(N). Aceasta categorie cuprinde terenurile degradate și cu procese excesive de degradare, care sunt lipsite practic de vegetație. Din această categorie fac parte:

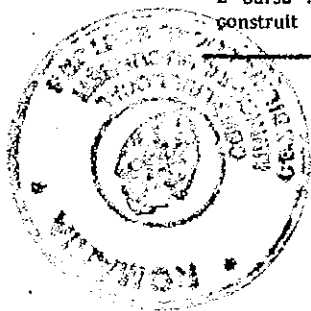
- nisipuri zburătoare -nisipuri mobile nefixate de vegetație și pe care vântul le poate deplasa într-un loc în altul;
- stancarii, bolovanisuri, pietrisuri - terenuri acoperite cu blocuri de stâncă masive, ingramadiri de bolovani și pietrisuri, care nu sunt acoperite de vegetație -rape, ravene, torenți -alunecări active de teren care sunt neproductive când nu sunt împădurite;
- saraturi cu crusta -terenuri puternic saraturate, care formează la suprafața lor o crustă albicioasă friabilă;
- mocirle și smârcuri - terenuri cu alternanțe frecvente de exces de apă și uscăciune, pe care nu se instalează vegetație; Terenurile cu mlăștini cu stuf nu se înregistrează la categoria terenurilor neproductive;
- gropile de împrumut și cariere- terenuri devenite neproductive prin scoaterea stratului de sol și rocă pentru diverse nevoi de construcții
- halde - terenuri pe care s-a depozitat material steril rezultat în urma unor activități industriale și exploatare miniere.

Situația în Sectorul 4 a terenurilor:



2 Sursa hărții: <https://geoportal.ancpi.ro/> - Perimetru construit

Din datele ANCPI privind perimetrele intravilane se observă că toate terenurile din administrarea Sectorului 4 sunt parte a categoriei terenuri din intravilan (TDI).



În vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului
public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

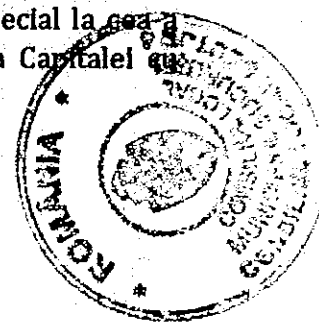
V. Analiza pieței



Harta zonei de interes – partea de sud a Municipiului București și în special Sectorul 4 (marcat pe hartă cu portocaliu).

Delimitarea pieței

În vederea estimării valorii de piață a proprietății imobiliare s-a delimitat piața la cea terenuri și spații comerciale din Municipiul București și în special la cea a terenurilor și spațiilor comerciale de închiriat din zona de sud a Capitalei cu accent pe Sectorul 4.



Studiu de piață

în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

Analiza productivității proprietății.

Pe piața specifică a proprietății, s-a constatat că principale caracteristici de care potențialii chiriași țin seamă, în procesul de luare a deciziei sunt:

- localizarea proprietății - închirierea de terenuri se face în marea majoritate a cazurilor cu scopul de a realiza o investiție cu destinație comercială ce include amplasarea unor structuri semi-permanente, de aceea se dorește ca terenurile să fie amplasate în zone ce beneficiază de trafic pietonal și/sau rutier intens din apropierea stațiilor de transport în comun și a principalelor străzi și bulevarde
- suprafața terenului - în mare parte cerea se îndreaptă către terenuri cu suprafețe de sub 100mp, dar există și activități care se pretează pentru suprafețe mai mari (parc auto de exemplu),
- disponibilitatea locurilor de parcare,
- accesul ușor la mijloacele de transport în comun și la căi de comunicație modernizate
- utilitățile disponibile.
- Calitatea căilor de acces (strada pe care se află terenul este sau nu asfaltată, are sau nu are amenajate trotuare)

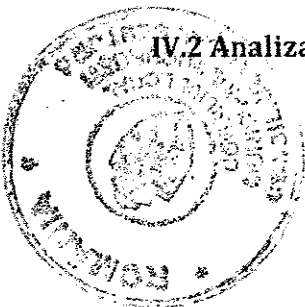
IV.1 Analiza cererii

Analizând cererea pe piața din zona București, specifică a acestui tip de activ (terenuri de închiriat), se constată că acesta este dominată de prezența unui număr destul de mare de potențial clienți, care de obicei sunt investitori, fie persoane fizice, fie persoane juridice. Aceștia doresc să închirieze terenuri pentru a amplasa pe acestea:

- › pe amplasamentele cu suprafețe mai mici - acestea se folosesc pentru construcții semi-permanente (chioșcuri, containere etc) și pentru rulote, food truck-uri pentru fast-food, restaurante, magazine etc.
- › Pentru suprafețe mai mari - acestea se folosesc pentru construcții semi-permanente și permanente folosite pentru depozitare, și s-au în scop comercial (parcuri auto, service, spălătorii, restaurante, terase etc.), mai rar rezidențial.

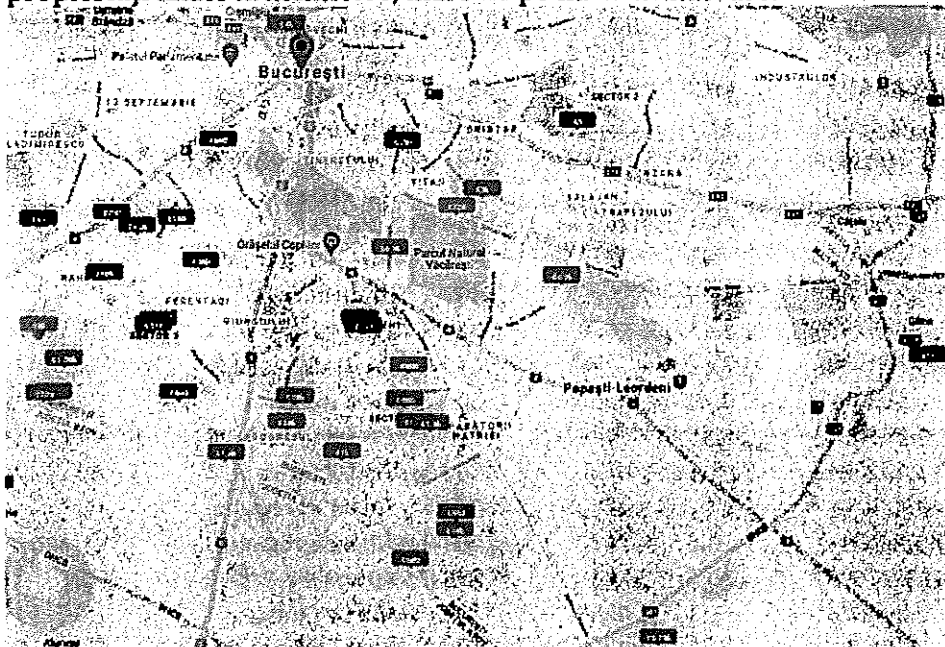
Datorită ofertei reduse de terenuri spre închiriere mare parte din această cerere se adresează către primării și alte instituții publice ce folosesc această oportunitate pentru a-și mări veniturile în concordanță cu legea.

IV.2 Analiza ofertei



În vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

La nivelul pieței imobiliare analizate se constată că oferta pe piața de închiriere terenurilor private aflate în proprietatea persoanelor fizice și juridice nu este prea variată, elaboratorul a identificat în piață în ultimii 2 ani un total de peste 60 de proprietăți aflate la închiriere, marcate pe harta următoare:

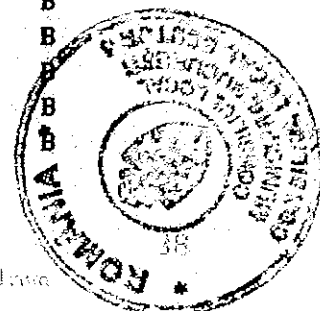


3 Localizarea proprietăților aflate la închiriere sau retrase în ultimii 2 ani pe piața analizată (fișele acestor proprietăți au fost atașate la anexe)

Statistici proprietăți analizate

Din proprietățile identificate mai sus au fost alese câteva considerate mai relevante. Prezentarea pe scurt a proprietăților analizate selectate, acestea se află pe piața terenurilor scoase la închiriat în zona de sud a Bucureștiului și fișele de prezentare au fost atașate la anexe:

Id	Pret mp	Supraf	Chiria luna	Strada/Zona	Zona impozitare
4253591	3,66	164	600	Sos Villor	A
V0503JA3RVO	2,06	170	350	Timpuri Noi	A
4KE1300GR5E	5	300	1500	Aparaturii Patriei Drumul Dealul	B
V0603KD497F	1	10000	10000	Bradului	B
3947475	5	5069	25345	Statia Berceni M2	B
4339494	2	4600	9200	Calea Vacaresti	B
4582713	1,5	2000	3000	B-Dul Metalurgiei	B
2839296	1	10000	10000	B-Dul Metalurgiei	B
3810403	2,31	260	600	Oltentel,	B
4257118	1,59	220	350	Piața Reșița	B
V0503K2QSOF	1,5	500	750	Piața Rahova	B
7881300005E	6,25	400	2500	Piața Rahova	B
3427983	2,5	120	300	Zețari	B
4022562	2	2300	4600	Piața Rahova	B



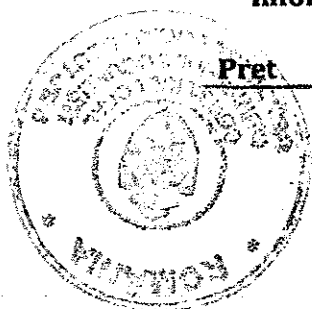
Studiu de piața

În vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului
public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

3551969	4,33	300	1300	Aparatorii Patriei Strada Iarba	B
4432035	4,03	197	794	Câmpului	B
4152240	3,2	250	799	Strada Nițu Vasile	B
4353251	5	418	2090	Calea Văcărești	B
BHG130000P7	2,88	250	720	Calea Vitan	B
CQA03L2I5BG	4,17	720	3000	Calea Vitan	B
4045744	1,5	200	300	Str.Mosoaia	C
4623556	3	150	450	Str. Grigore Marin, Drumul Dealul	C
4220726	1	1000	1000	Cucului	C
4240968	2	250	500	Soseaua Giurgiului	C
5TE03KRC8K8	1,39	1077	1499	Calea Rahovei	C
4237909	1,48	473	700	Targul Pucheni	C
3911858	3,42	12	41	Targul Pucheni	C
4232695	0,73	2200	1600	Sos Giurgiului	C
3540305	3,45	174	600	Str Pucheni	C
4216012	1,5	100	150	Str Turturică	C
V0603LBCS2A	2,17	1152	2500	Str Iuliu Hateganu	C
V0603LBCNSI	1,6	2628	4200	Str Iuliu Hateganu	C
94503JG6977	0,8	5000	4000	Aparatorii Patriei	D
3963261	1	4750	4750	Sos De Centura	D
4547029	1	10000	10000	Drumul Binelui	D
V0503J13L6T	0,22	2500	550	Imgb Vulcan	D
CFG13001RJ4	0,25	2375	593,75	Imgb Vulcan	D
2268895	0,46	6000	2760	Sos De Centura	D
3877462	0,53	400	212	Soseaua Giurgiului	D
4255332	0,7	500	350	Strada Humulesti Sos Bucuresti	D
4184062	0,6	2500	1500	Magurele Sos Bucuresti	D
4245494	0,54	650	351	Magurele	D
4601542	0,67	600	400	Prelun. Ferentari	D
BQ613008IGE	1,19	10000	11900	Progresul Sos Bucuresti	D
3881195	1	8000	8000	Magurele	D
4288301	0,33	1500	500	Str. Teius	D
2209624	1	220	220	Str Toplet	D
2833033	0,85	600	510	Zetari	D

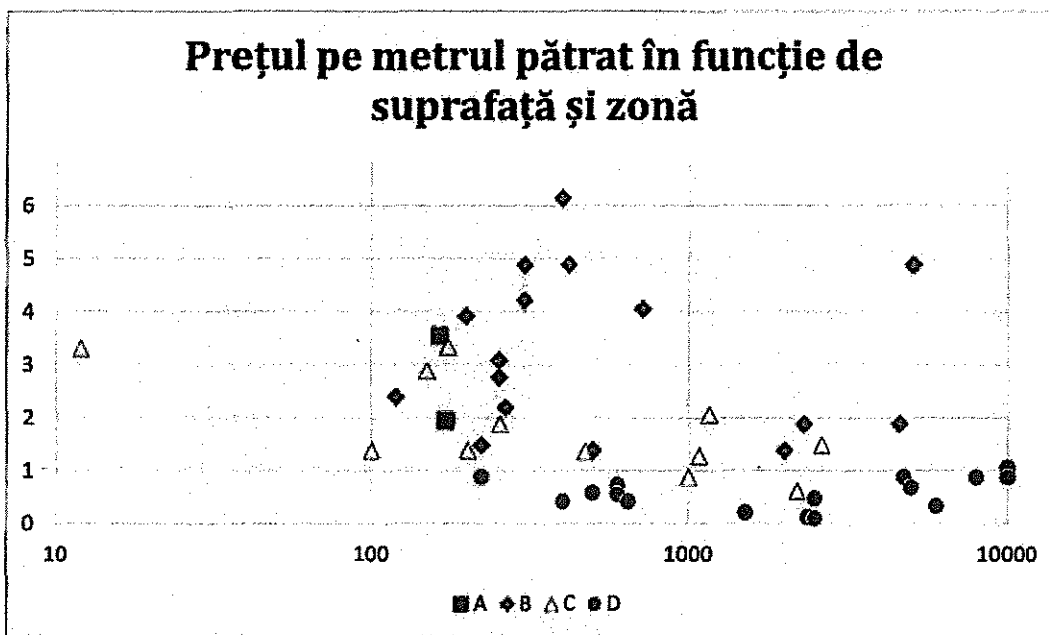
Principalele date statistice și distribuția prețului pe metrul pătrat rezultată în urma analizei pieții imobiliare este redată mai jos:

Informații	Piața Analizată					
	Preț	chirie	Medie	Mediana	Minim	Maxim
			2.151	1000	42	25.345



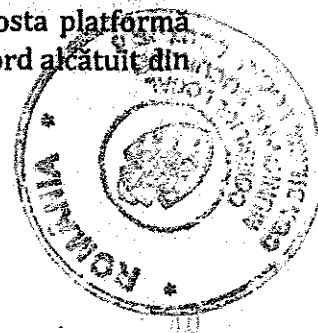
În vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

(€/luna)				
Pret chirie	1,98	1,5	0,22	6,25
(€/mp/luna)				
Zile piata	66	-	1	2026
Suprafata teren (mp)	2.873	500	12	10.000
Utilitati generale	Apa, canal, gaze, curent electric			



După cum se observă analizând graficul distribuției terenurilor scoase la închiriat pe măsură ce acestea se află într-o zonă de impozitare superioară intervalul în care se află prețul solicitat pe metrul pătrat crește, acest interval este situat între 0,2 și 1,2 euro pentru zona D, crescând către 0,75-3 euro pentru zona C, și între 1 euro și 6,25 e pentru zona B, iar pentru zona A fiind între 2 euro și 3,6 euro (nefiind identificate decât 2 comparabile). Deasemenea suprafața terenurilor urmează aceeași tendință și crește pe măsură ce crește și zona de impozitare, amplasamentele din zona D fiind mai întinse decât cele din zonele superioare.

Se observă că zona de impozitare B are ce mai mare variație în ceea ce privește prețul de ofertă, precum și în suprafață, acest fapt se datorează diversității cartierelor incluse în această zonă de impozitare pornind de la fosta platformă industrială IMGB în sud, până la cartierele Berceni și Olteniței în nord alcătuit din zone de locuințe colective și centre comerciale, piețe și parcuri.



Studiu de piață

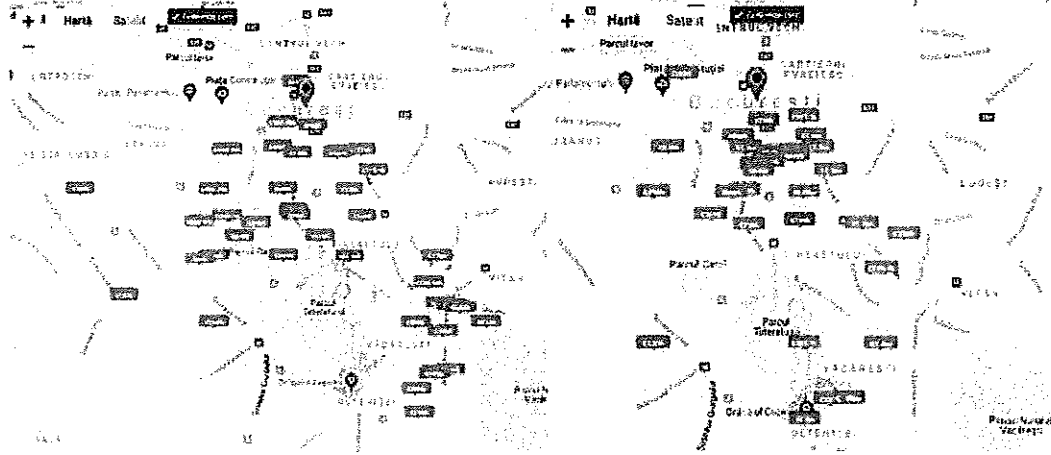
în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

VI. Valorile chiriei pe zone de impozitare

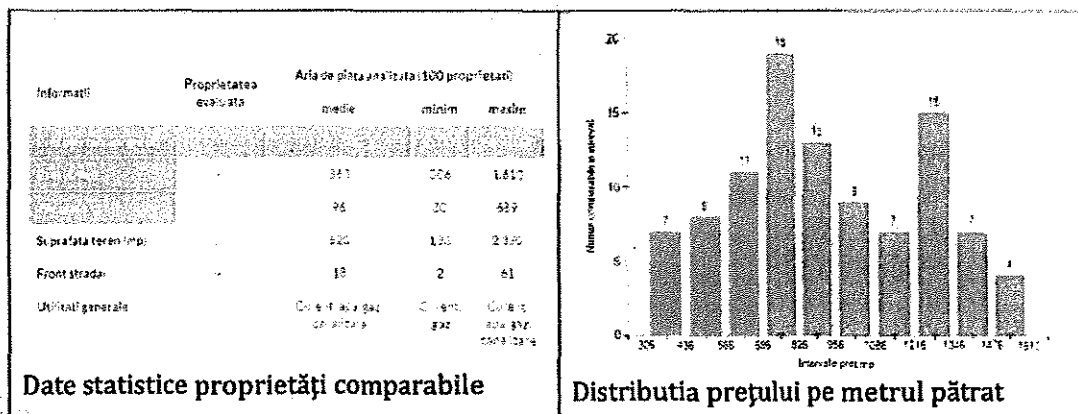
Zona A

La mometul studiului de piață s-au identificat în piața țintă două oferte de terenuri (una pentru 2,06 și una pentru 3,66) aflate la închiriere ceea ce indică lipsa unei piețe active de închiriere în domeniul terenurilor și de aceea pentru a estima valoarea de referință minimă a chiriei terenurilor pe zona de impozitare A (așa cum au fost definite prin Hotărârea CGMB nr. 143 din mai 2003) în Sector 4 în vederea utilizării de Primăria Sector 4, deasemenea s-a analizat și piața de închiriere de spații comerciale.

S-au analizat peste 300 de proprietăți ce s-au aflat sau se află la vânzare în zona A a Sectorului 4 din acestea au fost excluse cele ce prezentau caracteristici extreme de pret, preț pe metrul pătrat, suprafață, deschidere, zile de expunere pe piață și s-a redus numărul lor la 100, localizate aproximativ astfel:

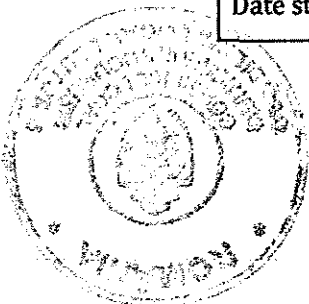


Principalele date statistice și distribuția prețului pe metrul pătrat rezultată în urma analizei pieței imobiliare este redată mai jos:



Date statistice proprietăți comparabile

Distribuția prețului pe metrul pătrat



în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

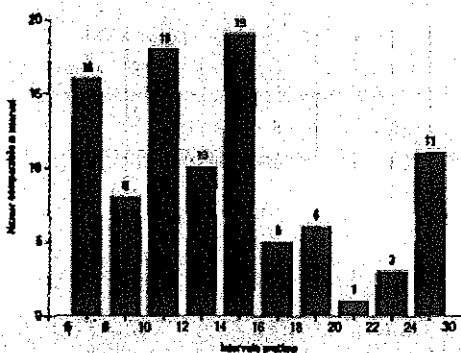
Din analiza datelor cu privire la proprietățile scoase la tranzacționare și aplicarea unei rate de capitalizare astfel încât prețul de închiriere să asigure recuperarea în 25 de ani a valorii terenului, în condiții de piață, rezultă că prețul minim de închiriere pe metrul pătrat pe lună ar fi cuprins între 1,44 euro și 5 euro, ceea ce înseamnă aproximativ 0,24-0,88 lei/mp/zi.

Hotărârea CGMB 105 din 27.04.2021 stabilește taxele de minime de ocupare a domeniului public în Anexa 2 punctele 3.13 de 1,13 lei/mp/lună , 3.14 de 0,65 lei/mp/lună și la 3.17 de 0,68 lei/mp/lună. După cum se observă, ratele stabilite de această hotărâre depășesc chirile de piață pentru terenuri și sunt mai apropiate de tarifele practicate pe piața spațiilor comerciale și de aceea pentru a estima chiria pentru terenurile cu destinație comercială s-au utilizat datele din piața de închiriere a acestor tipuri de imobile.

Analizând datele cu privire la spațiile comerciale aflate la închiriere se constată următoarele:

Arta de piață analizată (99 proprietăți)

Informații	medie	minim	maxim
Pret chirie (€/lună)	1250	250	22.500
Pret chirie (€/mp/lună)	13,00	6,00	30
Zile piața	44	10	1074
Suprafața închiriată	100	10	1500



După cum se observă aproape 50% din proprietățile analizate au chiria în intervalul între 10 euro/mp/lună și 16 euro/mp/lună și este considerat intervalul relevant pentru acest studiu.

Ținând cont de **principiul substituției** (conform căruia un cumpărător va plăti pentru un activ cel mult costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire) și de datele, concluziile și valorile rezultate din analiza de piață a chiriilor și cele rezultate din analiza valorii terenurilor și ținând cont de caracteristicile terenurile pentru care se solicită închirierea (localizare, suprafață, utilități etc.) se estimează pentru acest studiu și ținând cont de scopul acestuia următoarele valori:



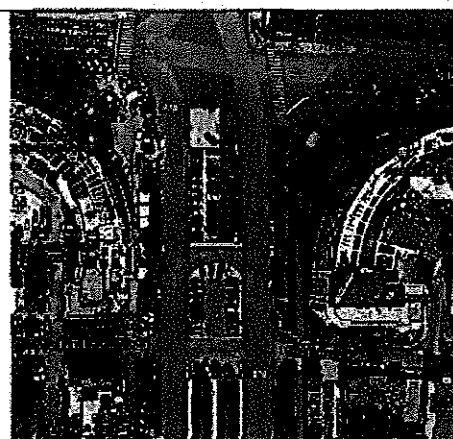
Studiu de piață

în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

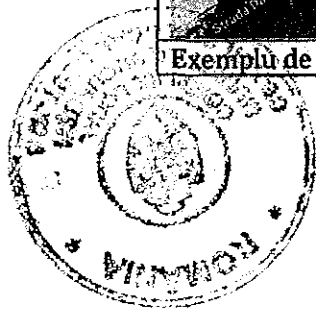
Valoarea de referință a CHIRIEI a terenurilor pe ZONA DE IMPOZITARE A		
<i>Valoarea pentru utilizarea locurilor publice pentru</i>	<i>Valoare minimă a chiriei</i>	<i>Valoare maximă a chiriei</i>
a) desfășurarea unor activități de comercializare cu caracter sezonier (ocazional)	0,9	1,04
b) activități de comercializare a produselor alimentare și nealimentare – flori	0,8	0,93
c) unități de alimentație publică și terase de vară	1,00	1,15
d) activități de comercializare exclusivă de presă și carte	0,5	0,70
e) activități de prestări servicii – activități de agrement ¹	0,55	0,7
Valoare minimă a chiriei	Valoare maximă a chiriei	
valoare recomandată pentru terenurile: - situate mai departe de zona centrală - ce nu au în apropiere stații de transport în comun și intrări în zone de agrement - situate pe străzi din planul 2 - zone cu trafic pietonal și rutier redus	valoare recomandată pentru terenurile: - situate în apropierea zonei centrale - ce au în apropiere stații de transport în comun și intrări în zone de agrement (distanța < 50m) - situate pe principalele bulevarde și străzi - zone cu trafic pietonal și rutier intens - terenuri cu destinație de retail, terase, restaurante	
¹ - valoare aproximativă exprimată la cursul BNR de 1 euro=4,9488 lei, anunțat la data de 20.10.2021		



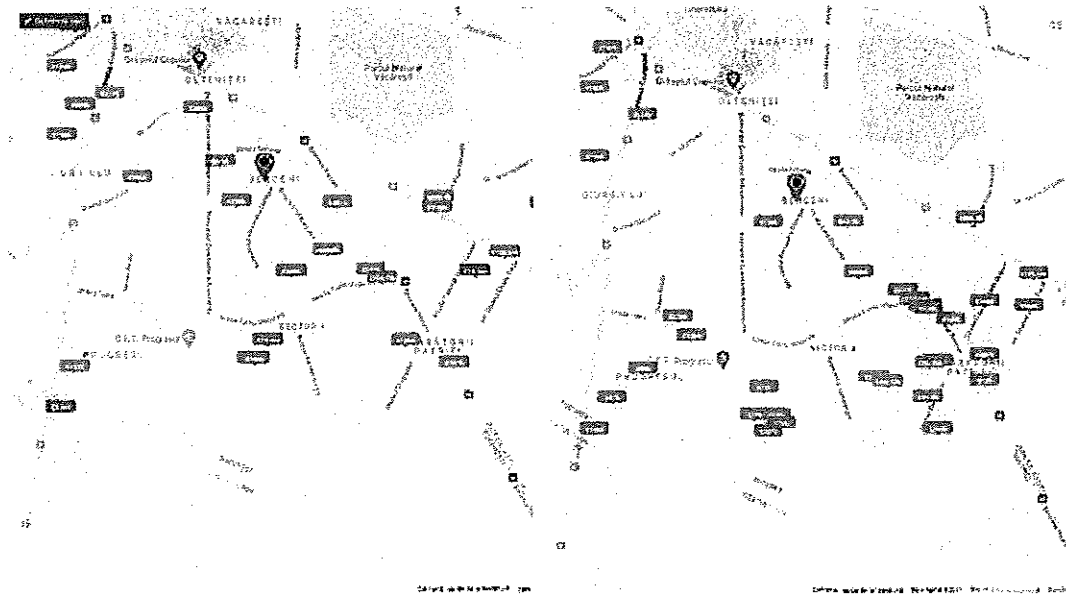
Exemplu de zonă pentru chiria minimă



Exemplu de zonă pentru chiria maximă

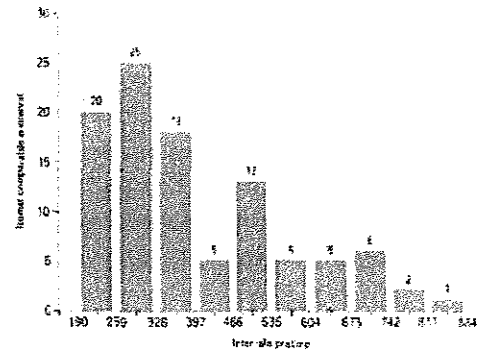


Studiu de piață
în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului
public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4



Principalele date statistice și distribuția prețului pe metrul pătrat rezultată în urma analizei pieții imobiliare este redată mai jos:

Interpretări	Ponderele terenului evaluat	Aria de piață analizată (100 proprietăți)		
		medie	minim	maxim
		24	17	32
		126	11	297
Suprafața terenului (mp)	100	5+2	104	11000
Front strădă	0	74	2	240
Utilități generale		Costul: 100.000 1000000	Costul: 700 1000000	Costul: 1000 1000000



Date statistice proprietăți comparabile Distribuția prețului pe metrul pătrat

Din analiza datelor cu privire la proprietățile scoase la tranzacționare și aplicarea unei rate de capitalizare astfel încât prețul de închiriere să asigure recuperarea în 25 de ani a valorii terenului, în condiții de piață, rezultă că prețul minim de închiriere pe metrul pătrat pe lună ar fi cuprins între 1 euro și 3.5 euro, ceea ce înseamnă aproximativ 0,17-0,58 lei/mp/zi.

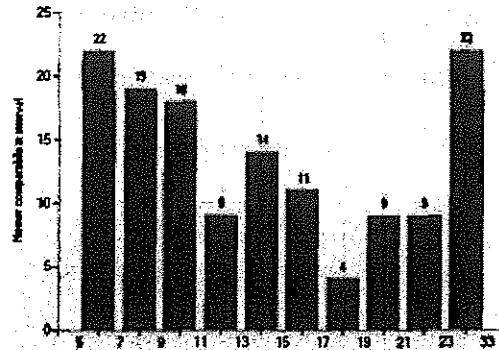
Hotărârea CGMB 105 din 27.04.2021 stabilește taxele de minime de ocupare a domeniului public în Anexa 2 punctele 3.13 de 0,88 lei/mp/lună, 3.14 de 0,5 lei/mp/lună și la 3.17 de 0,53 lei/mp/lună. După cum se observă, ratele stabilite de această hotărâre depășesc chiriile de piață pentru terenuri și sunt mai apropiate de tarifele practicate pe piața spațiilor comerciale și de aceea pentru a estima chiria pentru terenurile cu destinație comercială s-au utilizat datele din piața de închiriere a acestor tipuri de imobile.



În vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

Analizând datele cu privire la spațiile comerciale aflate la închiriere se constată următoarele:

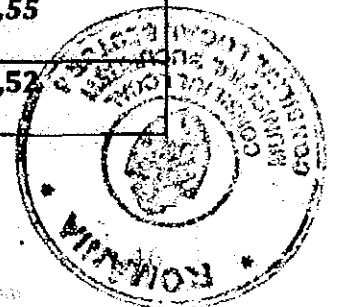
Informații	Aria de piață analizată (138 proprietăți)		
	medie	minim	maxim
Pret chirie (€/mp/la)	13,00	10,00	21,49
Pret chirie (€/mp/la)	13,00	5,00	33
Zile piață	76	10	2713
Suprafața închiriată	101	15	1590



Pentru acest grup de proprietăți analizate intervalul relevant al chiriei pentru acest studiu este cuprins 8 euro/mp/lună și 13 euro/mp/lună acesta acoperă aproximativ 40% din piața analizată fiind excluse extremele și din zona de maxim și din cea de minim.

Ținând cont de **principiul substituției** (conform căruia un cumpărător va plăti pentru un activ cel mult costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire) și de datele, concluziile și valorile rezultate din analiza de piață a chirilor și cele rezultate din analiza valorii terenurilor și ținând cont de caracteristicile terenurile pentru care se solicită închirierea (localizare, suprafață, utilități etc.) se estimează pentru acest studiu și ținând cont de scopul acestuia:

Valoarea de referință a CHIRIEI a terenurilor pe ZONA DE IMPOZITARE B		
Valoarea pentru utilizarea locurilor publice pentru	Valoare minimă a chiriei	Valoare maximă a chiriei
a) desfășurarea unor activități de comercializare cu caracter sezonier (ocazional)	0,65	0,80
b) activități de comercializare a produselor alimentare și nealimentare - flori	0,5	0,72
c) unități de alimentație publică și terase de vară	0,71	0,9
d) activități de comercializare exclusivă de presă și carte	0,4	0,55
e) activități de prestări servicii - activități de agrement ¹	0,4	0,52



Studiu de piață

În vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

Valoare minimă a chiriei	Valoare maximă a chiriei
valoare recomandată pentru terenurile: - situate mai departe de zona centrală - ce nu au în apropiere stații de transport în comun și intrări în zone de agrement - situate pe stăzi din planul 2 - zone cu trafic pietonal și rutier redus	valoare recomandată pentru terenurile: - situate în apropierea zonei centrale - ce au în apropiere stații de transport în comun și intrări în zone de agrement (distanța < 50m) - situate pe principalele bulevarde și străzi - zone cu trafic pietonal și rutier intens

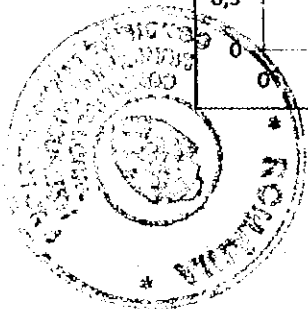
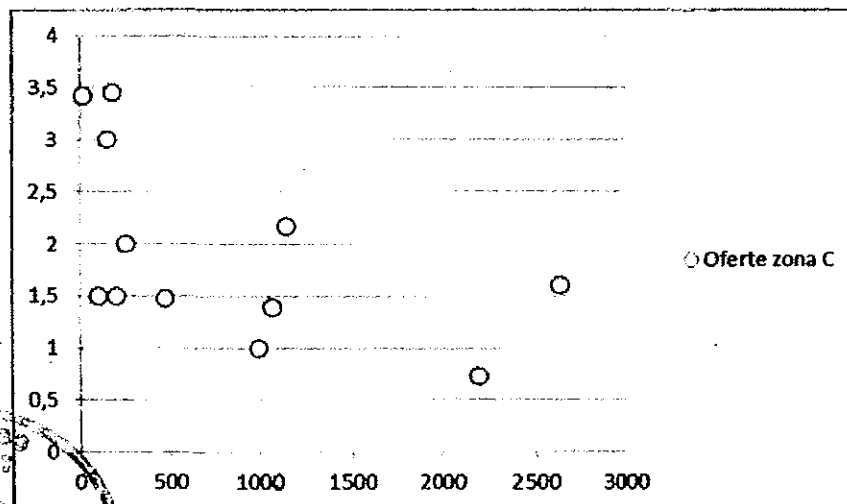


Exemplu de zonă pentru chiria minimă



Exemplu de zonă pentru chiria maximă

Zona C



în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

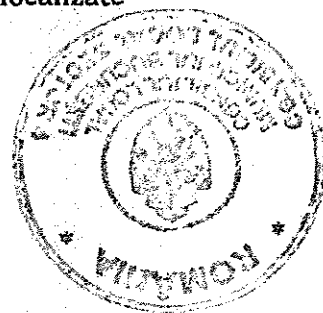
Pe parcursul realizării studiului au fost identificate 12 oferte comparabile pe sub-piața analizată. Acestea aveau suprafețe cuprinse între 41 și 4200 mp pătrați prețul de ofertă pe metrul pătrat varia între 0,75 euro și 3,5 euro.

Această zonă de impozitare acoperă o serie de enclave situate pe teritoriul Sectorului 4 ce cuprind în principal:

- › mare parte Parcul Natural Văcărești - primul parc natural urban din România;
- › cartierul Vitan-Bârzești - zonă periferică ce trece printr-un proces de transformare din zonă preponderent agricolă în zonă rezidențială/comercială
- › două enclave în zona Apărătorii Patriei ce au caracter rezidențial, fiind în principal case unifamiliale și dezvoltări mai noi de blocuri
- › o enclavă situată în zona cuprinsă între Șoseaua Giurgiului, Șoseaua Olteniței, Bulevardul Brâncoveanu, Str. Izorul rece și Drumul Găzarului care este în principal o zonă de case
- › și o fâșie de 100m între zona B și zona C de impozitare în partea de sud a sectorului.

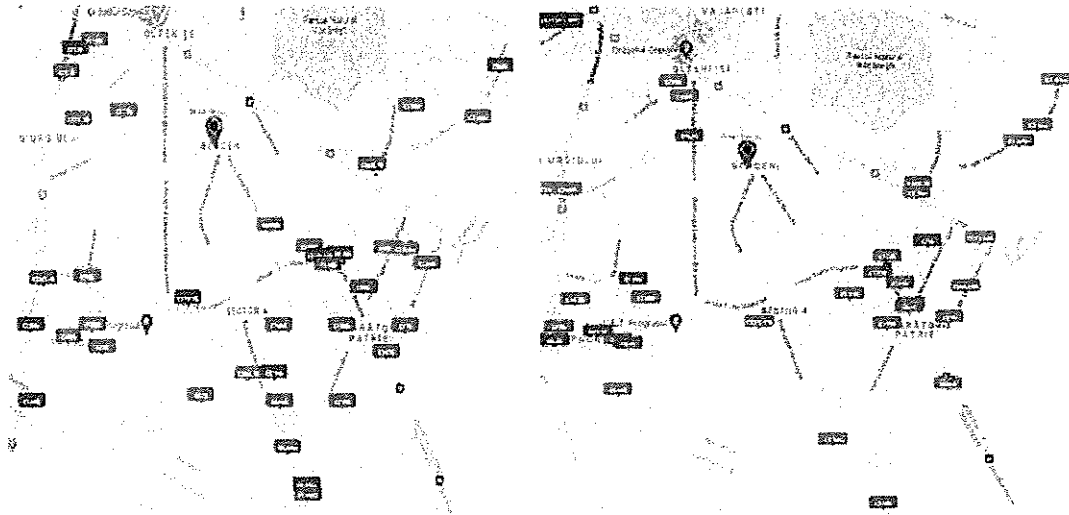
Valorile mai mari ale chiriei pe metru pătrat au fost solicitate pentru comparabilele situate pe străzile principale cu trafic intens, care beneficiază de utilități sau de posibilitatea de conectare relativ rapidă și ieftină la acestea și cu suprafețe mai mici, valorile de 1 euro sau sub un 1 euro apropiate de aceasta au fost solicitate pentru amplasamentele cu destinație de depozitare/ industrială, situate pe străzi nemodernizate (pietruite, de pământ) și care de obicei au suprafețe mai mari.

S-au analizat aproximativ 300 de proprietăți ce s-au aflat sau se află la vânzare în zona C a Sectorului 4, în ultimile 6 luni, din acestea au fost excluse cele ce prezentau caracteristici extreme de preț, preț pe metrul pătrat, suprafață, deschidere zile de expunere pe piață și s-a redus numărul lor la 113, localizate aproximativ astfel:



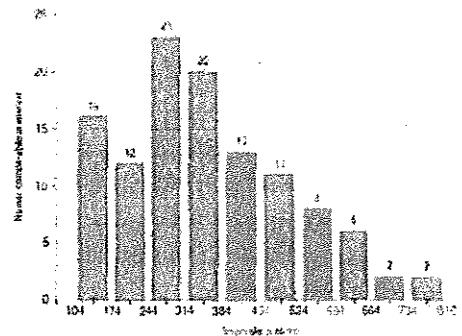
Studiu de piață

în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4



Principalele date statistice și distribuția prețului pe metrul pătrat rezultată în urma analizei pieții imobiliare este redată mai jos:

Informații	Procentajul evaluat	Aria de plată anuală (117 proprietăți)		
		medie	minim	maxim
Suprafața terenului	100	127	110	131
Piețeț strădat	2	10	3	15
Utilizări generale				

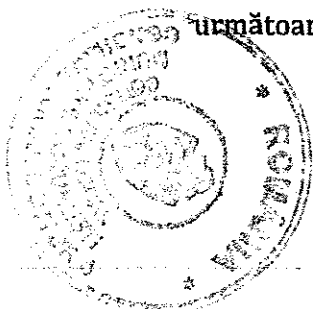


Date statistice proprietăți comparabile Distribuția prețului pe metrul pătrat

Din analiza datelor cu privire la proprietățile scoase la tranzacționare și aplicarea metodei de capitalizare a valorii care ar permite recuperarea valorii terenului în 25 de ani rezultă că prețul minim de închiriere pe metrul pătrat pe lună ar fi cuprins între 0,5 euro și 2,5 euro.

Hotărârea CGMB 105 din 27.04.2021 stabilește taxele de minime de ocupare a domeniului public în Anexa 2 punctele 3.13 de 0,7 lei/mp/lună, 3.14 de 0,39 lei/mp/lună și la 3.17 de 0,42 lei/mp/lună. După cum se observă, ratele stabilite de această hotărâre depășesc chirii de piață pentru terenuri și sunt mai apropiate de tarifele practicate pe piața spațiilor comerciale și de aceea pentru a estima chiria pentru terenurile cu destinație comercială s-au utilizat datele din piața de închiriere a acestor tipuri de imobile.

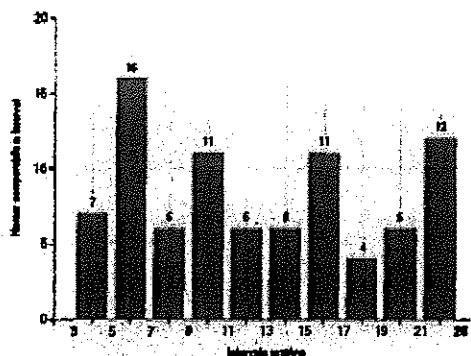
Analizând datele cu privire la spațiile comerciale aflate la închiriere se constată următoarele:



În vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

Arta de piata analizata (91 proprietati)

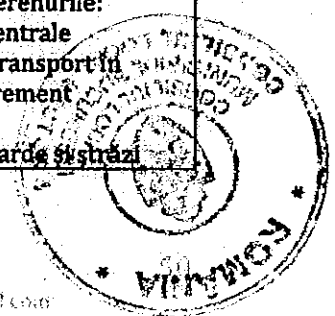
Informatii	medie	minim	maxim
Pret chirie (€/luna)	1.350	190	8.000
Pret chirie (€/mp/luna)	11,00	3,00	25
Zile piata	43	1	2.516
Suprafata inchiriala	100	22	1.100



Pentru acest grup de proprietăți analizate intervalul relevant al chiriei pentru acest studiu este cuprins 6 euro/mp/lună și 11 euro/mp/lună acesta acoperă aproximativ 40% din piața analizată fiind excluse extremele și din zona de maxim și din cea de minim.

Ținând cont de **principiul substituției** (conform căruia un cumpărător va plăti pentru un activ cel mult costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire) și de datele, concluziile și valorile rezultate din analiza de piață a chirilor și cele rezultate din analiza valorii terenurilor și ținând cont de caracteristicile terenurile pentru care se solicită închirierea (localizare, suprafață, utilități etc.) se estimează pentru acest studiu și ținând cont de scopul acestuia:

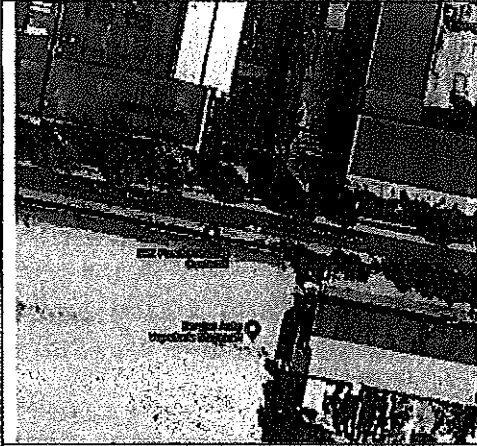
Valoarea de referință a CHIRIEI a terenurilor pe ZONA DE IMPOZITARE C		
Valoarea pentru utilizarea locurilor publice pentru	Valoare minimă a chiriei	Valoare maximă a chiriei
a) desfășurarea unor activități de comercializare cu caracter sezonier (ocazional)	0,48	0,65
b) activități de comercializare a produselor alimentare și nealimentare - flori	0,45	0,6
c) unități de alimentație publică și terase de vară	0,55	0,7
d) activități de comercializare exclusivă de presă și carte	0,35	0,45
e) activități de prestări servicii - activități de agrement ¹	0,35	0,4
Valoare minimă a chiriei	Valoare maximă a chiriei	
valoare recomandată pentru terenurile: - situate mai departe de zona centrală - ce nu au în apropiere stații de transport în comun și intrări în zone de agrement - situate pe străzi din planul 2 - zone cu trafic pietonal și rutier redus	valoare recomandată pentru terenurile: - situate în apropierea zonei centrale - ce au în apropiere stații de transport în comun și intrări în zone de agrement (distanța < 50m) - situate pe principalele bulevarde și străzi	



Studiu de piață

în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului
public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

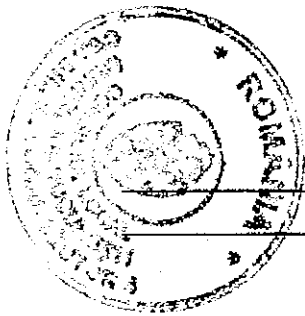
- zone cu trafic pietonal și rutier intens



Exemplu de zonă pentru chiria minimă

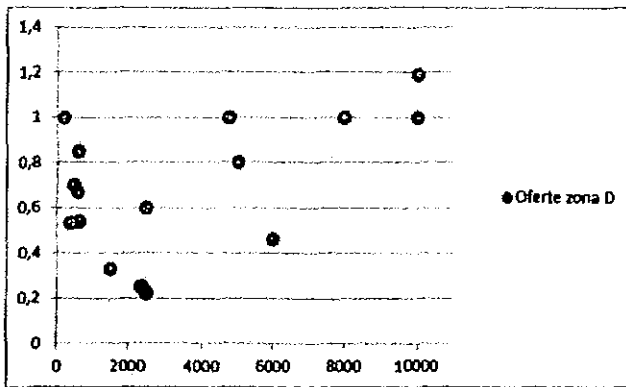


Exemplu de zonă pentru chiria maximă



Zona D

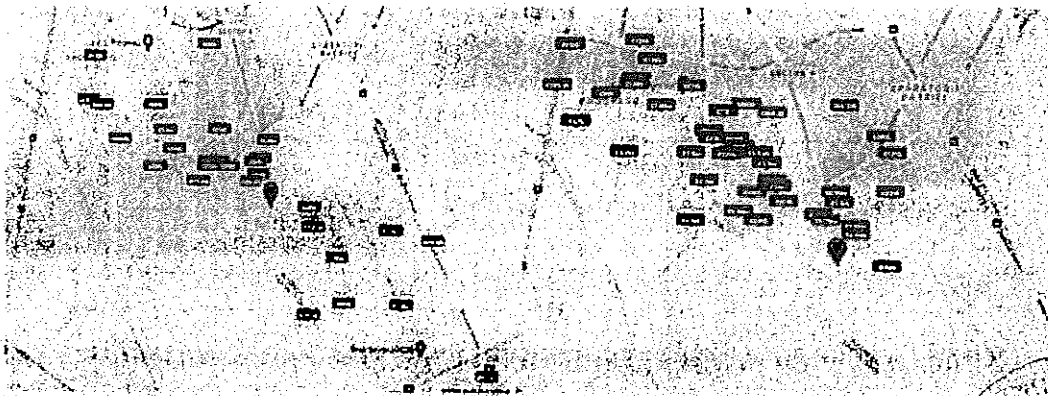
în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4



Studiul realizat asupra pieței de profil a identificat în zona D de impozitare 16 oferte de amplasamente oferite spre închiriere cu suprafețe cuprinse între 220 mp și 10000 de mp, prețul de ofertă pe metrul pătrat pe lună era curins între 0,2 euro și 1,2 euro pe metrul pătrat.

Deși zona este în intravilan, mare parte a terenurilor sunt cu destinație agricolă, cu excepția unor părți situate în cartierul Progresul, în apropierea Stăzilor Aurel Perșu - Drumul Binelul și a DNCB - Șoseaua Berceni. Marea majoritate a terenurilor din această zonă nu utilizează în apropiere, căile de acces sunt în marea majoritate pietruite sau de pământ, traficul pietonal și rutier este redus, iar rețeaua de transport în comun nu este dezvoltată.

S-au analizat aproximativ 180 de proprietăți ce s-au aflat sau se află la vânzare în zona C a Sectorului 4, în ultimile 6 luni, din acestea au fost excluse cele ce prezentau caracteristici extreme de pret, preț pe metrul pătrat, suprafață, deschidere zile de expunere pe piață și s-a redus numărul lor la 90, localizate aproximativ astfel:



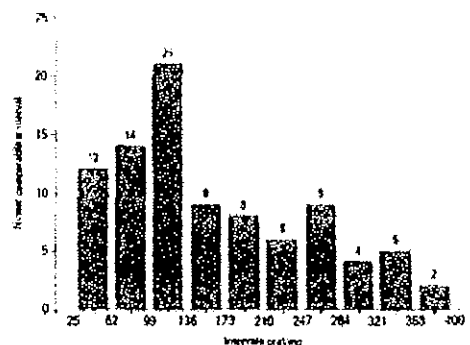
Principalele date statistice și distribuția prețului pe metrul pătrat rezultată în urma analizei pieței imobiliare este redată mai jos:



Studiu de piață

În vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

Informații	Proprietatea evaluată	Aria de piață analizată (16 proprietăți)		
		media	minim	maxim
Suprafața terenului	-	136	23	406
Suprafața terenului	-	110	41	667
Suprafața terenului	100	3.142	297	10.000
Scopul spațiului	6	35	4	66
Utilizări generale	Comerciale și culturale	Comerciale	Comerciale	Comerciale



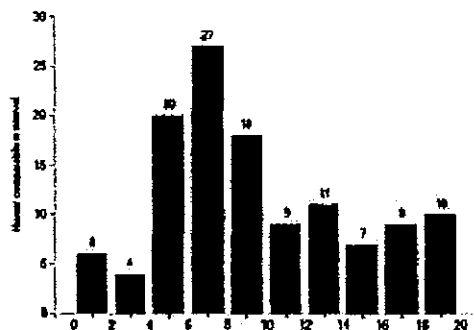
Date statistice proprietăți comparabile Distribuția prețului pe metrul pătrat

Din analiza datelor cu privire la proprietățile scoase la tranzacționare și aplicarea unei rate de capitalizare astfel încât prețul de închiriere să asigure recuperarea în 25 de ani a valorii terenului, în condiții de piață, rezultă că prețul minim de închiriere pe metrul pătrat pe lună ar fi cuprins între 0,2 euro și 1,2 euro.

Hotărârea CGMB 105 din 27.04.2021 stabilește taxele de minime de ocupare a domeniului public în Anexa 2 punctele 3.13 de 0,7 lei/mp/lună, 3.14 de 0,39 lei/mp/lună și la 3.17 de 0,42 lei/mp/lună. După cum se observă, ratele stabilite de această hotărâre depășesc chirile de piață pentru terenuri și sunt mai apropiate de tarifele practicate pe piața spațiilor comerciale și de aceea pentru a estima chiria pentru terenurile cu destinație comercială s-au utilizat datele din piața de închiriere a acestor tipuri de imobile.

Analizând datele cu privire la spațiile comerciale aflate la închiriere se constată următoarele:

Informații	Proprietatea evaluată	Aria de piață analizată (123 proprietăți)		
		media	minim	maxim
Preț chirie (€/lună)	-	645	1	10.000
Preț chirie (€/mp/lună)	-	9,00	0,70	20
Zile piață	-	158	31	2.713
Suprafața închiriată	-	117	13	13.500



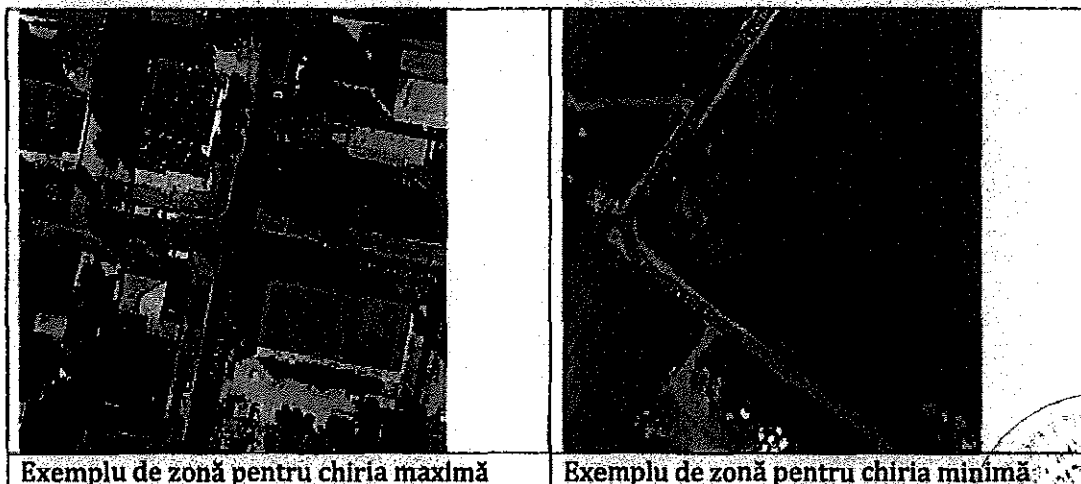
Ținând cont de **principiul substituției** (conform căruia un cumpărător va plăti pentru un activ cel mult costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire) și de datele, concluziile și valorile rezultate din analiza de piață a chirilor și cele rezultate din analiza valorii terenurilor și ținând cont de caracteristicile terenurile pentru care se solicită închirierea



În vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

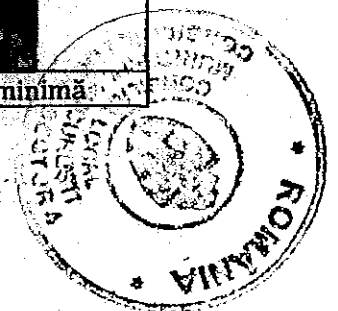
(localizare, suprafață, utilități etc.) se estimează pentru acest studiu și ținând cont de scopul acestuia:

Valoarea de referință a CHIRIEI a terenurilor pe ZONA DE IMPOZITARE D		
<i>Valoarea pentru utilizarea locurilor publice pentru</i>	<i>Valoare minimă a chiriei</i>	<i>Valoare maximă a chiriei</i>
a) desfășurarea unor activități de comercializare cu caracter sezonier (ocazional)	0,35	0,45
b) activități de comercializare a produselor alimentare și nealimentare - flori	0,35	0,4
c) unități de alimentație publică și terase de vară	0,45	0,5
d) activități de comercializare exclusivă de presă și carte	0,25	0,3
e) activități de prestări servicii - activități de agrement ¹	0,2	0,3
Valoare minimă a chiriei		Valoare maximă a chiriei
valoare recomandată pentru terenurile: - situate mai departe de zona construită - ce nu au în apropiere (mai mult de 50m) stații de transport în comun și intrări în zone de agrement - situate pe stăzi din planul 2 - zone cu trafic pletonal și rutier redus		valoare recomandată pentru terenurile: - situate în apropierea zonei construite - ce au în apropiere (mai puțin de 50m) stații de transport în comun și intrări în zone de agrement - situate pe principalele bulevarde și străzi - zone cu trafic pletonal și rutier intens



Exemplu de zonă pentru chiria maximă

Exemplu de zonă pentru chiria minimă



Studiu de piața

în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

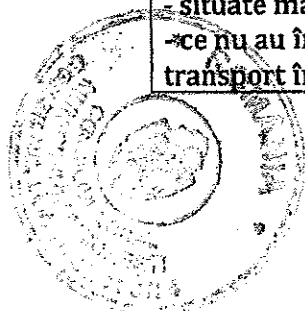
VII. Analiza rezultatelor și concluzii

Criteriile pe baza cărora se estimează valoarea finală:

- Adecvarea metodei – raționamentul profesional determină oportunitatea aplicării metodelor de evaluare, în funcție de scopul și utilizarea evaluării și tipul proprietății precum și de caracteristicile pieței,
- precizia unei studii este dată de încrederea elaboratorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse
- cantitatea de informații este foarte importantă pentru a stabili calitatea și relevanța estimărilor obținute.

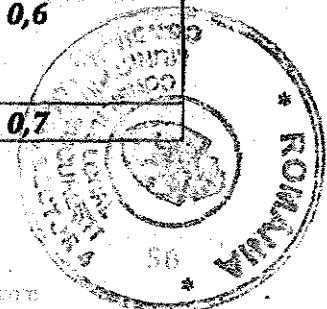
În baza rezultatelor obținute în cadrul studiului prin analiza pieței de închiriere de terenuri și rafinate prin studiul pieței de închirieri de spații comerciale, având în vedere că acestea este mai activă față de piața de închirieri de terenuri acestea au adus grad de relevanță adecvat scopului studiului, iar ajustările ce au dus la rezultatul ei au fost determinate cu o precizie bună, prelucrând o cantitate însemnată de date de piață, *elaboratorul opinează că chiria pentru terenurile libere și terenurile ocupate de construcții private situate în parcurile din sector, precum și terenuri libere situate pe străzile din sector este:*

Valoarea de referință a CHIRIEI a terenurilor pe ZONA DE IMPOZITARE A		
Valoarea pentru utilizarea locurilor publice pentru	Valoare minimă (lei/mp/zi)	Valoare maximă (lei/mp/zi)
a) desfășurarea unor activități de comercializare cu caracter sezonier (ocazional)	0,9	1,04
b) activități de comercializare a produselor alimentare și nealimentare – flori	0,8	0,93
c) unități de alimentație publică și terase de vară	1,00	1,15
d) activități de comercializare exclusivă de presă și carte	0,5	0,70
e) activități de prestări servicii – activități de agrement ¹	0,55	0,7
Valoare minimă a chiriei	Valoare maximă a chiriei	
valoare recomandată pentru terenurile: - situate mai departe de zona centrală - ce nu au în apropiere stații de transport în comun și intrări în zone de	valoare recomandată pentru terenurile: - situate în apropierea zonei centrale - ce au în apropiere stații de transport	



în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

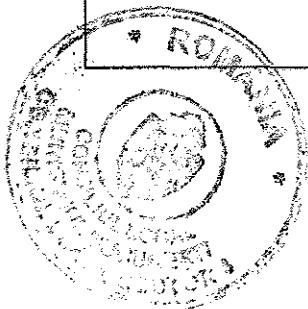
agrement - situate pe stăzi din planul 2 - zone cu trafic pietonal și rutier redus	în comun și intrări în zone de agrement (distanța < 50m) - situate pe principalele bulevarde și străzi - zone cu trafic pietonal și rutier intens - terenuri cu destinație de retail, terase, restaurante	
Valoarea de referință a CHIRIEI a terenurilor pe ZONA DE IMPOZITARE B		
<i>Valoarea pentru utilizarea locurilor publice pentru</i>	<i>Valoare minimă (lei/mp/zi)</i>	<i>Valoare maximă (lei/mp/zi)</i>
a) desfășurarea unor activități de comercializare cu caracter sezonier (ocazional)	0,65	0,80
b) activități de comercializare a produselor alimentare și nealimentare – flori	0,5	0,72
c) unități de alimentație publică și terase de vară	0,71	0,9
d) activități de comercializare exclusivă de presă și carte	0,4	0,55
e) activități de prestări servicii – activități de agrement ¹	0,4	0,52
Valoare minimă a chiriei	Valoare maximă a chiriei	
valoare recomandată pentru terenurile: - situate mai departe de zona centrală - ce nu au în apropiere stații de transport în comun și intrări în zone de agrement - situate pe stăzi din planul 2 - zone cu trafic pietonal și rutier redus	valoare recomandată pentru terenurile: - situate în apropierea zonei centrale - ce au în apropiere stații de transport în comun și intrări în zone de agrement (distanța < 50m) - situate pe principalele bulevarde și străzi - zone cu trafic pietonal și rutier intens	
Valoarea de referință a CHIRIEI a terenurilor pe ZONA DE IMPOZITARE C		
<i>Valoarea pentru utilizarea locurilor publice pentru</i>	<i>Valoare minimă (lei/mp/zi)</i>	<i>Valoare maximă (lei/mp/zi)</i>
a) desfășurarea unor activități de comercializare cu caracter sezonier (ocazional)	0,48	0,65
b) activități de comercializare a produselor alimentare și nealimentare – flori	0,45	0,6
c) unități de alimentație publică și	0,55	0,7



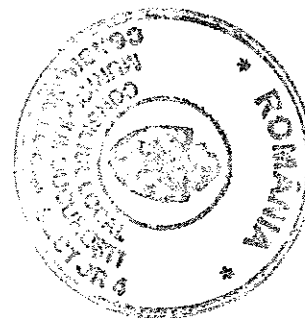
Studiu de piața

în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4

terase de vară		
d) activități de comercializare exclusivă de presă și carte	0,35	0,45
e) activități de prestări servicii - activități de agrement ¹	0,35	0,4
Valoare minimă a chiriei		Valoare maxima a chiriei
valoare recomandată pentru terenurile: - situate mai departe de zona centrală - ce nu au în apropiere stații de transport în comun și intrări în zone de agrement - situate pe stăzi din planul 2 - zone cu trafic pietonal și rutier redus	valoare recomandată pentru terenurile: - situate în apropierea zonei centrale - ce au în apropiere stații de transport în comun și intrări în zone de agrement (distanța < 50m) - situate pe principalele bulevarde și străzi - zone cu trafic pietonal și rutier intens	
Valoarea de referință a CHIRIEI a terenurilor pe ZONA DE IMPOZITARE D		
Valoarea pentru utilizarea locurilor publice pentru	Valoare minimă (lei/mp/zi)	Valoare maxima (lei/mp/zi)
a) desfășurarea unor activități de comercializare cu caracter sezonier (ocazional)	0,35	0,45
b) activități de comercializare a produselor alimentare și nealimentare - flori	0,35	0,4
c) unități de alimentație publică și terase de vară	0,45	0,5
d) activități de comercializare exclusivă de presă și carte	0,25	0,3
e) activități de prestări servicii - activități de agrement ¹	0,2	0,3
Valoare minimă a chiriei		Valoare maxima a chiriei
valoare recomandată pentru terenurile: - situate mai departe de zona construită - ce nu au în apropiere (mai mult de 50m) stații de transport în comun și intrări în zone de agrement - situate pe stăzi din planul 2 - zone cu trafic pietonal și rutier redus	valoare recomandată pentru terenurile: - situate în apropierea zonei construite - ce au în apropiere (mai puțin de 50m) stații de transport în comun și intrări în zone de agrement - situate pe principalele bulevarde și străzi - zone cu trafic pietonal și rutier intens	



**În vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului
public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4**



V. Anexe

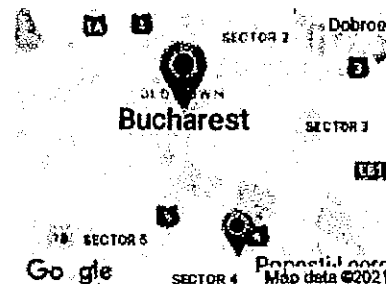
Status: la inchiriat din 12 mai 2020, retras la 29 iulie 2021, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa: Aparatorii Patriei, Bucuresti, Bucuresti Ilfov
 Zile in piata: 444 zile
 Ultimul pret solicitat: 300 EUR/luna
 1,50 EUR/mp/luna

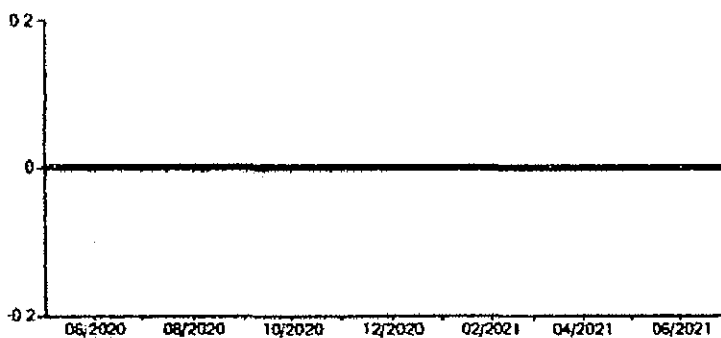
Telefoane: Date de contact anonimizate conform GDPR
 E-mail:
 Actualizat: obx.ro - 09.07.2021
 obx.ro - 12.05.2020 (prima apartitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
 Clasificare teren: Intravilan
 Suprafata teren: 200 mp
 Front stradal: --
 Utilitati: --
 Acces / amenajare strazi: --
 Utilizare: --
 P.O.T.: --
 C.U.T.: --
 Regim inaltime: --
 Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica



inchiriez teren 200mp in str.MOSOAIA 84,situat in apropiere de statia de metrou Aparatorii Patriei,posibilitate constructie hala,depozit,parcare,magazin alimentar,service auto,spalatorie,etc - deschidere 10-15m - put in curte - posibilitate racordare gaz si curent - mai multe detalii la telefon TERENUL NU ESTE DE VANZARE doar inchiriere XX*****XX



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi utilizate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



Status: la inchiriat din 22 octombrie 2021, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa: Aparatorii Patriei, Bucuresti, Bucuresti
Ilfov
Zile in piata: 2 zile
Ultimul pret
solicitat: 450 EUR/luna
3,00 EUR/mp/luna

Telefoane: 0721047909

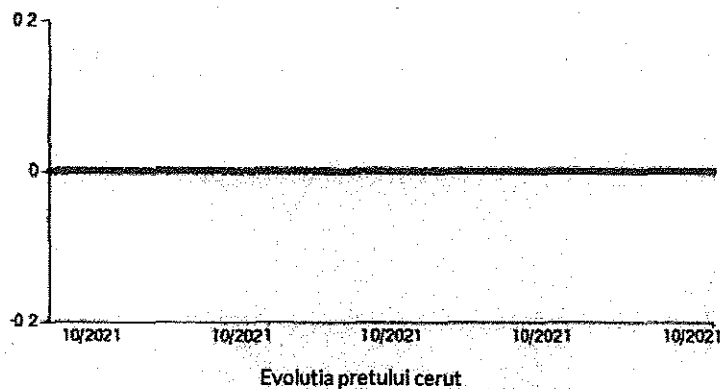
E-mail:

Actualizat: anuntul.ro - Ieri (prima aparitie)

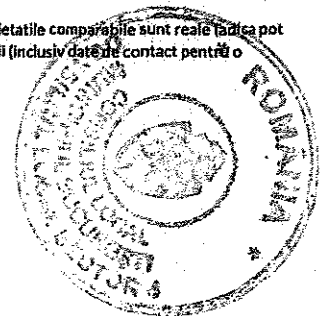
Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
Clasificare teren: Intravilan
Suprafata teren: 150 mp
Front stradal: --
Utilitati: --
Acces / amenajare strazi: --
Utilizare: --
P.O.T.: --
C.U.T.: --
Regim inaltime: --
Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica

Aparatorii Patriei, Grigore Marin, teren maxim 150 mp, pretabil orice activitate, vad comercial, posibil termen lung, negociabil;



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



Status: la vanzare din 24 septembrie 2020, retras la , data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa: Aparatorii Patriei, Bucuresti, Bucuresti Ilfov

Sursa: Agentie imobiliara

Zile in plata: 395 zile

Telefoane: 0740113667

Prmul pret solicitat: Pret vanzare : 165.000 EUR
Pret inchiriere : 1.500 EUR/luna

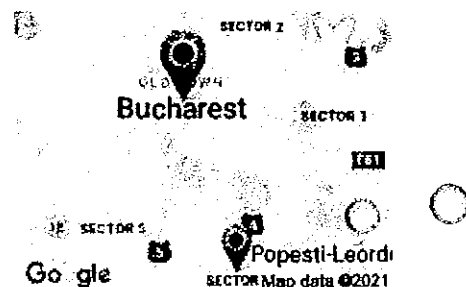
E-mail:

Actualizat: Imobiliare.ro - 13.01.2021

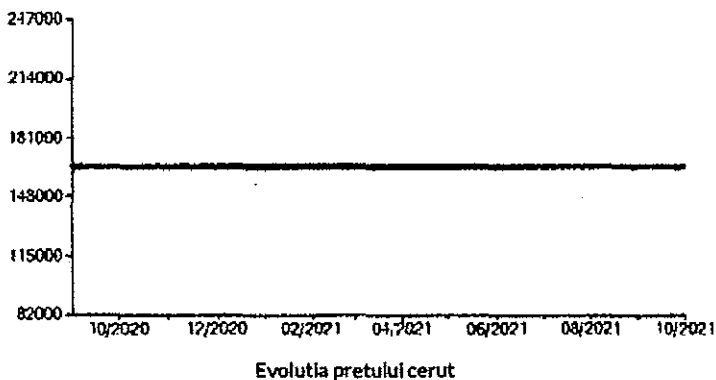
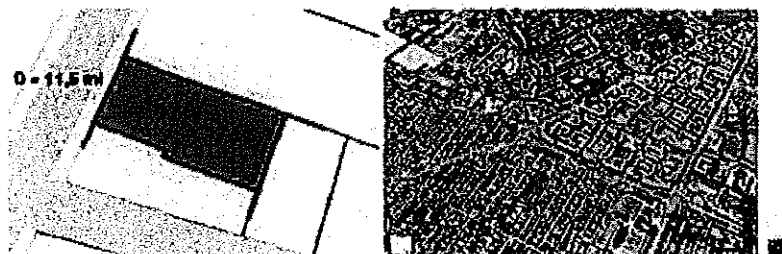
Ultimul pret solicitat: Pret vanzare : 165.000 EUR
Pret vanzare : 550 EUR/mp
Pret inchiriere : 1.500 EUR/luna
Pret inchiriere : 5,00 EUR/mp/luna

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
Clasificare teren: Intravilan
Suprafata teren: 300 mp
Front stradal: 12 m
Utilitati: --
Acces / amenajare strazi: Asfaltate sau Betonate
Utilizare: --
P.O.T.: --
C.U.T.: --
Regim inaltime: --
Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica



ID Proprietate: CP552110 - Zona: Aparatorii Patriei. - Teren 300mp. - Deschidere stradala: 11,5 ml. - Caracteristici urbanistice: POT=60%; CUT=1,2. - Regim inaltime: S+P+2E+3R. - Utilitati existente: Apa curenta, Canalizare, Electricitate, Gaze. - Gazele si curentul trifazat se afla la granita cu drumul de acces, practic la 1m de granita proprietatii. - Observatii: Pe teren exista u



Conform art. 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Status: la inchiriat din 31 mai 2021, retras la 31 mai 2021, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa: Aparatorul Patriei, Bucuresti, Bucuresti Ilfov
 Zile in plata: o zi
 Ultimul pret solicitat: 4.000 EUR/luna
 0,80 EUR/mp/luna

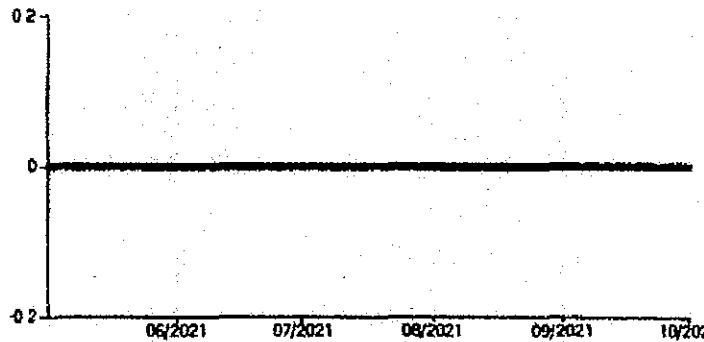
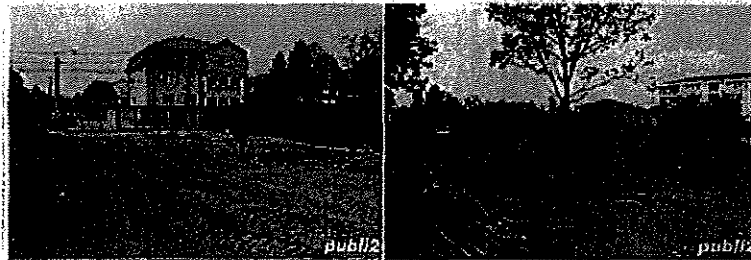
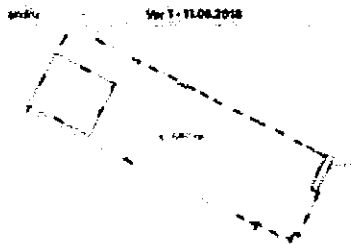
Sursa: Agentie Imobiliara
 E-mail:
 Actualizat: Imobiliare.ro - 31.05.2021

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
 Clasificare teren: Intravilan
 Suprafata teren: 5.000 mp
 Front stradal: --
 Utilitati: --
 Acces / amenajare strazi: --
 Utilizare: --
 P.O.T.: --
 C.U.T.: --
 Regim inaltime: --
 Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica



Teren 5000 mp, sector 4, utilitati la poarta, destinatie mixta, posibilitate parcelare, pret per total 4000 euro pe luna, pret pe parcela discutabil, agentie.



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt similare (daca pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Status: la inchiriat din 10 februarie 2020, retras la 28 noiembrie 2020, data curenta: 23 octombrie 2021

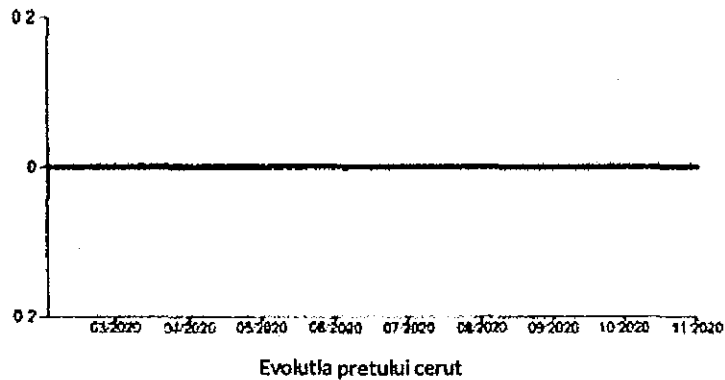
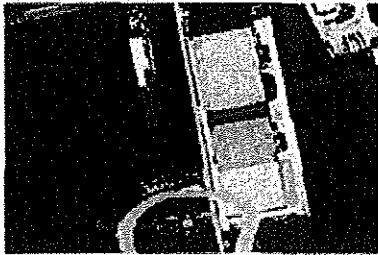
Adresa: Berceni, Bucuresti, Bucuresti Ilfov
 Zile in plata: 293 zile
 Ultimul pret solicitat: 1 EUR/luna
 0,00 EUR/mp/luna

Telefoane: Date de contact anonimizate conform GDPR
 E-mail:
 Actualizat: obx.ro - 29.10.2020
 obx.ro - 10.02.2020 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Agricol
 Clasificare teren: Extravilan
 Suprafata teren: 4.750 mp
 Front stradal: --
 Utilitati: --
 Acces / amenajare strazi: --
 Utilizare: --
 P.O.T.: --
 C.U.T.: --
 Regim inaltime: --
 Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica

Inchiriez teren Berceni langa sos de centura, deschidere 60mp Posibilitate constructie hala/variante(parcare tir, depozit cauciucuri etc)



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



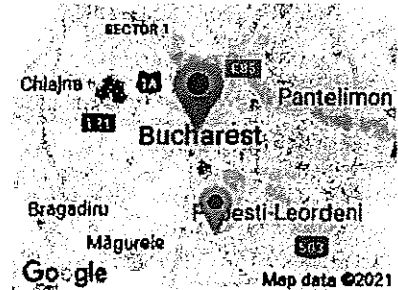
Status: la inchiriat din 21 august 2021, retras la 21 septembrie 2021, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa: Bercei, Bucuresti, Bucuresti Ilfov
 Zile in piata: 32 zile
 Ultimul pret solicitat: 1 EUR/luna
 0,00 EUR/mp/luna

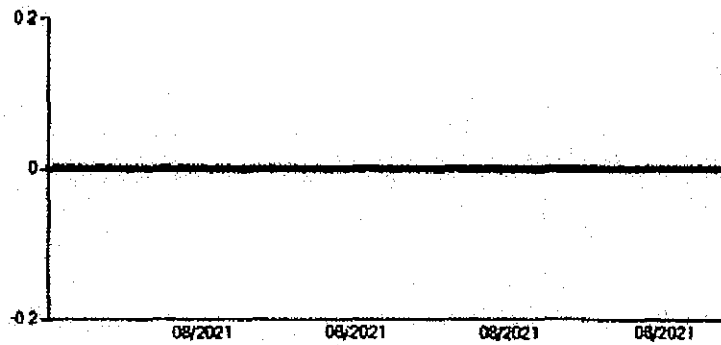
Telefoane: Date de contact anonimizate conform GDPR
 E-mail:
 Actualizat: obx.ro - 17.09.2021
 obx.ro - 21.08.2021 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
 Clasificare teren: Intravilan
 Suprafata teren: 10.000 mp
 Front stradal: --
 Utilitati: --
 Acces / amenajare strazi: --
 Utilizare: --
 P.O.T.: --
 C.U.T.: --
 Regim inaltime: --
 Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica



Inchiriere teren 10.000mp Drumul Bineului sector 4 Bucuresti Zona Hornbach, Metro 1.5 /luna/mp



Evolutia pretului cerut



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

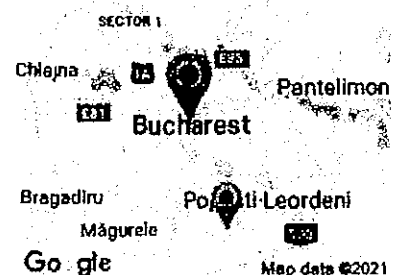
Status: la inchiriat din 29 martie 2019, retras la 14 noiembrie 2019, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa: Bercești, București, București Ilfov
 Zile în plată: 231 zile
 Ultimul pret solicitat: 550 EUR/luna
 0,22 EUR/mp/luna

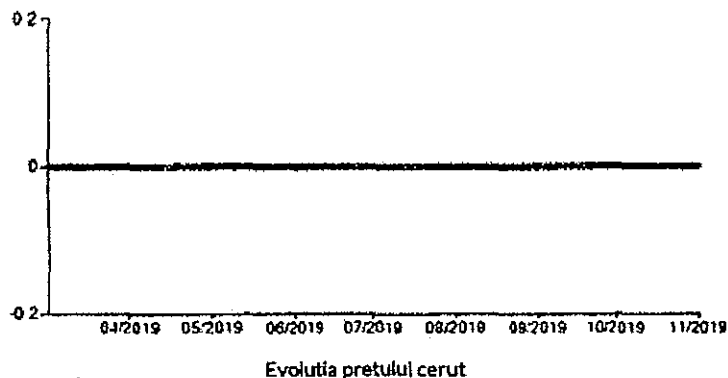
Sursa: particular
 Telefoane: Date de contact anonimizate conform GDPR
 E-mail:
 Actualizat: Imobiliare.ro - 14.11.2019

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
 Clasificare teren: Intravilan
 Suprafata teren: 2.500 mp
 Front strada: 41 m
 Utilitati: --
 Acces / amenajare strazi: --
 Utilizare: --
 P.O.T.: --
 C.U.T.: --
 Regim inaltime: --
 Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica



Inchiriez teren 2.500 mp, zona IMGB - Vulcan, sector 4, aproape de linia de Centura. Terenul este imprejmuit, cu deschidere de 41 mp la strada, fara utilitati. Exista drum de acces tir amenajat. Pret negociabil.



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scrise. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

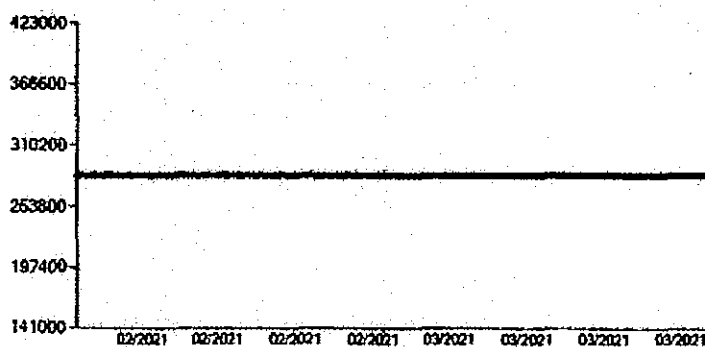
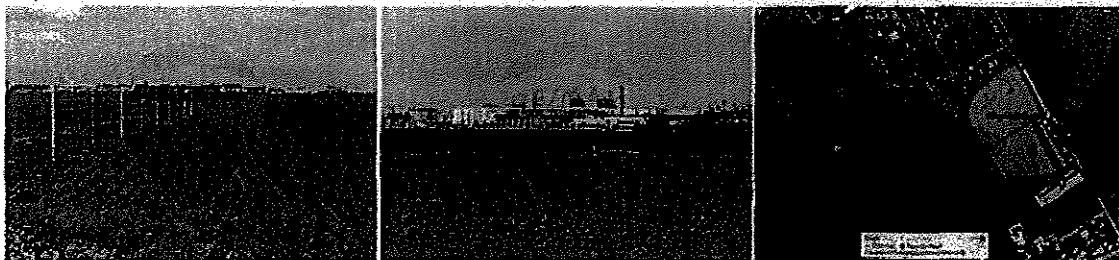
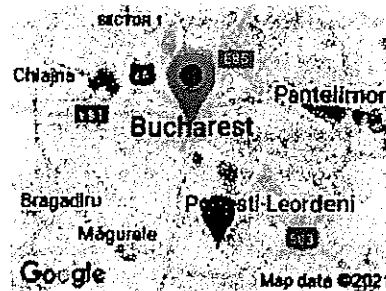
Status: la vanzare din 17 februarie 2021, retras la 23 aprilie 2021, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa: Bercești, București, București Ilfov
 Zile în plată: 66 zile
 Primul pret solicitat: Pret vanzare : 282.625 EUR
 Pret inchiriere : 600 EUR/luna
 Ultimul pret solicitat: Pret vanzare : 282.625 EUR
 Pret vanzare : 119 EUR/mp
 Pret inchiriere : 600 EUR/luna
 Pret inchiriere : 0,25 EUR/mp/luna

Sursa: Agentie imobiliara
 Telefoane: 0727466330
 E-mail:
 Actualizat: Imobiliare.ro - 24.05.2021

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
 Clasificare teren: Intravilan
 Suprafata teren: 2.375 mp
 Front stradal: --
 Utilitati: --
 Acces / amenajare strazi: --
 Utilizare: --
 P.O.T.: --
 C.U.T.: --
 Regim înaltime: --
 Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica



Evolutia pretului cerut



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile (reprezentate în tabel) sunt identificate si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scrise. În raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

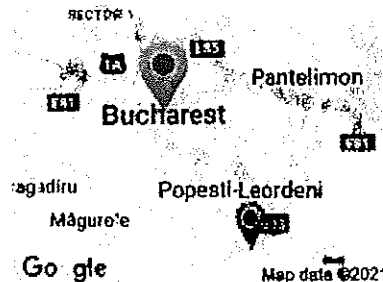
Status: la inchiriat din 7 aprilie 2016, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa: Berceni, Bucuresti, Bucuresti Ilfov
 Zile in plata: 2.026 zile
 Ultimul pret sollicitat: 2.750 EUR/luna
 0,46 EUR/mp/luna

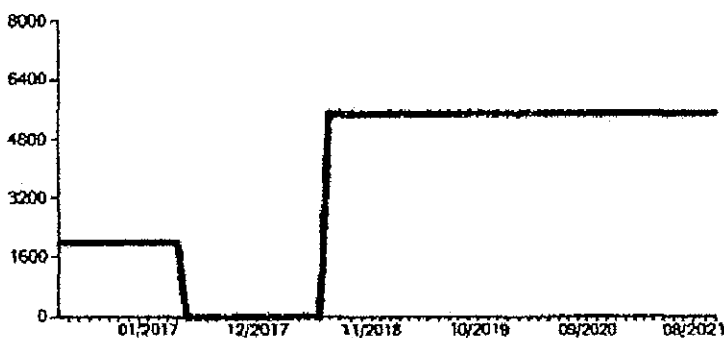
Telefoane: 0765957928
 E-mail:
 Actualizat: olx.ro - 06.10.2021
 olx.ro - 08.07.2016
 olx.ro - 07.04.2016 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
 Clasificare teren: Intravilan
 Suprafata teren: 6.000 mp
 Front stradal: --
 Utilitati: --
 Acces / amenajare strazi: --
 Utilizare: --
 P.O.T.: --
 C.U.T.: --
 Regim inaltime: --
 Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica



Inchiriez teren extravilan pe perioada lunga. Terenul este situat aproape de soseaua de centura, in spatele complexului turistic miorita... deschidere mare la drum asfaltat, posibilitate de racordare la curent si canalizare. De asemenea se poate vinde la pretul de 45 MP. Rog seriozitate!



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



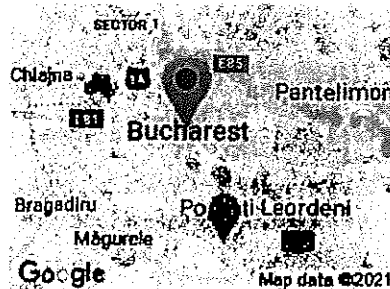
Status: la Inchiriat din 5 noiembrie 2020, retras la 5 noiembrie 2020, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa: Berceni, Bucuresti, Bucuresti Ilfov
 Zile in plata: o zi
 Ultimul pret solicitat: 10,000 EUR/luna
 1,00 EUR/mp/luna

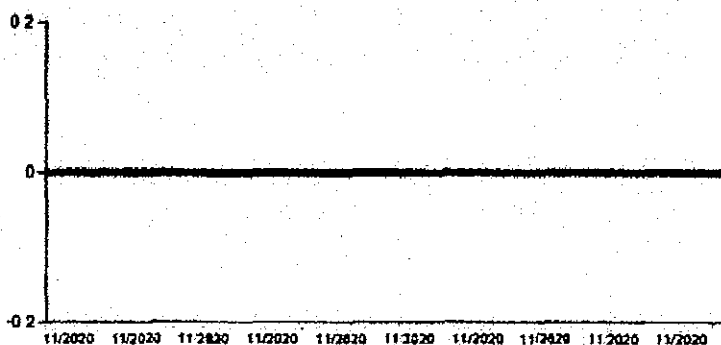
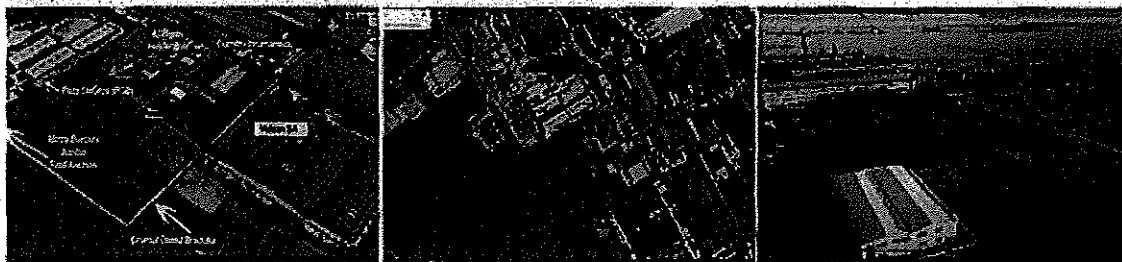
Sursa: cular)
 Telefoane: Date de contact anonimizate conform GDPR
 E-mail:
 Actualizat: imobiliare.ro - 05.11.2020

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
 Clasificare teren: Intravilan
 Suprafata teren: 10.000 mp
 Front strada: 84 m
 Utilitat: --
 Acces / amenajare strazi: --
 Utilizare: --
 P.O.T.: --
 C.U.T.: --
 Regim inaltime: --
 Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica



Proprietar, ofer spre inchiriere teren in sectorul 4, Drumul Dealul Bradului nr. 203-209, in spatele Pietei De Gros, prelungirea Metalurgiei. Terenul este situat la 200 m de cartierul The Grand Kristal Residence City Metalurgiei. Accesul se poate face atat prin strada Dumitru Brumarescu cat si prin strada Drumul Dealul Bradului. De retinut, pe strada Drumul Dealul Bradului au inceput lucrurile de asfaltare in aceasta luna (octombrie 2020)! Drumul Dealul Bradului va avea, conform proiectu



Evolutia pretului cerut



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt corect identificate si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Status: la inchiriat din 28 ianuarie 2020, retras la 29 februarie 2020, data curenta: 23 octombrie 2021

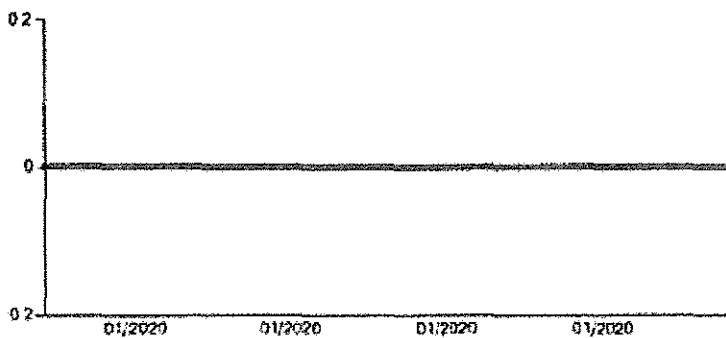
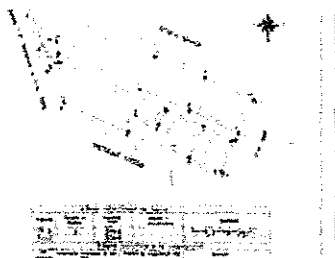
Adresa: Berceni, Bucuresti, Bucuresti Ilfov
 Zile in piata: 33 zile
 Ultimul pret solicitat: 5 EUR/luna
 0,00 EUR/mp/luna

Telefoane: Date de contact anonimizate conform GDPR
 E-mail:
 Actualizat: olx.ro - 28.01.2020 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
 Clasificare teren: Intravilan
 Suprafata teren: 5.069 mp
 Front stradal: --
 Utilitati: --
 Acces/amenajare strazi: --
 Utilizare: --
 P.O.T.: --
 C.U.T.: --
 Regim inaltime: --
 Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica

Teren aflat la intersectia strazilor Biruintei si Popesti Vest. Zona in plina dezvoltare



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardale de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



Status: la inchiriat din 17 februarie 2021, retras la 27 februarie 2021, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa: Calea Vacaresti, Vacaresti, Bucuresti, Bucuresti Ilfov

Telefoane: Date de contact anonimizate conform GDPR

Zile in plata: 11 zile

E-mail:

Ultimul pret sollicitat: 6.900 EUR/luna
1,50 EUR/mp/luna

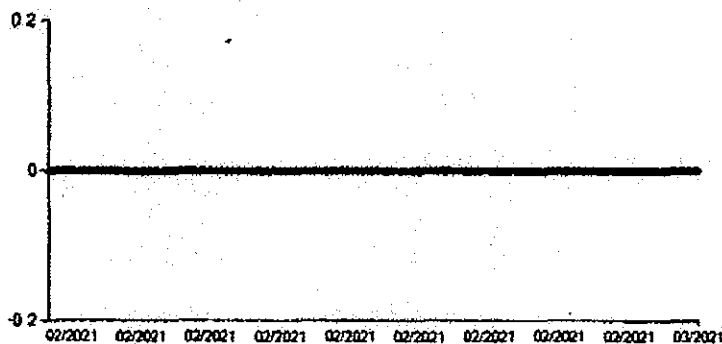
Actualizat: obx.ro - 17.02.2021 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
 Clasificare teren: Intravilan
 Suprafata teren: 4.600 mp
 Front stradal: 90 m
 Utilitati: --
 Acces / amenajare strazi: --
 Utilizare: --
 P.O.T.: --
 C.U.T.: --
 Regim inaltime: --
 Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica



Inchiriez teren Calea Vacaresti - Mall SUN Plaza, cu deschidere la strada asfaltata, vis a vis de Leroy Merlin in suprafata de 4600mp. Toate utilitatile, intabulare, acces si deschidere stradala de 90m la drumul de servitute si acces al Mall-ului, deschidere fatada catre Parcul Natural Vacaresti 80m, Str. Sezatoarei 63m. Pretul de inchiriere este de 2 Euro/mp si se inchiriaza o suprafata minima de 2500 mp. Daca se inchiriaza integral, pretul este de 1.5 Euro/mp.



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforma cu informatiile scrise. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



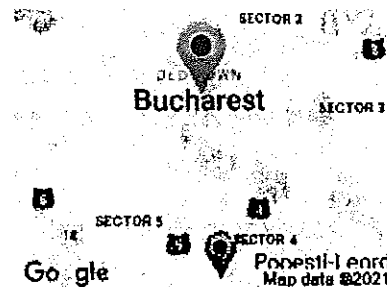
Status: la Inchiriat din 5 octombrie 2020, retras la 31 Ianuarie 2021, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa: Drumul Dealul Cucului 23, Berceni, Bucuresti, Bucuresti Ilfov
 Zile in piata: 119 zile
 Ultimul pret solicitat: 1,000 EUR/luna
 1,00 EUR/mp/luna

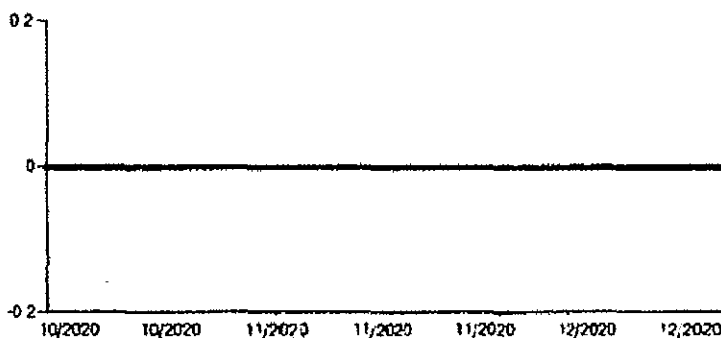
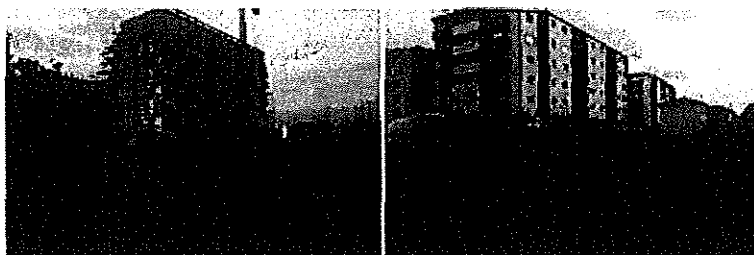
Telefoane: Date de contact anonimizate conform GDPR
 E-mail:
 Actualizat: obx.ro - 01.01.2021
 obx.ro - 05.10.2020 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
 Clasificare teren: Intravilan
 Suprafata teren: 1.000 mp
 Front stradal: --
 Utilitati: --
 Acces / amenajare strazi: --
 Utilizare: --
 P.O.T.: --
 C.U.T.: --
 Regim inaltime: --
 Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica



Inchiriez teren in Bucuresti, 1000 m2, in sector 4, spate la mall Grand Arena Carrefour, str Postalionului, imprejuiuit de blocuri noi cu 5 etaje



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



Status: la inchiriat din 26 octombrie 2020, retras la 11 noiembrie 2020, data curenta: 23 octombrie 2021

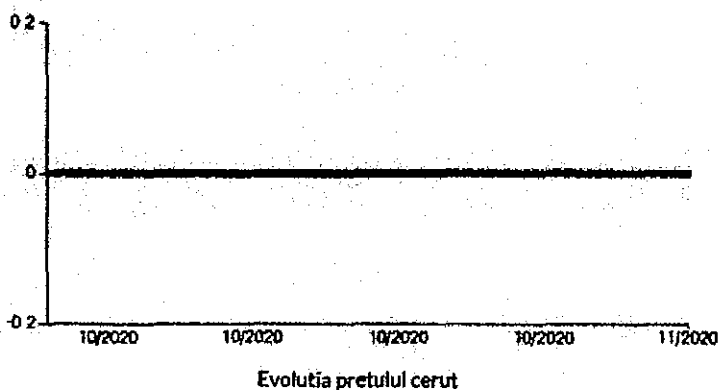
Adresa: Giurgiuului, Bucuresti, Bucuresti Ilfov
 Zile in plata: 17 zile
 Ultimul pret solicitat: 500 EUR/luna
 1,67 EUR/mp/luna

Telefoane: Date de contact anonimizate conform GDPR
 E-mail:
 Actualizat: obx.ro - 26.10.2020 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
 Clasificare teren: Intravilan
 Suprafata teren: 300 mp
 Front stradal: --
 Utilitati: --
 Acces / amenajare strazi: --
 Utilizare: --
 P.O.T.: --
 C.U.T.: --
 Regim inaltime: --
 Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica

Inchiriez teren in apropiere de DEDEMAN pe soseaua giurgiuului. 250 mp,cu put pe teren si curent.pentru mai multe detalii : 766 - arata telefon -



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scrise. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



Status: la închiriat din 10 noiembrie 2019, retras la 30 noiembrie 2019, data curenta: 23 octombrie 2021

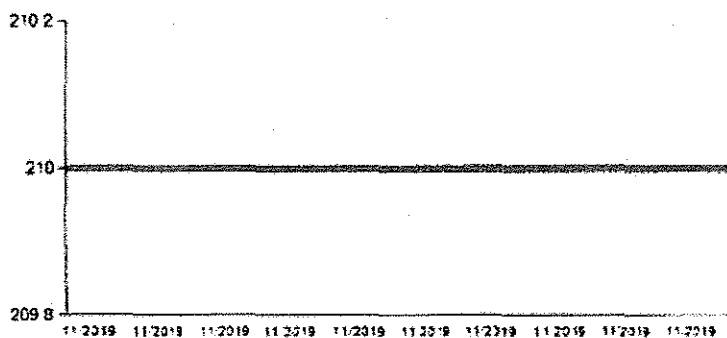
Adresa: Giurgiuului, Bucuresti, Bucuresti Ilfov
Zile in piata: 21 zile
Ultimul pret solicitat: 210 EUR/luna
0,53 EUR/mp/luna

Telefoane: Date de contact anonimizate conform GDPR
E-mail:
Actualizat: olx.ro - 10.11.2019 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
Clasificare teren: Intravilan
Suprafata teren: 400 mp
Front stradal: --
Utilitati: --
Acces / amenajare strazi: --
Utilizare: --
P.O.T.: --
C.U.T.: --
Regim inaltime: --
Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica

Inchiriez teren ingradit 400 m2 la iesirea din Bucuresti din Soseaua Giurgiuului, in zona de case/vile in dezvoltare



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standard de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



Status: la inchiriat din 10 noiembrie 2020, retras la 11 ianuarie 2021, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa: Humulesti, Ferentari, Bucuresti, Bucuresti Ilfov

Telefoane: Date de contact anonimizate conform GDPR

Zile in piata: 63 zile

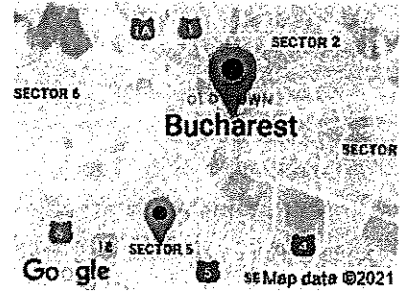
E-mail:

Ultimul pret solicitat: 350 EUR/luna
0,70 EUR/mp/luna

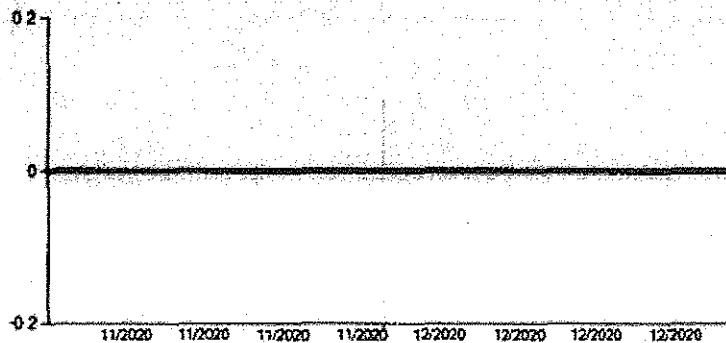
Actualizat: romimo.ro - 10.11.2020 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
 Clasificare teren: Extravilan
 Suprafata teren: 500 mp
 Front stradal: --
 Utilitati: --
 Acces / amenajare strazi: --
 Utilizare: --
 P.O.T.: --
 C.U.T.: --
 Regim inaltime: --
 Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica

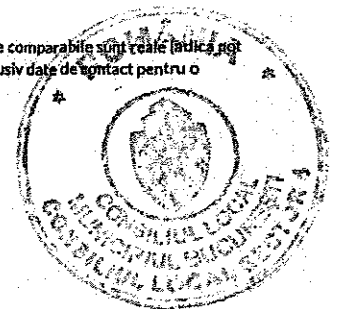


Teren de inchiriat strada Humulesti



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (nu se pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



Status: la inchiriat din 3 septembrie 2020, retras la 24 octombrie 2020, data curenta: 23 octombrie 2021

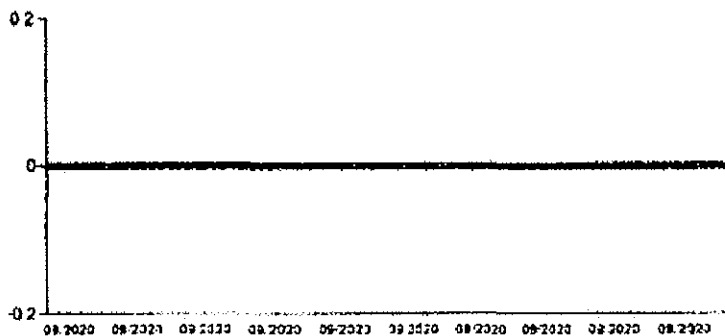
Adresa: Magurele, Bucuresti, Bucuresti Ilfov
 Zile in piata: 52 zile
 Ultimul pret solicitat: 1.500 EUR/luna
 0,60 EUR/mp/luna

Telefoane: Date de contact anonimizate conform GDPR
 E-mail:
 Actualizat: olx.ro - 03.09.2020 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
 Clasificare teren: Intravilan
 Suprafata teren: 2.500 mp
 Front stradal: --
 Utilitati: --
 Acces / amenajare strazi: --
 Utilizare: --
 P.O.T.: --
 C.U.T.: --
 Regim inaltime: --
 Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica

Teren de inchiriat stradal pe Sos Bucuresti Magurele nr 82 sector 5 situat intre doua drumuri de acces . Deschidere la strada 30 ml



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



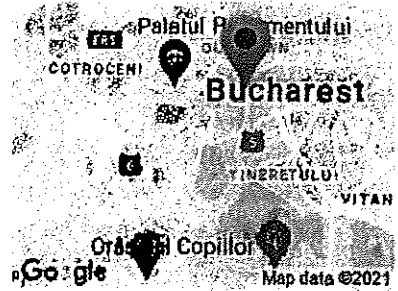
Status: la Inchiriat din 31 octombrie 2020, retras la 6 iulie 2021, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa: Magurele, Bucuresti, Bucuresti Ilfov
 Zile in piata: 249 zile
 Ultimul pret solicitat: 350 EUR/luna
 0,54 EUR/mp/luna

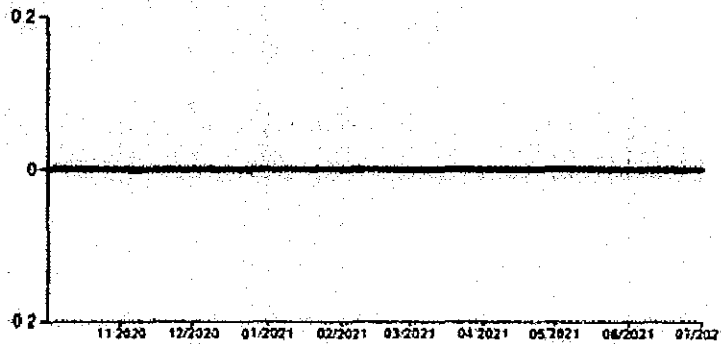
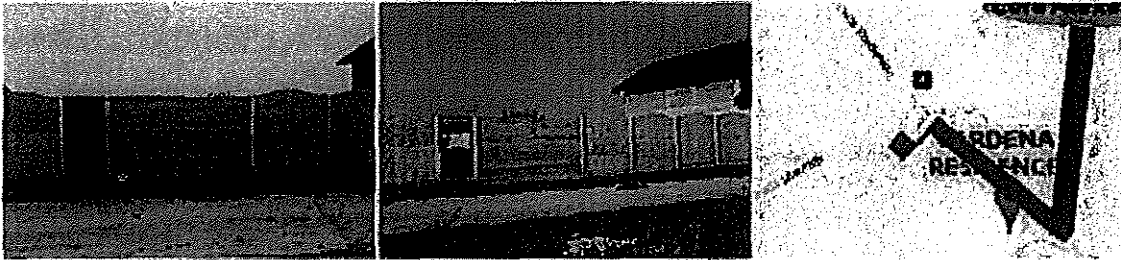
Telefoane: Date de contact anonimizate conform GDPR
 E-mail:
 Actualizat: olx.ro - 04.06.2021
 olx.ro - 31.10.2020 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Agricol
 Clasificare teren: Extravilan
 Suprafata teren: 650 mp
 Front stradal: --
 Utilitati: --
 Acces / amenajare strazi: --
 Utilizare: --
 P.O.T.: --
 C.U.T.: --
 Regim inaltime: --
 Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica



Inchiriez teren intravilan Magurele, soseaua Bucuresti Magurele, strada adiacenta in zona case (la 200 m de sector 5). Suprafata aproximativ 650m, ingradit cu gard de beton inalt de 2.4 m. Doar se inchiriaza. Pretabil parcare autoutilitate, depozitat containere, depozitat diverse. Deschidere 15/43. Pentru alte detalii mesaj sau tel. Pret 350E /luna.



Evoluția pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



Teren, Constructii, supraf. de 2000 mp

ID: 4582713

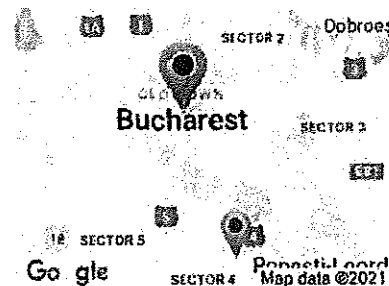
Status: la inchiriat din 20 septembrie 2021, retras la 21 octombrie 2021, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa: Metalurgiei, Bucuresti, Bucuresti Ilfov
Zile in piata: 32 zile
Ultimul pret solicitat: 3.000 EUR/luna
1,50 EUR/mp/luna

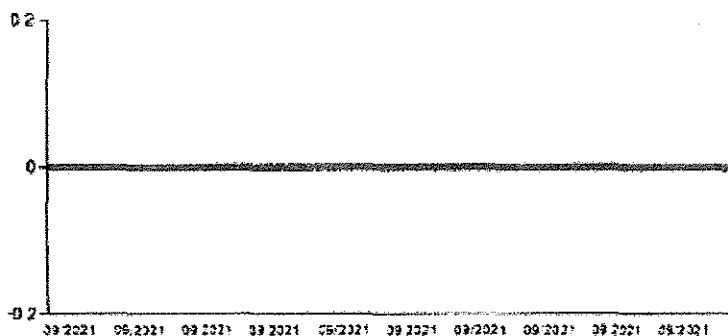
Telefoane: Date de contact anonimizate conform GDPR
E-mail:
Actualizat: olx.ro - 20.09.2021 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

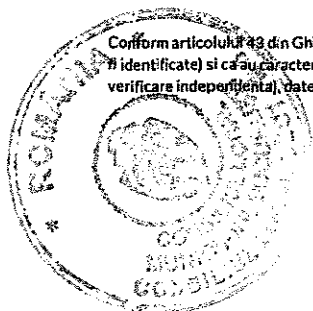
Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	2.000 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



proprietar vand teren intravilan 2000 mp, situat in b-dul Metalurgiei. Terenul dispune de apa si canal tel XX*****XX



Evolutia pretului cerut



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

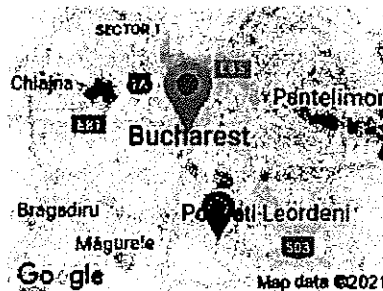
Status: la inchiriat din 30 Iulie 2017, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa: Metalurgiei, Bucuresti, Bucuresti Ilfov
 Zile in plata: 1.547 zile
 Ultimul pret solicitat: 1 EUR/luna
 0,00 EUR/mp/luna

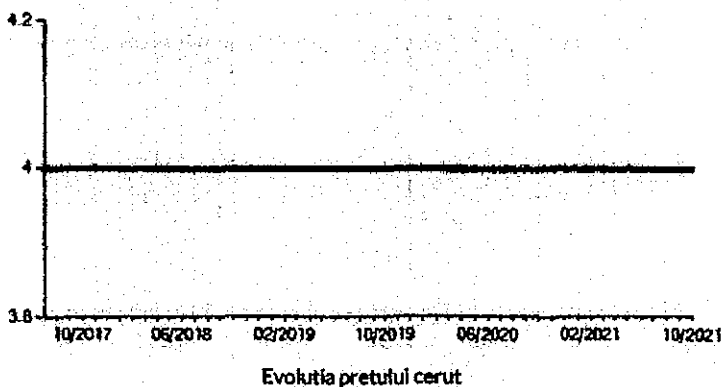
Telefoane: 0769709091
 E-mail:
 Actualizat: obx.ro - 07.10.2021
 anuntul.ro - 27.09.2017
 olx.ro - 30.07.2017 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

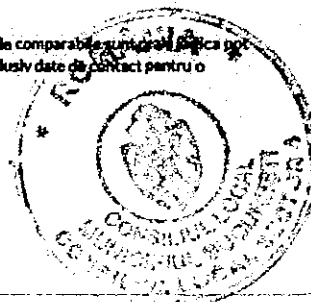
Tip teren: Constructii
 Clasificare teren: Intravilan
 Suprafata teren: 10.000 mp
 Front stradal: 82 m
 Utilitati: --
 Acces / amenajare strazi: --
 Utilizare: --
 P.O.T.: --
 C.U.T.: --
 Regim inaltime: --
 Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica



Drumul Dealul Bradului - 200mp - 10.000mp, sector 4, partic., inchiriere. Terenul este intabulat (inscris in Cartea Funciara) Terenul conf. Certificatul de Urbanism, emis in Mai 2021: - Imobilul este situat in M2 - subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri inalte si foarte inalte, cu accente, avand regim de construire continuu sau discontinuu si partial afectat de artera de circulatie propusa. - Conform P.U.Z. Zona de Sud al Sectorului 4, imobilul este situat in M2 -



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt identice sau foarte apropiate si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationalul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



Status: la Inchiriat din 11 septembrie 2019, retras la 15 iulie 2020, data curenta: 23 octombrie 2021

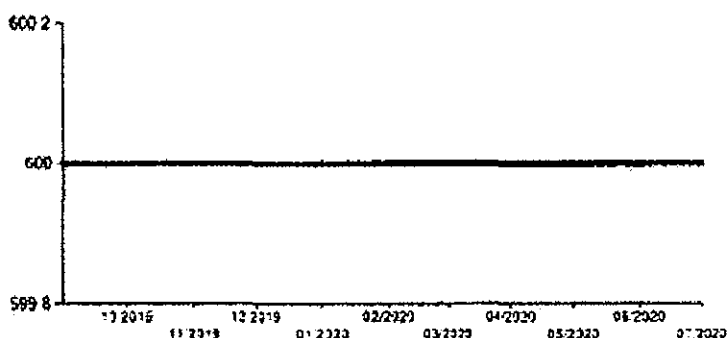
Adresa: Oltenitel, Bucuresti, Bucuresti Ilfov
 Zile in plata: 309 zile
 Ultimul pret solicitat: 600 EUR/luna
 2,31 EUR/mp/luna

Telefoane: Date de contact anonimizate conform GDPR
 E-mail:
 Actualizat: romlmo.ro - 13.05.2020
 romlmo.ro - 11.09.2019 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren: --
 Clasificare teren: Intravilan
 Suprafata teren: 260 mp
 Front stradal: --
 Utilitati: --
 Acces / amenajare strazi: --
 Utilizare: --
 P.O.T.: --
 C.U.T.: --
 Regim inaltime: --
 Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica

Soseaua oltenitel,pepesti leordeni.utilitati totale,destinatie mixta,pret 600 euro pe luna,260 mp Agentie



Evolutia pretului cerut



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

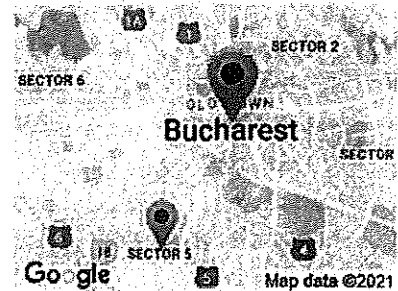
Status: la inchiriat din 12 noiembrie 2020, retras la 14 decembrie 2020, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa: plata resita, Berceni, Bucuresti, Bucuresti
 Ilfov
 Zile in piata: 33 zile
 Ultimul pret solicitat: 350 EUR/luna
 1,59 EUR/mp/luna

Telefoane: Date de contact anonimizate conform GDPR
 E-mail:
 Actualizat: obx.ro - 12.11.2020 (prima aparitie)

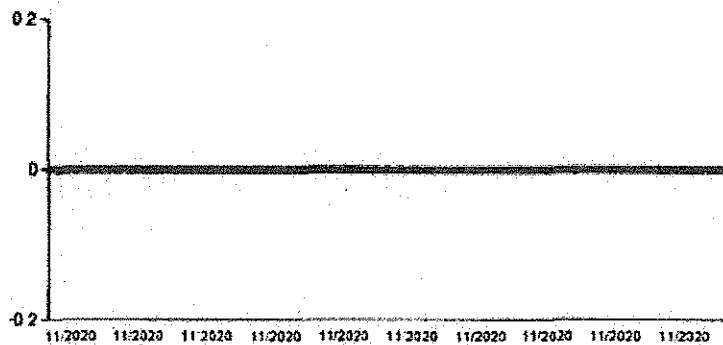
Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
 Clasificare teren: Intravilan
 Suprafata teren: 220 mp
 Front stradal: --
 Utilitati: --
 Acces / amenajare strazi: --
 Utilizare: --
 P.O.T.: --
 C.U.T.: --
 Regim inaltime: --
 Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica



Inchiriez teren intre vile Teren cu dubla deschidere pe col?, stradal. De preferat: Gratar, dezmembrari auto, vopsitorie auto..ETC PIA? A RE?!

A-LUICA INCHIRIEZ PE TERMEN LUNG ROG SI OFER SERIOZITATE DETALII LA NR DE TEL XXXXXXXXXX



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



Teren, Constructii, supraf. de 600 mp

ID: 4601542

Status: la inchiriat din 8 octombrie 2021, retras la 11 octombrie 2021, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa: Prelungirea Ferentari, Bucuresti,
Bucuresti Ilfov

Telefoane: Date de contact anonimizate conform GDPR

Zile in piata: 4 zile

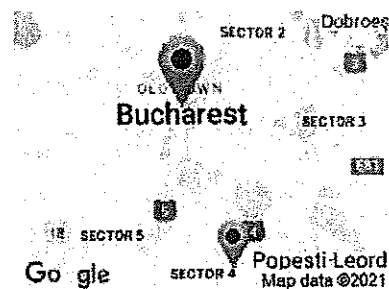
E-mail:

Ultimul pret
solicitat: 400 EUR/luna
0,67 EUR/mp/luna

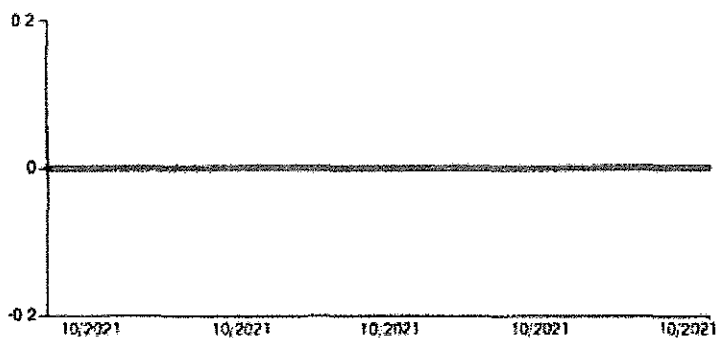
Actualizat: olx.ro - 09.10.2021
olx.ro - 08.10.2021 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	600 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Proprietar, inchiriez teren la curte cu suprafata de 600 metri patrati. Locatia se afla in Bucuresti, sec 5, Prelungirea Ferentari, intr-o zona de case/vile, stradala, linistita, cu vecini civilizati, ferita de "faima" Ferentariului. Pe teren si la poarta se afla 4 camere de supraveghere. Poarta este pe sine.



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



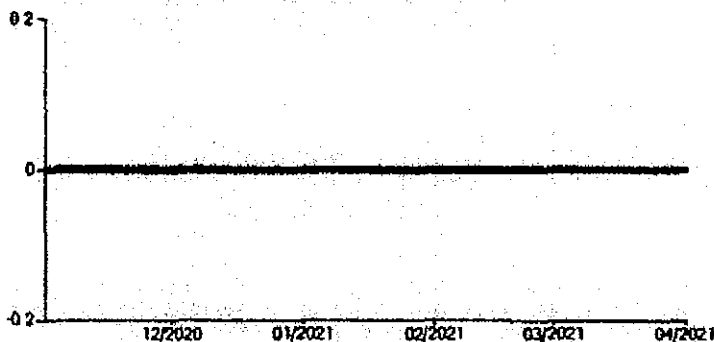
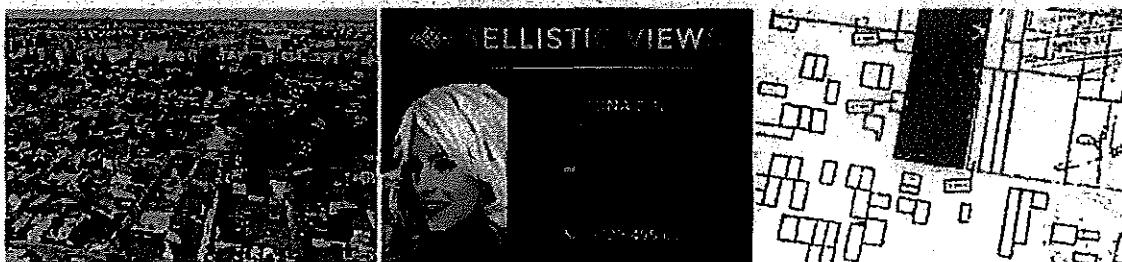
Status: la inchiriat din 13 noiembrie 2020, retras la 6 aprilie 2021, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa: Progresul, Bucuresti, Bucuresti Ilfov
 Zile in plata: 145 zile
 Ultimul pret solicitat: 10.000 EUR/luna + TVA
 1,00 EUR/mp/luna + TVA

Sursa: Agentie imobiliara
 Telefoane: 0729495006
 E-mail:
 Actualizat: Imobiliare.ro - 06.04.2021

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
 Clasificare teren: Intravilan
 Suprafata teren: 10.000 mp
 Front strada: 62 m
 Utilitati: Curent, apa, canalizare
 Acces / amenajare strazi: Asfaltate sau Betonate
 Utilizare: teren agricol
 P.O.T.: --
 C.U.T.: --
 Regim inaltime: --
 Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scrise. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



Status: la inchiriat din 19 aprilie 2021, retras la 20 mai 2021, data curenta: 23 octombrie 2021

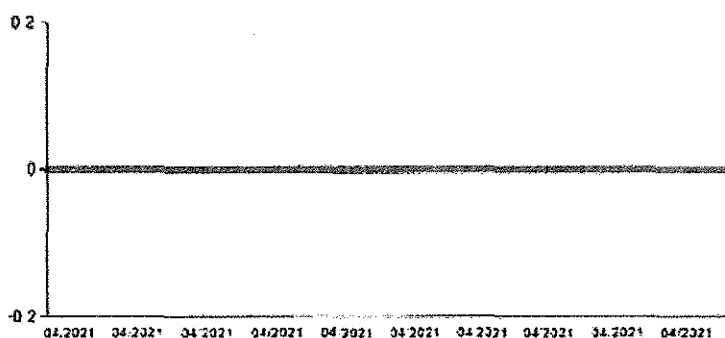
Adresa: Rahova, Bucuresti, Bucuresti Ilfov
Zile in piata: 32 zile
Ultimul pret solicitat: 399 EUR/luna
1,33 EUR/mp/luna

Telefoane: Date de contact anonimizate conform GDPR
E-mail:
Actualizat: olx.ro - 09.05.2021
olx.ro - 19.04.2021 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
Clasificare teren: Intravilan
Suprafata teren: 300 mp
Front stradal: --
Utilitati: --
Acces / amenajare strazi: --
Utilizare: --
P.O.T.: --
C.U.T.: --
Regim inaltime: --
Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica

Teren liber 2300 mp - 3000 mp situat pe Str. Bega Nr. 4 la 200 m de Piata Rahova. Terenul este liber de constructii si are forma trapez cu doua deschideri > 40 m. Terenul are istoric de proprietate/rol fiscal si d.p.d.v. juridic este liber de sarcini. Utilizari posibile: comercial / piata agroalimentara / supermarket , rezidential P+5E , statie de distributie carburanti / GPL / spalatorie auto etc.



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



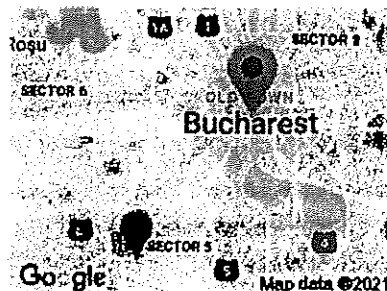
Status: la Inchiriat din 5 martie 2021, retras la , data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa: Rahova, Bucuresti, Bucuresti Ilfov
 Zile in plata: 233 zile
 Ultimul pret solicitat: 1.499 EUR/luna
 1,39 EUR/mp/luna

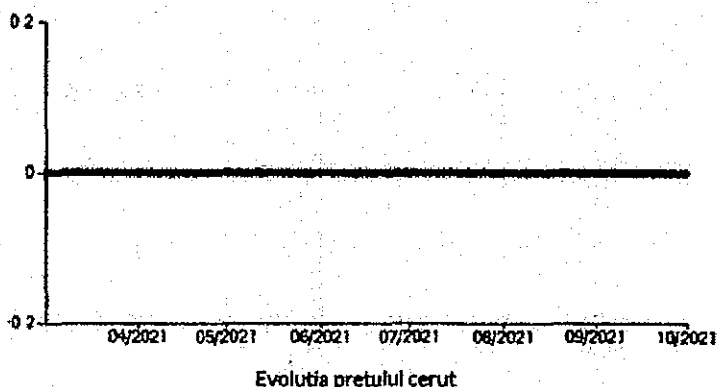
Sursa: Agentie Imobiliara
 Telefoane: 0721499314
 E-mail:
 Actualizat: Imobiliare.ro - 06.10.2021

Caracteristici proprietate:

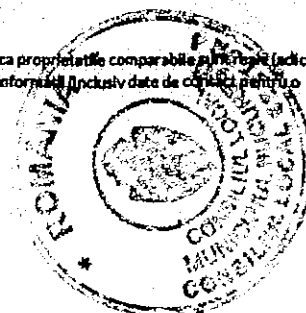
Tip teren: Constructii
 Clasificare teren: Intravilan
 Suprafata teren: 1.077 mp
 Front stradal: 22 m
 Utilitati: Curent, apa, gaz, canalizare
 Acces / amenajare strazi: Asfaltate sau Betonate
 Utilizare: comercial, industrial
 P.O.T.: --
 C.U.T.: --
 Regim inaltime: --
 Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica



Teren liber cu acces la 2 strazi, cu toate utilitatile: curent, gaze, canalizare, apa. Zona cu vile si case de jur imprejur si acces usor catre Calea Rahovei, Soseaua de Centura si Mijloacele de Transport in Comun. Pretabil pentru Hala/Productie, Depozite, etc. Accept colaborare cu Agentii Imobiliari!



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile si preturile (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scrise. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii inclusiv data de colectare pentru o verificare independenta, datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



Status: la inchiriat din 22 octombrie 2020, retras la 30 noiembrie 2020, data curenta: 23 octombrie 2021

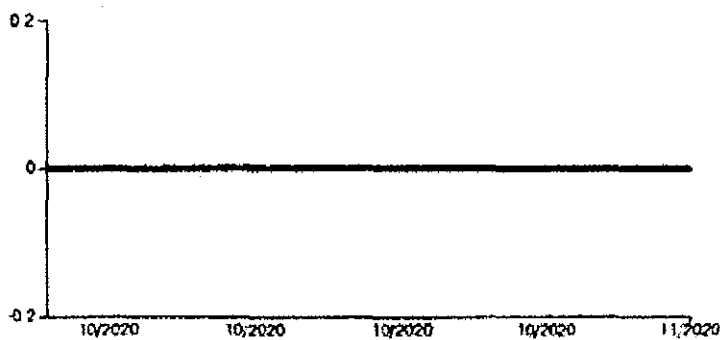
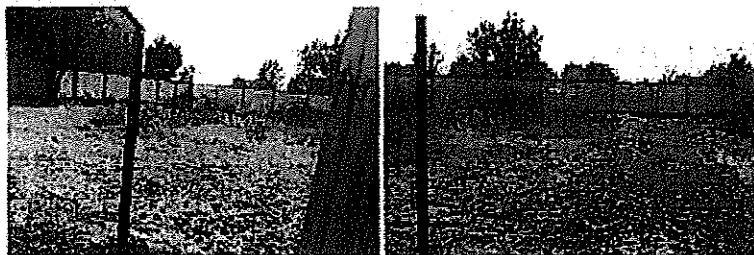
Adresa: Rahova, Bucuresti, Bucuresti Ilfov
 Zile in plata: 40 zile
 Ultimul pret solicitat: 700 EUR/luna
 1,48 EUR/mp/luna

Telefoane: Date de contact anonimizate conform GDPR
 E-mail:
 Actualizat: obx.ro - 30.10.2020
 obx.ro - 22.10.2020 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
 Clasificare teren: Intravilan
 Suprafata teren: 473 mp
 Front stradal: --
 Utilitati: --
 Acces / amenajare strazi: --
 Utilizare: --
 P.O.T.: --
 C.U.T.: --
 Regim inaltime: --
 Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica

Teren de inchiriat 473 mp intravilan. Terenul se afla in sectorul 5 la aproximativ 200 m de targul Pucheni, strada Santana.



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



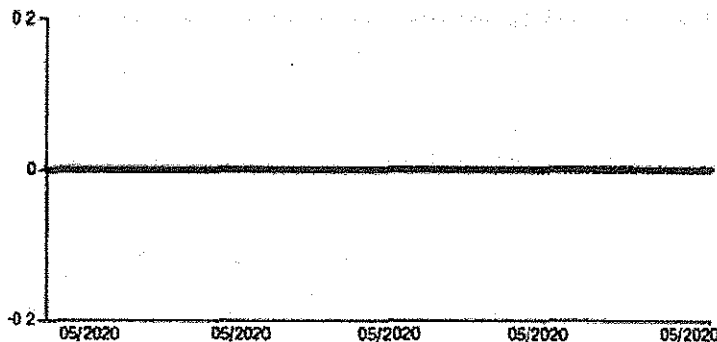
Status: la inchiriat din 11 mai 2020, retras la 18 mai 2020, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa: Rahova, Bucuresti, Bucuresti Ilfov
 Zile in piata: 8 zile
 Ultimul pret solicitat: 750 EUR/luna
 1,50 EUR/mp/luna

Sursa: (circular)
 Telefoane: Date de contact anonimizate conform GDPR
 E-mail:
 Actualizat: Imobiliare.ro - 18.05.2020

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
 Clasificare teren: Intravilan
 Suprafata teren: 500 mp
 Front stradal: 70 m
 Utilitati: --
 Acces / amenajare strazi: --
 Utilizare: --
 P.O.T.: --
 C.U.T.: --
 Regim inaltime: --
 Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (si pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



Status: la inchiriat din 23 decembrie 2019, retras la 11 iulie 2021, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa: Rahova, Bucuresti, Bucuresti lifov
Zile in plata: 567 zile
Ultimul pret solicitat: 41 EUR/luna
3,42 EUR/mp/luna

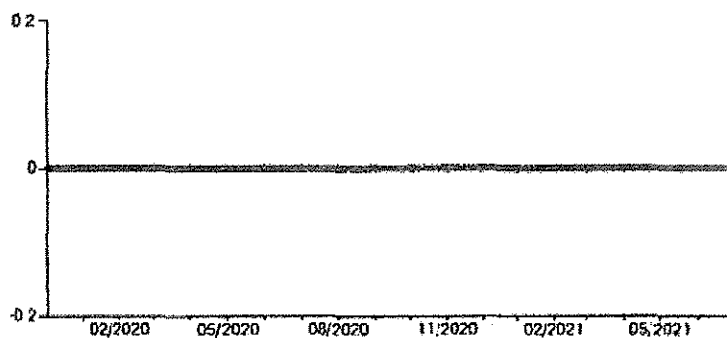
Telefoane: Date de contact anonimizate conform GDPR
E-mail:
Actualizat: oix.ro - 11.06.2021
oix.ro - 23.12.2019 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
Clasificare teren: Intravilan
Suprafata teren: 12 mp
Front stradal: --
Utilitati: --
Acces / amenajare strazi: --
Utilizare: --
P.O.T.: --
C.U.T.: --
Regim inaltime: --
Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica



Inchiriez /vand loc de parcare in complexul rezidential Ideal din Rahova, locul este de 12 m2, este imprejmuit, supravegheat cu camere de luat vederi, accesul se face pe baza de cartela si telecomanda. Informatii si detalii la telefon XX*****XX si XX*****XX Inchiriez loc de parcare str. Serg. Deliu Constantin, sens giratoriu Pecineaga, locul este supravegheat cu camere de luat vederi



Evoluția pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



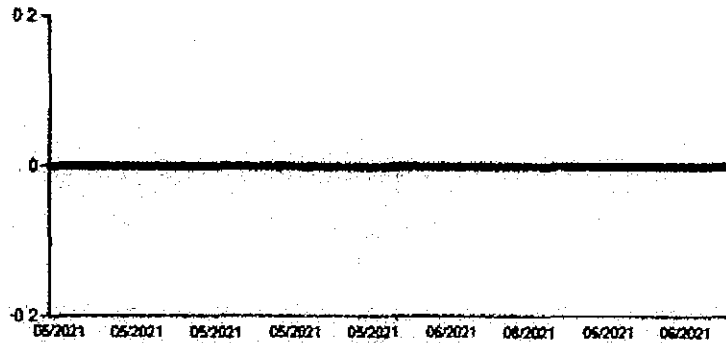
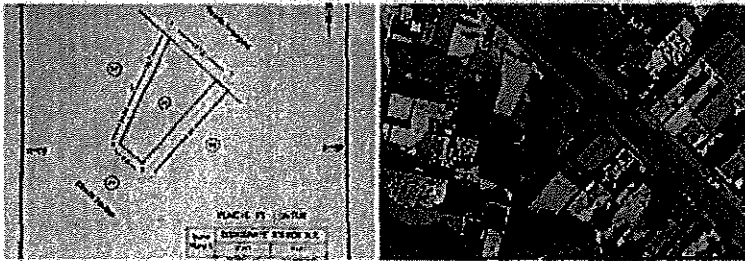
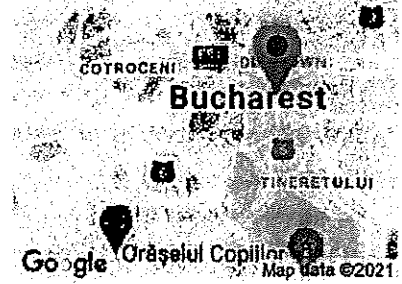
Status: la inchiriat din 15 mai 2021, retras la 7 Iulie 2021, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa: Rahova, Bucuresti, Bucuresti Ilfov
 Zile in plata: 54 zile
 Ultimul pret solicitat: 2.500 EUR/luna
 6,25 EUR/mp/luna

Sursa: Agentie Imobiliara
 Telefoane: +40724543014
 E-mail:
 Actualizat: Imobiliare.ro - 07.07.2021

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
 Clasificare teren: Intravilan
 Suprafata teren: 400 mp
 Front stradal: 19 m
 Utilitati: Curent, apa, gaz, canalizare
 Acces / amenajare strazi: Asfaltate sau Betonate
 Utilizare: teren agricol
 P.O.T.: --
 C.U.T.: --
 Regim Inaltime: --
 Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforma cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



Status: la închiriat din 22 octombrie 2018, retras la 16 februarie 2020, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa: Rahova, Bucuresti, Bucuresti Ilfov
Zile in piata: 483 zile
Ultimul pret solicitat: 300 EUR/luna
2,50 EUR/mp/luna

Telefoane: Date de contact anonimizate conform GDPR
E-mail:
Actualizat: romimo.ro - 08.02.2020
olx.ro - 22.10.2018 (prima aparitie)

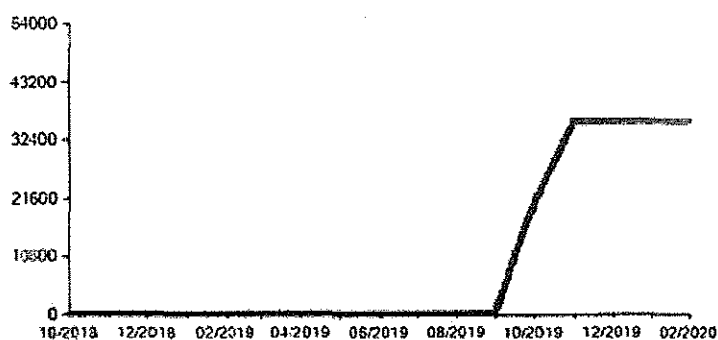
Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
Clasificare teren: Intravilan
Suprafata teren: 120 mp
Front stradal: 10 m
Utilitati: --
Acces / amenajare strazi: --
Utilizare: --
P.O.T.: --
C.U.T.: --
Regim inaltime: --
Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica

Oferim spre inchiriere teren intravilan in zona ZETARI, sector 5, la strada, suprafata 120 mp, deschidere 10 ml, ideal pentru amplasarea de centru de colectare deseuri reciclabile.

Conditii ideale de amplasare si functionare..

NU colaborez cu persoane intermediare



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



Status: la inchiriat din 16 aprilie 2020, retras la 28 mai 2020, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa: Rahova, Bucuresti, Bucuresti Ilfov
 Zile in plata: 43 zile
 Ultimul pret solicitat: 2 EUR/mp/luna

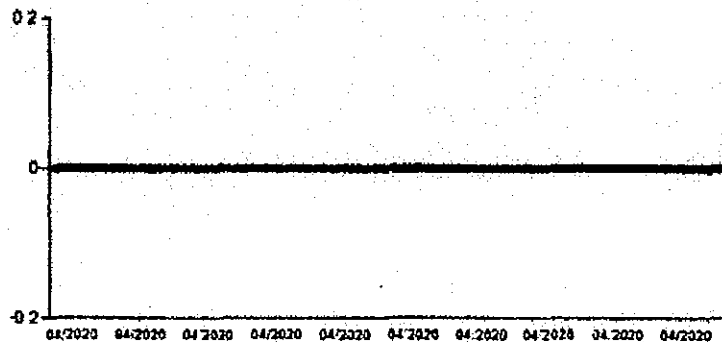
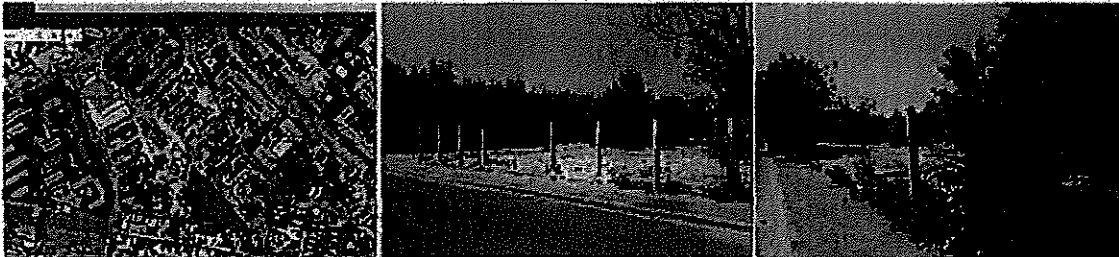
Telefoane: Date de contact anonimizate conform GDPR
 E-mail:
 Actualizat: romimo.ro - 25.05.2020
 obx.ro - 23.05.2020
 romimo.ro - 16.04.2020 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
 Clasificare teren: Intravilan
 Suprafata teren: 1.000 mp
 Front stradal: 70 m
 Utilitati: --
 Acces / amenajare strazi: --
 Utilizare: --
 P.O.T.: --
 C.U.T.: --
 Regim inaltime: --
 Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica

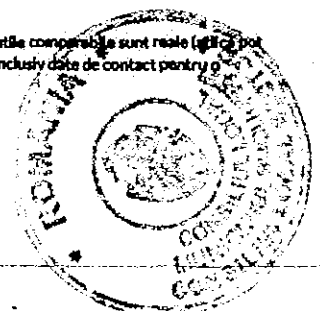
Teren 3000 mp parcelabil între 200 mp - 2300 mp, front stradal 70 m, deschidere dubla, liber, constructibil, semicentral Sectorul 5 pe Str. Bega la 200 m de Calea Rahovei - Piata Rahova, urbanism rezidential comercial zona M3 cu regim P+4E+5R CUT=2.5 POT=60% conform PUG, toate utilitatile, fara probleme de nici o natura.

Utilizari admise: constructia de locuinte individuale/ colective (blocuri) cu spații comerciale, lăcașe de cult, piața agroalimentara, depozitare diverse/ agregate si material



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (si sa fie identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



Teren, Constructii, supraf. de 2200 mp

ID: 4232695

Status: la inchiriat din 17 octombrie 2020, retras la 18 decembrie 2020, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa: Sos Giurgiului, Giurgiului, Bucuresti, Bucuresti Ilfov

Telefoane: Date de contact anonimizate conform GDPR

Zile in piata: 63 zile

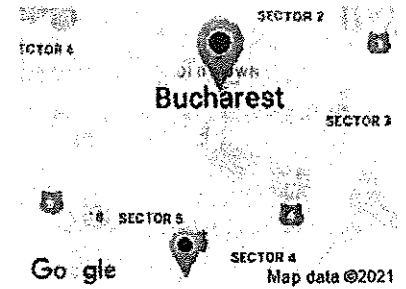
E-mail:

Ultimul pret solicitat: 1.600 EUR/luna
0,73 EUR/mp/luna

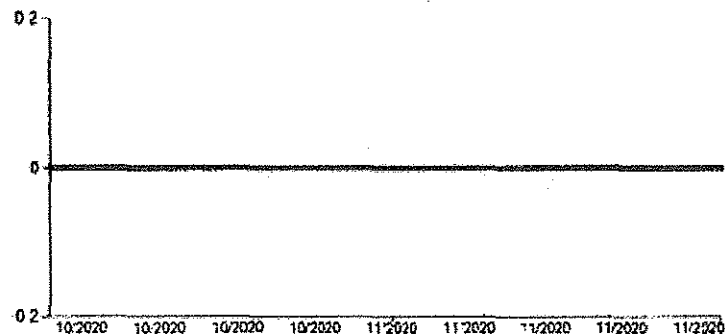
Actualizat: olx.ro - 16.11.2020
olx.ro - 17.10.2020 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	2.200 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim Inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica

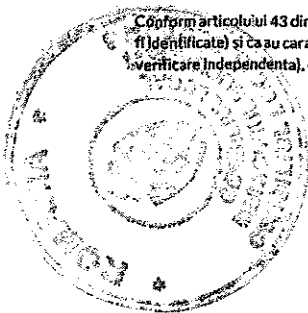


Teren 2200 mp, stradal, de inchiriat. Pretabil depozitare, parcare, parc auto.



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



Status: la inchiriat din 14 noiembrie 2019, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa: Soseaua Bucuresti-Magurele, Magurele, Bucuresti, Bucuresti Ilfov

Telefoane: 0768304000

Zile in plata: 710 zile

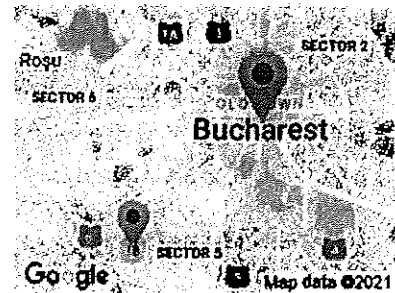
E-mail:

Ultimul pret solicitat: 8.000 EUR/luna
1,00 EUR/mp/luna

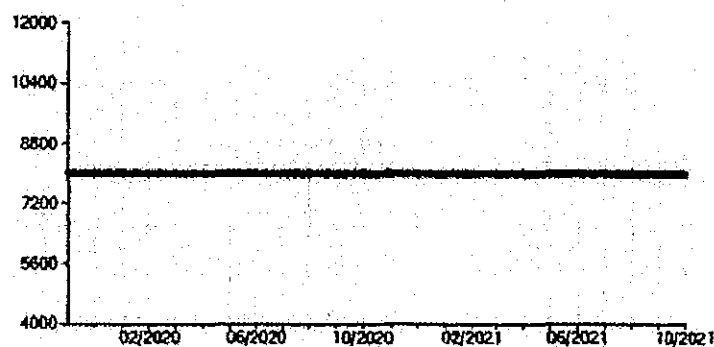
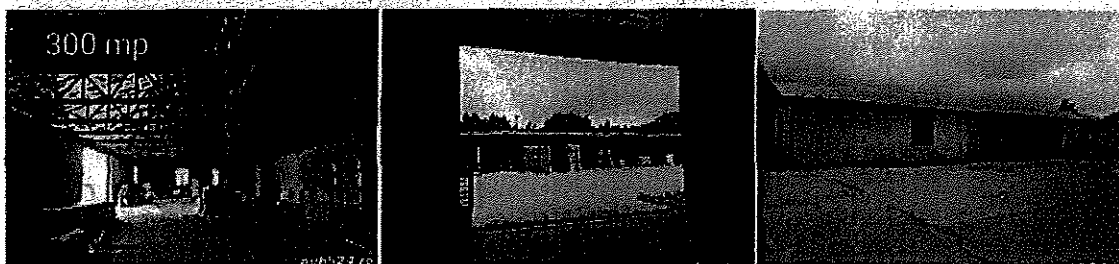
Actualizat: romimo.ro - 20.04.2021
romimo.ro - 14.11.2019 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
 Clasificare teren: Intravilan
 Suprafata teren: 8.000 mp
 Front stradal: --
 Utilitati: --
 Acces / amenajare strazi: --
 Utilizare: --
 P.O.T.: --
 C.U.T.: --
 Regim inaltime: --
 Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica



Inchiriez teren 8000 Mp in Bucuresti cu hale, birouri si platforme betonate pe Soseaua Bucuresti-Magurele.



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2014) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



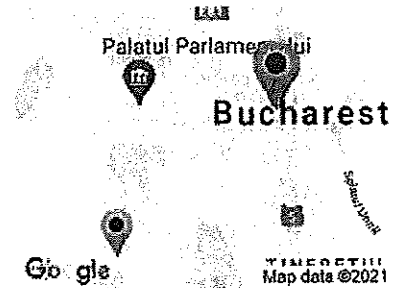
Status: la inchiriat din 8 noiembrie 2020, retras la 10 decembrie 2020, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa: Soseaua Viilor 19, Viilor, Bucuresti, Bucuresti Ilfov
 Zile in piata: 33 zile
 Ultimul pret solicitat: 600 EUR/luna
 3,66 EUR/mp/luna

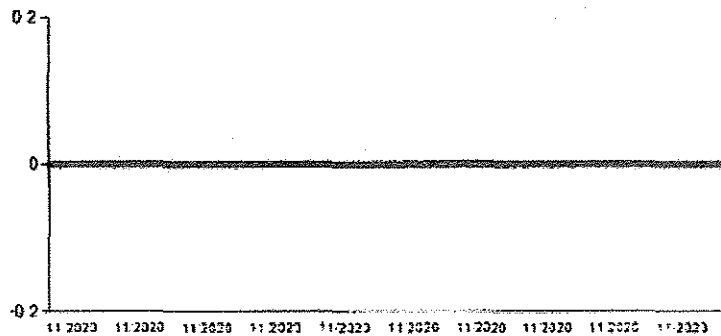
Telefoane: Date de contact anonimizate conform GDPR
 E-mail:
 Actualizat: olx.ro - 08.11.2020 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

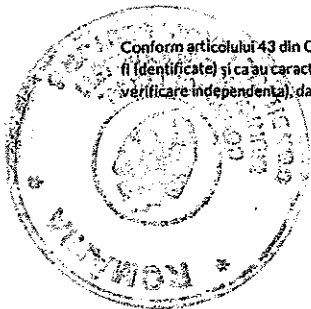
Tip teren: Constructii
 Clasificare teren: Intravilan
 Suprafata teren: 164 mp
 Front stradal: 18 m
 Utilitati: --
 Acces / amenajare strazi: --
 Utilizare: --
 P.O.T.: --
 C.U.T.: --
 Regim inaltime: --
 Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica



Particular, inchiriez teren stradal cu suprafata de 164 mp si deschidere de 18 m. Curent electric, apa si gaze sunt disponibile. Locatia pe Soseaua Viilor. Pentru detalii sunati.



Evolutia pretului cerut



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Status: la inchiriat din 1 martie 2019, retras la 12 septembrie 2021, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa: str drumul ilavei, Aparatorii Patriei,
Bucuresti, Bucuresti Ilfov

Telefoane: Date de contact anonimizate conform GDPR

Zile in piata: 927 zile

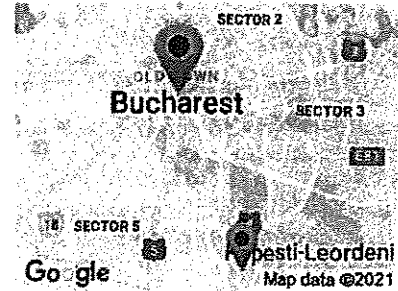
E-mail:

Ultimul pret
solicitat: 1.300 EUR/luna
4,33 EUR/mp/luna

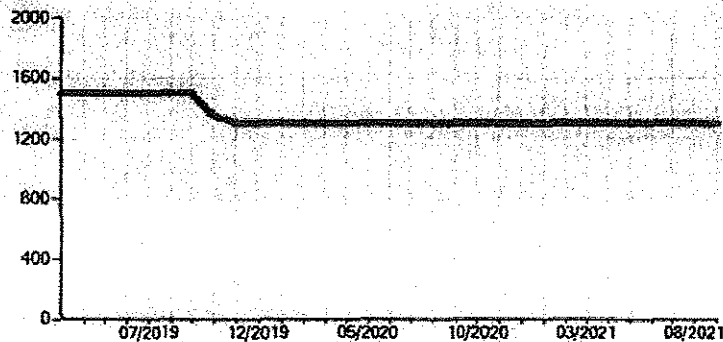
Actualizat: romimo.ro - 12.06.2021
romimo.ro - 01.03.2019 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	300 mp
Front stradal:	11 m
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Inchiriez sau vand teren 300 mp, 11 mp deschidere. Toate utilitatile . Aparatori Patriei. Chiria este 1300 Euro/luna Pret vanzare 165000 Euro, negociabil.



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



Status: la închiriat din 20 februarie 2019, retras la 14 martie 2020, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa: str Tapsanului 1, Rahova, Bucuresti, Bucuresti Ilfov

Telefoane: Date de contact anonimizate conform GDPR

Zile in plata: 389 zile

E-mail:

Ultimul pret sollicitat: 600 EUR/luna

Actualizat: romlmo.ro - 19.02.2020

3,45 EUR/mp/luna

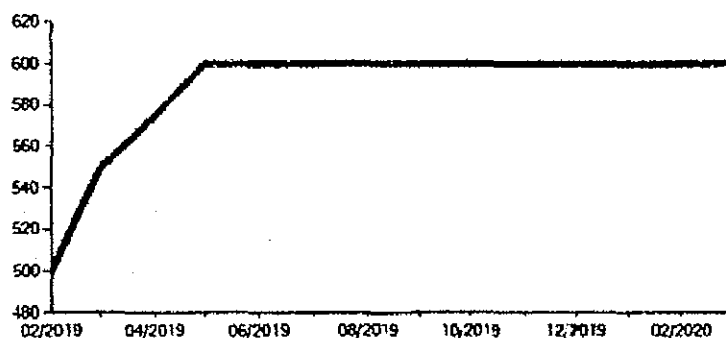
romlmo.ro - 20.02.2019 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren: --
 Clasificare teren: Intravilan
 Suprafata teren: 174 mp
 Front stradal: --
 Utilitati: --
 Acces / amenajare strazi: --
 Utilizare: --
 P.O.T.: --
 C.U.T.: --
 Regim inaltime: --
 Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica



Inchiriez teren pe str Puchenii 174 m, pe teren momentan nu sunt utilitati, ele sunt aduse pana pe teren dar nu exista contract pe nici o utilitate, pretul variaza de la 550-750€ URBANISM 2020



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scrise. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta) datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



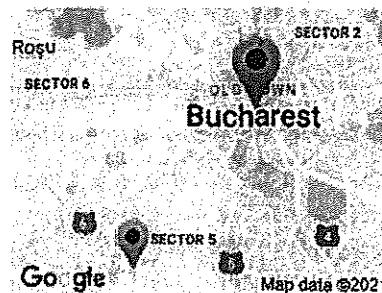
Status: la inchiriat din 28 decembrie 2020, retras la 9 mai 2021, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa: str. Teius, Magurele, Bucuresti, Bucuresti
Ilfov
Zile in piata: 133 zile
Ultimul pret solicitat: 500 EUR/luna
0,33 EUR/mp/luna

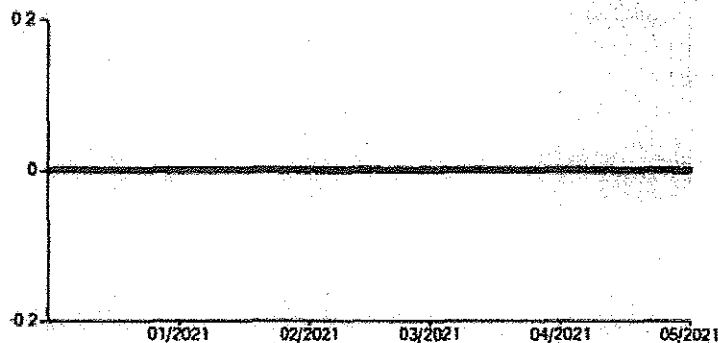
Telefoane: Date de contact anonimizate conform GDPR
E-mail:
Actualizat: romimo.ro - 09.04.2021
romimo.ro - 28.12.2020 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
Clasificare teren: Intravilan
Suprafata teren: 1.500 mp
Front stradal: 30 m
Utilitati: --
Acces / amenajare strazi: --
Utilizare: --
P.O.T.: --
C.U.T.: --
Regim inaltime: --
Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica

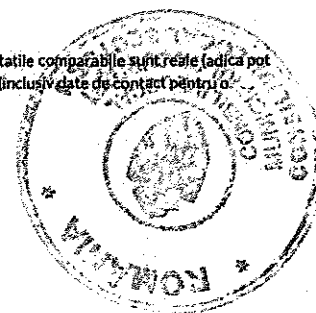


Inchiriez teren intravilan, 1500 mp, cu doua deschideri, 30 m, respectiv 50 m, pe o perioada de 5 ani. Terenul se afla la limita Bucurestiului cu orasul Magurele, pe str. Teius si este liber de constructii. Utilitatile sunt la aprox 30 m, drum asfaltat.



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



Status: la inchiriat din 22 februarie 2016, retras la 3 iunie 2020, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa: str. Toplet, Magurele, Bucuresti,
Bucuresti Ilfov

Telefoane: Date de contact anonimizate conform GDPR

Zile in plata: 1.564 zile

E-mail:

Ultimul pret

220 EUR/luna

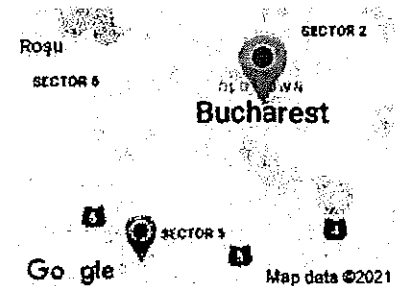
Actualizat: olx.ro - 03.04.2020

solicitat: 1,00 EUR/mp/luna

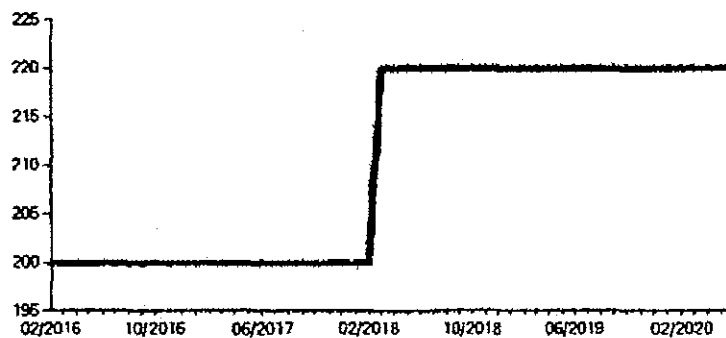
olx.ro - 22.02.2016 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	220 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim Inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Ofer spre inchiriere teren intravilan in zona Sos. Magurele, str Toplet, Ilber . apa curenta si canalizare, se poate construi pe el hala, service auto, etc.



Evolutia pretului cerut

Conform art. 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta) datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



Status: la închiriat din 2 mai 2021, retras la 6 septembrie 2021, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa: strada Iarba Campului 75, Berceni, Bucuresti, Bucuresti Ilfov

Telefoane: Date de contact anonimizate conform GDPR

Zile in piata: 128 zile

E-mail:

Ultimul pret solicitat: 793 EUR/kuna
4,03 EUR/mp/luna

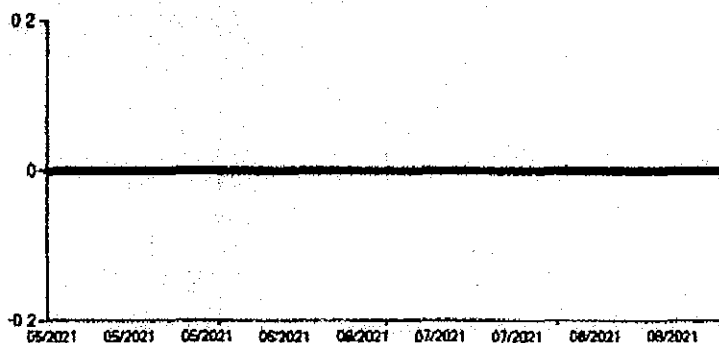
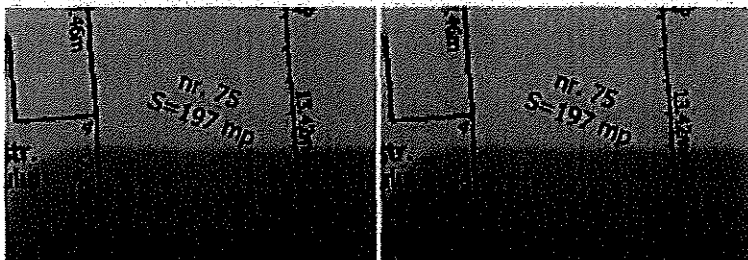
Actualizat: romimo.ro - 02.08.2021
obx.ro - 01.08.2021
obx.ro - 02.05.2021 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	197 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica

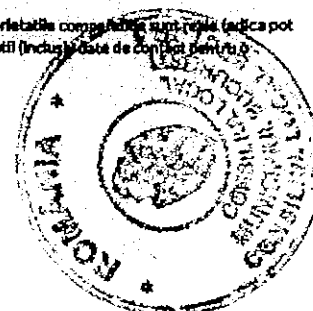


Proprietar inchiriez teren gol in suprafata de 197 mp in cartierul Berceni pe strada Iarba Campului Intersectie cu Boldulul. Mentionez ca acesta este inchiriat in prezent ca si atelier auto iar chiriasul are doua hale instalate pe el care pot ramane spre folosinta in urma unei intelegeri daca acestea prezinta interes. Terenul se poate elibera pt inchiriere pe data de 15.09.2021



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv lista de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietati comparabile.



Status: la închiriat din 25 Iulie 2017, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa: Strada ND COCEA 122-124, Ferentari, Bucuresti, Bucuresti Ilfov

Telefoane: 0721922425

Zile in piata: 1.552 zile

E-mail:

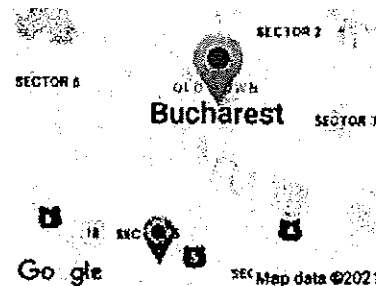
Ultimul pret solicitat: 550 EUR/luna

Actualizat: obx.ro - 07.10.2021
obx.ro - 25.07.2017 (prima aparitie)

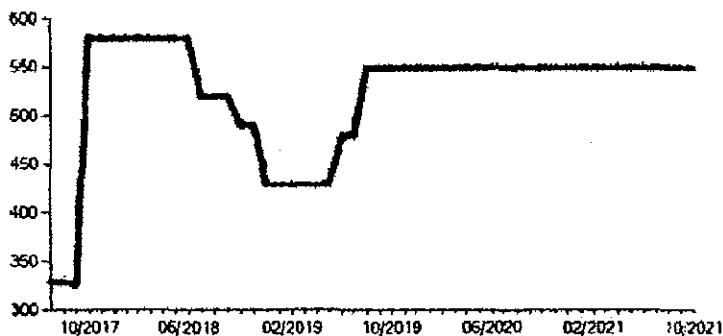
0,92 EUR/mp/luna

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	600 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica

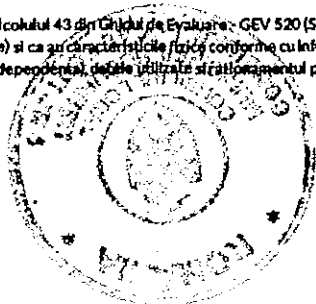


inchiriez teren liber in Bucuresti, zona Luica/Zetari Strada ND COCEA la strada, nr.122-124. terenul este intravilan. imprejmuit. 0.85 euro/ mp / luna pentru contract termen mai lung. Exista perspectiva montajului unei hale. Utilitatile sunt la strada: gaze, canal, apa, curent, etc.



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), metode utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



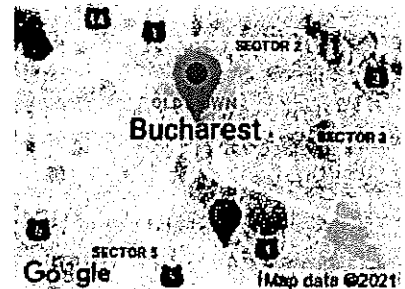
Status: la inchiriat din 7 august 2020, retras la 16 februarie 2021, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa: Strada Ni?u Vasile 56, Berceni, Bucuresti,
Bucuresti Ilfov
Zile in plata: 194 zile
Ultimul pret
solicat: 799 EUR/luna
3,20 EUR/mp/luna

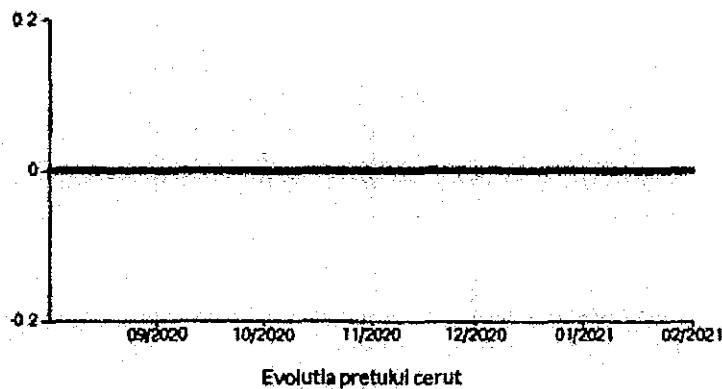
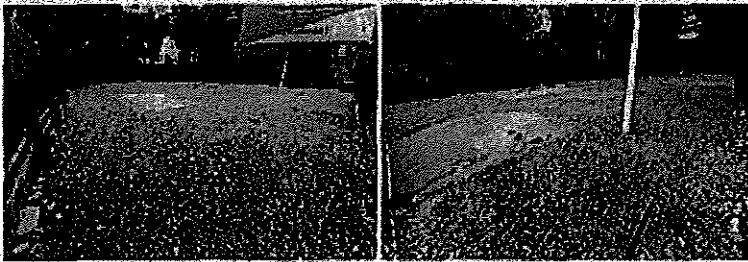
Telefoane: Date de contact anonimzate conform GDPR
E-mail:
Actualizat: ob.ro - 23.01.2021
ob.ro - 07.08.2020 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
Clasificare teren: Intravilan
Suprafata teren: 250 mp
Front strada: --
Utilitati: --
Acces / amenajare strazi: --
Utilizare: --
P.O.T.: --
C.U.T.: --
Regim inaltime: --
Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica



Inchiriez teren 300 Mp pretabil parcare privata Parc auto depozitare temporara sau permanenta.



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica nu sunt identificate) si ca au caracteristici fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



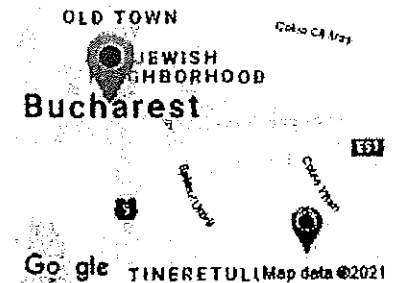
Status: la inchiriat din 24 septembrie 2021, retras la , data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa: Timpuri Noi, Bucuresti, Bucuresti Ilfov
 Zile in piata: 30 zile
 Ultimul pret solicitat: 350 EUR/luna
 2,06 EUR/mp/luna

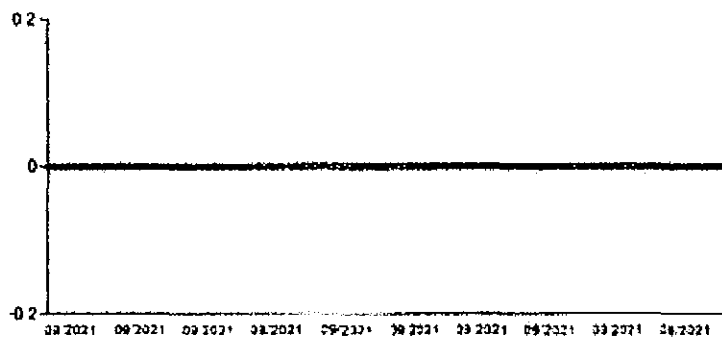
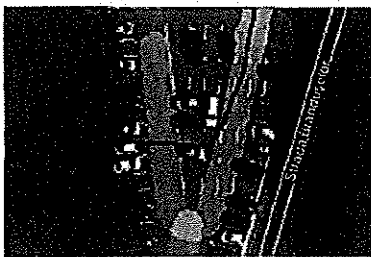
Sursa: articular)
 Telefone: Date de contact anonimizate conform GDPR
 E-mail:
 Actualizat: Imobiliare.ro - 09.10.2021

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
 Clasificare teren: Intravilan
 Suprafata teren: 170 mp
 Front stradal: 14 m
 Utilitati: --
 Acces / amenajare strazi: --
 Utilizare: --
 P.O.T.: --
 C.U.T.: --
 Regim inaltime: --
 Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica

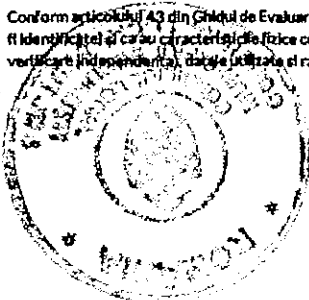


Ofer spre inchiriere teren situat in zona Bucuresti Mall ,Str Regenerarii nr 6 , sector 3 Bucuresti, in suprafata de 170 mp ,pretabil pentru spalatorie auto, parcare privata ... Deschis la negocieri al inchiria pe termen lung cu drept preferential de prelungire dupa acest termen



Evolutia pretului cerut

Conform articolului A3 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristici fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



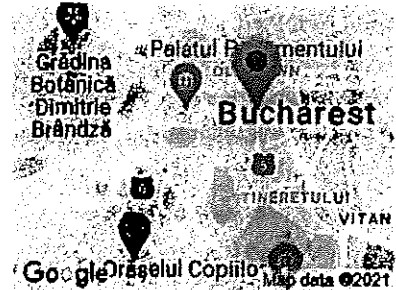
Status: la Inchiriat din 30 septembrie 2020, retras la 26 noiembrie 2020, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa: Turturica 23, Salaj, Bucuresti, Bucuresti
Ilfov
Zile in piata: 58 zile
Ultimul pret solicitat: 150 EUR/luna
1,50 EUR/mp/luna

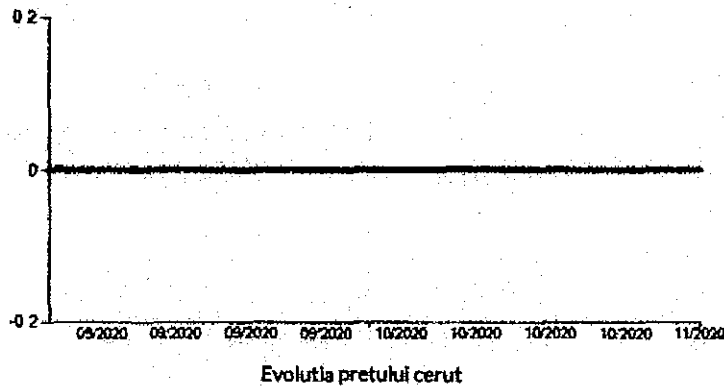
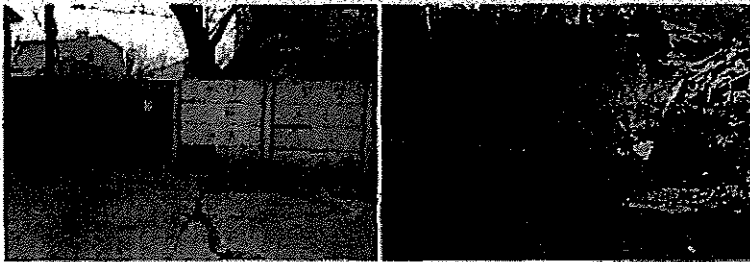
Telefoane: Date de contact anonimizate conform GDPR
E-mail:
Actualizat: romimo.ro - 28.10.2020
romimo.ro - 30.09.2020 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

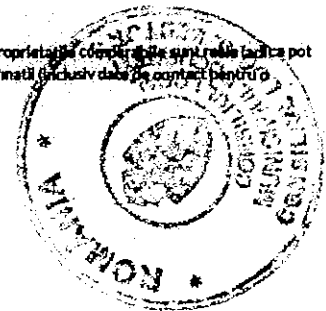
Tip teren: Agricol
Clasificare teren: Extravilan
Suprafata teren: 100 mp
Front stradal: --
Utilitati: --
Acces / amenajare strazi: --
Utilizare: --
P.O.T.: --
C.U.T.: --
Regim inaltime: --
Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica



Teren gol se poate face orice doriți; vi-l inchiriez pe termen lung cu contract



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV S20 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



Status: la inchiriat din 2 martie 2021, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa: Vacaresti, Bucuresti, Bucuresti Ilfov

Telefoane: 0728871460

Zile in plata: 236 zile

E-mail:

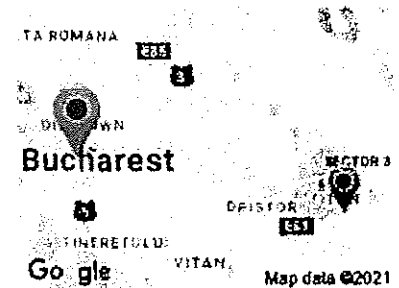
Ultimul pret solicitat: 5 EUR/mp/luna

Actualizat: obx.ro - 28.09.2021

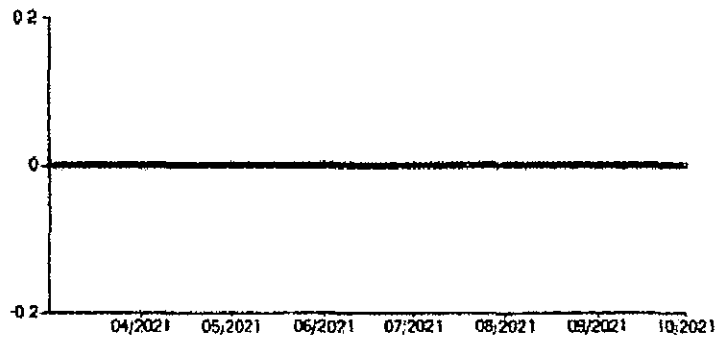
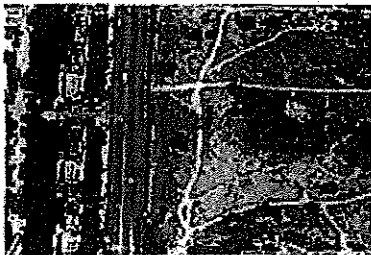
obx.ro - 02.03.2021 (prima apartie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
 Clasificare teren: Intravilan
 Suprafata teren: 418 mp
 Front stradal: --
 Utilitati: --
 Acces / amenajare strazi: --
 Utilizare: --
 P.O.T.: --
 C.U.T.: --
 Regim inaltime: --
 Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica



Vand/Inchiriez teren calea vacaresti nr.361 418mp intre asmita gardens si sun plaza



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii inclusiv date de contact pentru o verificare independenta, datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



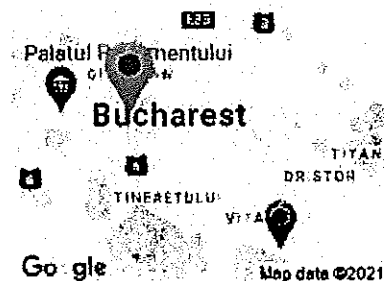
Status: la inchiriat din 16 iulie 2020, retras la 6 octombrie 2020, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa: Vitan-Barzesti, Bucuresti, Bucuresti Ilfov
 Zile in plata: 83 zile
 Ultimul pret solicitat: 720 EUR/luna
 2,88 EUR/mp/luna

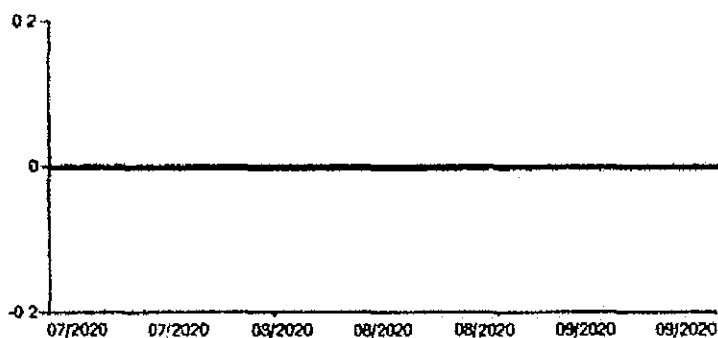
Sursa: Agentie Imobiliara
 Telefoane: 0785021686
 E-mail:
 Actualizat: Imobiliare.ro - 06.10.2020

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
 Clasificare teren: Intravilan
 Suprafata teren: 250 mp
 Front stradal: 10 m
 Utilitati: Curent, apa, gaz, canalizare
 Acces / amenajare strazi: --
 Utilizare: --
 P.O.T.: 40 %
 C.U.T.: 1.3
 Regim inaltime: --
 Sursa coef. urbanistici: certificat urbanism



Estate Network va propune un teren spre inchiriere, situat pe calea Vitan Nr 273, in suprafata de 250 m cu deschidere de 10 ml. Terenul beneficiaza de toate utilitatile.



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie să se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



Status: la inchiriat din 31 mai 2021, retras la 14 iunie 2021, data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa: Vitan-Barzesti, Bucuresti, Bucuresti
 lfov
 Zile in piata: 15 zile
 Ultimul pret solicitat: 3.000 EUR/luna
 4,17 EUR/mp/luna

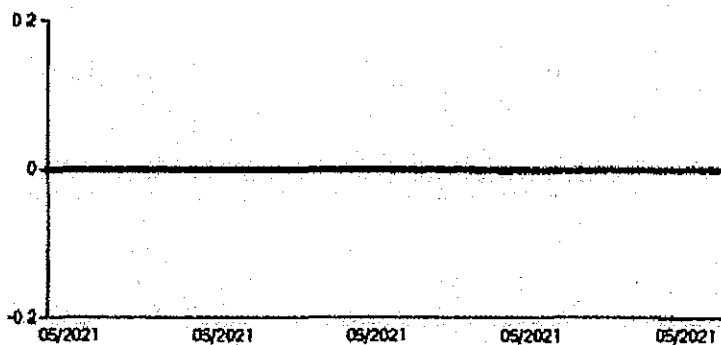
Sursa: Agentie Imobliara
 Telefoane: 0759463325
 E-mail:
 Actualizat: Imobiliare.ro - 14.06.2021

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
 Clasificare teren: Intravilan
 Suprafata teren: 720 mp
 Front stradal: 18 m
 Utilitati: Curent, apa, gaz, canalizare
 Acces / amenajare strazi: Asfaltate sau Betonate
 Utilizare: --
 P.O.T.: --
 C.U.T.: --
 Regim inaltime: --
 Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica



- Zona: Calea Vitan vis a vis de Auchan - Suprafata: 720mp - Deschideri stradale 18,8 si 10,5ml - Utilitati existente: Apa curenta, Canalizare, Electricitate, Gaze.



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scrise. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv datele de contact pentru verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



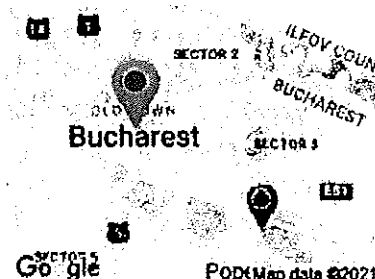
Status: la inchiriat din 15 septembrie 2021, retras la , data curenta: 23 octombrie 2021

Adresa: Vitan-Barzesti, Bucuresti, Bucuresti
 Ilfov
 Zile in plata: 39 zile
 Ultimul pret sollicitat: 4.200 EUR/luna
 1,60 EUR/mp/luna

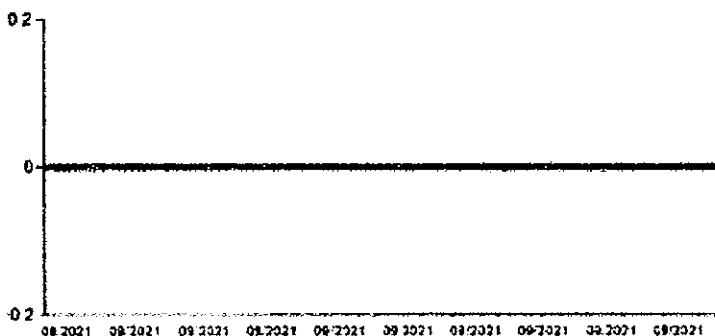
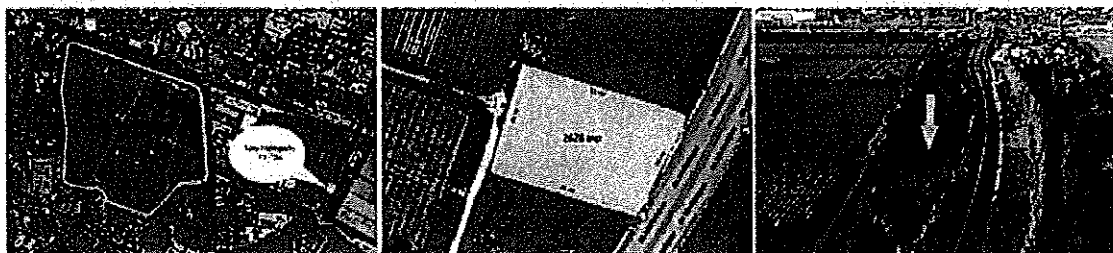
Sursa: (ular)
 Telefoane: Date de contact anonimizate conform GDPR
 E-mail:
 Actualizat: imobiliare.ro - 22.09.2021

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
 Clasificare teren: Intravilan
 Suprafata teren: 2.628 mp
 Front stradal: 51 m
 Utilitati: --
 Acces / amenajare strazi: --
 Utilizare: --
 P.O.T.: --
 C.U.T.: --
 Regim inaltime: --
 Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica



Inchiriere teren intravilan de 2628 mp, stradal, cu deschidere 51 m la lăţu Hateganu. Terenul este plan, poziţionat excelent la 15 minute de Plata Unirii, statie de RATB la 150 m de limita terenului. Utilităţile: - curent,gaz, apa, canalizare- In apropierea terenului (aprox 200m) . Pret: 4200 E/luna Exclus vanzare



Evoluția prețului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardul de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu Informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de Informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

PREZENTATE DE SERVICIUL
 COSMIN CONSTANTIN BARBALAN

