



ROMÂNIA
Municipiul București
Consiliul Local Sector 2



www.ps2.ro - Strada Christigiilor nr. 11-13, Tel: +(4021) 209.60.00 Fax: +(4021) 209.62.82

Proiect

HOTĂRÂRE

privind închirierea unor spații din cadrul Sediului Administrativ al Primăriei Sectorului 2, destinate amplasării automatelor de cafea, băuturi răcoritoare și sandviciuri

Consiliul Local al Sectorului 2 al Municipiului București, ales în condițiile Legii nr. 115/2015 pentru alegerea autorităților administrației publice locale, pentru modificarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001, precum și pentru modificarea și completarea Legii nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali, cu modificările și completările ulterioare, întrunit în ședință _____, astăzi, _____;

Luând în considerare proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Sectorului 2 al Municipiului București privind închirierea unor spații din cadrul Sediului Administrativ al Primăriei Sectorului 2 destinate amplasării automatelor de cafea, băuturi răcoritoare și sandviciuri;

Analizând:

– Referatul de aprobare prezentat de Primarul Sectorului 2 al Municipiului București;

– Raportul de specialitate nr. 103838/08.07.2021 prezentat de Serviciul Administrativ, Direcția Sisteme Informatic și Administrare Echipamente din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București;

– Raportul de specialitate nr. 108503/15.07.2021 prezentat de Direcția Achiziții și Contracte Publice din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București;

– Raportul de specialitate nr. 108497/15.07.2021 prezentat de Serviciul Juridic, Direcția Juridică, Legislație și Contencios Administrativ din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București;

– Raportul de evaluare spații de închiriat nr. 21BV07021RO1/06.07.2021 întocmit de Business Valuation SR.L.;

– Avizul Comisiei Juridice, Ordine și Liniște Publică, Apărarea Drepturilor Omului și Relații Internaționale din cadrul Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București;

– Avizul Comisiei de Buget – Finanțe, Investiții, Accesarea Fondurilor Europene și Credite Externe din cadrul Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București;

– Dispoziția nr. 810/04.05.2021 emisă de către Primarul Sectorului 2 privind exercitarea cu caracter temporar de către doamna Niță Elena, director executiv al Direcției Juridice, Legislație, Contencios-Administrativ, a funcției publice de conducere de Secretar General al Sectorului 2 al Municipiului București.

Având în vedere reglementările cuprinse în:

– Legea nr. 213/1991 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

– Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

– Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

– Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

– Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 257/2020 privind aprobarea Metodologiei de închiriere a spațiilor aflate în proprietatea/adminstrarea Primăriei Sectorului 2 al Municipiului București;

În temeiul art. 139 alin. (1) coroborat cu art. 166 alin. (4) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În urma stabilirii rezultatului votului valabil exprimat,

HOTĂRĂȘTE

Art.1. (1) Se aprobă închirierea pentru o perioadă de 1(un) an a unor spații din cadrul Sediului Administrativ al Primăriei Sectorului 2, cu sediul în str. Chiristigiilor nr. 11-13, sector 2, București, în suprafață totală de 24 mp, destinate amplasării automatelor de cafea, băuturi răcoritoare și sandviciuri, cu respectarea prevederilor H.C.L. Sector 2 nr. 257/2020.

(2) Spațiile menționate la alin. (1) se identifică conform anexei nr. 1.



Art.2. Se aprobă valoarea chiriei pentru închirierea spațiilor prevăzute la art. 1, conform anexei nr. 2.

Art.3. Anexele nr. 1 și nr. 2 cuprind 6 pagini și fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Autoritatea executivă și direcțiile de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București vor asigura ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art.5. Prezenta hotărâre se publică integral în Monitorul Oficial al Municipiului București.

INIȚIATOR

PRIMAR

RADU-NICOLAE MIHAIU



AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE

SECRETAR GENERAL AL SECTORULUI 2,

ELENA NIȚĂ

Hotărâre nr. _____

București, _____

Prezenta Hotărâre conține un număr de _____ pagini, inclusiv anexele, și a fost adoptată de Consiliul Local al Sectorului 2 al Municipiului București în ședința _____ din data de _____ cu respectarea prevederilor art. 140 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Anexa nr. 1 la H.C.L. Sector 2 nr. ____/____

**PLAN DE AMPLASAMENT A SPAȚIILOR
DIN CADRUL SEDIULUI ADMINISTRATIV AL PRIMĂRIEI
SECTORULUI 2, DESTINATE AMPLASĂRII AUTOMATELOR DE CAFEA,
BĂUTURI RĂCORITOARE ȘI SANDVICIURI**

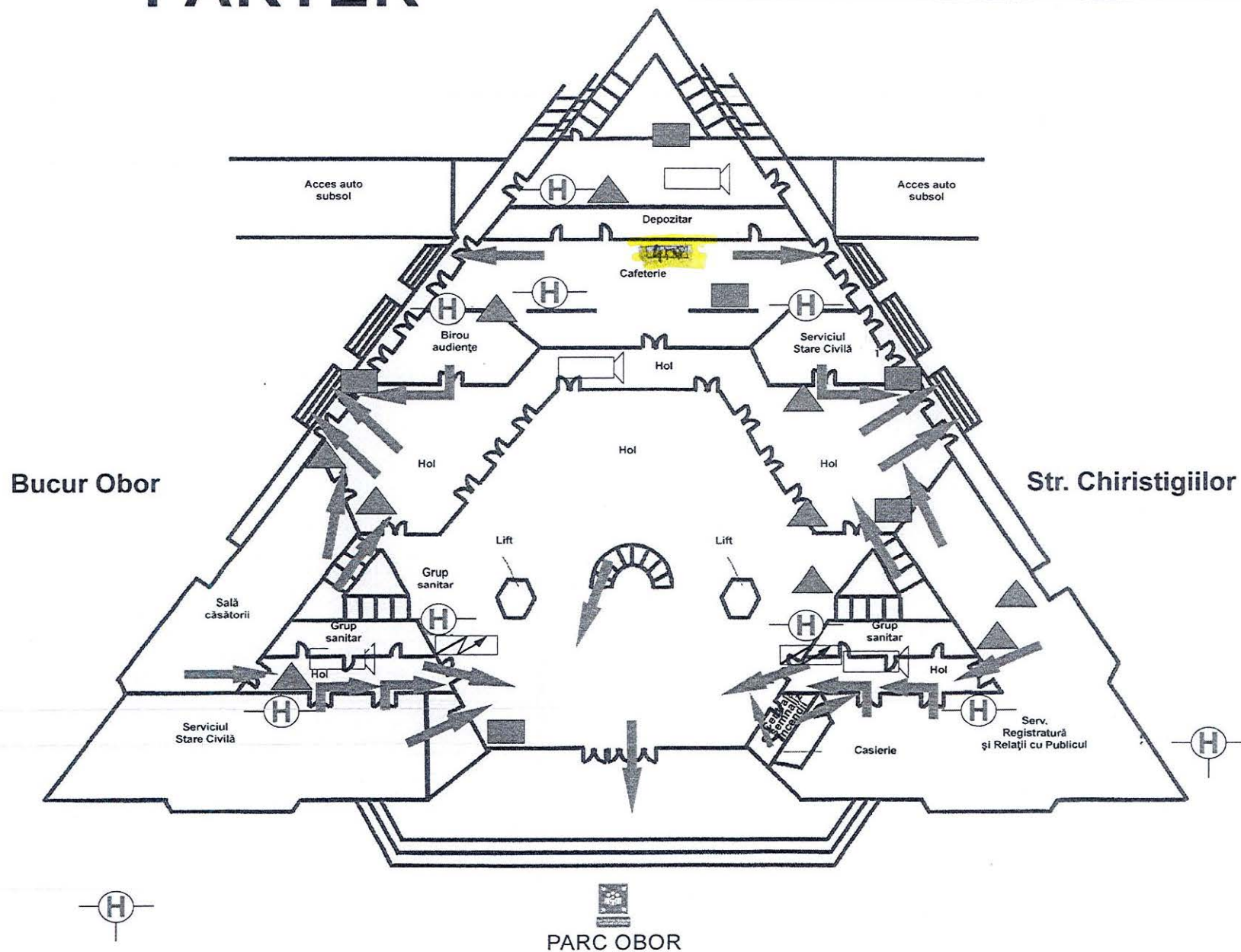
PRIMAR,

RADU-NICOLAE MIHAIU



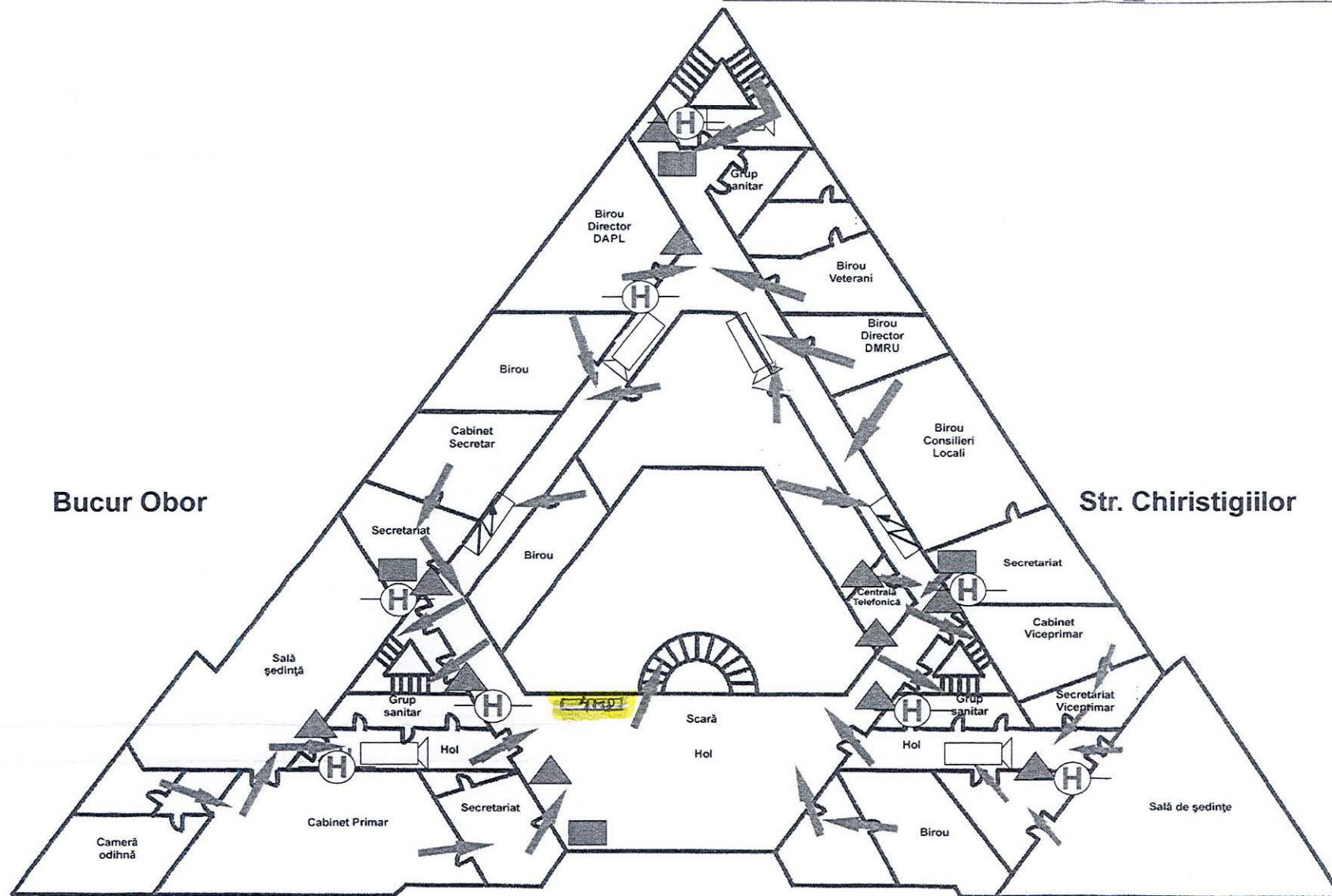
PARTER

	Ușă dublă		Scară	LEGENDĂ			Sprinkler
	Hidrant exterior		Mijloc de alarmare locală		Stingător portativ		Evacuare
	Hidrant interior		Tablou electric		Robinet principal		Buton alarmă incendiu
	Gaz		Electricitate		Loc de adunare în situații de urgență		



ETAJ 1

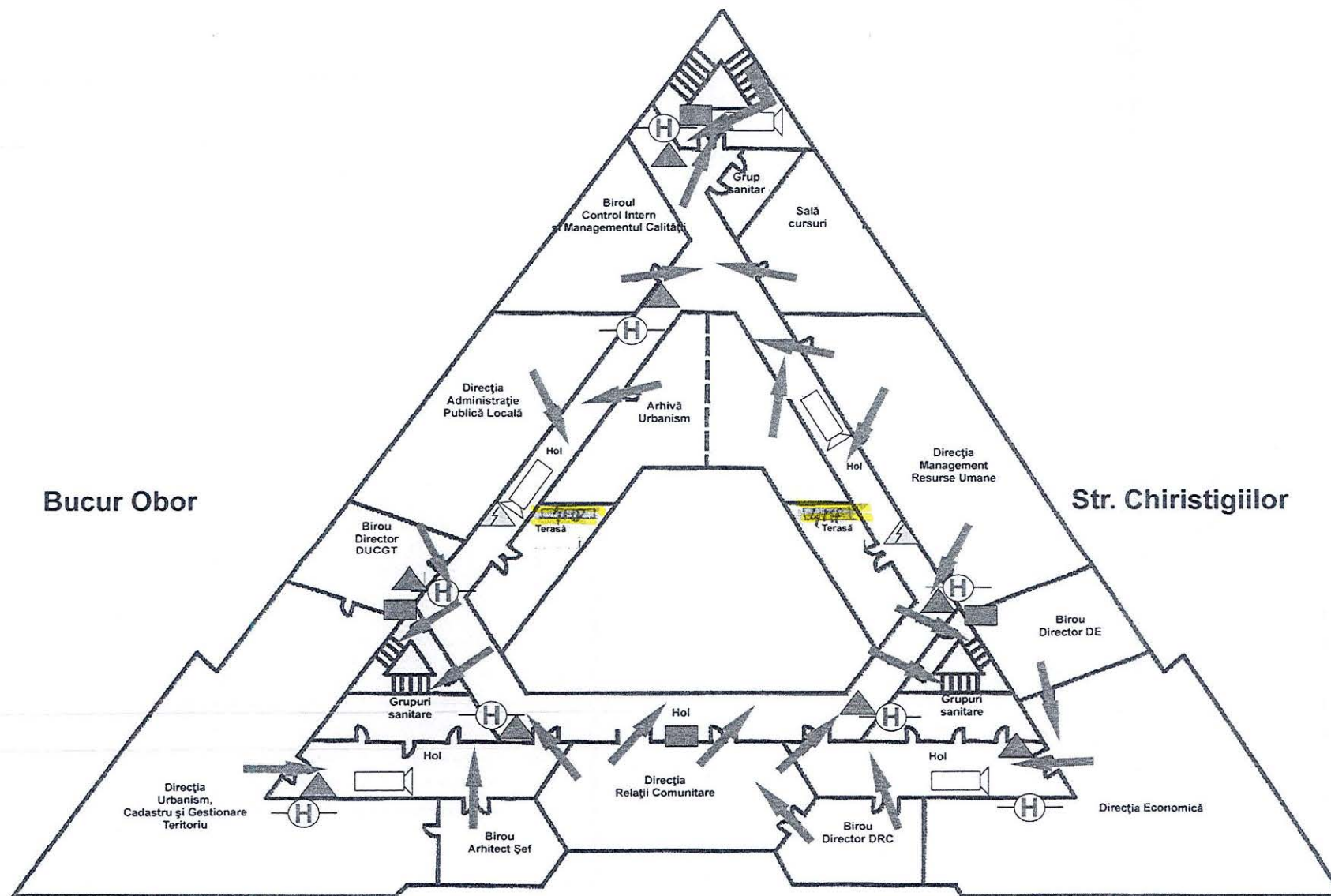
	Ușa dublă		Scară	LEGENDĂ			Stingător portativ
	Hidrant exterior		Mijloc de alarmare locală		Sprinkler		Evacuare
	Hidrant interior		Tablou electric		Robinet principal		Buton alarmă incendiu
	Gaz		Electricitate		Loc de adunare în situații de urgență		



PARC OBOR

ETAJ 2

	Ușă dublă		Scară	LEGENDĂ			Sprinkler
	Hidrant exterior		Mijloc de alarmare locală		Stingător portativ		Evacuare
	Hidrant interior		Tablou electric		Robinet principal		Buton alarmă incendiu
	Gaz		Electricitate		Loc de adunare în situații de urgență		



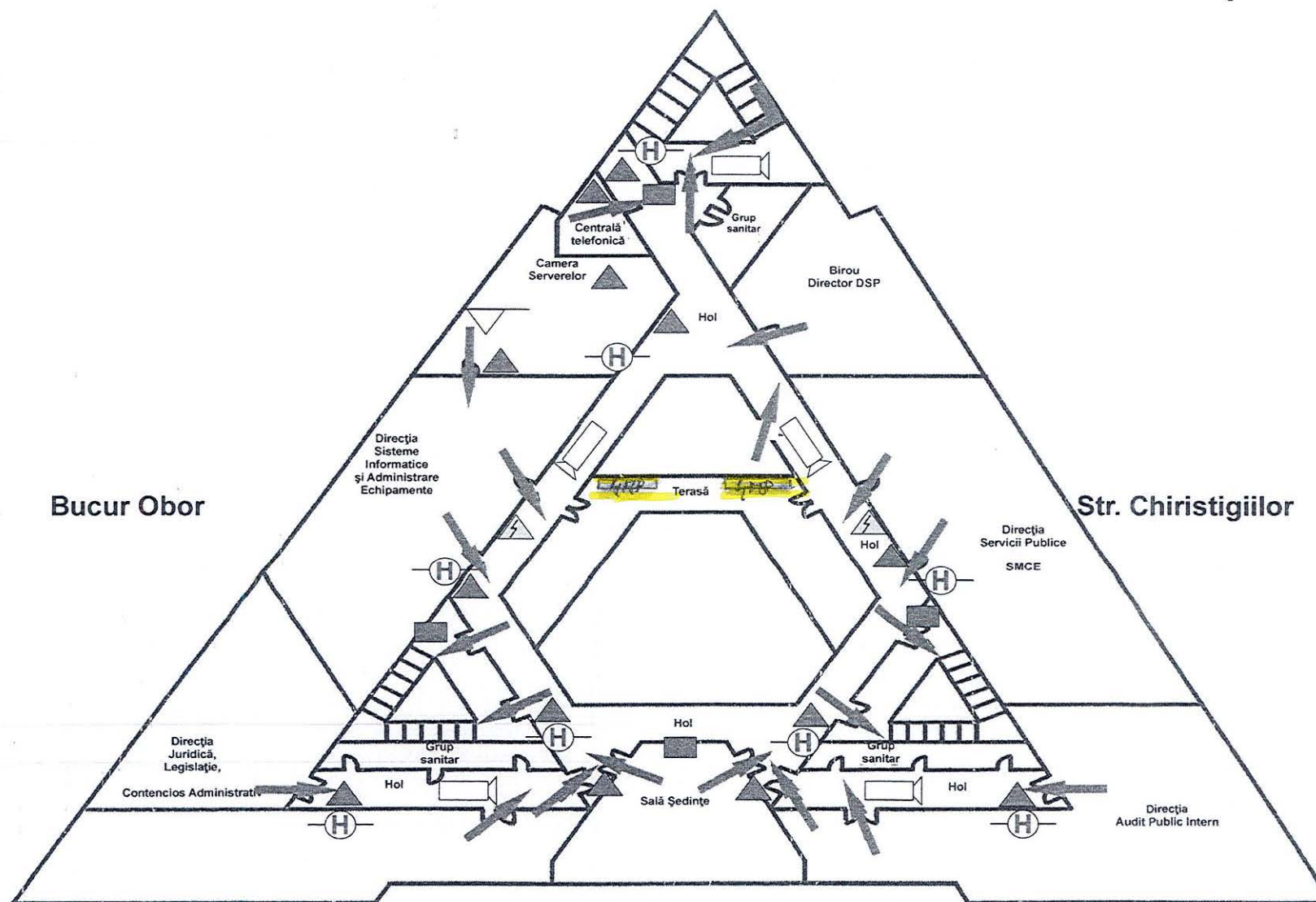
Bucur Obor

Str. Chiristigiilor

PARC OBOR

ETAJ 3

	Ușă dublă		Scară	LEGENDĂ			Sprinkler
	Hidrânt exterior		Mijloc de alarmare locală		Stingător portativ		Evacuare
	Hidrânt interior		Tablou electric		Robinet principal		Buton alarmă incendi
	Gaz		Electricitate		Loc de adunare în situații de urgență		Instalație stingere fix



PARC OBOR

VALOAREA CHIRIEI PENTRU ÎNCHIRIEREA SPAȚIILOR
DIN CADRUL SEDIULUI ADMINISTRATIV AL PRIMĂRIEI SECTORULUI 2, DESTINATE
AMPLASĂRII AUTOMATELOR DE CAFEA, BĂUTURI RĂCORITOARE ȘI SANDVICIURI

Active	Suprafață	Amplasare	Chirie de piață unitară (RON/mp)	Chirie de piață unitară (EURO/mp)
Spații de închiriat	24 mp	Parter-Etaj 3 Sediul administrativ al Primăriei Sector 2	73,90	15,00

Notă:

1. Valorile prezentate în tabel nu conțin TVA;
2. Chiria se va calcula și plăti în lei la cursul euro comunicat de BNR la data încheierii contractului.

PRIMAR,

RADU NICOLAE MIHAIU





ROMÂNIA
Sectorul 2 al Municipiului București
Primăria Sector 2



www.ps2.ro - Strada Chiristigilor nr. 11-13, Tel: +(4021) 209.60.00 Fax: +(4021) 209.62.82

Cabinet Primar Sector 2

REFERAT DE APROBARE

În cadrul Sediului Administrativ al Primăriei Sector 2 au fost identificate la fiecare nivel al clădirii, spații pentru amplasarea automatelor de cafea, băuturi răcoritoare și sandviciuri, ce conferă angajaților, invitaților și petenților posibilitatea achiziționării de produse alimentare de tip snack, cafea și băuturi răcoritoare.

Aceste spații urmează să fie închiriate cu respectarea prevederilor H.C.L. Sector 2 nr. 257/2020 *privind aprobarea Metodologiei de închiriere a spațiilor aflate în proprietatea/adminstrarea Primăriei Sectorului 2 al Municipiului București.*

Analizând Raportul de specialitate nr. 103838/08.07.2021 prezentat de Serviciul Administrativ, Direcția Sisteme Informatice și Administrare Echipamente, Raportul de specialitate nr. 108503/15.07.2021 prezentat de Direcția Achiziții și Contracte Publice și Raportul de specialitate nr. 108497/15.07.2021 prezentat de Serviciul juridic, Direcția Juridică, Legislație și Contencios Administrativ din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București aferente **proiectului de hotărâre privind închirierea unor spații din cadrul Sediului Administrativ al Primăriei Sectorului 2, destinate amplasării automatelor de cafea, băuturi răcoritoare și sandviciuri** și ținând cont de Raportul de evaluare spații de închiriat nr. 21BV07021RO1/06.07.2021 întocmit de Business Valuation S.R.L, consider oportun promovarea proiectului de hotărâre mai sus-menționat.

Față de cele mai sus prezentate,

PROPUN

Consiliului Local al Sectorului 2 spre dezbatere și aprobare **proiectul de hotărâre privind închirierea unor spații din cadrul Sediului Administrativ al Primăriei Sectorului 2, destinate amplasării automatelor de cafea, băuturi răcoritoare și sandviciuri.**

PRIMAR,
RADU-NICOLAE MIHAIU



ROMÂNIA
Sectorul 2 al Municipiului București
Primăria Sector 2



www.ps2.ro - Strada Chiristigilor nr. 11-13, Tel: +(4021) 209.60.00 Fax: +(4021) 209.62.82

Direcția Sisteme Informatic și Administrare Echipamente
Serviciul Administrativ

Nr 103838 / 08 / 07 / 2021

APROBAT

PRIMAR,
RADU NICOLAE MIHAIU

Raport de specialitate

privind închirierea spațiilor identificate în clădirea administrativă a Primăriei Sector 2 pretabile pentru amplasarea automatelor de cafea, băuturi răcoritoare și sandwich-uri.

Din analiza situației actuale, respectiv spațiile identificate și propuse spre închiriere, pe care Primăria Sector 2 le administrează, în prezent, considerăm că la sediul Primăriei Sector 2 situat în str. Chiristigilor nr. 11-13, este necesară amplasarea automatelor de cafea, băuturi răcoritoare și sandwich-uri ce conferă atât angajaților, invitaților dar, și a petenților asigurarea zilnică cu produse alimentare și băuturi răcoritoare de tip snaks.

La solicitarea Direcției Achiziții și Contracte Publice prin adresa nr.102236/07.07.2021 în original, și totodată, având în vedere Referatul nr. 76148/24.05.2021; Raportul de evaluare în original (39 file) nr. 21BV07021R01/06.07.2021 a spațiilor de închiriat de unde reies valorile recomandate după cum urmează: - chirie de plată unitară RON 73,90 lei/mp; - chirie de plată unitară EURO 15,00/mp; Adresa nr. 100158/02.07.2021, apreciem ca fiind oportună închirierea spațiilor identificate în clădirea administrativă a Sectorului 2, în total de 24 mp. conform planurilor anexate prezentului raport, fiind evidențiate prin pictograme distincte de culoare galbenă.

Pe baza celor menționate mai sus, propunem spre aprobare în Proiectul de hotărâre, închirierea spațiilor identificate la nivelul Primăriei Sector 2 în condițiile legii.

Director Executiv,
Valentin Ifrim

Șef Serv. Administrativ,
Daniela Vlad

Întocmit,
Dragoș Ghiță



Direcția Juridică, Legislație, Contencios-Administrativ
Serviciul Juridic

NR 108697/15 .07.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin adresa comunicată Serviciului Juridic, înregistrată sub nr. 105095/12.07.2021, ne-a fost înaintată, în vederea întocmirii unui raport de specialitate privind promovarea unui proiect de hotărâre pentru închirierea unor spații din cadrul Sediului Administrativ al Primăriei Sectorului 2, destinate amplasării automatelor de cafea, băuturi răcoritoare și sandviciuri.

Urmare a noilor reglementări prevăzute de O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, închirierea bunurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică și se aprobă prin hotărâre a consiliului local.

Potrivit dispozițiilor art. 332 din OUG nr. 57/2019, contractul de închiriere a unui bun proprietate publică se încheie de către autoritățile prevăzute la art. 287 sau de către titularul dreptului de administrare, după caz, cu orice persoană fizică sau juridică, română sau străină.

În conformitate cu art. 333 din Codul administrativ, 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.

Hotărârea prevăzută la alin. (1) va cuprinde următoarele elemente:

- a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;
- b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii;
- c) durata închirierii;
- d) prețul minim al închirierii.

De asemenea, potrivit alin. 5 al articolului sus-menționat, închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică.

În baza dispozițiilor legale prevăzute de Codul Administrativ, la nivelul Sectorului 2 al Municipiului București a fost aprobată Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 257/2020 – privind aprobarea Metodologiei de închiriere a spațiilor aflate în proprietatea/administrarea Primăriei Sectorului 2 al Municipiului București.

Potrivit art. 2 din Anexa la HCL Sector 2 nr. 257/2020, această metodologie se aplică tuturor spațiilor aflate în proprietatea/administrarea Primăriei Sectorului 2 al Municipiului București.

De asemenea, la art. 3 din anexa sus-menționată, a fost reglementată modalitatea de închiriere a spațiilor aflate în proprietatea/administrarea Primăriei Sectorului 2 al

Municipiului București, aceasta urmând a se aproba prin hotărâre a Consiliului Local al Sectorului 2.

Ținând cont de cele mai sus menționate și luând în considerare documentația analizată, opinăm că există cadru legal în vederea promovării proiectului de hotărâre pentru închirierea unor spații din cadrul Sediului Administrativ al Primăriei Sectorului 2, destinate amplasării automatelor de cafea, băuturi răcoritoare și sandviciuri.

DIRECTOR EXECUTIV ,
RĂZVAN GABRIEL CRISTESCU



ŞEF SERVICIU,
CLAUDIU GEORGE BOGORAS





ROMÂNIA
Sectorul 2 al Municipiului București
Primăria Sector 2



www.ps2.ro - Strada Christigilor nr. 11-13, Tel: +(4021) 209.60.00 Fax: +(4021) 209.62.82

Direcția Achiziții și Contracte Publice

Nr. 108.503 / 15.07 / 2021

Aprobat,
Primar
Radu Nicoale Mihaiu

Raport de specialitate

*privind închirierea unor spații din cadrul Sediului Administrativ al Primăriei Sectorului 2
destinate amplasării automatelor de cafea, băuturi răcoritoare și sandvișuri*

Pentru menținerea unui nivel înalt de productivitate și a unei energii pozitive în rândul angajaților dar și pentru asigurarea unui climat prietenos și confortabil pentru petenți și/sau invitați se propune amplasarea în incinta Primăriei Sectorului 2 a unor automate de cafea, băuturi răcoritoare și produse alimentare.

Prin urmare pentru amplasarea acestora, Primăria Sectorului 2 va pune la dispoziția contractantului/locatar spații prin închiriere.

Astfel, în incinta clădirii au fost identificate 7 spații cu o suprafață totală de 24 mp, amplasate la parter, etajul 1, etajul 2 și etajul 3, după cum urmează:

- Parter – 2 spații x 2 mp fiecare, situate în zona cafetăriei;
- Etaj 1 – 1 spațiu x 4 mp, situate pe terasa amenajată la acest nivel;
- Etaj 2 – 2 spații x 4 mp fiecare, situate pe terasele amenajate la acest nivel;
- Etaj 3 – 2 spații x 4mp fiecare, situate pe terasa amenajată la acest nivel.

Conform prevederilor Hotărârii Consiliului Local Sector 2 nr. 257/2020, închirierea spațiilor aflate în proprietatea/administrarea Primăriei Sectorului 2 se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local Sector 2.

Închirierea se realizează în baza unui contract care se încheie de către autoritățile deliberative ale administrației publice în urma unei licitații publice, pe o perioadă determinată de maxim 3 ani, în schimbul plății unei chirii, al cărei preț se determină pe baza unei evaluări.

Prin urmare pentru stabilirea prețului chiriei a fost încheiat un Contract de prestări servicii nr. 95603/26.06.2021 - "Servicii de evaluare în vederea stabilirii cuantumului per mp necesar închirierii spațiilor din cadrul Sediului Administrativ al Primăriei Sectorului 2" cu SC Business Valuation SRL care a întocmit Raportul de evaluare nr. 21BV07021RO1/07.07.2021 din care rezultă un preț recomandat de 73,90 RON/mp (chirie de plată unitară) / 15 Euro/mp (chirie de plată unitară).

Ținând cont de Referatul nr. 76148/24.05.2021 și Raportul de evaluare anterior menționat, din care rezultă că prețul chiriilor pentru spații comerciale aflate în împrejurimile sediului administrativ al Primăriei Sectorului 2 variază, în funcție de mărimea suprafețelor, între 14 și 17 euro/mp fără TVA, se propune spre aprobare Proiectul de hotărâre pentru închirierea unor spații din cadrul sediului administrativ al Primăriei Sectorului 2 pentru amplasarea automatelor de cafea, băuturilor răcoritoare și sandvișuri.

Încheierea actelor administrative pentru închirierea spațiilor se va realiza cu respectarea prevederilor din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Secțiunea a 4 a – *Închirierea bunurilor proprietate publică* prevăzute de la art. 332 la art. 348 și a Hotărârii Consiliului Local Sector 2 nr. 57/2020.

Șef serviciu,
Serviciul Achiziții Publice
Georgeta Vizireanu



Întocmit,
Valentina Mihai



SAP-RS



**BUSINESS
VALUATION**

Trustworthy experts, reliable results

RAPORT DE EVALUARE

SPAȚII DE ÎNCHIRIAT

Client

Sectorul 2 al Municipiului București
Primăria Sector 2

Utilizator

Sectorul 2 al Municipiului București
Primăria Sector 2

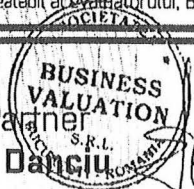
Nr. Raport

21BV07021R01/06.07.2021

Prezentul raport de evaluare, în totalitate sau părți din acesta, sau orice referire la conținutul său nu pot fi folosite sau incluse într-un document publicat, circulară sau lucrare și nici publicat fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, Business Valuation SRL.

Managing Partner

Cristian G. Danciu



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII.....	2
CERTIFICARE	3
CAP.1 – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	4
1.1 – IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	4
1.2 – IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI	4
1.3 – SCOPUL EVALUĂRII.....	4
1.4 – IDENTIFICAREA BUNURILOR EVALUATE	4
1.5 – TIPUL VALORII	5
1.6 – DATA EVALUĂRII	5
1.7 – DESCRIEREA RAPORTULUI.....	5
1.8 – DOCUMENTAREA PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII	5
1.9 – NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR	6
1.10 – IPOTEZE GENERALE ȘI IPOTEZE SPECIALE	6
1.11 – RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	8
1.12 – DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	10
1.13 – LIMITĂRI ALE EVALUĂRII	10
CAP.2 – PREZENTARE DATE	11
2.1 – DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE.....	11
2.2 – DESCRIEREA PROPRIETĂȚII EVALUATE	12
2.3 – PIAȚA SPECIFICĂ.....	12
2.4 – PIAȚA SPAȚIILOR COMERCIALE SECUNDARE /MICI	13
Generalități	13
Definirea pieței	14
CAP.3 - EVALUARE.....	15
3.1 – ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL	15
3.2 – ABORDĂRI FOLOSITE – ABORDAREA PRIN PIAȚĂ – METODA COMPARAȚIEI	15
3.3 – PREȚ, COST, VALOARE	16
3.4 – VALORI RECOMANDATE	17
ANEXE	

SINTEZA EVALUĂRII

Client	Persoană juridică: Sectorul 2 al Municipiului București - Primăria Sector 2
Adresa client	Str. Chiristigiilor nr. 11-13, Sector 2, București
Destinatar raport	Sectorul 2 al Municipiului București - Primăria Sector 2
Utilizatori	Sectorul 2 al Municipiului București - Primăria Sector 2
Obiectul evaluării	Estimarea chiriei de piață unitare, necesare închirierii spațiilor din cadrul sediului administrativ al Primăriei Sector 2 Adresa: Str. Chiristigiilor nr. 11-13, Sector 2, București
Proprietar	Primăria Sectorului 2 București Adresa: Str. Chiristigiilor nr. 11-13, Sector 2, București Nr. ONRC: J40/2749/2005 CUI: 17234863
Scopul evaluării	Stabilirea chiriei de piață unitare, necesare închirierii spațiilor din cadrul sediului administrativ al Primăriei Sector 2
Tipul valorii	chiria de piață
Data evaluării	05.07.2021
Curs de schimb RON/EUR la data evaluării	1 EUR = 4,9266 RON
Data inspecției bunurilor	28.06.2021
Data întocmirii raportului de evaluare	06.07.2021

VALORI RECOMANDATE

Active	Suprafață	Amplasare	Chirie de piata unitară (RON/mp)	Chirie de piata unitară (EURO/mp)
Spații de închiriat	2 / 4 mp	Parter-Etaj 3 - Sediul administrativ al Primăriei Sector 2	73,90	15,00

Valoarea de piata a fost determinata prin abordarea prin piață

Valorile prezentate nu tin cont de TVA

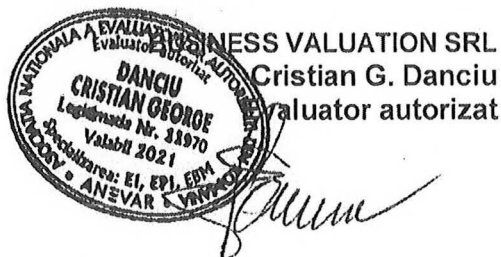


BUSINESS VALUATION SRL
Cristian G. Danciu
Evaluator autorizat

CERTIFICARE

Referitoare la datele și opiniile prezentate în raportul de evaluare pentru activele care sunt descrise la obiectul evaluării.

- Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în raport și reprezintă analizele, opiniile și concluziile profesionale și imparțiale ale evaluatorului;
- Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2020 și Codul de Etică al Evaluatorului, oferind o perspectivă obiectivă și imparțială asupra proprietății evaluate;
- Evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu are niciun interes personal și nici nu este părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- Onorariul pentru această evaluare nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului sau a unui utilizator desemnat de obținere a unui rezultat predeterminat sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR;
- Evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată;
- Nicio persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională evaluatorului în elaborarea raportului;
- La elaborarea prezentului raport de evaluare s-au respectat principiile etice fundamentale: integritate, obiectivitate, independenta, imparțialitate, confidențialitate, competențe profesionale și comportament profesional.
- Evaluatorul certifică faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit poate fi însoțită de verificarea acestuia în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare în vigoare.



CAP.1 - TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 - IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Evaluator autorizat	Cristian-George Danciu
Legitimatie ANEVAR evaluator	11970
Firma Membru Corporativ ANEVAR - Autorizație nr. 0549	BUSINESS VALUATION SRL - Nr. de înregistrare în Registrul Comerțului: J40/730/2016 - Cod fiscal: RO 35462630 - Sediul: Sos.Vitan-Bârzești, nr.7D, bl.4, sc.B, ap.541, Sector 4, București
Date contact evaluator	Șos. Vitan-Bârzești nr.7D, bl.4, sc.B, ap.541, sector 4, Bucuresti 0741.195.830 cristi.danciu@business-valuation.ro
Domenii de competență evaluator	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Evaluări de bunuri imobile (proprietăți imobiliare) ▪ Evaluări de bunuri mobile ▪ Evaluări de întreprinderi, fond de comerț și alte active necorporale

1.2 - IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

Client	Persoană juridică: Sectorul 2 al Municipiului București - Primăria Sector 2
Adresa client	Str. Chiristigiilor nr. 11-13, Sector 2, București
Destinatar raport	Sectorul 2 al Municipiului București - Primăria Sector 2
Utilizatori	Sectorul 2 al Municipiului București - Primăria Sector 2

1.3 - SCOPUL EVALUĂRII

Stabilirea chiriei de piață unitare, necesare închirierii spațiilor din cadrul sediului administrativ al Primăriei Sector 2

Ținând cont de faptul că **scopul evaluării determină tipul valorii**, se impune ca **evaluarea să NU fie utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel menționat în raport.**

1.4 - IDENTIFICAREA BUNURILOR EVALUATE

Obiectul evaluării	<p>Estimarea chiriei de piață unitare, necesare închirierii spațiilor din cadrul sediului administrativ al Primăriei Sector 2</p> <p>Adresa: Str. Chiristigiilor nr. 11-13, Sector 2, București</p>
--------------------	--

1.5 - TIPUL VALORII

Tipul valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

Tipul valorii descrie ipotezele fundamentale pe care se va baza valoarea raportată, cum ar fi natura tranzacției ipotetice, relația și motivația părților, măsura în care activul este expus pe piață.

Valoarea estimată în acest raport de evaluare este **chiria de piață**.

Definiția chiriei de piață, în conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR 2020, publicat de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare – IVSC este:

“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.”

1.6 - DATA EVALUĂRII

Data evaluării poate fi diferită de data publicării raportului de evaluare sau de data la care se fac investigațiile ori se finalizează. Atunci când este cazul, aceste date se precizează în mod distinct.

Data evaluării:	05.07.2021
Curs de schimb RON/EURO la data evaluării:	4,9266 RON/EURO
Data inspecției bunurilor	28.06.2021
Data elaborării raportului de evaluare	06.07.2021

1.7 - DESCRIEREA RAPORTULUI

Evaluarea cuprinde metodologia estimării valorii de piață a activelor supuse evaluării într-un singur raport, prezentat Clientului în formă tipărită.

Raportul de evaluare cuprinde 17 pagini, la care se adaugă următoarele anexe:

- Anexa A** - Fișe de calcul
- Anexa B** - Comparabile
- Anexa C** - Fotografii
- Anexa D** - Documente

1.8 - DOCUMENTAREA PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII

Evaluatorul a realizat inspecția bunurilor supuse evaluării, a studiat articole privind evoluția piețelor de profil și a analizat prețurile ofertelor la bunuri comparabile pe site-uri de profil.

Amplourea investigațiilor:

Bunurile au fost inspectate în data de 28.06.2021 de reprezentantul Business Valuation SRL, ocazie cu care s-au făcut fotografii.

Pentru prezenta misiune de evaluare, evaluatorul a studiat documentele puse la dispoziție de beneficiar.

Bibliografie:

- Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2020
- Evaluarea proprietății imobiliare – Ediția a XIII a canadiană – ANEVAR 2011
- Relevee
- Beneficiarul raportului de evaluare – pentru informațiile legate de proprietățile evaluate - care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate
- Baza de date a evaluatorului
- Articole și studii privind piața imobiliară

1.9 - NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR

Datele cuprinse în raportul de evaluare au fost confirmate și însușite prin inspecția activelor, ocazie în care au fost puse la dispoziția evaluatorului actele necesare evaluării.

S-au considerat aceste surse credibile, evaluatorul neverificând autenticitatea documentelor prezentate.

Surse de informații:

- Utilizatorul raportului de evaluare – pentru informațiile legate de spațiile evaluate (situație juridică, suprafețe), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate
- Informații privind piața imobiliară specifică
- Presa de specialitate
- Portalul de anunțuri imobiliare: www.imobiliare.ro
- Baza de date a evaluatorului
- Alte informații existente în bibliografia de specialitate

1.10 - IPOTEZE GENERALE ȘI IPOTEZE SPECIALE

Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

⇒ Evaluatorul a examinat documentele puse la dispoziție de beneficiar.

⇒ Au fost identificate proprietățile împreună cu beneficiarul sau reprezentantul acestuia; Locația indicată și limitele proprietăților indicate se consideră a fi corecte.

⇒ Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

⇒ Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietăților așa cum au fost ele indicate de beneficiar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale.

⇒ Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietăților identificate și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.

⇒ Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

⇒ Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către beneficiar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;

⇒ Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.

⇒ Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar/destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.

⇒ Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.

⇒ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

⇒ Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu a intenționat să scoată în evidență defecte sau deteriorări, altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici, care să investigheze astfel de aspecte.

⇒ Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurilor care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți.

⇒ Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

⇒ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;

⇒ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, dar nu contestă că ar putea exista și alte informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

⇒ Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.

⇒ Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.

⇒ Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (documentație topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.

⇒ Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

⇒ Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

⇒ Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate, așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;

⇒ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor schimba, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

⇒ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

⇒ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;

⇒ Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.

⇒ Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Ipoteze speciale:

⇒ Odată cu declanșarea crizei sanitare din România la jumătatea lunii martie, legată de COVID-19, previziunile pentru piața imobiliară făcute până la această dată pot fi invalidate, în contextul incertitudinii economice globale, generate de pandemie.

1.11 - RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

- Evaluatorul are responsabilitate numai față de client, care se obligă să-l protejeze față de pretențiile terților. Clientul și/sau alți utilizatori se obligă să nu difuzeze lucrarea unor terțe persoane și să nu o folosească în alt scop, decât acela pentru care a fost solicitat.
- Clientul și utilizatorul se obligă să nu difuzeze lucrarea unor terțe persoane și să nu o folosească în alt scop, decât acela pentru care a fost solicitat.
- Prezentul raport de evaluare se adresează doar clientului și altor utilizatori desemnați și specificați în raport.
- Nu ne asumăm nicio responsabilitate față de utilizatori neautorizați și nici față de orice altă utilizare care nu a fost avută în vedere.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Nu ne asumăm nicio obligație în a oferi în continuare consultanță sau pentru a depune mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nu ne asumăm nicio responsabilitate pentru pierderi cauzate oricărei persoane, care acționează sau se abține a acționa, în baza informațiilor furnizate în prezentul raport de evaluare, indiferent dacă o astfel de pierdere este cauzată de neglijență sau de o altă cauză.

- Prezentul raport de evaluare nu poate fi utilizat decât ca întreg. Nu ne asumăm nicio responsabilitate pentru orice modificare neautorizată adusă raportului de evaluare. Raportul de evaluare este valid doar dacă poartă semnătura în original.
- Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raportul de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare.

1.12 - DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV

Prezentul raport de valoare a fost întocmit în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare în vigoare, cu Standardele de Evaluare ANEVAR în vigoare și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

Valoarea bunurilor a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținând cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- 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 în evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

1.13 - LIMITĂRI ALE EVALUĂRII

- În calitate de evaluatori, trebuie să ținem cont de toate elementele pe care le putem extrage din piață, în așa fel încât să emitem o părere profesională. Când ne referim la piață, înțelegem toate piețele, plecând de la piața imobiliară, până la piața auto și piețele financiare.
- Atunci când abordăm incertitudinea în evaluare, una dintre principalele probleme este aceea că valoarea nu reprezintă un fapt, ci estimarea celei mai probabile valori dintr-un interval de rezultate posibile, pe baza ipotezelor formulate în procesul de evaluare.
- Analiza pieței este o etapă importantă a activității de evaluare, pentru că acordă o atenție specială principiilor fundamentale ale evaluării: cererea și oferta, anticiparea, schimbarea, substituția, contribuția, condițiile externe și echilibrul pieței.
- Dat fiind că noul Coronavirus (SARS-Cov-2) a generat o pandemie, declarată la data de 11.03.2020 de către Organizația Mondială a Sănătății drept "Pandemie globală", urmată de instituirea unor stări speciale în multe state europene și nu numai, apreciem că activitatea pieței este afectată în multe sectoare.
- Răspunsul statelor la pandemia cauzată de COVID-19 ne arată că ne confruntăm cu un set de circumstanțe fără precedent. Tranzacțiile încheiate pe perioada pandemiei, nu vor reflecta aceleași condiții de piață după încheierea pandemiei, iar percepția participanților la piață poate fi influențată de incertitudinea cauzată de criza sanitară. Mai mult, tranzacțiile sunt rare, în absența activității de piață.
- Piețele se confruntă cu un viitor nesigur, iar acest fapt are consecințe asupra valorii estimate în condițiile actuale. De asemenea, aplicarea criteriilor anterioare crizei sanitare duce la o estimare a valorii în ipoteza că piața va reveni la nivelul dinaintea crizei. Ori acest lucru este imposibil de prognozat.
- În consecință, evaluarea noastră ar trebui tratată cu un grad rezonabil de certitudine și o doză mai mare de prudență decât ar fi fost cazul în mod normal.

CAP.2 – PREZENTARE DATE

2.1– DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE

Zona de amplasare: Centru-Est

Artere de circulație importante în apropiere:

- Șos. Mihai Bravu
- Șos. Colentina
- Calea Moșilor

Calitatea rețelelor de transport: asfaltate, cu 2/3 benzi pe sens

Accesul la proprietate se face direct din Șos. Mihai Bravu sau prin Str. Chiristigiilor

Caracterul edilitar al zonei

Zonă mixtă

În zonă se află:

- Rețea de transport în comun, cu multiple mijloace de transport (RATB și Metrou)
- Unități comerciale în apropiere – Centrul Comercial Bucur-Obor, Piața Agro-Alimentară Bucur-Obor, Auchan Hyper-Market)
- Unități de învățământ (primar, secundar)
- Unități medicale - cabinete medicale individuale, spitale
- Instituții de cult
- Sedii de bănci

Utilități edilitare în zonă

- Rețea urbană de energie electrică: *existentă*
- Rețea urbană de apă: *existentă*
- Rețea urbană de termoficare: *existentă*
- Rețea urbană de gaze: *existentă*
- Rețea urbană de canalizare: *existentă*
- Rețea urbană de telefonie, cablu și internet: *existentă*

Gradul de poluare: normală

Ambient: civilizat

Concluzii privind zona de amplasare

Proprietatea imobiliară evaluată se află în apropiere de intersecția a 3 străzi, toate artere majore ale Capitalei: Șos. Mihai Bravu, Calea Moșilor, Șos. Colentina.

Strada Chiristigiilor - unde este amplasat sediul administrativ al Primăriei Sector 2, în care se află spațiile evaluate - este o arteră secundară, conectată direct cu Șos. Mihai Bravu.

Stația de Metrou Obor, situată în apropiere, și Centrul Comercial Bucur-Obor, împreună cu amplasarea la intersecția a 3 mari artere de circulație și acces facil la mijloacele de transport în comun, fac din clădirea Primăriei sector 2 – care găzduiește spațiile evaluate – un reper al zonei analizate.

2.2- DESCRIEREA SPAȚIILOR PENTRU CARE A FOST SOLICITATĂ ESTIMAREA CHIRIEI DE PIAȚĂ

Stabilirea chiriei de piață unitare, necesare închirierii spațiilor din cadrul sediului administrativ al Primăriei Sector 2

Adresa: Str. Chiristigiilor nr. 11-13, Sector 2, București

Spațiile evaluate sunt amplasate în diferite zone comune din sediul administrativ al Primăriei Sectorului 2, după cum urmează:

- *Parter* – 2 spații X 2 mp fiecare, situate în zona Cafetariei
- *Etaj 1* – 1 spațiu x 4 mp, situat pe terasa amenajată la acest nivel
- *Etaj 2* – 2 spații x 4 mp fiecare, situate pe terasele amenajate la acest nivel
- *Etaj 3* – 2 spații x 4 mp fiecare, situate pe terasa amenajată la acest nivel

Spațiile în cauză **nu reprezintă amenajări speciale**, ci sunt incluse în zonele de relaxare sau în spațiile comune destinate angajaților și/sau vizitatorilor. Prin urmare, spațiile evaluate au finisaje specifice clădirii (parsoseli din gresie, geamuri termopan, acoperiș – conform releveelor).

Utilități curente

- Rețea urbană de energie electrică: *da*
- Rețea urbană de apă: *da*
- Rețea urbană de termoficare: *nu*
- Rețea urbană de gaze: *da*
- Rețea urbană de canalizare: *da*
- Rețea urbană de telefonie, cablu și internet: *da*
- Generator energie electrică: *da*
- Centrală termică proprie: *da*

Stare tehnică

Finisaje în stare bună

Date privind dreptul de proprietate

- Relevee Parter-Etaj 3

Dreptul de proprietate: deplin

Drept de proprietate: Sectorul 2 al Municipiului București - Primăria Sector 2

2.3 – PIAȚA SPECIFICĂ

În general, se consideră că piața este spațiul economic în cadrul caruia se desfășoară schimburile (actele de vânzare-cumpărare) de bunuri și servicii, locul unde se întâlnesc purtătorii cererii cu purtătorii ofertei.

Rolul pieței poate fi formulat prin următoarele funcții:

- prin intermediul pieței, agenții economici își exprimă intențiile de vânzare și cumpărare;
- prin piața se realizează comunicarea între producție și consum;
- prin intermediul pieței se constituie mecanismul de alocare a resurselor pentru satisfacerea nevoilor virtual nelimitat;
- pe piața se stabilește prețul de vânzare-cumpărare și cantitatea care este tranzacționată.

Câteva caracteristici speciale diferențiază piața imobiliară de piața bunurilor sau a serviciilor:

- fiecare proprietate este unică, iar amplasamentul este fix
- piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic. Proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzi etc.

În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementări guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

- oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca, de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Comparatorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Ținând cont de factorii enumerați mai sus, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni ai proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Pentru imobilul evaluat, piața specifică este piața spațiilor comerciale secundare/mici.

2.4 - PIAȚA SPAȚIILOR COMERCIALE SECUNDARE /MICI

Generalități

Economia României a trecut surprinzător de bine de recesiunea apărută pe fondul pandemiei globale, dar și corecția economică și revenirea au fost neuniforme. Iar această evoluție neuniformă este perfect ilustrată și de mersul lucrurilor în piața imobiliară.

Unele sectoare – precum cel industrial – au prosperat și chiar au bifat un an record în 2020; altele au trecut relativ cu bine peste această perioadă (sectorul de birouri), dar doar pentru că majoritatea contractelor sunt semnate pe termen mai lung, deci corecția va fi una graduală, oferind șanse ca impactul negativ să fie estompat. Printre cele mai afectate clase de active imobiliare se numără, fără îndoială, centrele comerciale și hotelurile, din motive lesne de înțeles, arată Laurențiu Lazăr Managing Partner, Colliers România.

În sectorul de retail, putem discuta despre două piețe aproape paralele:

1. orașele medii și mari competitive, cu câteva centre comerciale deja prezente
2. orașele mai mici, dar fără nicio schemă comercială modernă până relativ recent.

Pentru cele din urmă, se poate pune întrebarea: „care criză?”

Centrele comerciale nou-deschise în orașele mici și medii (sau cele planificate) au valori bune de trafic și de vânzări. În zonele mai competitive, cu oameni care comandă din ce în ce mai mult de pe internet, au apărut ceva sincope și, în mod clar, pe termen mai lung vor apărea efecte în urma migrației consumului către online.

Dar și aici putem menționa că România are, încă, un stoc relativ redus, de aproximativ 4 milioane metri pătrați de spații comerciale moderne, mult sub valorile din alte țări - dacă ne raportăm la numărul de locuitori.

Într-un viitor mai îndepărtat, vedem în continuare loc pentru spațiile comerciale, care pot exista în paralel cu un segment de consum online crescut, din câteva motive:

1. din rațiuni culturale (acum câțiva ani, barometrul de consum al Google arăta că în cazul românilor există o aplecare mult mai mare decât în alte țări ca oamenii să se „documenteze online, dar să cumpere în magazin”, adică să pună mâna efectiv pe produs, să îl vadă înainte de a-l achiziționa)

2. jucătorii online pot avea ei înșiși magazine fizice, iar sinergia dintre online și offline ajută vânzările. Oricum, pentru jucătorii de top din piața comercială (indiferent dacă discutăm de mall-uri de top sau de retaileri de top pe segmentul lor) există un viitor luminos, întrucât aceștia se vor putea folosi de poziția lor pentru a ieși întăriți din această reșezare.

Ca regulă, chiriile fluctuează în funcție de zonă, puterea de cumpărare, competiția și vadul comercial pentru fiecare spațiu comercial în parte, susține reprezentantul Colliers România.

Definirea pieței

Piața spațiilor comerciale secundare/ mici din București

Arie locală – sector 2, București

Arie specifică – zona Bucur-Obor

Chirii medii spații comerciale mici: 12-18 Eur/mp

Cererea de bunuri similare: în stagnare.

Echilibrul pieței:

Cerere și oferta limitată

Previziunea absorbției proprietăților subiect în aria pieței

Potențialii clienți sunt încă în expectativă, comercianții sunt precauți, căutând oportunități de investiții la prețuri cât mai mici, care să le permită o recuperare rapidă a investiției după impactul economic al pandemiei.

CAP.3 - EVALUARE

3.1 - ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

Practica evaluării utilizează trei abordări diferite pentru estimarea valorii de piață:

- abordarea prin cost.
- abordarea prin comparația vanzarilor (comparații directe)
- abordarea prin capitalizarea veniturilor

Abordarea prin cost. În cadrul abordării prin cost, evaluatorul estimează mai întâi costul de înlocuire al bunului evaluat, din care face deduceri pentru pierderea de valoare cauzată de toate formele deprecierii.

Abordarea prin piață este o abordare comparativă a valorii care ia în considerare vânzările similare sau substituibile și informațiile referitoare la piață și stabilește o estimare a valorii prin procese de comparație.

În general, activul evaluat este comparat cu vânzările de active similare, tranzacționate pe o piață deschisă, putând fi luate în considerare și oferte de vânzare.

În **abordarea prin venit** valoarea activelor se estimează prin convertirea în valoare a unei forme de venit generată de activul respectiv. Abordarea prin venit reflectă principiul anticipării și substituției.

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare în vigoare, estimarea oricărui tip de valoare - de piață sau din afara pieței - cere ca evaluatorul să aplice una sau mai multe abordări în evaluare. Termenul abordare în evaluare se referă la metodologiile analitice general acceptate utilizate de obicei. În unele țări, aceste abordări sunt cunoscute și sub denumirea de metode de evaluare.

3.2- ABORDĂRI FOLOSITE – ABORDAREA PRIN PIAȚĂ – METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

Metoda comparațiilor prin piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea. Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare.

În metoda comparației directe sunt nouă elemente de comparație de bază:

- drepturile de proprietate transmise;
- condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- condițiile pieței;
- localizarea;
- caracteristicile fizice;

- caracteristicile economice;
- utilizarea;
- componente non-imobiliare ale valorii.

Deși în majoritatea cazurilor aceste nouă elemente acoperă toți factorii semnificativi, se pot considera și alte elemente, cum ar fi: accesul la proprietate, restricții guvernamentale, condiții de mediu, dezvoltarea infrastructurii. Elementele de comparație se pot împărți în subcategorii pentru a face analiza mai specifică.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă. Pentru unele elemente de comparație s-au făcut ajustări cantitative. Ulterior, analizele calitative s-au aplicat asupra unor prețuri unitare ajustate.

Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările au fost exprimate în termeni de necesar de ajustare pozitiv sau negativ față de proprietatea evaluată.

Valorile rezultate au fost reconciliate prin ordonarea comparabilelor comparativ cu proprietatea în cauză. Elementul de comparație utilizat a fost chiria totală. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost site-uri de specialitate.

Grila de comparații pentru proprietatea subiect se află în anexa 1, atașată prezentului raport de evaluare.

3.3 – PREȚ, COST, VALOARE

Prețul este suma de bani cerută, oferită sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, prețul plătit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuită activului.

Costul este suma de bani necesară pentru a achiziționa sau produce activul. Când acel activ a fost achiziționat sau produs, costul lui devine un fapt cert. Prețul este corelat cu costul deoarece prețul plătit pentru un activ devine costul acestuia pentru cumpărător.

Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie: (a) fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb; (b) fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.

O valoare de schimb este un preț ipotetic, iar ipotezele pe baza cărora se estimează valoarea sunt determinate de scopul evaluării. O valoare pentru proprietar este o estimare a beneficiilor care ar reveni unui anumit titular al dreptului de proprietate.

3.4 - VALORI RECOMANDATE

Active	Suprafață	Amplasare	Chirie de piata unitară (RON/mp)	Chirie de piata unitară (EURO/mp)
Spații de închiriat	2 / 4 mp	Parter-Etaj 3 - Sediul administrativ al Primăriei Sector 2	73,90	15,00

Valorile prezentate nu tin cont de TVA

Data evaluării:

05.07.2021

Curs de schimb RON/EURO la data evaluării:

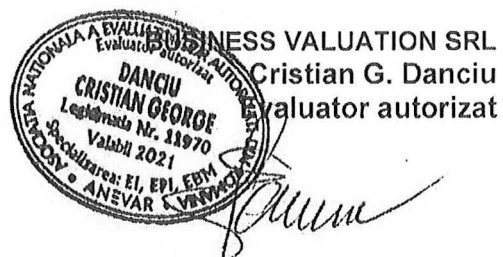
4,9266 RON/EURO

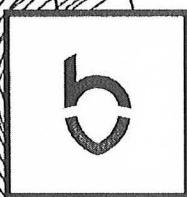
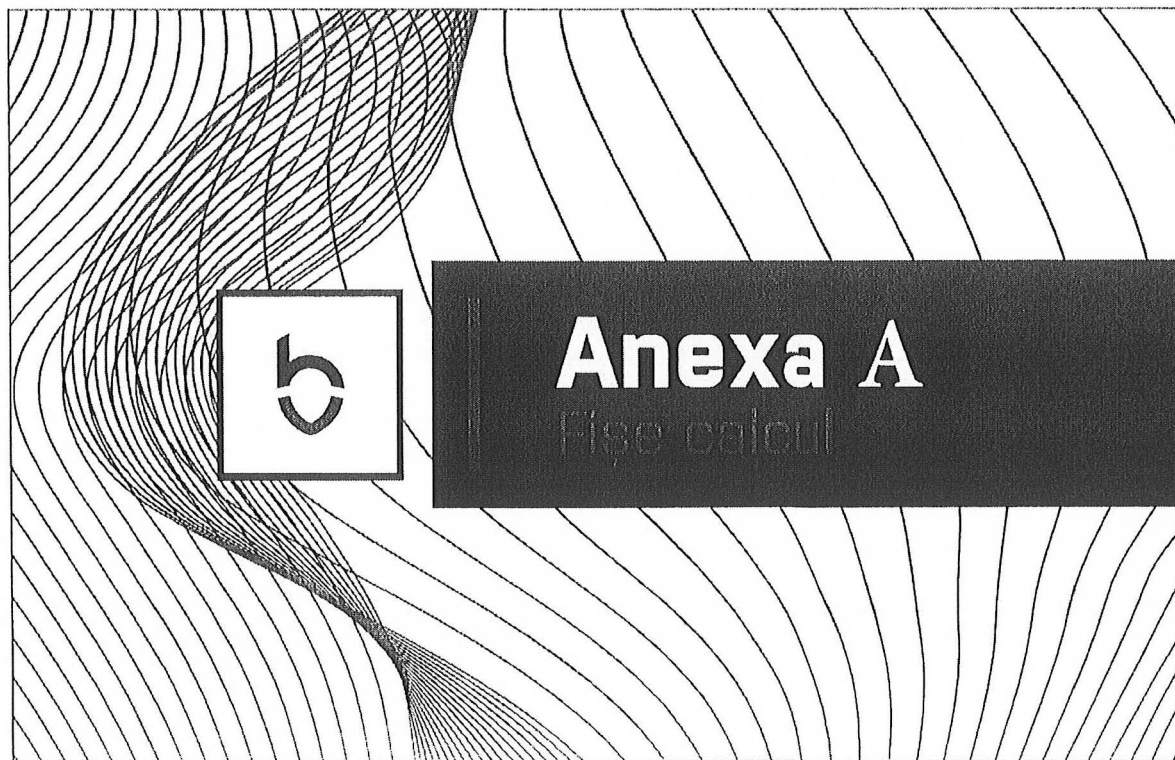
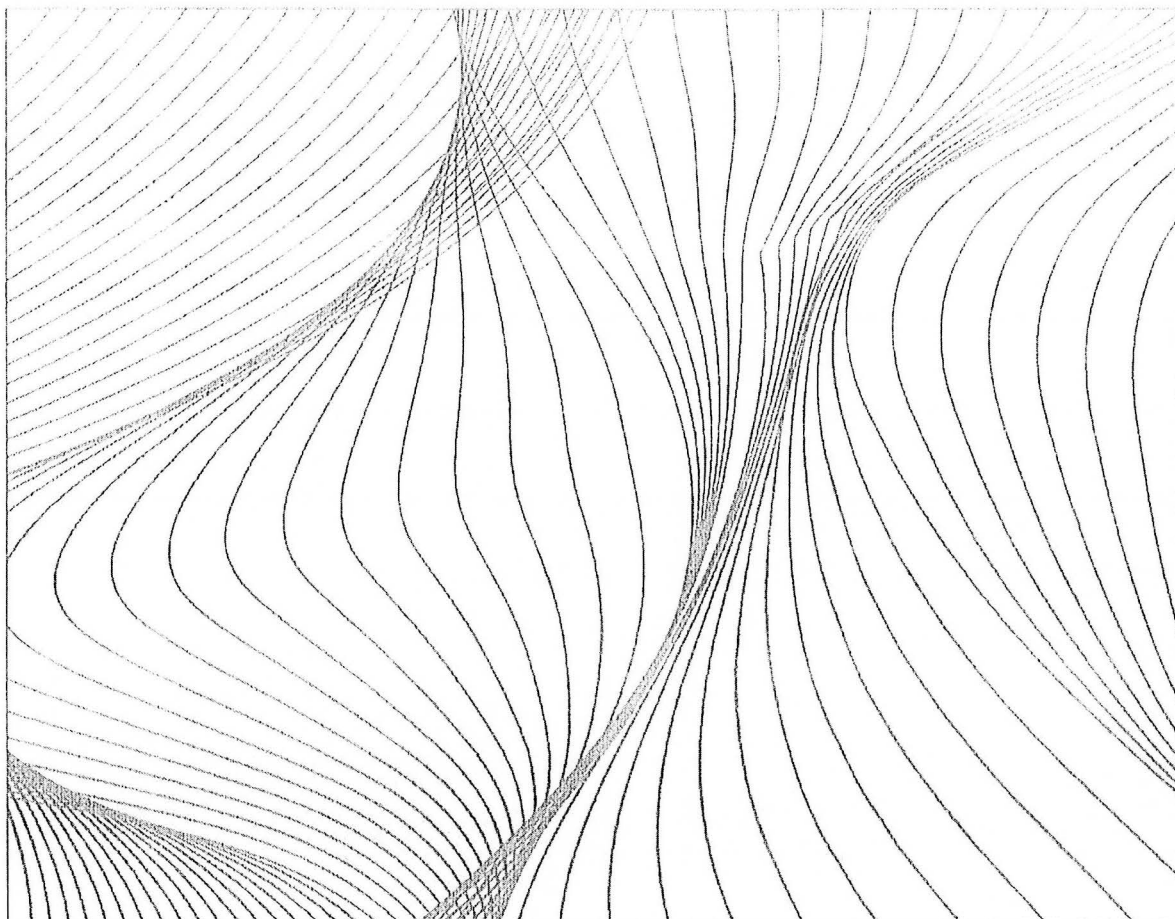
Data inspecției bunurilor

28.06.2021

Data elaborării raportului de evaluare

06.07.2021





Anexa A

File calcul



ANEXA 1 – FISA DE CALCUL CHIRIE DE PIATA

Abordarea prin piata. Estimarea chiriei de piata.

Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	SPATII COMERCIALE COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Descriere comparabile		Spatiu comercial Suprafata de 66 mp Amplasat in In incinta Centrului Comercial Bucur Obor, Parter Acces din drum	Teren Comercial Spatiu comercial Suprafata de 92 mp Amplasat in In incinta Centrului Comercial Bucur Obor, Parter Acces din drum	Teren Comercial Spatiu comercial Suprafata de 330 mp Amplasat in In incinta Centrului Comercial Bucur Obor, Parter Acces din drum
Pret total chirie/luna (euro)		1.100 €	1.300 €	5.610 €
Suprafata spatiu comercial (mp)	24,00	66,00	92,00	330,00
Pret unitar chirie (euro/mp)		16,66 €	14,13 €	17,00 €
	Link	https://www.imoradar24.ro/anunturi/66-mp-spatiu-comercial-inchiriat-obor-35749533	https://www.imoradar24.ro/anunturi/92-mp-spatiu-comercial-inchiriat-obor-35673960	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/obor/spatiu-comercial-de-inchiriat-78f01403H?lista=12508360&listing=1&sta=lista&imoidviz=2470360372
Tip		oferta	oferta	oferta
Pret oferta (euro/mp)		16,66 €	14,13 €	17,00 €
Explicatie ajustari		Marja de negociere estimata pe baza discutiei cu proprietari/agentii	Marja de negociere estimata pe baza discutiei cu proprietari/agentii	Marja de negociere estimata pe baza discutiei cu proprietari/agentii
in %		-10%	-10%	-10%
in €		-1,67 €	-1,41 €	-1,70 €
Pret ajustat (Euro/mp)		14,99 €	12,72 €	15,30 €
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI				
Data ofertei		05.07.2021	05.07.2021	05.07.2021
Explicatie ajustari		Similar //fara ajustari	Similar //fara ajustari	Similar //fara ajustari
in %		0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		14,99 €	12,72 €	15,30 €
Drept de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Explicatie ajustari		Similar //fara ajustari	Similar //fara ajustari	Similar //fara ajustari
in %		0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		14,99 €	12,72 €	15,30 €
Restrictii legale	fara	fara	fara	fara
Explicatie ajustari		Similar //fara ajustari	Similar //fara ajustari	Similar //fara ajustari
in %		0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		14,99 €	12,72 €	15,30 €
Conditii de finantare	fara	fara	fara	fara
Explicatie ajustari		Similar //fara ajustari	Similar //fara ajustari	Similar //fara ajustari
in %		0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		14,99 €	12,72 €	15,30 €
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	In incinta Primăriei Sector 2	In incinta Centrului Comercial Bucur Obor, Parter	In incinta Centrului Comercial Bucur Obor, Parter	In incinta Centrului Comercial Bucur Obor, Parter
Explicatie ajustari		Similar //fara ajustari	Similar //fara ajustari	Similar //fara ajustari
in %		0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Categorie de folosinta	spatiu administrativ	Comercial	Comercial	Comercial
Explicatie ajustari		Similar //fara ajustari	Similar //fara ajustari	Similar //fara ajustari
in %		0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Destinatie	spatiu comercial	Spatiu comercial	Spatiu comercial	Spatiu comercial
Explicatie ajustari		Similar //fara ajustari	Similar //fara ajustari	Similar //fara ajustari
in %		0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €

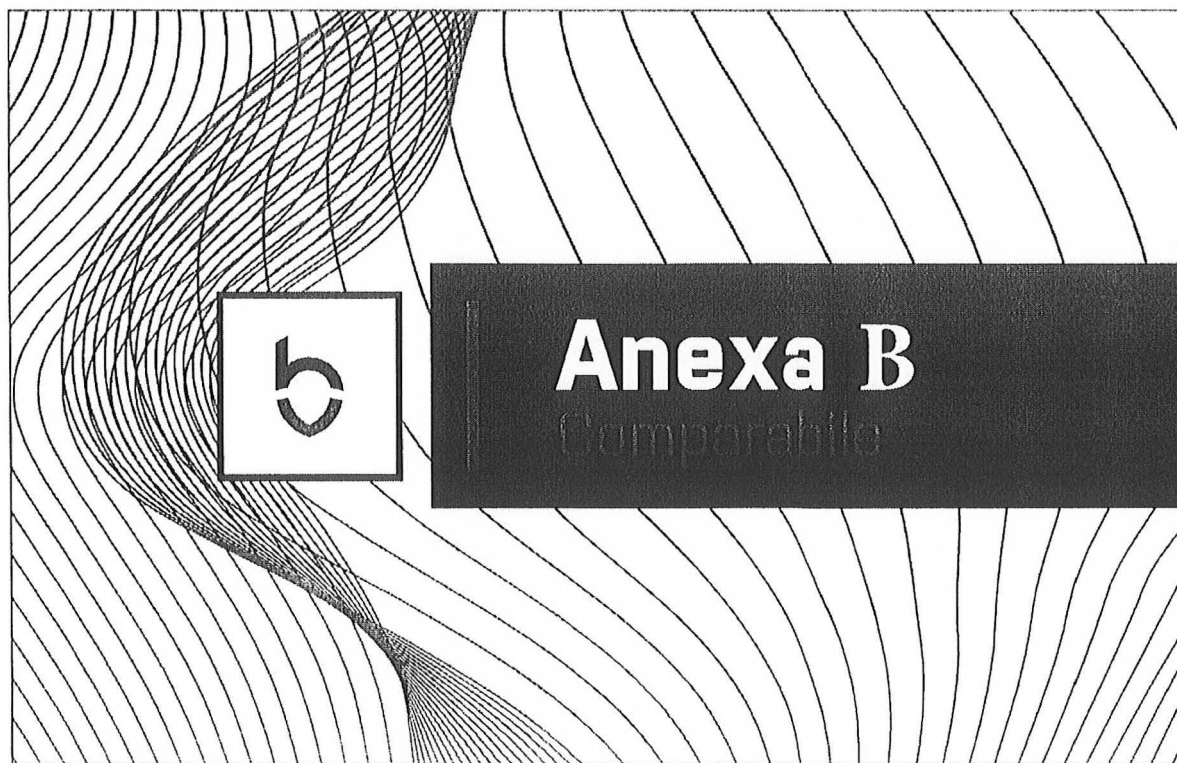
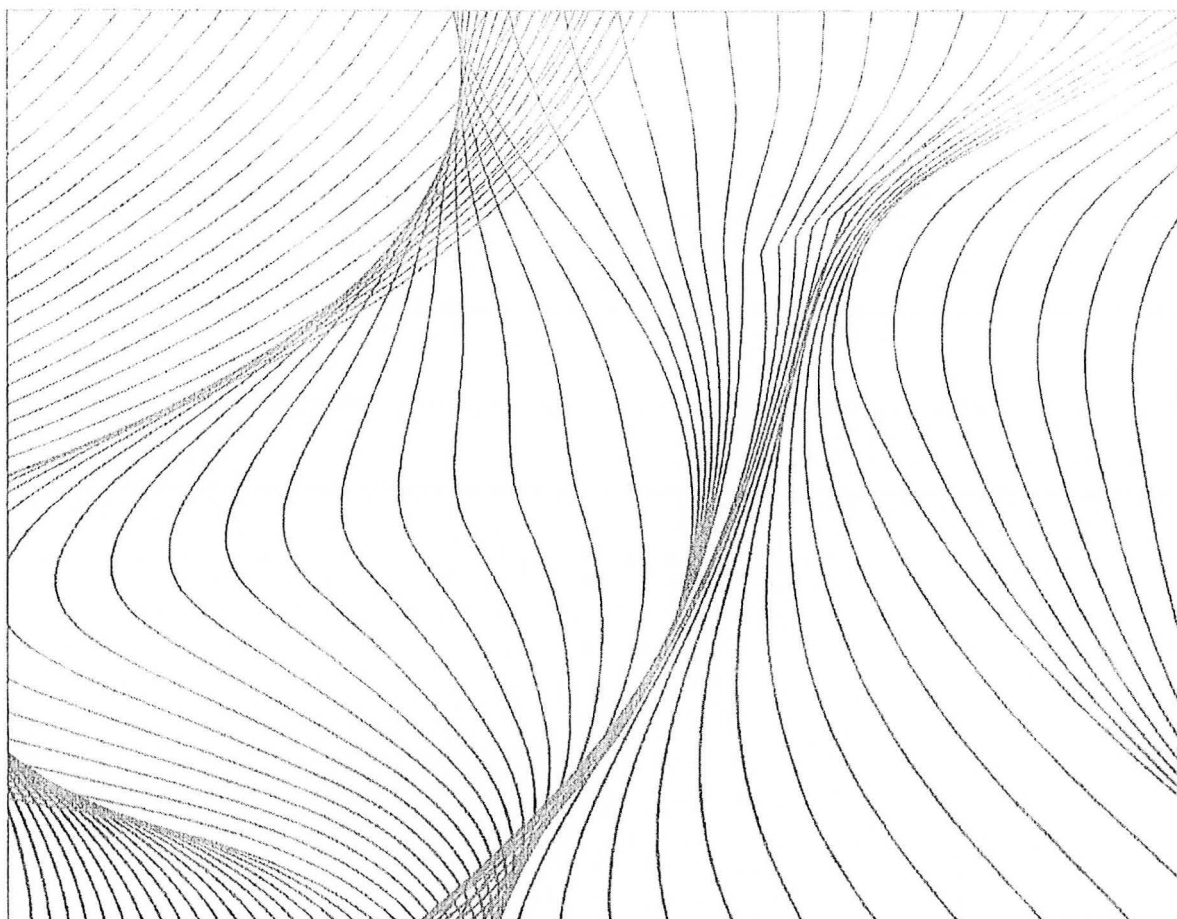
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Explicație ajustări		Similar /fără ajustări	Similar /fără ajustări	Similar /fără ajustări
in %		0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Caracteristici fizice				
Suprafata spatiu comercial (mp)	24	66	92	330
Diferenta		-42	-68	-306
Explicație ajustări		Similar /fără ajustări	Suprafata mai mare, pret mai mic / Ajustare pozitiva pe baza analizei datelor	Suprafata mai mare, pret mai mic / Ajustare pozitiva pe baza analizei datelor
in %		0,00%	secundare 5,00%	secundare 10,00%
in €		0,00 €	0,64 €	1,53 €
Alte componente non imobiliare	nu	n/a	n/a	n/a
Explicație ajustări	Ipoteza teren liber	Similar /fără ajustări	Similar /fără ajustări	Similar /fără ajustări
in %		0,00%	0,00%	0,00%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (Euro/mp)		14,99 €	13,35 €	16,83 €
Ajustare totală netă		0,00 €	0,64 €	1,53 €
Ajustare totală netă (% din pret vanz)		0,00%	5,00%	10,00%
Ajustare totală brută		0,00 €	0,64 €	1,53 €
Ajustare totală brută (% din pret vanz)		0,00%	5,00%	10,00%
Preț ajustat (euro/mp)*	14,99 €	14,99 €	13,35 €	16,83 €
Numar ajustari		-	1	1

* A fost selectata comparabila cu cea mai mica ajustare bruta.

	Euro	Lei
Rezultat obtinut - unitar	14,99 €	
Rezultat obtinut - rotunjit la euro	15,00 €	73,90 lei
Rezultat obtinut total	360,00 €	1.773,58 lei

Curs euro la data evaluarii 4,9266 EUR/RON

Data evaluarii 05.07.2021

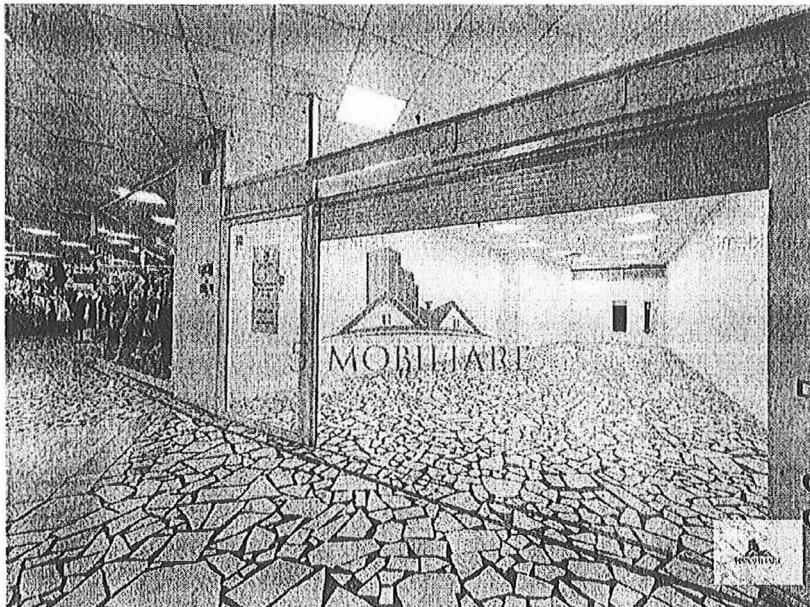


Spatiu Complex comercial BUCUR OBOR

București, zona Obor

Actualizat azi

16,66 EUR + TVA / mp / lună **1.100 EUR + TVA / lună**



Caracteristici

Tip imobil:

Centru comercial

Suprafață totală disponibilă:

66 mp

Suprafață totală proprietate:

66 mp

Stadiu construcție:

exista

An construcție:

1975

Spații disponibile

Suprafață comercială: 66 mp

Chirie / mp / lună: 16,66 EUR/mp (total: 1.100 EUR/lună) + TVA, Comision 0% cumpărător

Disponibil: imediat

Specificații

Va doriți sa va desfășurați activitatea într-un centru comercial renumit situat central în București?

Noi va propunem un spațiu comercial poziționat la parter în incinta Centrului comercial Bucur Obor.

Centrul Comercial Bucur Obor ofera 260 magazine, într-un mix unic în București, o îmbinare între afaceri de familie de tip mercerie, tesaturi, metraje, geamuri & oglinzi, galanterie, marochinarie și altele, împreună cu branduri internaționale consacrate.

Spațiul are 66 mp, este delimitat și dotat cu ușa tip rulou.

Alte detalii pret: cheltuieli comune 3,3 eur +TVA/mp.

Pentru vizionari/detalii nu ezitați să ne contactați!

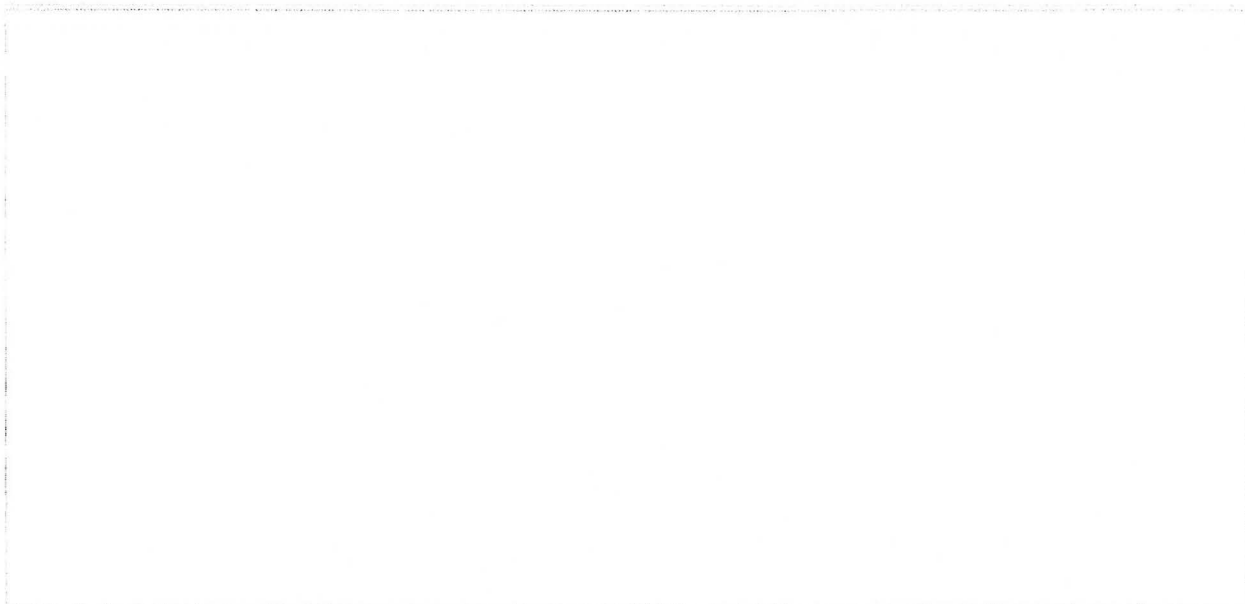
Structura rezistentă: beton

Nr terase: 0

Nr grupuri sanitare: 1

Suprafata construita: 66 mp
Suprafata terase: 0 mp
Suprafata curte: 0 mp
Nr garaje: 0
Vicii cunoscute:
Nr incaperi: 1
Servicii - Servicii imobil (Paza)
pretinchiriere: 1100
monedainchiriere: EUR
pretinchiriereunitar: 16.666666666667
monedainchiriereunitar: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat
Alte detalii pret:

Localizare și împrejurimi



Anunțuri asemănătoare prezentate de agenția 5Imobiliare
Spatii comerciale București

PRIMEȘTE PE EMAIL ANUNȚURI NOI PE ACEASTĂ CĂUTARE

2.000 EUR + TVA / lună

București, Obor
81 mp

5.610 EUR + TVA / lună

București, Obor
330 mp

1.300 EUR + TVA / lună

București, Obor
92 mp

6.670 EUR + TVA / lună

București, Decebal

444 mp

3.500 EUR + TVA / lună

București, Pipera

500 mp

11.208 EUR + TVA / lună

București, Decebal

746 mp

6.670 EUR + TVA / lună

București, Decebal

444 mp



LILIANA PETRESCU
Broker Co-Owner

SIMOBILIARE PRO

Contact prin WhatsApp

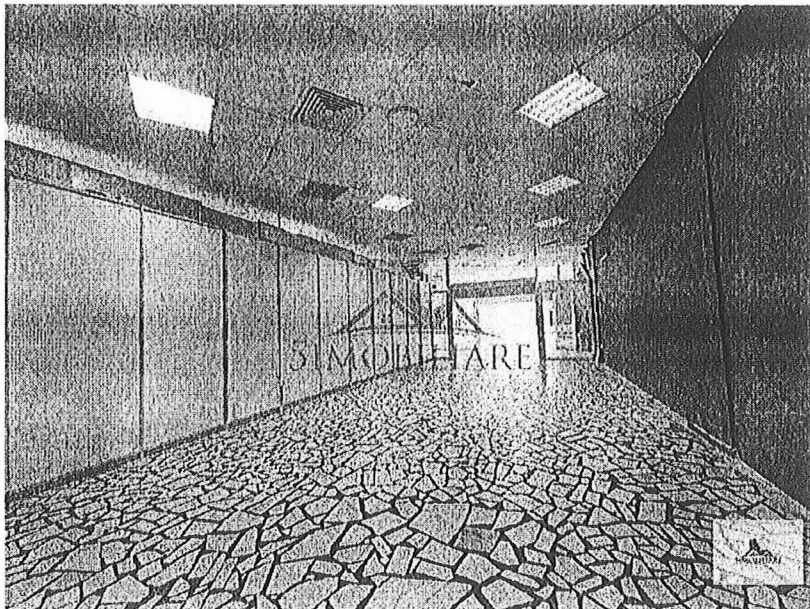
Anunț publicat în colaborare cu SIMOBILIARE PRO - Platforma de servicii imobiliare

Spațiu Comercial BUCUR OBOR

București, zona Obor

Actualizat azi

14,13 EUR + TVA / mp / lună **1.300 EUR + TVA / lună**



Caracteristici

Tip imobil:

Centru comercial

Suprafață totală disponibilă:

92 mp

Suprafață totală proprietate:

92 mp

Stadiu construcție:

exista

An construcție:

1975

Spații disponibile

Suprafață comercială: 92 mp

Chirie / mp / lună: 14,13 EUR/mp (total: 1.300 EUR/lună) + TVA, Comision 0% cumpărător

Disponibil: imediat

Specificații

Doriti sa va desfasurati activitatea intr-un centru comercial renumit situat central in Bucuresti?

Noi va propunem un spatiu comercial pozitionat la parter in incinta Centrului comercial Bucur Obor.

Centrul Comercial Bucur Obor ofera 260 magazine, intr-un mix unic in Bucuresti, o imbinare intre afaceri de familie de tip mercurie, tesaturi, metraje, geamuri & oglinzi, galanterie, marochinarie si altele, impreuna cu branduri internationale consacrate.

Spatlul in suprafata de 92 mp, este compartimentat cu zona de depozitare in partea din spate si usa tip rulou.

Alte detalii pret: cheltuieli comune 3,3 eur +TVA/mp.

Pentru vizionari/detalii nu ezitati sa ne contactati!

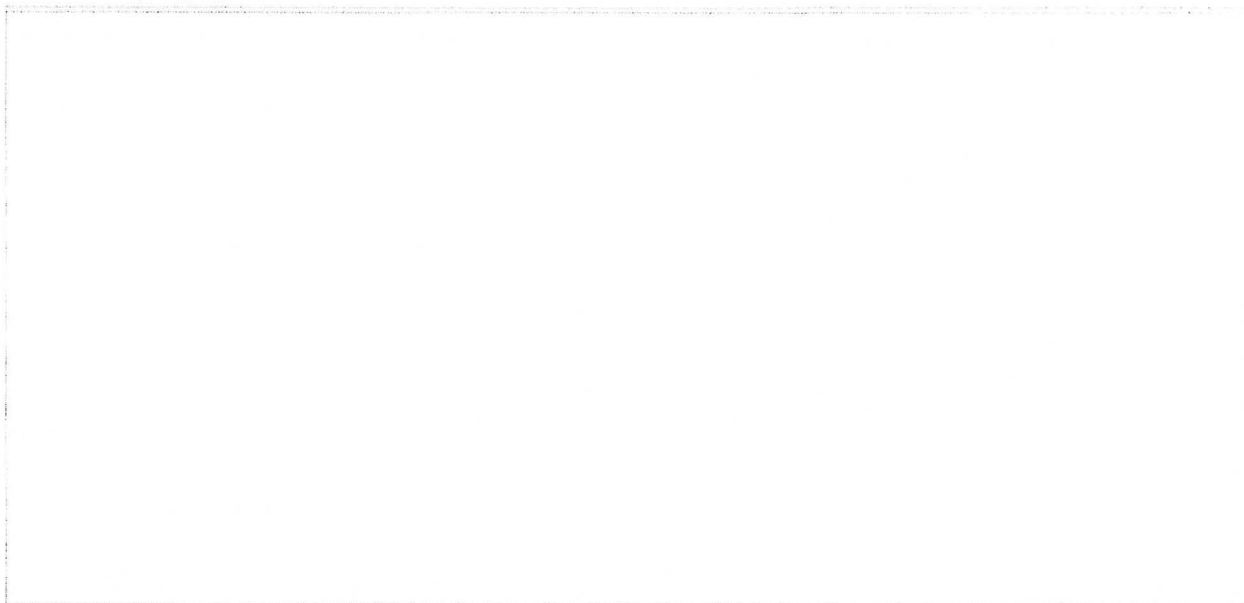
Structura rezistenta: beton

Nr terase: 0

Nr grupuri sanitare: 1

Suprafata construita: 92 mp
Suprafata terase: 0 mp
Suprafata curte: 0 mp
Nr garaje: 0
Vicii cunoscute:
Nr incaperi: 1
Servicii - Servicii imobil (Paza)
pretInchiriere: 1300
monedainchiriere: EUR
pretinchiriereunitar: 14. vezi numărul9
monedainchiriereunitar: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat
Alte detalii pret:

Localizare și împrejurimi



Anunțuri asemănătoare prezentate de agenția 5Imobiliare
Spatii comerciale București

PRIMEȘTE PE EMAIL ANUNȚURI NOI PE ACEASTĂ CĂUTARE

2.000 EUR + TVA / lună

București, Obor
📏 81 mp

5.610 EUR + TVA / lună

București, Obor
📏 330 mp

1.100 EUR + TVA / lună

București, Obor
📏 66 mp

6.670 EUR + TVA / lună

București, Decebal

444 mp

3.500 EUR + TVA / lună

Bucuresti, Pipera

500 mp

11.208 EUR + TVA / lună

București, Decebal

746 mp

6.670 EUR + TVA / lună

București, Decebal

444 mp



LILIANA PETRESCU
Broker Co-Owner

SIMOBILIARE PRO

0722.218.190

Contact prin WhatsApp

Anunț disponibil și pe site-ul nostru www.mobilare.ro - Portalul de Comerț Imobiliar

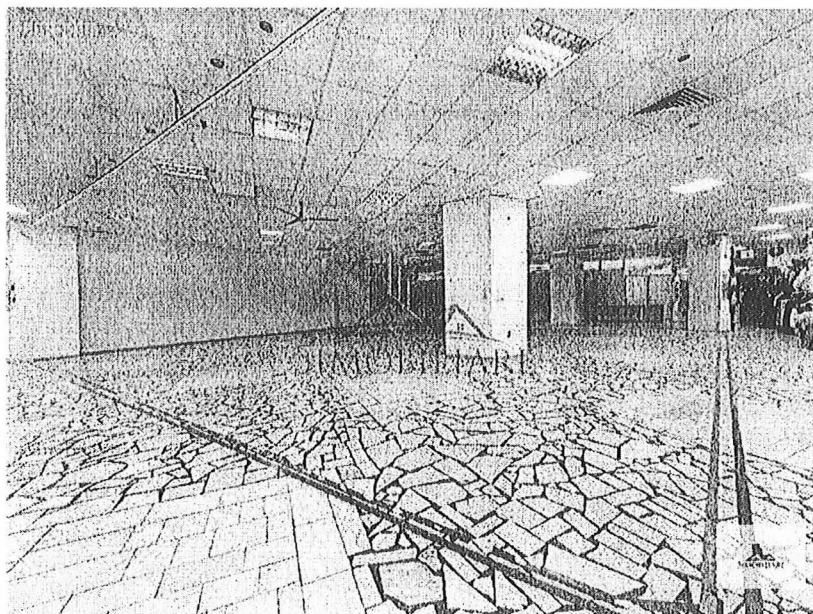
Spatiu Comercial BUCUR OBOR

Bucuresti, zona Obor

Actualizat azi

5.610 EUR + TVA / lună

17 EUR + TVA / mp / lună



Caracteristici

Tip imobil:

Suprafață totală disponibilă:

Suprafață totală proprietate:

Stadiu construcție:

An construcție:

Centru comercial

330 mp

330 mp

exista

1975

Spații disponibile

Suprafață comercială: 330 mp

Chirie / mp / lună: 17 EUR/mp (total: 5.610 EUR/lună) + TVA, Comision 0% cumpărător

Disponibil: imediat

Specificații

Doriti sa va desfasurati activitatea intr-un centru comercial renumit situat central in Bucuresti?

Noi va propunem un spatiu comercial pozitionat la parter in incinta Centrului comercial Bucur Obor.

Centrul Comercial Bucur Obor ofera 260 magazine, intr-un mix unic in Bucuresti, o imbinare intre afaceri de familie de tip mercerie, tesaturi, metraje, geamuri & oglinzi, galanterie, marochinarie si altele, impreuna cu branduri internationale consacrate.

Spatiul in suprafata de 330 mp, se compune din zona open space si inca un spatiu compartimentat. in functie de necesitate se poate recompartimenta.

Alte detalii pret: cheltuieli comune 3,3 eur +TVA/mp.

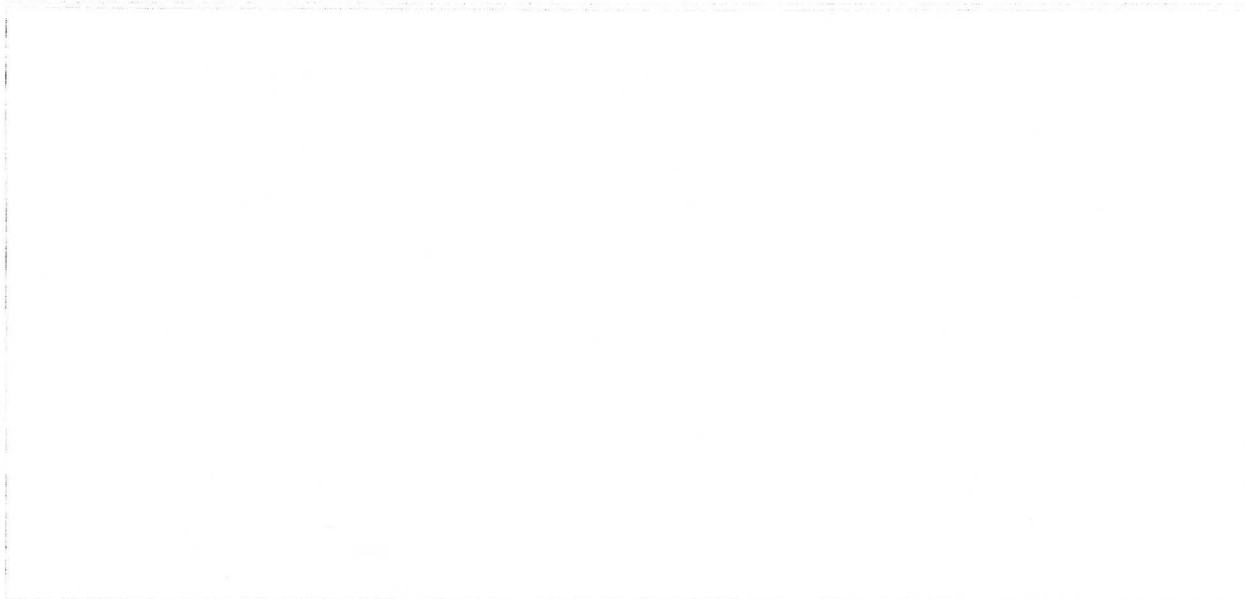
Pentru vizionari/detalii nu ezitati sa ne contactati!

Structura rezistenta: beton

Nr terase: 0

Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 334 mp
Suprafata terase: 0 mp
Suprafata curte: 0 mp
Nr garaje: 0
Vicii cunoscute:
Nr încăperi: 1
Servicii - Servicii Imobil (Paza)
pretinchiriere: 5610
monedainchiriere: EUR
pretinchiriereunitar: 17
monedainchiriereunitar: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat
Alte detalii pret:

Localizare și împrejurimi



Anunțuri asemănătoare prezentate de agenția 5Imobiliare
Spatii comerciale București

PRIMEȘTE PE EMAIL ANUNȚURI NOI PE ACEASTĂ CĂUTARE

2.000 EUR + TVA / lună

București, Obor
81 mp

1.100 EUR + TVA / lună

București, Obor
66 mp

1.300 EUR + TVA / lună

București, Obor
97 mp

6.670 EUR + TVA / lună

București, Decebal

🏠 444 mp

3.500 EUR + TVA / lună

Bucuresti, Pipera

🏠 500 mp

11.208 EUR + TVA / lună

București, Decebal

🏠 746 mp

6.670 EUR + TVA / lună

București, Decebal

🏠 444 mp



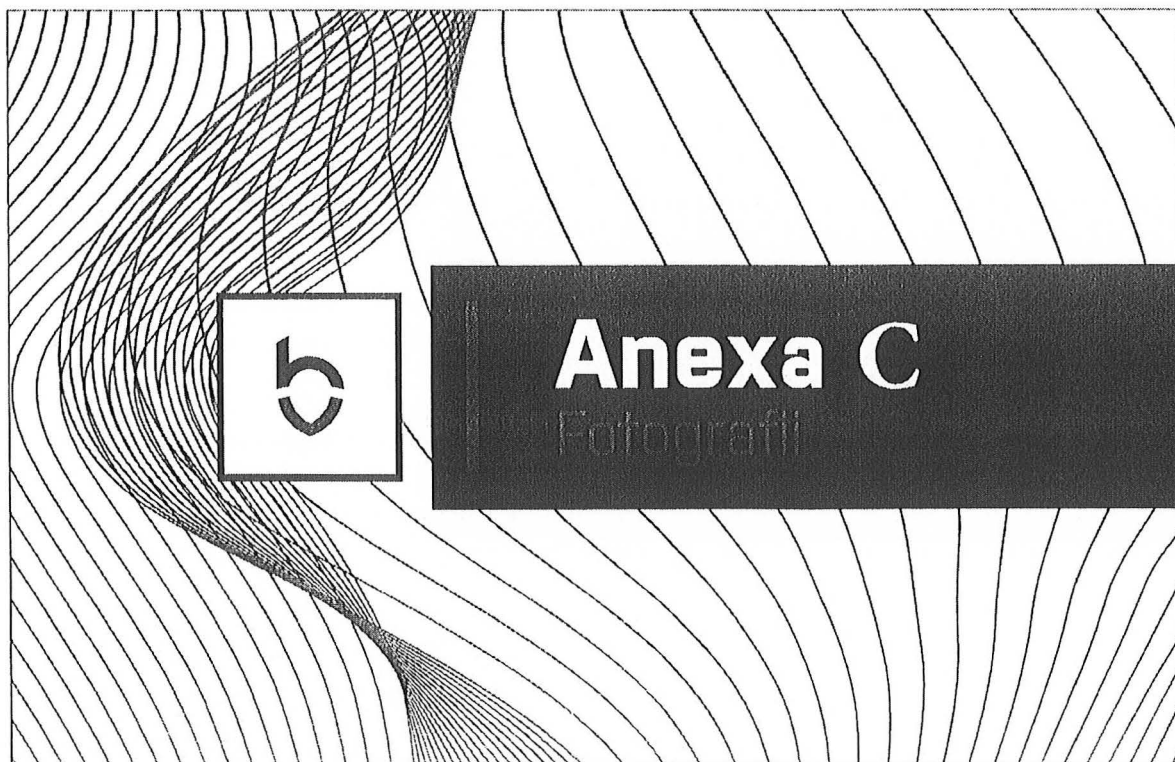
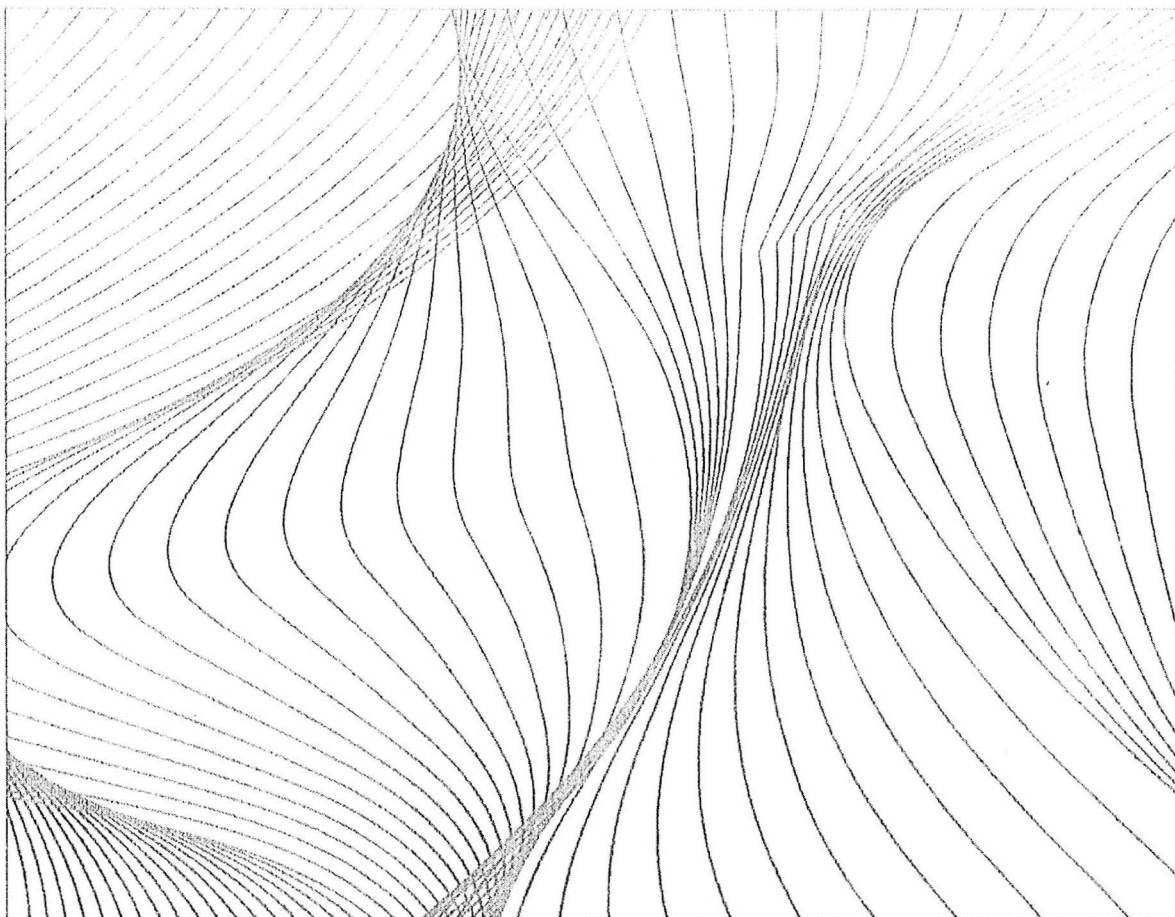
LILIANA PETRESCU
Broker Co-Owner

SIMOBILIARE PRO

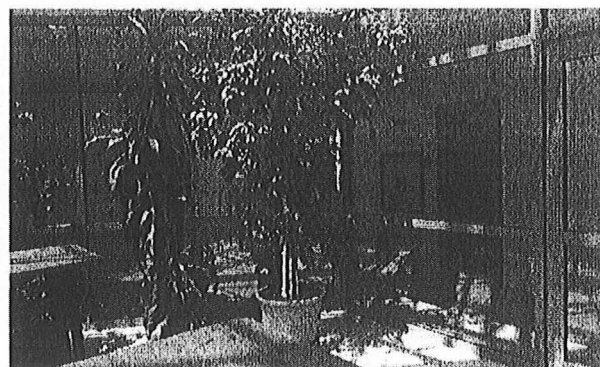
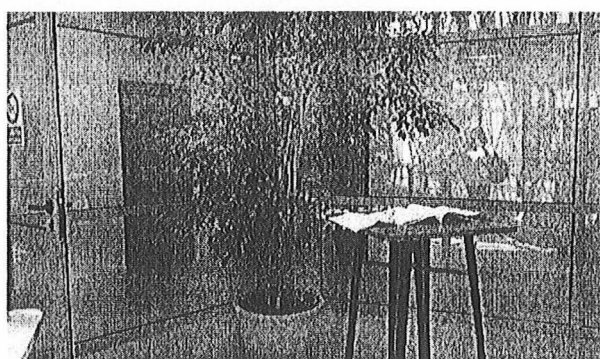
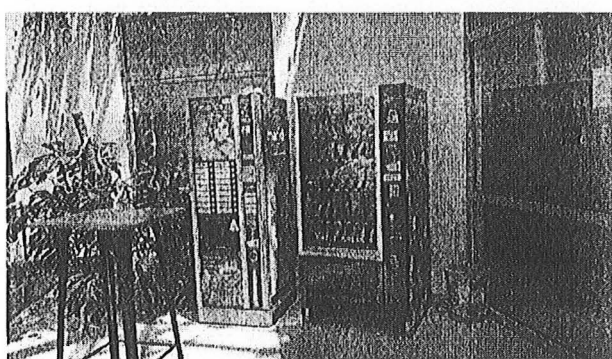
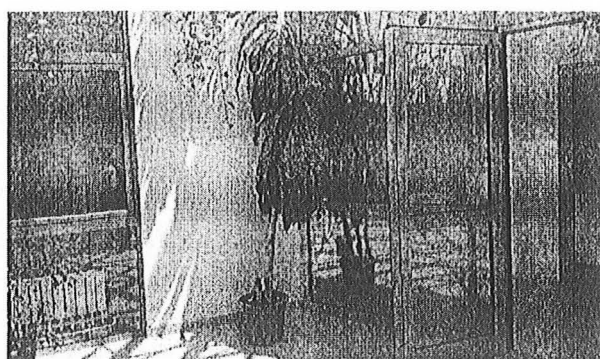
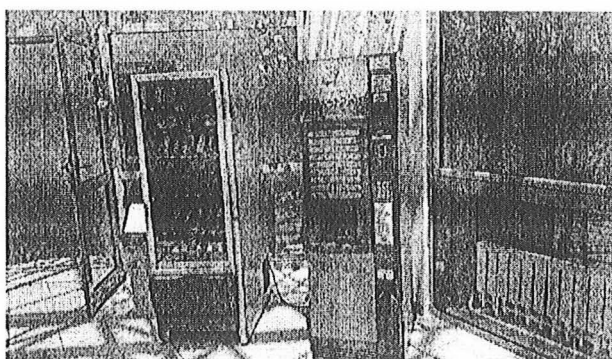


Contact prin WhatsApp

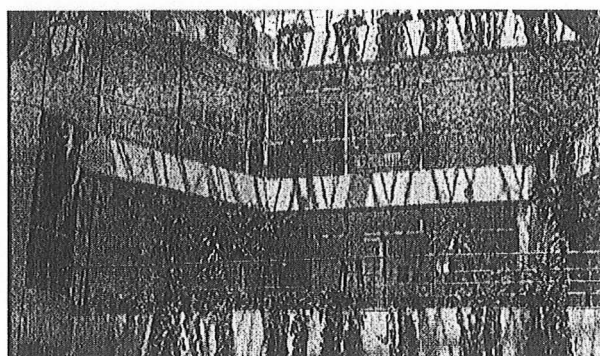
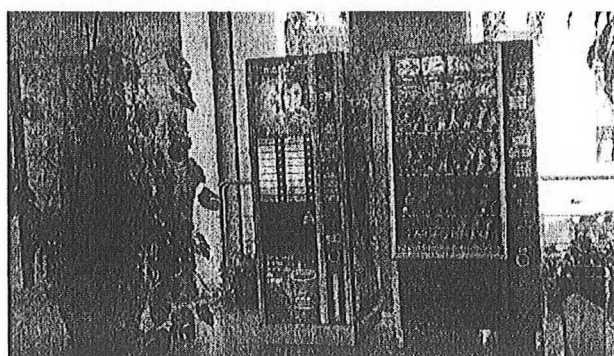
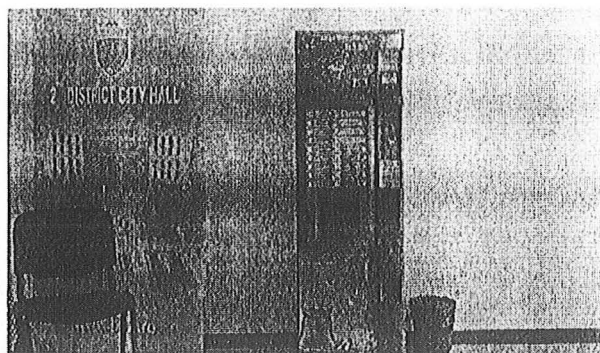
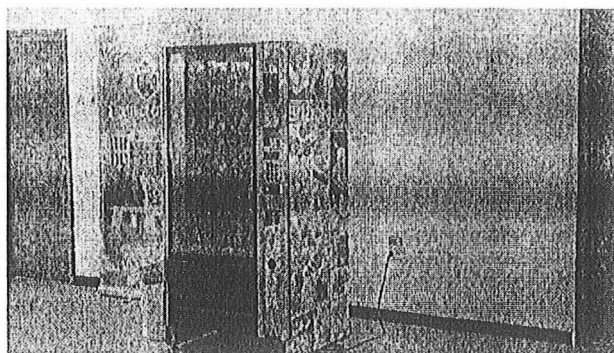
Amplasament: Bucuresti, Pipera - 500 mp - 3.500 EUR + TVA / lună

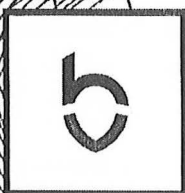
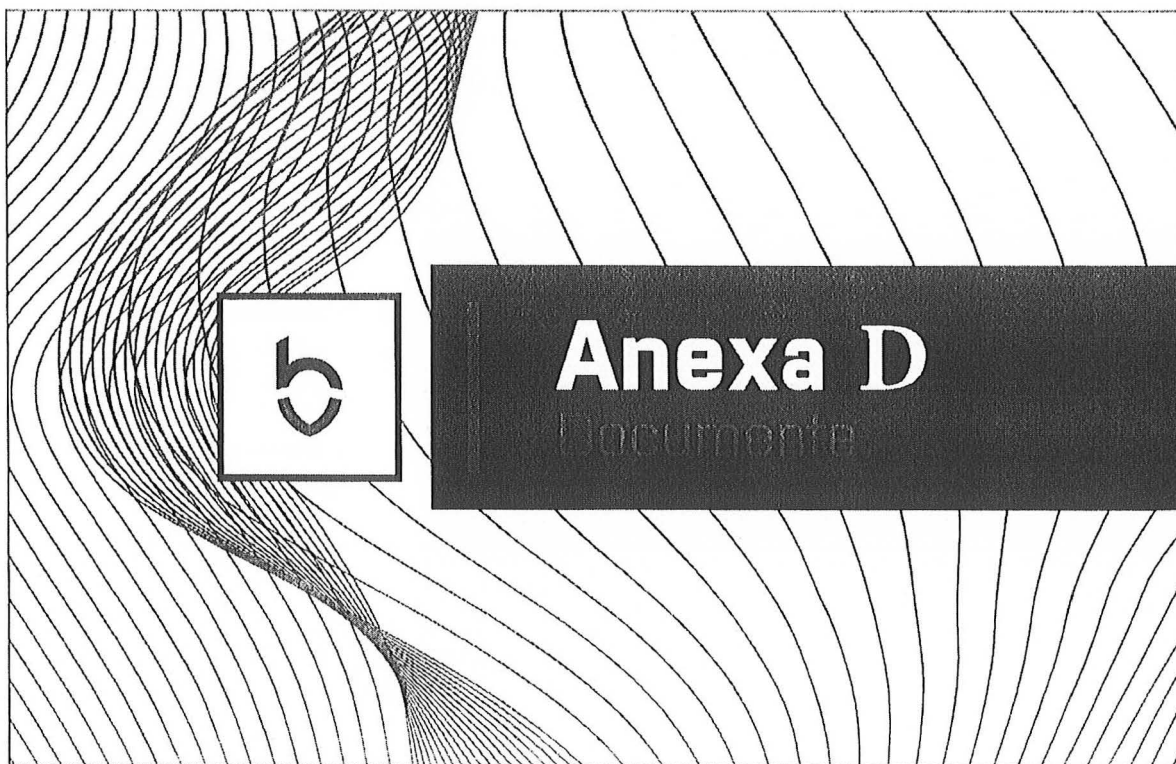
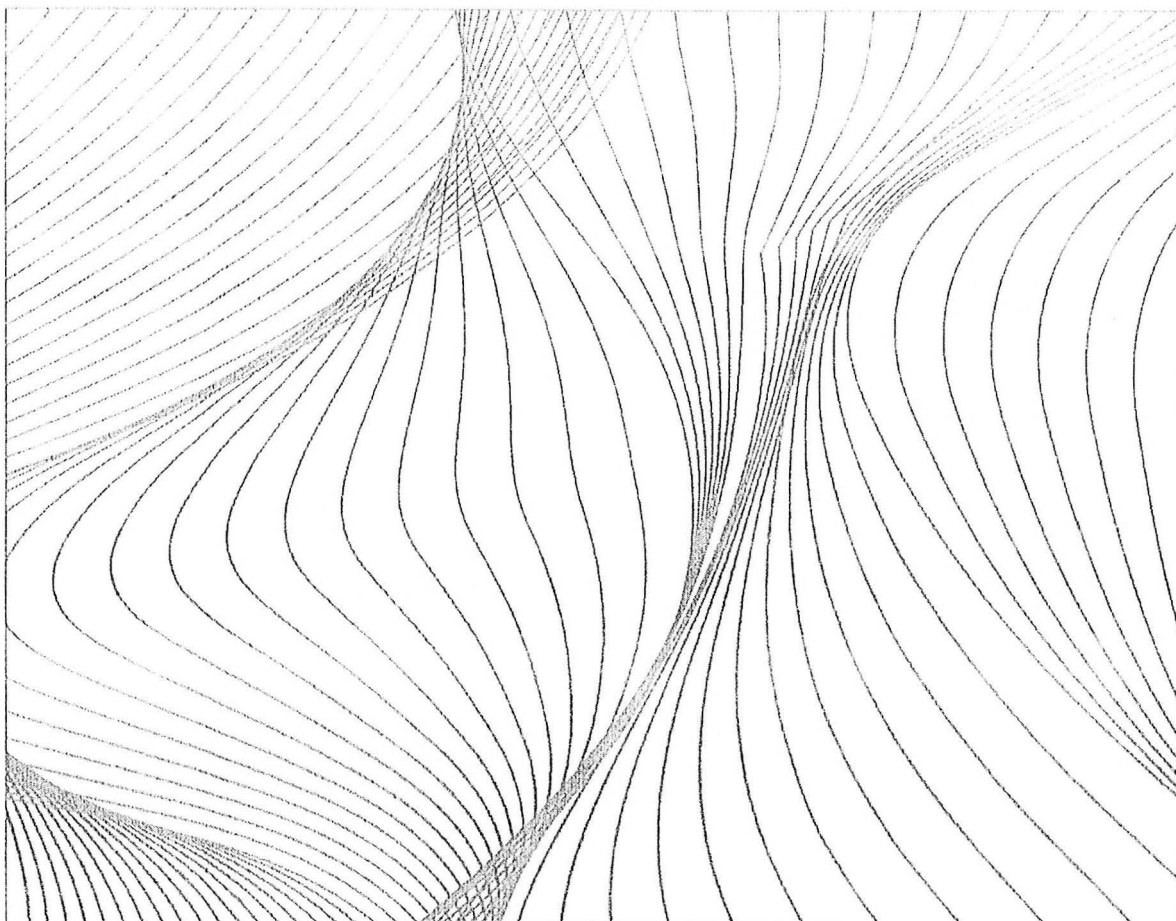


FOTOGRAFII SPATII EVALUATE



FOTOGRAFII SPATII EVALUATE





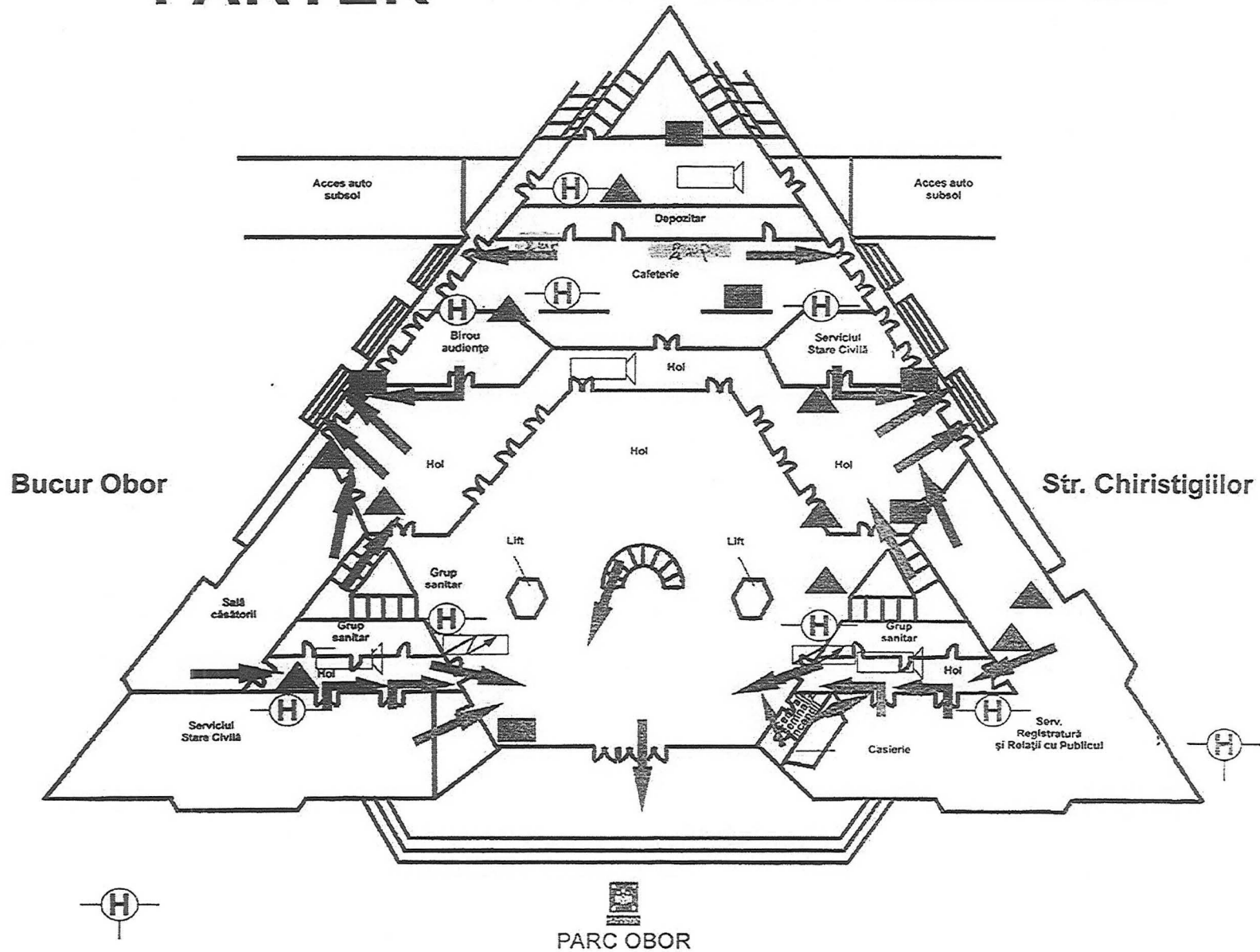
Anexa D

Documente



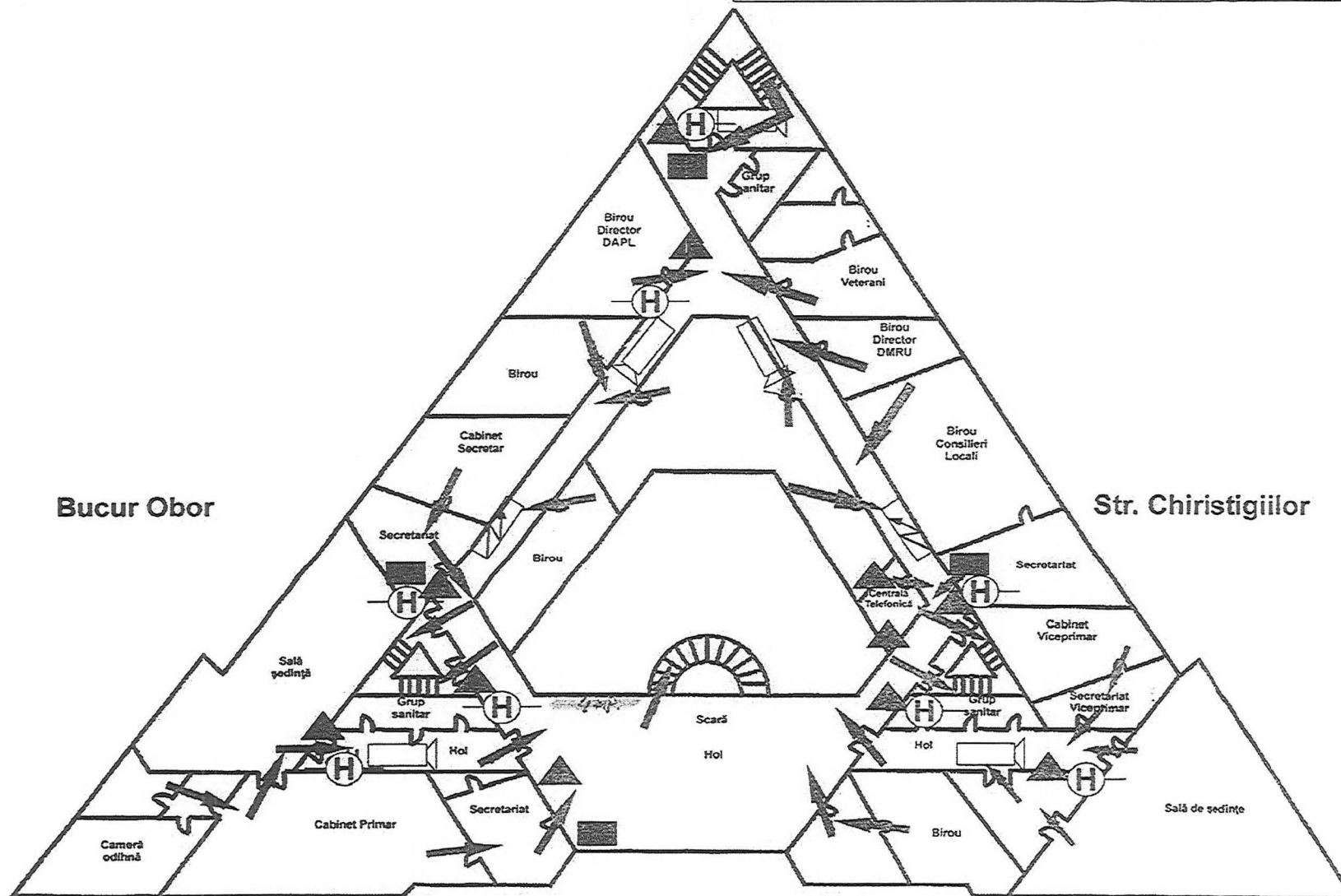
PARTER

	Ușă dublă		Scară	LEGENDĂ			Sprinkler
	Hidrant exterior		Mijloc de alarmare locală		Stingător portativ		Evacuare
	Hidrant interior		Tablou electric		Robinet principal		Buton alarmă incendiu
	Gaz		Electricitate		Loc de adunare în situații de urgență		



ETAJ 1

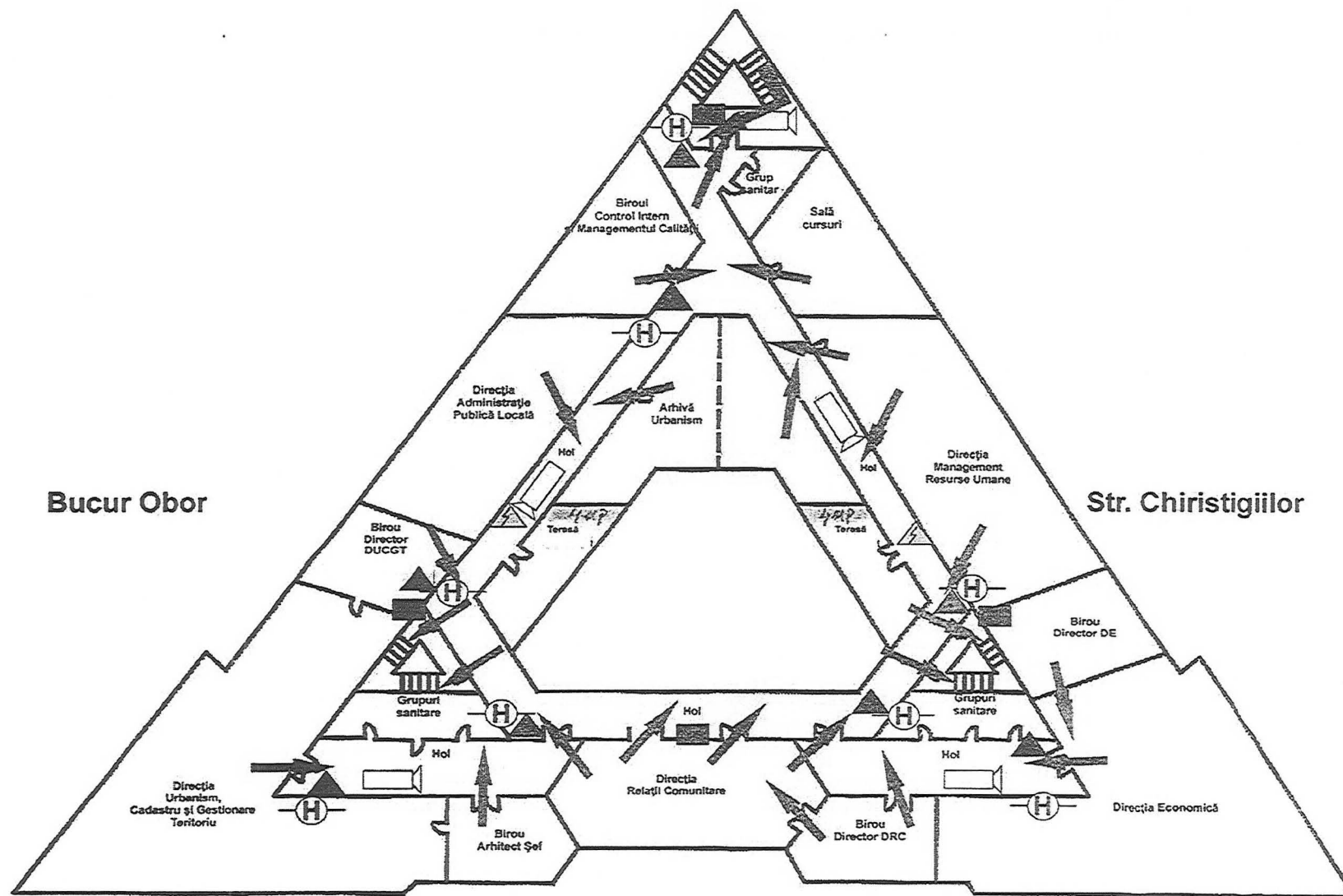
	Ușă dublă		Scară	LEGENDĂ			Sprinkler
	Hidrant exterior		Mijloc de alarmare locală		Stingător portativ		Evacuare
	Hidrant interior		Tablou electric		Robinet principal		Buton alarmă incendiu
	Gaz		Electricitate		Loc de adunare în situații de urgență		



PARC OBOR

ETAJ 2

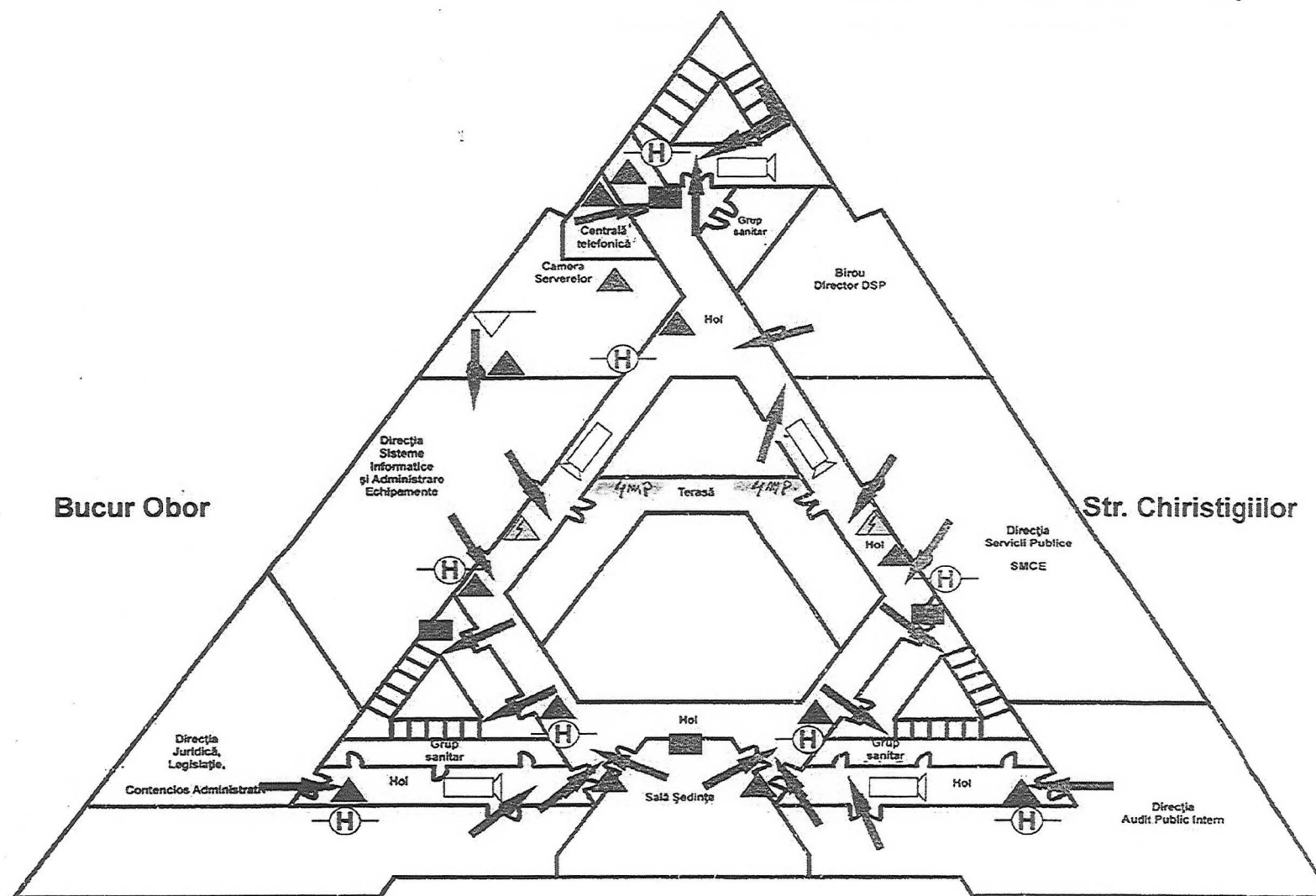
LEGENDĂ			
	Ușă dublă		Scară
	Hidrant exterior		Mijloc de alarmare locală
	Hidrant interior		Tablou electric
	Gaz		Electricitate
	Stingător portativ		Robinet principal
	Sprinkler		Loc de adunare în situații de urgență
	Evacuare		Buton alarmă incendiu



PARC OBOR

ETAJ 3

LEGENDĂ					
	Ușă dublă		Scară		Stingător portativ
	Hidrânt exterior		Mijloc de alarmare locală		Sprinkler
	Hidrânt interior		Tablou electric		Robinet principal
	Gaz		Electricitate		Buton alarmă incendiu
			Loc de adunare în situații de urgență		Instalație stingere fixă



PARC OBOR