

K2-192/
18.08.2025
- PROIECT -

**MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 1**

HOTĂRÂRE

privind aprobarea închirierii, prin licitație publică a 29 spații comerciale situate în P-ța Matache aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 prin Sectorul 1 al Municipiului București

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 488123/13.08.2025 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București întocmit de Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1;

Ținând seama de Raportul de specialitate nr....., întocmit de

Având în vedere Avizul nr..... al Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Sectorului 1, nr. și nr.;

În virtutea prevederilor Constituției României;

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

Potrivit dispozițiilor Hotărârii Consiliul Local al Sectorului 1 nr. 106/29.05.2025 privind aprobarea închirierii bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 1 al Municipiului București, terenuri și construcții cu altă destinație decât cea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1, prin Sectorul 1 al Municipiului București, aprobarea Regulamentului privind modul de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 1 al Municipiului București, terenuri și construcții cu altă destinație decât cea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 prin Sectorul 1 al Municipiului București precum și aprobarea documentației de atribuire;

În baza art. 858-865 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 3 alin. (2) și art. 59 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor Hotărârii Consiliul Local al Sectorului 1 nr. 181/25.10.2024, privind reorganizarea Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1, a Organigramei și a Statului de funcții ale Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1 și nr. 213/19.11.2024 modificată prin hotărârea nr. 112/29.05.2025 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1,

În temeiul prevederilor art. 108, art. 139 alin. (3), lit. g), art. 166 alin. (2) lit. g), alin. (4), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 197 din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1
HOTĂRĂȘTE:**

Art. 1. Se aprobă închirierea prin licitație publică a 29 de spații comerciale situate în P-ța Matache- str. P-ța Haralambie Botescu nr.11-13, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 prin Sectorul 1 al Municipiului București, prevăzute în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Primarul Sectorului 1 prin Aparatul de specialitate, Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1 și Direcția de Utilități Publice Salubritate și Protecția Mediului Sector 1 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, conform competențelor.

(2) Serviciul Secretariat Tehnică Legislativă, Arhivă și Evidență Electorală va asigura comunicarea prezentei hotărâri persoanelor menționate la alin.(1), precum și Instituției Prefectului Municipiului București.

(3) Orice alte prevederi contrare prezentei hotărâri, se abrogă.

AVIZEAZĂ

Conform art. 243 alin. 1 lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019

SECRETAR GENERAL,

Mirona-Giorgiana MUREȘEAN

14-08-25

Nume prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit Verificat Avizat	Data
Trușcă Florin - Ionel	P. Director General		Avizat	13.08.2025
Măcăneală - Vamoș Alexandru	Șef Serviciu Juridic, Resurse Umane si SSM		Verificat	13.08.2025
Săvulescu Reli-Silvia	Director Executiv al Direcției Venituri Extrabugetare		Avizat	13.08.2025
Istrate Roxana Alina	Șef Serviciu Ocuparea Domeniului Public		Întocmit	13.08.2025

Anexa
H.C.L. al Sectorului 1 nr.....

Lista celor 29 de spații comerciale ce urmează a fi închiriate, prin licitație publică, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 prin Sectorul 1 al Municipiului București situate în P-ța Matache
Str. P-ța Haralambie Botescu nr.11-13, Sector 1, București
Nr. cadastral 231949-C2, Nr.CF 78113
Vecinătăți intr.Luncani, str.Cameliei, str.Atelierului

<i>Nr. Crt.</i>	<i>Indicativ spațiu comercial</i>	<i>Suprafața mp</i>	<i>Locație</i>	<i>Destinație</i>	<i>Durată de închiriere</i>	<i>Tarif de închiriere pe mp*/echivalent în lei.</i>	<i>Valoare inventar lei</i>
1	2	22,20	Piața Matache	Produse alimentare /nealimentare	5 Ani	120,70 lei/mp	65.645,40
2	3	22,10	Piața Matache	Produse alimentare /nealimentare	5 Ani	120,70 lei/mp	65.349,70
3	4	7,10	Piața Matache	Produse alimentare /nealimentare	5 Ani	120,66 lei/mp	20.994,70
4	7	7,80	Piața Matache	Produse alimentare/ne alimentare	5 Ani	120,65 lei/mp	23.064,60
5	11	13,00	Piața Matache	Produse alimentare /nealimentare	5 Ani	120,66 lei/mp	38.441,00
6	12	9,20	Piața Matache	Produse alimentare /nealimentare	5 Ani	120,65 lei/mp	27.204,40
7	29	17,10	Piața Matache	Produse alimentare/ne alimentare	5 Ani	120,68 lei/mp	50.564,70
8	30	19,80	Piața Matache	Produse alimentare /nealimentare	5 Ani	120,69 lei/mp	58.548,60
9	31	33,30	Piața Matache	Produse alimentare /nealimentare	5 Ani	120,73 lei/mp	98.468,10
10	32	19,70	Piața Matache	Produse alimentare /nealimentare	5 Ani	120,69 lei/mp	58.252,90
11	33	14,90	Piața Matache	Produse alimentare /nealimentare	5 Ani	120,67 lei/mp	44.059,30

12	34	25,90	Piața Matache	Produse alimentare /nealimentare	5 Ani	120,71 lei /mp	76.586,30
13	35	52,50	Piața Matache	Produse alimentare /nealimentare	5 Ani	120,79 lei/mp	155.242,50
14	36	25,90	Piața Matache	Produse alimentare /nealimentare	5 Ani	120,71 lei/mp	76.586,30
15	37	25,70	Piața Matache	Produse alimentare /nealimentare	5 Ani	120,71 lei/mp	75.994,90
16	38	26,70	Piața Matache	Produse alimentare /nealimentare	5 Ani	120,71 lei/mp	78.951,90
17	39	26,60	Piața Matache	Produse alimentare /nealimentare	5 Ani	120,71 lei/mp	78.656,20
18	9	3,10	Piata Matache – Hală brânză	Produse alimentare/nea limentare	5 Ani	120,63 lei/mp	9.166,70
19	10	3,20	Piata Matache – Hală brânză	Produse alimentare/nea limentare	5 Ani	120,63 lei/mp	9.462,40
20	1	7.50	Piata Matache ZONA BAZAR	Prestari Servicii/ produse nealimentare	5 ani	121.68 lei/mp	22.177,50
21	2	9.00	Piata Matache ZONA BAZAR	Prestari Servicii/ produse nealimentare	5 ani	121.68 lei/mp	26.613
22	3	27.00	Piata Matache ZONA BAZAR	Prestari Servicii/ produse nealimentare	5 ani	121.68 lei/mp	79.839
23	4	18.00	Piata Matache ZONA BAZAR	Produse textile/încălță minte	5 ani	121.68 lei/mp	53.226
24	5	18.00	Piata Matache ZONA BAZAR	Produse textile/încălță minte	5 ani	121.68 lei/mp	53.226
25	6	18.00	Piata Matache ZONA BAZAR	Produse textile/încălță minte	5 ani	121.68 lei/mp	53.226
26	7	27.00	Piata Matache ZONA BAZAR	Produse textile/încălță minte	5 ani	121.68 lei/mp	79.839

27	8	19.50	Piata Matache ZONA BAZAR	Produse nealimentare	5 ani	121.68 lei/mp	57.661,50
28	9	9.00	Piata Matache ZONA BAZAR	Produse nealimentare	5 ani	121.68 lei/mp	26.613
29	10	9.00	Piata Matache ZONA BAZAR	Produse nealimentare	5 ani	121.68 lei/mp	26.613

*Notă:

Prețul de închiriere se va calcula și achita în lei la cursul BNR din ziua facturării conform art. 4 din modelul contractului de închiriere (Anexa nr.8 la H.C.L. a Sectorului 1 nr. 106/29.05.2025)



Nr. 488123/13.08.2025

REFERAT DE APROBARE

**privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea închirierii, prin licitație publică,
a 29 spații comerciale situate în P-ța Matache aflate în administrarea Consiliului Local al
Sectorului 1, prin Sectorul 1 al Municipiului București**

1.1.Descrierea situației actuale:

Direcția de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1 a fost înființată prin Hotărârea nr. 63/1999 a Consiliului Local al Sectorului 1, urmare a Hotărârii Guvernului României nr. 333 din 29 aprilie 1999 privind aprobarea Protocolului-cadru și a acțiunilor de predare-preluare a exercitării de către Consiliile Județene, Consiliile Locale și Consiliul General al Municipiului București a atribuțiilor prevăzute de Legea nr. 189/1998 privind finanțele publice locale. Ulterior, prin Hotărârea nr. 39/2009 a Consiliului Local al Sectorului 1 instituția s-a reorganizat în Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1.

Prin Hotărârea nr. 181/25.10.2024, Consiliul Local al Sectorului 1 a aprobat reorganizarea Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1, a Organigramei și a Statului de funcții ale Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1.

În urma acestei reorganizări, în cadrul Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1 a fost înființată Direcția Venituri Extrabugetare care are ca principale atribuții stabilirea și încasarea tarifelor/chiriilor rezultate în urma ocupării/inchirierii domeniului public aflat în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București.

Prin Hotărârea Consiliului Local Sector 1 nr.213/19.11.2024 s-a aprobat Regulamentul de Organizare și Funcționare al Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1.

Conform Hotărârii nr.112/29.05.2025 pentru modificarea Anexei Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr.213/19.11.2024 privind aprobarea Regulamentului de Organizare și Funcționare al Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1 au fost aprobate atribuții privind elaborarea proiectelor de Hotărâri ale Consiliului Local al Sectorului 1 referitoare la închirierea prin licitație publică a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință aflate în administrarea Sectorului 1 și a celor construite din fonduri proprii și atribuții privind asigurarea organizării licitațiilor și a procedurilor pentru închirierea spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, pentru cele construite din fonduri proprii și pentru suprafețele de teren aflate în administrarea Sectorului 1;

Potrivit dispozițiilor Hotărârii nr.106/29.05.2025 privind aprobarea închirierii bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 1 al Municipiului București, terenuri și construcții cu altă destinație decât cea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1, prin Sectorul 1 al Municipiului București, Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1 a fost mandată în ceea ce privește realizarea și derularea procedurilor de închiriere a domeniului public și privat.

Având în vedere dispozițiile art. 332- art.348 privind închirierea bunurilor proprietate publică din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (3) lit. g), art. 166 alin. (2) lit. g), alin. (4), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 197 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a constatat necesitatea scoaterii la licitație publică a unui număr de 29 spații comerciale situate în P-ța Matache - str. P-ța Haralambie Botescu nr.11-13, în vederea închirierii domeniului public și privat aflat în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 prin Sectorul 1 al Municipiului București, conform procedurii aprobată prin H.C.L. Sector 1 nr. 106/29.05.2025 privind aprobarea închirierii bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 1 al Municipiului București, terenuri și construcții cu altă destinație decât cea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1, prin Sectorul 1 al Municipiului București, ca instrumente esențiale pentru atingerea acestor obiective.

Acest demers asigură condițiile valorificării folosinței prin închirierea cu maxim de eficiență a terenurilor și construcțiilor, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 prin Sectorul 1 al Municipiului București, asigurând respectarea principiilor transparenței, a liberei concurențe și asigură șanse egale tuturor agenților economici interesați.

1.2. Motivele de fapt care reclamă reglementarea respectivă, rațiunile care au determinat inițierea proiectului de hotărâre și, după caz, scopul urmărit:

Motivele de fapt care reclamă reglementarea respectivă:

- 1. Necesitatea valorificării eficiente a bunurilor domeniu public și privat aflat în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 prin Sectorul 1 al Municipiului București**
În prezent, o parte din spațiile situate în P-ța Matache - str. P-ța Haralambie Botescu nr.11-13 se află în stare de neutilizare, fără generarea de venituri pentru bugetul local.
- 2. Creșterea cererii pentru astfel de spații** – Există solicitări din partea persoanelor fizice sau juridice, interesate în închirierea acestor imobile pentru desfășurarea unor activități comerciale, culturale, educaționale sau de altă natură.
- 3. Necesitatea aprobării Listei spațiilor comerciale ce urmează a fi închiriate prin licitație publică**, conform prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 106/29.05.2025 privind aprobarea închirierii bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 1 al Municipiului București, terenuri și construcții cu altă destinație decât cea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1, prin Sectorul 1 al Municipiului București, document esențial pentru atingerea acestor obiective.

Rațiunile care au determinat inițierea proiectului de hotărâre:

- 1. Asigurarea unui cadru legal clar, transparent și echitabil** pentru organizarea licitațiilor publice în vederea închirierii bunurilor din domeniul public și privat.
- 2. Stimularea mediului de afaceri local și crearea de oportunități economice** – Prin punerea la dispoziție a unor terenuri și construcții în condiții reglementate, se oferă posibilitatea desfășurării unor activități care pot duce la dezvoltarea economică locală.
- 3. Creșterea veniturilor proprii ale bugetului local** – Prin închirierea legală și eficientă a bunurilor, se pot obține surse suplimentare de venit.
- 4. Evitarea blocajelor administrative** cauzate de lipsa unei proceduri standardizate și predictibile.

Scopul urmărit prin promovarea acestui proiect de hotărâre:

Necesitatea aprobării Listei spațiilor comerciale ce urmează a fi închiriate prin licitație publică, conform dispozițiilor Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 106/29.05.2025 privind aprobarea închirierii bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 1 al Municipiului București, terenuri

și construcții cu altă destinație decât cea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1, prin Sectorul 1 al Municipiului București.

- **Promovarea unei administrații locale moderne și deschise**, care pune accent pe transparență, legalitate și eficiență economică.

1.3.Principiile de bază și finalitatea:

Principiile de bază sunt:

- a) principiul legalității;
- b) principiul competenței;
- c) principiul performanței;
- d) principiul eficienței și eficacității;
- e) principiul imparțialității și obiectivității;
- f) principiul orientării spre cetățean;
- g) principiul nediscriminării;
- i) principiul stabilității în exercitarea funcției publice;
- k) principiul transparenței.

1.4. Efectele/consecințele în raport cu obiectul reglementării:

Efecte economice și bugetare:

- Se creează premisele unei valorificări economice reale a bunurilor care nu sunt utilizate în prezent sau care pot produce venituri suplimentare.
- Veniturile încasate din chirii pot contribui la susținerea altor investiții sau cheltuieli de interes public.
- Se stimulează dezvoltarea de activități economice locale, prin accesul legal și transparent la spații utile pentru desfășurarea acestora.

Efecte juridice:

- Se asigură conformitatea cu dispozițiile legale în vigoare privind regimul juridic al bunurilor publice și private ale UAT (OUG nr. 57/2019 – Codul administrativ).
- Se reduc riscurile de litigii cauzate de lipsa de claritate sau de nerespectarea principiilor de legalitate și transparență.

Efecte sociale și comunitare:

- Se contribuie la dinamizarea vieții economice și sociale a comunității locale, prin punerea la dispoziție a spațiilor pentru inițiative comerciale, culturale, educaționale sau sociale.
- Se potențează capacitatea administrației locale de a răspunde nevoilor cetățenilor și ale agenților economici într-un mod legal, eficient și echitabil.

1.5. Etapele parcurse în pregătirea proiectului:

- a) Analiza cadrului legal;
- b) Elaborarea și înaintarea spre aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a 29 spații comerciale situate în P-ța Matache - str. P-ța Haralambie Botescu nr.11-13, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 prin Sectorul 1 al Municipiului București.

1.6. Schimbări preconizate

Adoptarea prezentului proiect de hotărâre are ca finalitate asigurarea unei administrări eficiente, legale și transparente a patrimoniului public și privat aflat în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1, prin instituirea unui cadru normativ unitar privind închirierea terenurilor și construcțiilor cu altă destinație decât locuința. Proiectul urmărește atât valorificarea optimă a bunurilor disponibile, cât și stimularea activităților economice locale, creșterea veniturilor proprii ale bugetului local și respectarea principiilor de transparență, concurență și egalitate de tratament în procedurile de atribuire.

În acest sens, se propune aprobarea Listei spațiilor comerciale ce urmează a fi închiriate prin licitație publică, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1, prin Sectorul 1 al Municipiului București, Anexa la proiectul de hotărâre.

1.7 Impactul economic, social, impactul asupra mediului:

Impact economic – creșterea veniturilor la bugetul local, stimularea activității economice, mediu de afaceri competitiv.

Impact social – îmbunătățirea calității vieții;

Impact asupra mediului - Nu este cazul.

1.8 Impactul financiar asupra bugetului:

Adoptarea proiectului presupune alocarea de fonduri din bugetul local pentru organizarea și desfășurarea licitațiilor.

1.9 Efectele proiectului de hotărâre asupra hotărârilor Consiliului Local al Sectorului 1 în vigoare:

Proiectul de Hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a 29 spații comerciale situate în P-ța Matache aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 prin Sectorul 1 al Municipiului București nu se suprapune și nici nu interferează cu celelalte hotărâri ale Consiliului Local al Sectorului 1 și reprezintă un proiect adaptat la cerințele legale în vigoare.

1.10 Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre, după caz:

Nu este cazul.

1.11 Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea prezentului act administrativ:

Nu este cazul.

1.12 Modul de realizare, măsurile de implementare, resursele necesare:

Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri de consiliu se va realiza de către Primarul Sectorului 1 prin Sectorul 1 al Municipiului București, Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1 și Direcția de Utilități Publice Salubritate și Protecția Mediului Sector 1.

Resursele umane sunt cele existente la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București, Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1 și Direcția de Utilități Publice Salubritate și Protecția Mediului Sector 1.

Resurse materiale – se impune alocarea de fonduri suplimentare.

1.13 Temeiul legal care stă la baza adoptării:

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 cu modificările și completările ulterioare;
- Art.858-865 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Pentru considerentele mai sus expuse și în temeiul prevederilor art. 136 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supun dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1 **privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a 29 spații comerciale situate în P-ța Matache aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 prin Sectorul 1 al Municipiului București.**

**PRIMARUL SECTORULUI 1,
GEORGE-CRISTIAN TUȚĂ**



Nume prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit Verificat/ Avizat	Data
Trușcă Florin - Ionel	 Director General		Avizat	13.08.2025
Măcăneată - Vamoș Alexandru	Șef Serviciu Juridic, Resurse Umane Și SSM		Verificat	13.08.2025
Săvulescu Reli-Silvia	Director Executiv al Direcției Venituri Extrabugetare		Avizat	13.08.2025
Istrate Roxana Alina	Șef Serviciu Ocuparea Domeniului Public		Întocmit	13.08.2025

Membru corporativ ANEVAR – SC FIDELCONT AUDIT SRL, nr. autorizatie 0661/2025

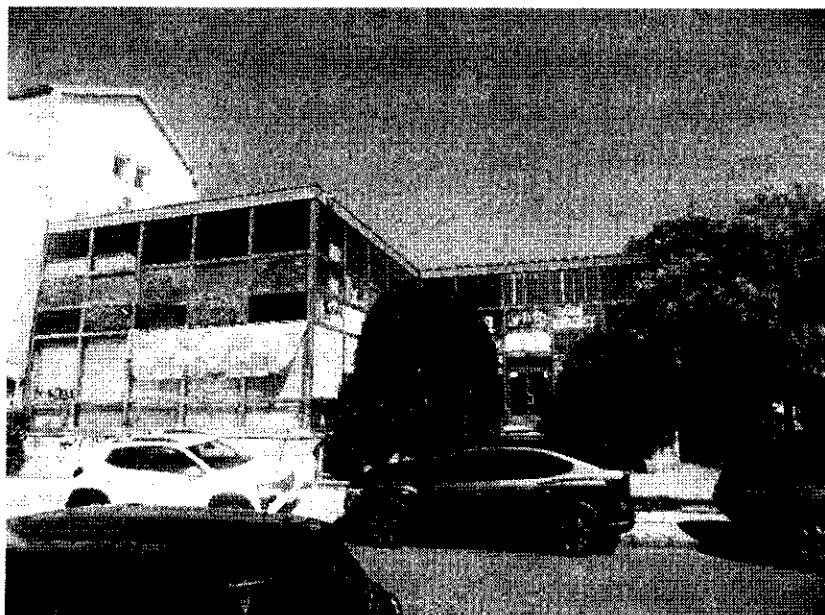
Mun. Vaslui, str. M Basarab nr.4, jud. Vaslui

Tel: 0755.095.295; email: evaluator.grup@yahoo.com

Nr. raport: 324 / 30.07.2025

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ SPATII PIATA MATACHE

– Bucuresti, Str P-TA HARALAMBIE BOTESCU, nr.11-13, Sector 1, Jud. Bucuresti–
231949-C2



Client: SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Utilizator desemnat: SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Proprietar: SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Întocmit: Membru corporativ SC FIDELCONT AUDIT SRL

CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE.....	3
2. CERTIFICARE	6
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
(a) Identificarea și competența evaluatorului	7
(b) Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	7
(c) Scopul evaluării.....	8
(d) Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate evaluate	8
(e) Tipul valorii	8
(f) Data evaluării, data inspecției, data raportului	9
(g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	9
(h) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea	11
(i) Ipoteze și ipoteze speciale.....	11
(j) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	13
(k) Declararea conformității evaluării cu SEV.....	14
(l) Descrierea raportului	14
4. PREZENTAREA DATELOR.....	15
Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.....	15
Descrierea situației juridice	18
Descrierea bunului – SPATII PIATA MATACHE	18
Descrierea și analiza amplasamentului	27
Istoricul proprietății subiect	31
5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	31
6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	32
Estimarea valorii	32
Abordarea prin venit	34
Abordarea prin cost	35
8. Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii	39
9. ANEXE.....	41

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: SPATII PIATA MATACHE amplasate in Bucuresti, Str P-TA HARALAMBIE BOTESCU, nr.11-13, Sector 1, Jud. Bucuresti, conform documentelor puse la dispozitie formate din:

SPATII HALA PIATA MATACHE - VALOARE JUSTA SPATII		
NR. CRT.	NR. SPATIU	SUPRAFATA MP
1	2	22.20
2	3	22.10
3	4	7.10
4	7	7.80
5	29	17.10
6	30	19.80
7	31	33.30
8	32	19.70
9	33	14.90
10	34	25.90
11	35	52.50
12	36	25.90
13	37	25.70
14	38	26.70
15	39	26.60
16	11	13.00
17	12	9.20
18	13	12.00
TOTAL		381.50
ZONA CE URMERAZA A FI RECOMPARTIMENTATA		
TOTAL		317.20
HALĂ BRÂNZĂ		
1	9	3.10
2	10	3.20
		6.30

Client: SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Proprietar: SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Utilizator desemnat: SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Localizare proprietate: Bucuresti, Str P-TA HARALAMBIE BOTESCU, nr.11-13, Sector 1, Jud. Bucuresti;

Data inspectiei: 25.07.2025

Data evaluării: 25.07.2025

Scopul evaluării: Valoarea justa a activelor în vederea înregistrării acestora în situația poziției financiare pe ipoteza continuității activității entității

Tipul valorii estimate: Valoarea justă.

Utilități edilitare conectate pe amplasament:

- Rețea de energie electrică existentă;
- Rețea de gaze: -;
- Rețea de termoficare: -;
- Rețea de apă: existentă;
- Rețea de canalizare: existentă;
- Rețea de telefonie, cablu TV și internet: existentă.

Acces: Din drum public asfaltat - str. Berzei

Dreptul de proprietate: În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate evaluat: asupra imobilelor analizate, deținute de către SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Sarcini înregistrate: Evaluarea s-a făcut în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului este liber de sarcini.

Ipoteze speciale: Nu sunt necesare.

Moneda în care se exprimă estimată: Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și LEI. Cursul de valoare schimb LEU/EUR valabil la data evaluării (25.07.2025) este cel afișat de BNR, anume 5,0708 lei/euro.

Evaluator autorizat: Bălțatu Bogdan Sebastian- Membru titular ANEVAR

Certificat: Autorizat ANEVAR

Legitimăție: nr. 19180 valabilă în anul 2025

Concluzia asupra valorii: În urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare justă estimată prin abordarea prin cost pentru cladire, la data de 25.07.2025 este:

Note:

- **Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6)** este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- **Sursa Informatiei:** 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII – sisteme si subsisteme constructive" – Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2024-2025) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Tabel centralizator pentru analiza depreciarii fizice a cladirii

1997		Scd (mp) :			2670
Nr. Crt.	Denumire substructura	Cost de inlocuire brut CIB (lei)	Depreciere fizica %	Depreciere fizica (lei)	Cost de inlocuire net CIN (lei)
1	Structura de rezistenta	10163221.5	28%	2845702.02	7317519.48
3	Finisaje	759241.2	35%	265734.42	493506.78
4	Instalatii	284461.8	70%	199123.26	85338.54
Total cost fara TVA (lei)		11206925		3310559.7	7896365
Total cost fara TVA (lei/mp)					2,957

Raport de evaluare – Evaluare Raportare Financiară SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI – PIATA MATACHE

Beneficiar raport: PRIMARIA SECTORULUI 1 Destinatari: PRIMARIA SECTORULUI 1
Proprietate Evaluata: Clădire C2 – Piața Matache
BUCUREȘTI, BUCUREȘTI,

Data evaluării: 25.07.2025 / Curs la data evaluării: 50708 lei/EUR
Coef.de corecție pentru distanța transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corecție manoperă: 1,017 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 8

FISA NR. 1 - Clădire administrativ socială - Spații comerciale, Parter

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentarii	UM	Stare Fizică	Cantitate	Cost unitar de nou indexat și corectat, fără TVA (lei/UM)	Cost de nou construcție (lei fără TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrări executate (lei fără TVA)	Cost lucrări rămase de executat (lei fără TVA)	Surse inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 6 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	8EPZN2D14	Structura hala industrială din europrofile zincate cu două deschideri de 14 m și H=6m - include fundațiile, stalpii, fermele, închiderile și învelitoarea din IZOPAN, pardoseala din beton slab armat		mp Ad	B	2670	3.806,39	10.163.061,30	100,00	10.163.061	0	2	81
2	FIEPZN2D	Finisaj interior hala industrială din europrofile zincate cu două deschideri - include tamplina exterioară din PVC cu geam termopan, uși rulante metalice și stratul de uzură al pardoselii		mp Ad	B	2670	284,36	759.241,20	100,00	759.241	0	2	82
3	ELEPZN2D	Instalații electrice hala industrială din europrofile zincate cu două deschideri		mp Ad	B	2670	82,20	219.474,00	100,00	219.474	0	2	82
4	SEPZN2D	Instalații sanitare hala industrială din europrofile zincate cu două deschideri		mp Ad	B	2670	24,34	64.987,80	100,00	64.988	0	2	82
TOTAL FISA								11.206.764		11.206.764	0		

SPATII HALA PIATA MATACHE - VALOARE JUSTA SPATII		
NR. CRT.	NR. SPATIU	SUPRAFATA MP
1	2	22.20
2	3	22.10
3	4	7.10
4	7	7.80
5	29	17.10
6	30	19.80
7	31	33.30
8	32	19.70
9	33	14.90
10	34	25.90
11	35	52.50
12	36	25.90
13	37	25.70
14	38	26.70
15	39	26.60
16	11	13.00
17	12	9.20
18	13	12.00
TOTAL		381.50
ZONA CE URMERAZA A FI RECOMPARTIMENTATA		
TOTAL		317.20
HALA BRANZA		
1	9	3.10
2	10	3.20
		6.30

Venitul brut efectiv (VBE) = venitul total anticipat a fi generat de o proprietate imobiliară, după deducerea alocărilor pentru gradul de neocupare și/sau de neîncasare a chiriei.

Venitul brut potențial (VBP) = venitul total generat de o proprietate imobiliară, în condițiile unui grad de ocupare a acesteia de 100% și înainte de deducerea cheltuielilor de exploatare.

Aceasta abordare nu s-a utilizat, datorita scopului evaluarii.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost estimeaza valoarea prin estimarea costurilor de achizitionare sau de construire a unei noi proprietati cu aceeasi utilitate sau de adaptare a unei proprietati vechi pentru aceeasi utilizare fara costuri legate de tipul de constructie/adaptare.

Abordarea prin cost stabileste limita superioara pina la care piata ar plati in mod normal pentru un bun mobil anumit cand acesta ar fi nou.

Pentru un bun mobil vechi estimare valorii prin cost care reflecta aproximativ valoarea de piata trebuie scazute unele alocari (repartizari) pentru diferite forme de depreciere cumulata (deteriorare fizica,depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa)

Abordarea prin cost este utila pentru estimarea valorii : unui bun mobil intentionat a fi fabricat, a bunurilor mobile cu scopuri speciale si a altor bunuri mobile care nu se tranzactioneaza in mod frecvent pe piata.

1. Metoda uzuala inscrisa in abordarea prin cost se numeste COSTUL DE INLOCUIRE NET(CIN) si constituie obiectul Standardului International de Practica in Evaluare .
CIN este considerat o metoda acceptabila pentru obtinerea unui surogat pentru valoarea de piata a bunurilor mobile cu piata limitata si a celor specializate ; atunci cand informatiile relevante sunt rare sau inexistente.

CIN poate fi utilizat pentru intocmirea situatiilor financiare cand valoarea de piata nu poate fi determinata.

Intr-o forma simpla ,metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza : cost brut – depreciere = valoare (numita de obicei cost de inlocuire net)

Punctul de plecare este fie costul de reproducie brut,fie costul de inlocuire brut,fie o combinatie a ambelor.

Aceasta abordare nu s-a utilizat, deoarece terenul nu face parte din evaluarea subiect.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit reprezintă una dintre cele trei abordări tradiționale pe care evaluatorul le poate utiliza în procesul de evaluare. Abordarea prin venit are ca scop analiza capacității proprietății imobiliare de a genera fluxuri de numerar viitoare și transformarea acestora într-o indicație asupra valorii printr-un proces de capitalizare sau de actualizare. Fluxurile de numerar pot să derive din contractele de închiriere în cazul unei case unifamiliale.

Metodele sau tehnicile de evaluare a unei proprietăți imobiliare în cadrul abordării prin venit sunt:

1. **Capitalizarea venitului**, prin care un venit reprezentativ dintr-o singură perioadă (de obicei anual) se împarte la o rată cu toate riscurile incluse sau o rată de capitalizare totală sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii.

2. **Fluxul de numerar actualizat** (analiza DCF⁵), care ia în considerare fluxurile viitoare de numerar, împreună cu valoarea terminală (din revânzare), ce sunt apoi convertite în valoare a proprietății, prin actualizarea lor cu o rată adecvată de actualizare.

Valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare a fost determinată prin metoda capitalizării venitului, cunoscută și sub denumirea de metoda capitalizării directe.

În cadrul metodei prin capitalizarea venitului se parcurg două etape:

- ✓ Determinarea mărimii venitului anual (câștigul disponibil prin închiriere);
- ✓ Stabilirea ratei de capitalizare.

Relațiile între noțiunile de bază ale metodei capitalizării sunt prezentate mai jos:

$$\text{Valoarea proprietății (Vp)} = \text{Venit net din exploatare} / \text{Rata de capitalizare}$$

$$\text{Rata de capitalizare totală (c)} = \text{Venit net din exploatare} / \text{Preț (Valoarea proprietății)}$$

$$\text{Multiplicator (Mv)} = \text{Valoarea proprietății} / \text{Venit} = 1 / \text{Rata de capitalizare}$$

Venitul net din exploatare (VNE) = diferența dintre venitul brut efectiv și cheltuielile de exploatare totale.

Cheltuielile de exploatare totale = suma cheltuielilor fixe, variabile și a alocațiilor pentru înlocuiri.

⁵ DCF- Discounted Cash Flow (engl.)

- Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare;
- Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării.

În abordarea prin piață se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare, ajustări ce trebuie să reprezinte percepția pieței specifice.

Comparația directă este cea mai credibilă metodă de evaluare a terenurilor libere. Aceasta se realizează pe baza tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață:

a)tehnicele cantitative:

- analiza pe perechi de date: un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici;
- analiza datelor secundare: o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se referă direct la proprietățile imobiliare comparabile;
- analiza statistică: analiza prin inferența statistică și analiză prin regresie;
- analiza costurilor: ajustările se bazează pe indicatorii costului.

b)tehnicele calitative:

- analiza comparațiilor relative: studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări;
- analiza tendințelor: analiză bazată pe un număr mare de date de piață;
- analiza clasamentului: folosită pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele de comparație specifice proprietății;
- interviuri: culegerea de opinii ale unor persoane cunoscătoare în materie și ale unor participanți pe piața imobiliară.

Dintre tehnicile enumerate anterior va fi folosită analiza pe perechi de date.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- drepturile de proprietate transmise;
- condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- cheltuielile necesare imediat după cumpărare;
- condițiile de piață;
- localizarea;
- caracteristici fizice: suprafața, destinația, amenajări exterioare, topografie, formă în plan, deschidere;
- utilități disponibile;
- zonarea.

proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”.

Concluzii:

- ✓ cea mai bună utilizare a terenului evaluat este pentru o proprietate comercială;
- ✓ utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung;
- ✓ cumpărătorul cel mai probabil este o companie medie spre mare sau o persoană fizică cu posibilități mari;

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

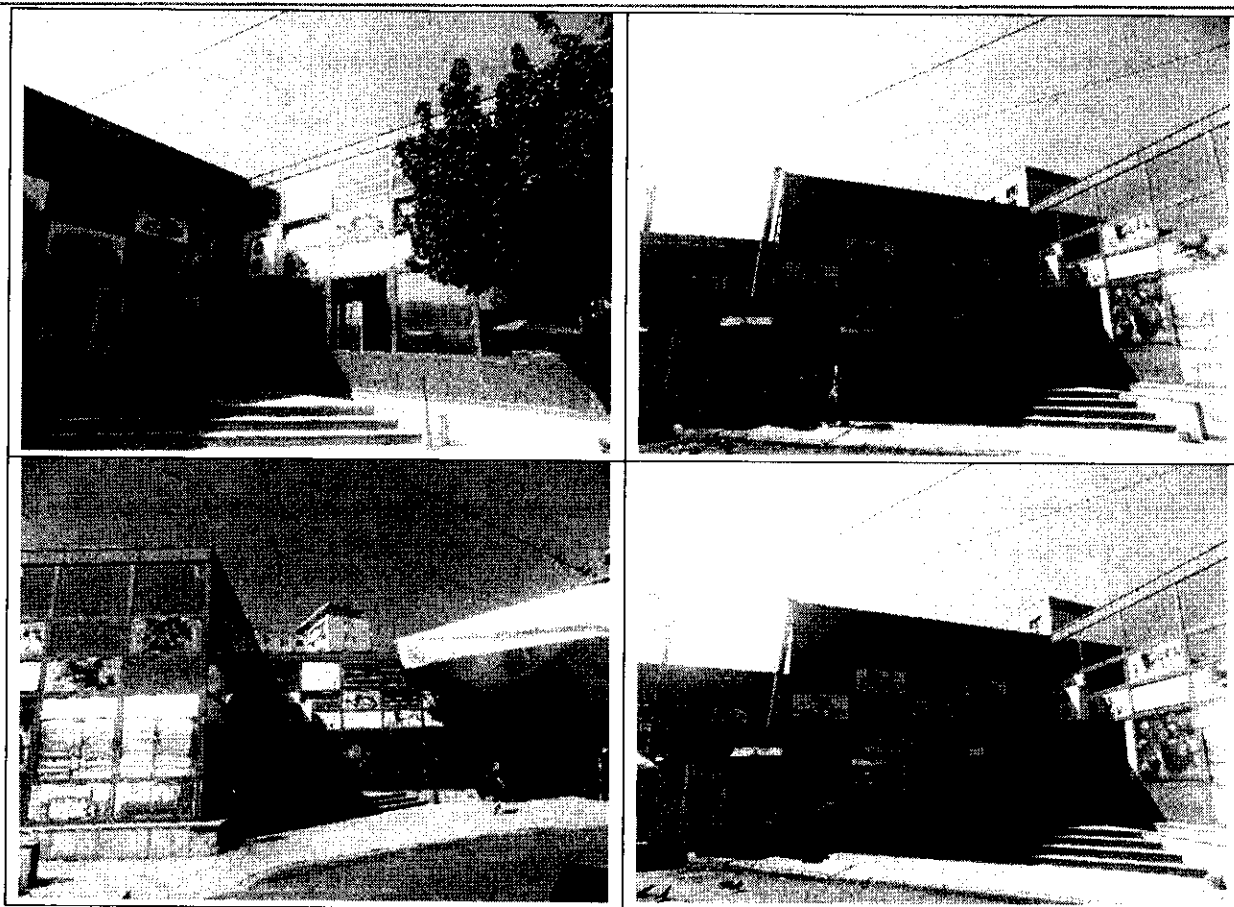
Estimarea valorii

Valoarea terenului constituie o analiză distinctă, realizată înainte de aplicarea celor trei abordări ale valorii.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Metodele de evaluare a terenului liber se clasifică astfel:

- Metoda comparației directe;
- Metode alternative:
 - Extracția de piață;
 - Alocarea (proportia);
 - Tehnicile capitalizării venitului:
 - Capitalizarea directă: Metoda reziduală;



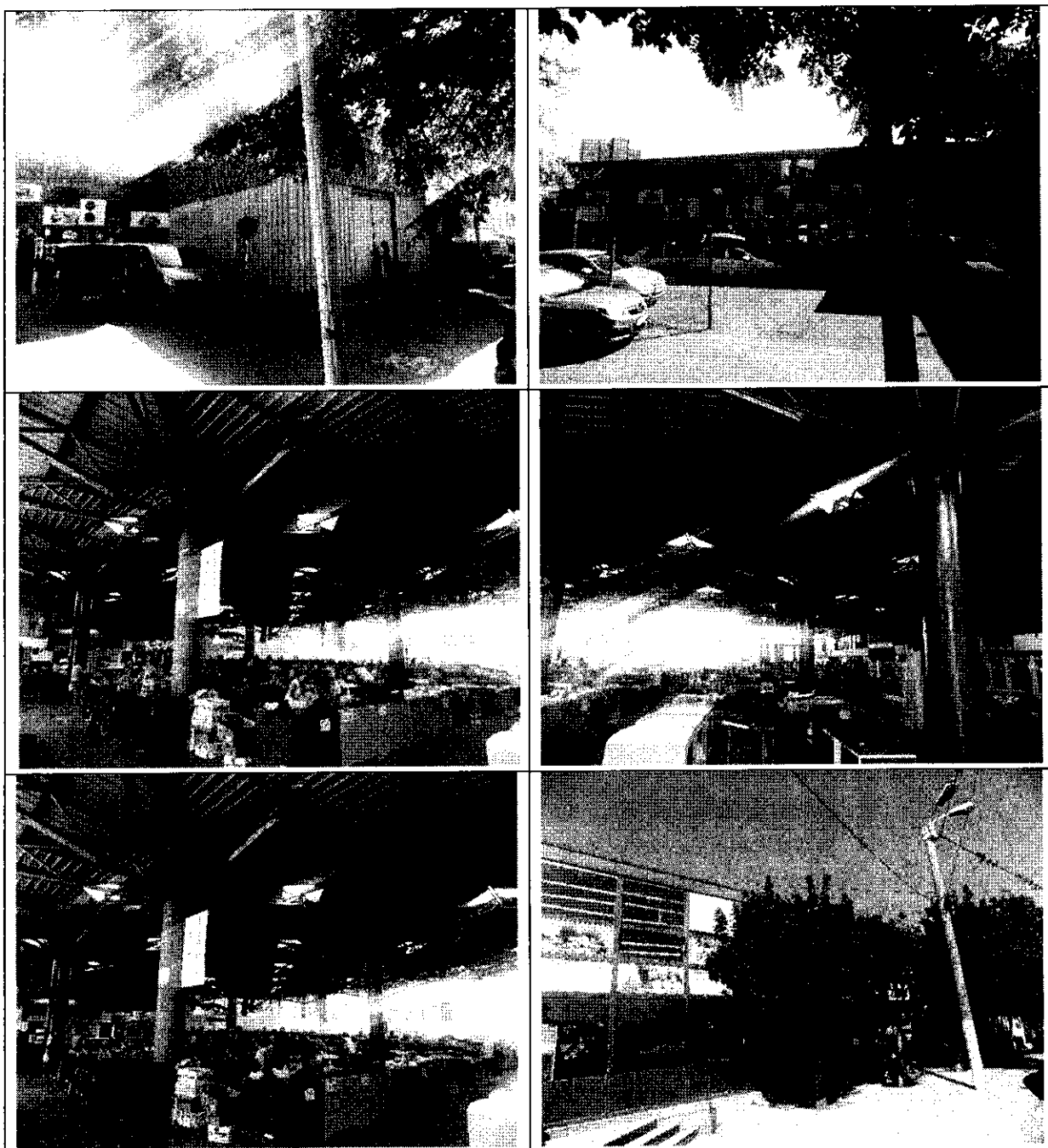
Istoricul proprietății subiect

Spatiile situate in Piata Matache, situate pe Str P-TA HARALAMBIE BOTESCU, Nr. 11-13, Sector1, Mun. Bucuresti, cele cinci corpuri de proprietate C1 – C5, au fost intrate in administrarea Sectorului 1 conform HCGMB 239/2001.

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de „cea mai buna 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.

Cea mai buna utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025-Glosar astfel: „utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat a unui teren liber sau a unei



SPATII HALA PIATA MATACHE - VALOARE JUSTA SPATII		
NR. CRT.	NR. SPATIU	SUPRAFATA MP
1	2	22.20
2	3	22.10
3	4	7.10
4	7	7.80
5	29	17.10
6	30	19.80
7	31	33.30
8	32	19.70
9	33	14.90
10	34	25.90
11	35	52.50
12	36	25.90
13	37	25.70
14	38	26.70
15	39	26.60
16	11	13.00
17	12	9.20
18	13	12.00
TOTAL		381.50
ZONA CE URMERAZA A FI RECOMPARTIMENTATA		
TOTAL		317.20
HALA BRÂNZA		
1	9	3.10
2	10	3.20
		6.30

- ✓ An construcție: 1997 (conform fisa mijlocului fix).
- ✓ Vârstă cronologică construcție: 28 de ani.
- ✓ Structura de rezistență
 - *Infrastructura* – fundații din beton armat.
 - *Suprastructura* – structura de rezistența metalica.
- ✓ Închiderile perimetrare și compartimentările: din panouri pvc si geamuri termopan.
- ✓ Finisajele interioare: Finisaj interior obisnuit, faianta grup sanitar si in spatii inchise, ciment mozaicat, tamplarie PVC cu geam termopan.
- ✓ Finisajul exterior: tâmplăria interioară și cea exterioară este din PVC cu geam termopan.
- ✓ Instalația electrică: de tip îngropat (sub tencuială) și asigură iluminatul cu incandescentă și funcționarea prizelor monofazate. Corpurile de iluminat și aparatele electrice sunt de tip inferior. Branșamentul se face direct la rețeaua stradală prin fir subteran.
- ✓ Instalația sanitară funcțională: instalația de alimentare cu apă este realizată cu țeavă multistrat, iar scurgerea este din tubulatură din polipropilenă. Obiectele sanitare sunt din porțelan sanitar, materiale acrilice și inox, cu accesorii cromate, de calitate infetioara și constau în bideu și WC.
- ✓ Instalația de încălzire și de gaz metan: nu a fost identificata in spatii.

Acces: Accesul se realizează direct către proprietate din drumul public de acces, în momentul inspecției str. Str. Berzei . Nu există nicio informație cu privire la drumul din care se face accesul cu privire la faptul că nu este public.

Situația actuală a terenului: Teren construit, situat în zona centrală a localității București, zonă preponderent rezidențială cu blocuri și case;

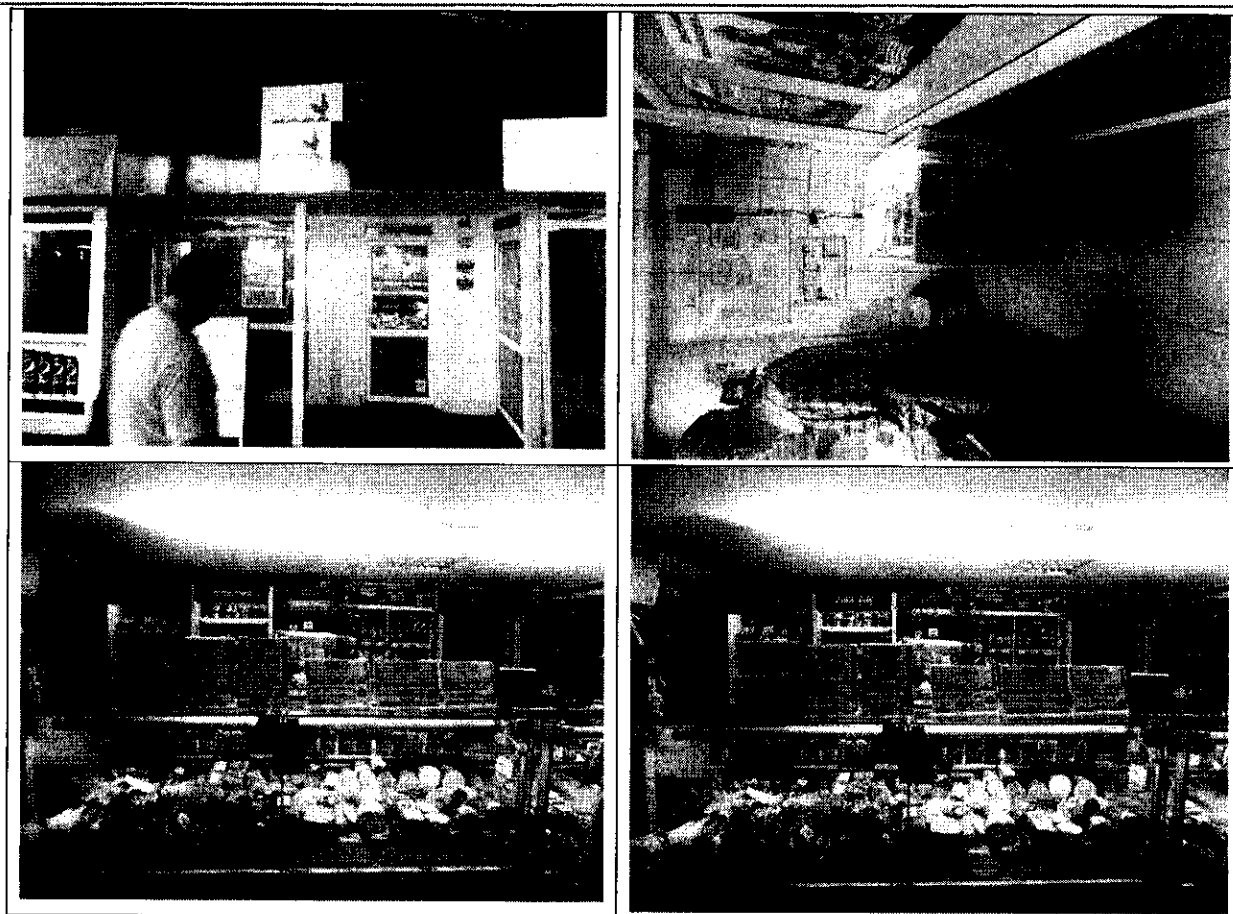
În prezent, pe terenul studiat se află 5 imobile (conform Extras de Carte Funciara nr. 231949).

Din punct de vedere geotehnic, amplasamentul se înscrie în zona cu condiții bune de fundare, formațiunile geologice predominante fiind sedimente grosiere, care constituie stratul de fundare al majorității construcțiilor realizate în Sectorul 1 al Municipiului București .

Descrierea și analiza construcției

Date generale:

- ✓ **Tipul construcției:** Spații situate într-o clădire independentă parter;
- ✓ **Regim de înălțime:** Parter, spații amplasate la parterul clădirii clădirii;
- ✓ **Suprafațe:**



Descrierea și analiza amplasamentului

Caracteristici ale amplasamentului:

Suprafață: 8.557 mp (suprafata conform Extras de Carte Funciara nr. 231949);

Destinație: Teren cu destinație curți-construcții in suprafata de 7.976 mp si 581 mp drum ;

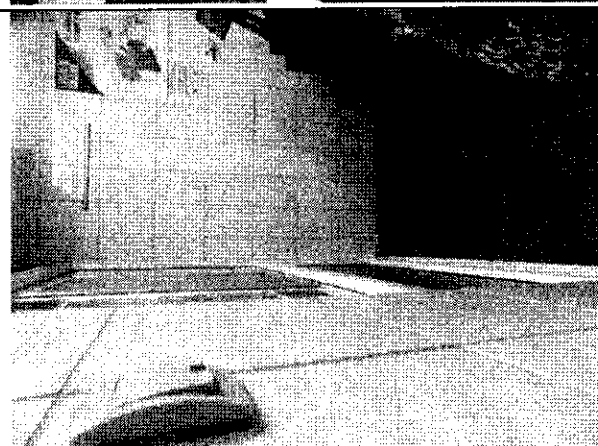
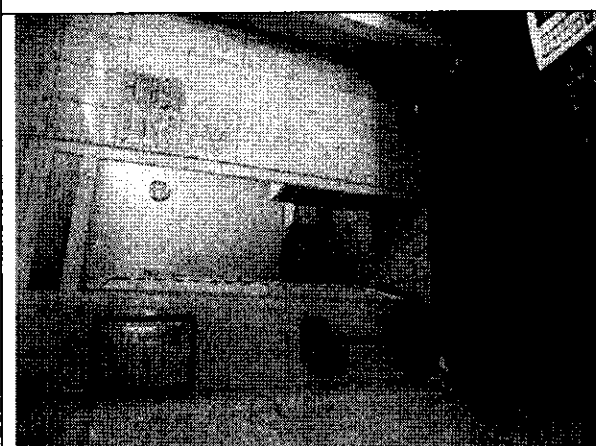
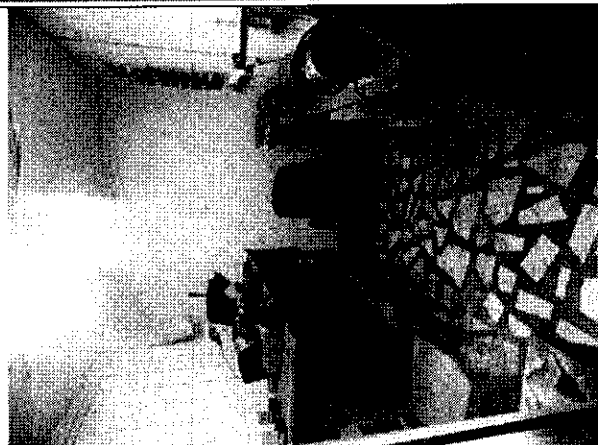
Topografie: Teren plan;

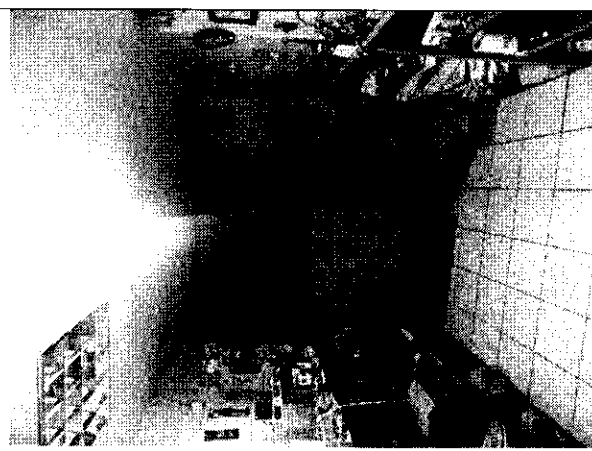
Formă: neregulată;

Utilități:

- ✓ branșament la energia electrică;
- ✓ alimentare cu apa de la rețeaua localității;
- ✓ canalizare la rețeaua localității.

Amenajările externe: Există liniile de racordare la rețelele de utilități;





Anexa 1 – Sursa durata viata depreciere cladiri

TABEL CU PROPUNERI PRIVIND DURATELE DE SERVICIU (VIATA UTILA) PE SUBSISTEME																
NR. CR.	SISTEM CONSTRUCTIV	STRUCTURA REZIST.		FINISAJ		TERASE NECIRCULAB		SARPANTA	INVELITORI				INSTALATII FUNCTIONALE			
		INFRASTR.	SUPRASTR.	INTERIOR	EXTERIOR	HIDROIZOL	STR. SUPORT		LEMN	TIGLA	LINDAB	Tb.Zn	AZBOC	ELECTR.	SANITARE	INC.VENT.
1	BETON -CARAMIDA	100	100	70	60-100	15	60	50	80	50	25	20	35	30-45	35-50	
2	BETON -BETON	100	100	80	60-100	15	60	50	80	50	25	20	35	30-45	35-50	
3	BETON METAL	100	100	80	60-100	15	60	50	80	50	25	20	35	30-45	35-50	
4	BETON -LEMN	100	60	50	50	15	60	50	70	50	25	20	35	30-45	35-50	

Sursa : Catalog Kosturi, Catalog nr.4, Corneliu Schiopu, reeditat 2020

9. ANEXE

Anexa 1 – Sursa durată viață depreciere clădiri

Anexa 2 – Documente proprietate

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului. Ambele criterii trebuie studiate în corelație cu **cantitatea informațiilor** despre o anumită comparabilă sau o anumită abordare.

Astfel, având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de alta parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea justă patrimonială estimată a proprietăților imobiliare descrise este:

SPATII HALA PIATA MATACHE - VALOARE JUSTA SPATII				
NR. CRT.	NR. SPATIU	SUPRAFATA MP	VALOARE JUSTA (LEI)	VALOARE JUSTA (EURO)
1	2	22.20	65,645.40	12,945.77
2	3	22.10	65,349.70	12,887.45
3	4	7.10	20,994.70	4,140.31
4	7	7.80	23,064.60	4,548.51
5	29	17.10	50,564.70	9,971.74
6	30	19.80	58,548.60	11,546.23
7	31	33.30	98,468.10	19,418.65
8	32	19.70	58,252.90	11,487.91
9	33	14.90	44,058.30	8,688.83
10	34	25.90	76,586.30	15,103.40
11	35	52.50	155,242.50	30,614.99
12	36	25.90	76,586.30	15,103.40
13	37	25.70	75,994.90	14,986.77
14	38	26.70	78,951.90	15,569.91
15	39	26.60	78,656.20	15,511.60
16	11	13.00	38,441.00	7,580.86
17	12	9.20	27,204.40	5,364.91
18	13	12.00	35,484.00	6,997.71
	TOTAL	381.50		
ZONA CE URMERAZA A FI RECOMPARTIMENTATA				
	TOTAL	317.20	937,960.40	184,972.86
HALA BRANZA				
1	9	3.10	9,166.70	1,807.74
2	10	3.20	8,462.40	1,666.06
		6.30		

Membru titular ANEVAR, nr. legitimație 19180,

Băltatu Bogdan Sebastian



8. Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii

În fundamentarea concluziei, ținând cont de scopul evaluării, de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, evaluatorul, prin raționamentul său, în procesul de evaluare a stabilit o valoare justă a proprietăților subiect folosind toate cele două abordări utilizate în evaluarea proprietăților imobiliare. În cadrul datelor de intrare a utilizat oferte de vânzare din zona specifică, la care s-au aplicat marje de negociere.

Având în vedere scopul raportului, această estimare trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate, ca o concluzie imparțială, rezonabilă, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute.

În baza metodologiei de lucru adoptate, aplicând metodele de evaluare considerate cele mai adecvate în cazul de față, au fost estimate următoarele valori pentru proprietatea subiect:

SPATII HALA PIATA MATACHE - VALOARE JUSTA SPATII				
NR. CRT.	NR. SPATIU	SUPRAFATA MP	VALOARE JUSTA (LEI)	VALOARE JUSTA (EURO)
1	2	22.20	65,645.40	12,945.77
2	3	22.10	65,349.70	12,887.45
3	4	7.10	20,994.70	4,140.31
4	7	7.80	23,064.60	4,548.51
5	29	17.10	50,564.70	9,971.74
6	30	19.80	58,548.60	11,546.23
7	31	33.30	98,468.10	19,418.65
8	32	19.70	58,252.90	11,487.91
9	33	14.90	44,059.30	8,688.83
10	34	25.90	76,586.30	15,103.40
11	35	52.50	155,242.50	30,614.99
12	36	25.90	76,586.30	15,103.40
13	37	25.70	75,994.90	14,986.77
14	38	26.70	78,951.90	15,569.91
15	39	26.60	78,656.20	15,511.60
16	11	13.00	38,441.00	7,580.86
17	12	9.20	27,204.40	5,364.91
18	13	12.00	35,484.00	6,997.71
TOTAL		381.50		
ZONA CE URMERAZA A FI RECOMPARTIMENTATA				
TOTAL		317.20	937,960.40	184,972.86
HALA BRANZA				
1	9	3.10	9,166.70	1,807.74
2	10	3.20	9,462.40	1,866.06
		6.30		

Analiza rezultatului și concluzia evaluării

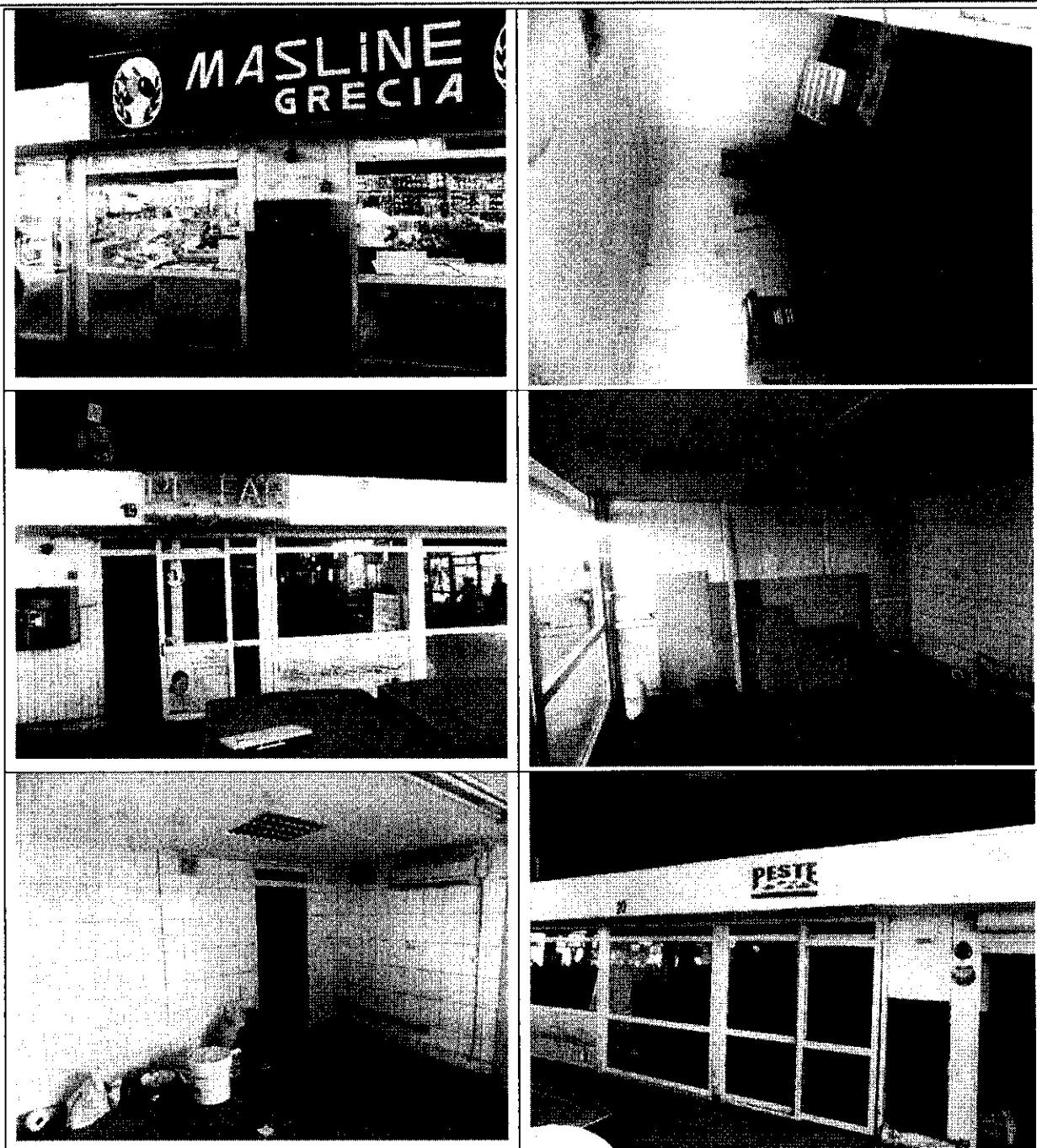
Pentru proprietățile de acest tip, abordarea prin cost este recomandată ca fiind cea mai **adecvată pentru clădire și abordarea prin piață pentru teren.**

Așadar, am ales valoarea justă obținută prin abordarea prin cost pentru clădire.

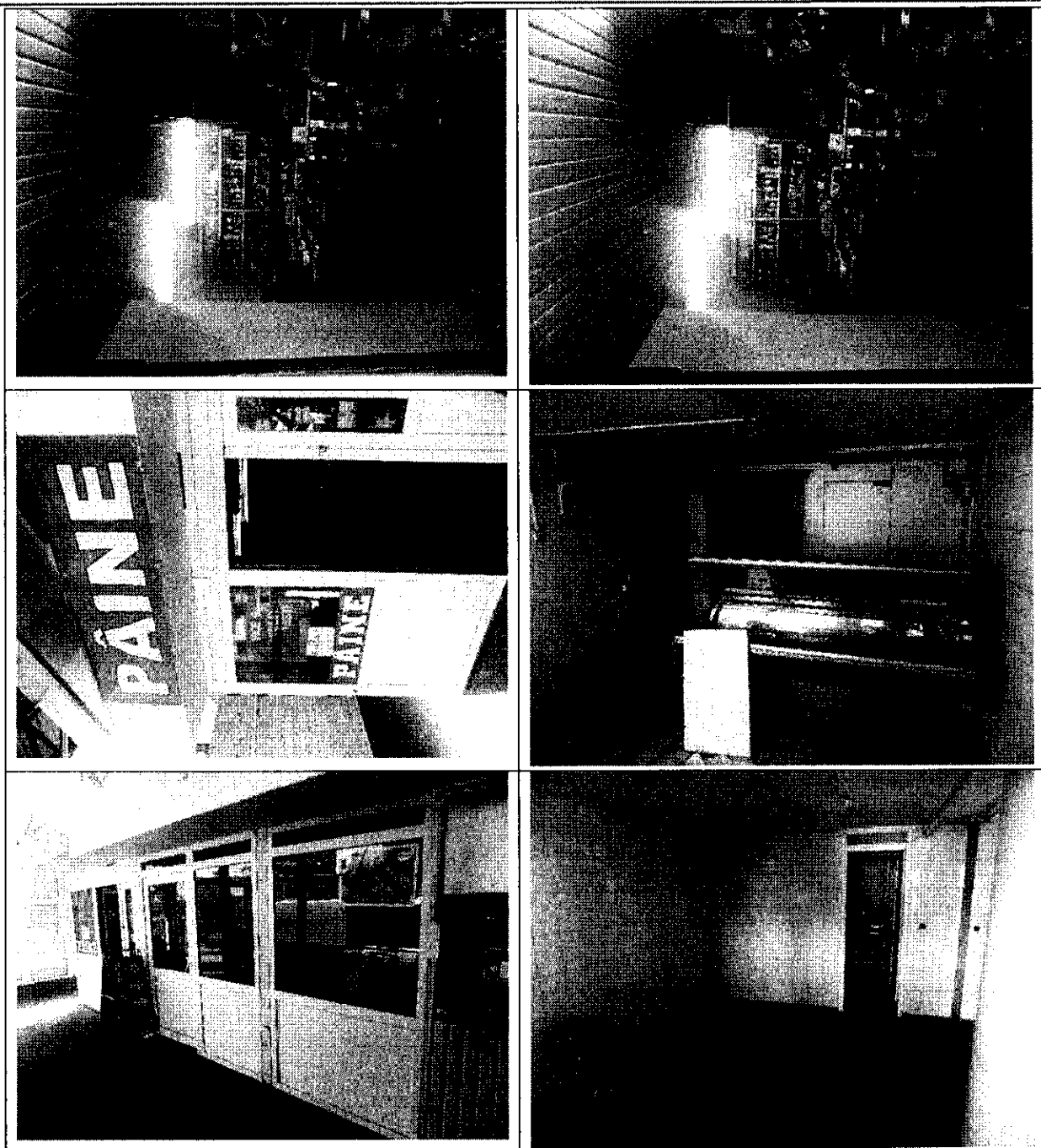
Abordarea prin cost este adecvată în cazul proprietății subiect deoarece aceasta are o vârstă cronologică de 52 de ani.

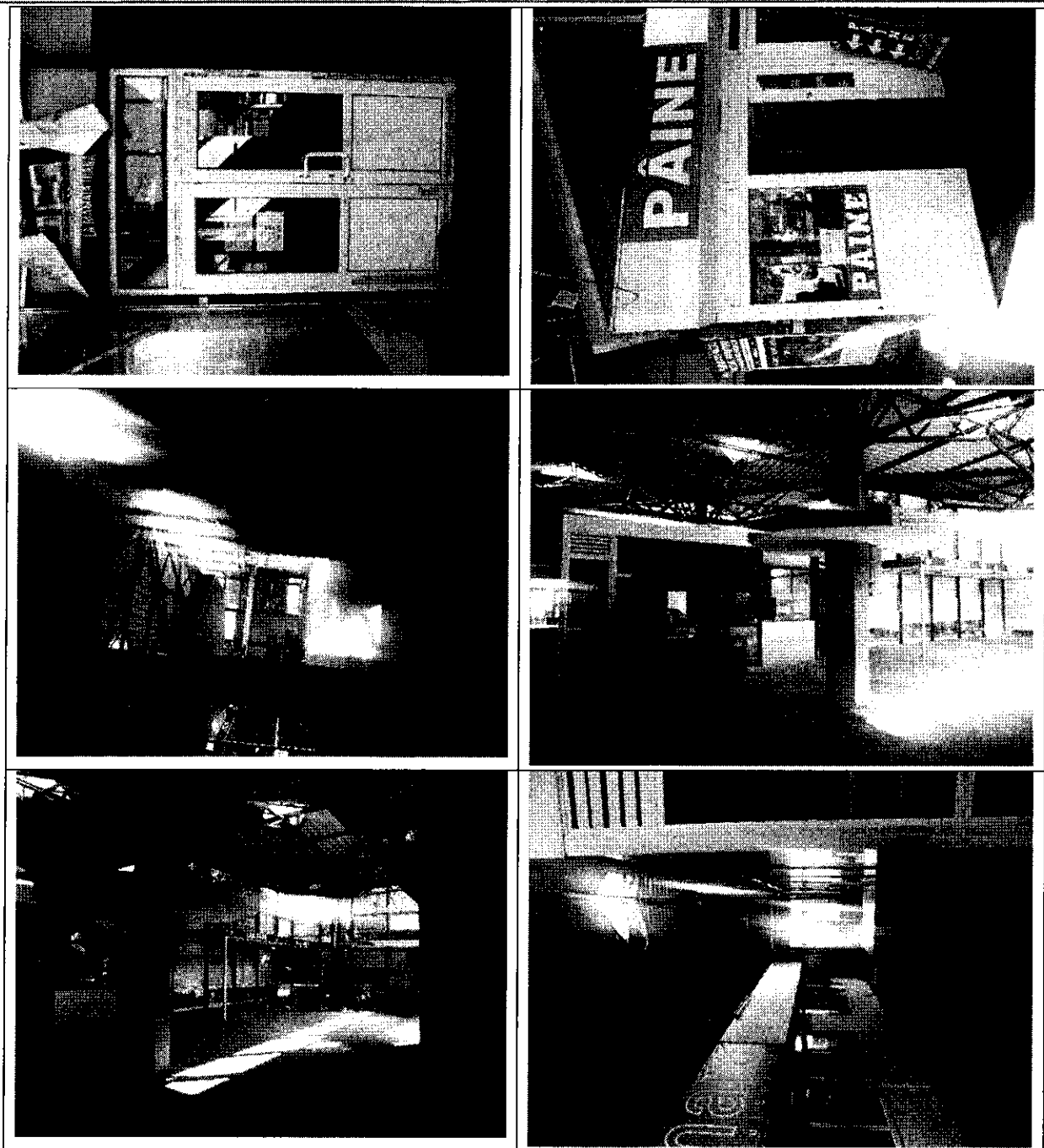
În ceea ce privește **precizia** rezultatelor, la stabilirea valorii juste prin abordarea prin cost, am găsit informații relevante pentru acest calcul.



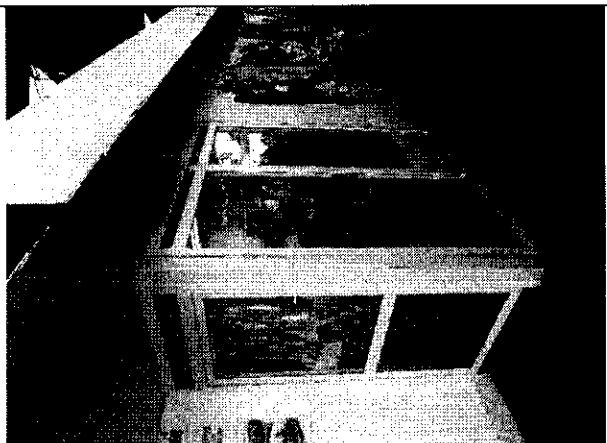
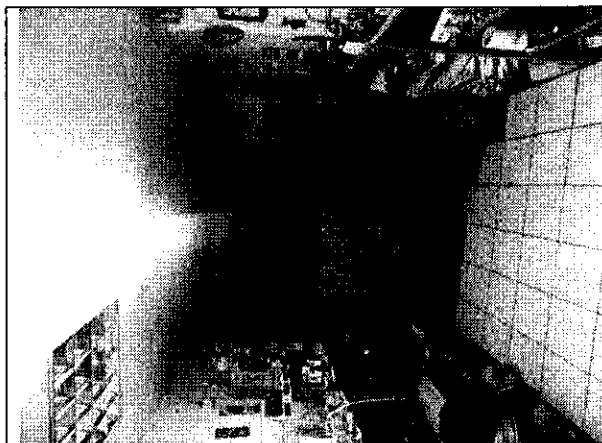








SPATII HALA PIATA MATACHE - VALOARE JUSTA SPATII		
NR. CRT.	NR. SPATIU	SUPRAFATA MP
1	2	22.20
2	3	22.10
3	4	7.10
4	7	7.80
5	29	17.10
6	30	19.80
7	31	33.30
8	32	19.70
9	33	14.90
10	34	25.90
11	35	52.50
12	36	25.90
13	37	25.70
14	38	26.70
15	39	26.60
16	11	13.00
17	12	9.20
18	13	12.00
TOTAL		381.50
ZONA CE URMERAZA A FI RECOMPARTIMENTATA		
TOTAL		317.20
HALĂ BRÂNZĂ		
1	9	3.10
2	10	3.20
		6.30



Descrierea situației juridice

Dreptul de proprietate:

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI asupra proprietății imobiliare evaluate.

Actualul proprietar al terenului intravilan pe care este edificata constructia detine bunul exclusiv – cota de 1/1 parte. Acesta a fost dobândit spre administrare prin HCGMB 239/2001.

Drept documente de proprietate au fost puse la dispoziție următoarele acte, anexate în copie la prezentul raport:

- Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr. Cadastral 231949 ;
- Relevée ;
- Centralizator suprafețe (compartimentare) spații ;

Toate aceste documente se regăsesc în anexe .

Exista o corespondență scriptico-faptică între actele de proprietate ale clientului și rezultatele obținute în urma inspecției. Nu există neconcordanțe între amplasarea din teren și amplasarea din documente.

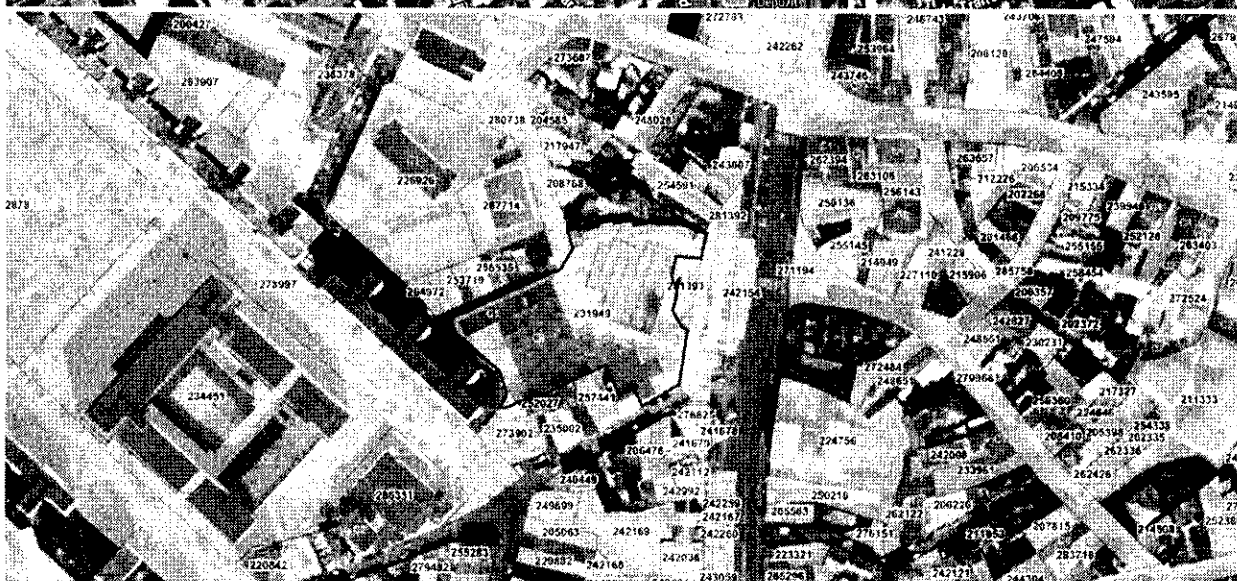
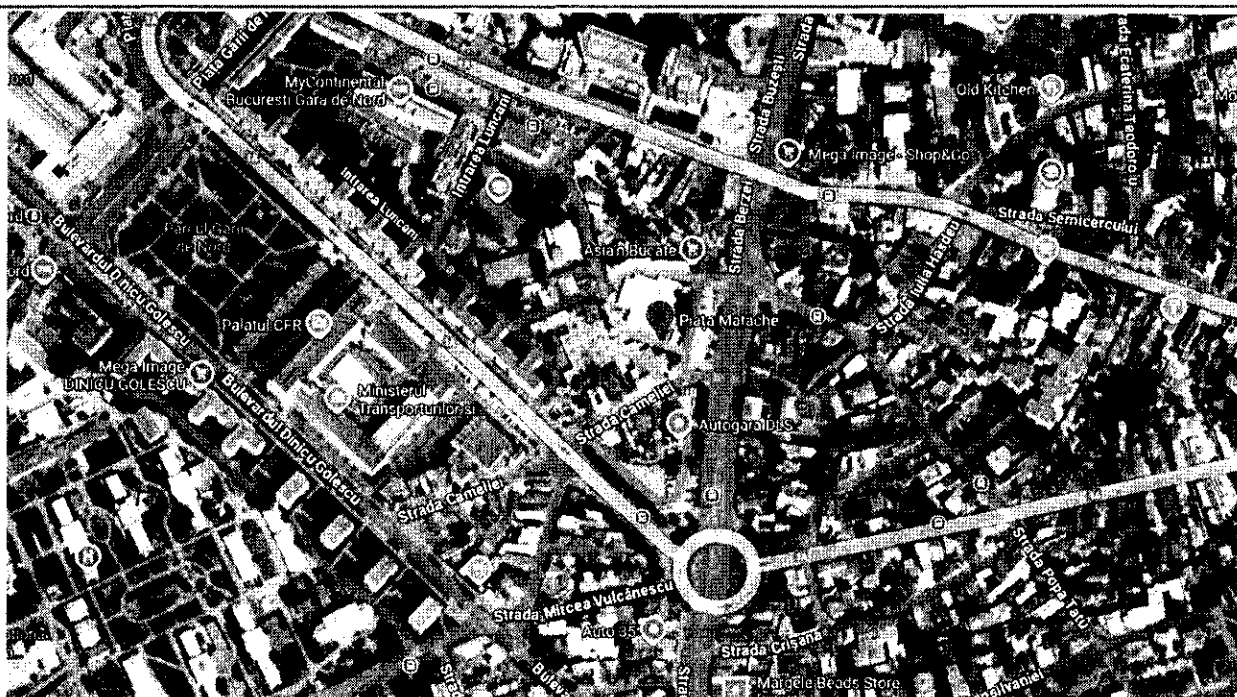
Extras de Carte Funciară:

- Am avut la dispoziție Extrasul de Carte Funciara pentru Informare cu nr. Cerere 231949, nedatat (neutilizabil în circuitul civil).

Descrierea bunului – SPATII PIATA MATACHE

Spatiile sunt amplasate în zona centrală a municipiului București, Str P-TA HARALAMBIE BOTESCU, Nr. 11-13, Sectorul 1 al Municipiului București , cu destinație comercială, sunt compuse din:

- ✓ Spațiile din cadrul Pieței Matache, conform datelor furnizate de reprezentantul SECTORULUI 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI , amplasate la parterul corpului 2, conform inspecției la fața locului și Extrasului de Carte Funciara nr. Cerere 231949, Carte Funciara nr. 231949-C2 .



- În 2007, o modernizare anterioară a cuprins un spațiu agroalimentar complet modernizat, cu 93 de tarabe și 56 de spații comerciale, într-o investiție de aproximativ un milion de euro România Liberă.

6. Proiectul de revitalizare și reconstrucție (2022–2024)

- În 2022, Primăria Sectorului 1 a lansat studiul de fezabilitate pentru transformarea zonei într-un hub cultural și pol gastronomic, incluzând spații pentru meșteșuguri, cinema în aer liber, cafenele și târguri tematice .
- Punctul central rămâne Hala Matache (subsol + parter), care își va păstra destinația de piață agro-alimentară, integrând elemente istorice .
- Proiectul aprobat de Consiliul Local pe 28 decembrie 2023 prevede și 10 spații comerciale (subsol, parter, terasă), o parcare subterană cu 165 de locuri (inclusiv cu stații de încărcare electrică), piste pentru biciclete, spații verzi și un concept energetic aproape neutru Primăria Sectorului 1.
- Valoarea estimată a investiției se ridică la (~160 milioane lei), iar lucrările sunt preconizate să dureze aproximativ 3 ani

Datele specifice proprietății evaluate sunt obținute în urma efectuării inspecției de către evaluator.

Proprietatea imobiliară subiect este amplasată în zona centrală a Municipiului Bucuresti, Str P-TA HARALAMBIE BOTESCU .

Zona în care este situat subiectul evaluării este predominant rezidențială, cuprinzând, în principal, blocuri și case vechi.

Proprietatea imobiliară evaluată se afla:

- La cca. 500 m de Parcul Garii de Nord;
- La cca 400 m de Sediul CNAIR;
- La cca 400 m de Spitalul Militar de Urgență;

Utilitățile și amenajările stradale sunt adecvate.

4. PREZENTAREA DATELOR

Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

În procesul de evaluare este necesară colectarea și analiza datelor care se referă la aria pieței.

„Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș și regiune. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop”⁴.

Datele generale sunt preluate de pe site-ul wikipedia și includ informații referitoare la forțele sociale, economice, legislative și ale mediului din jurul amplasamentului.

Scurt istoric al Pieței Matache (Sector 1, București)

1. Origini și dezvoltare timpurie

- Zona își trage numele de la măcelarul Loloescu Matache, care și-a început activitatea imediat după Războiul de Independență, în jurul anului 1879. Aici s-a construit ulterior Hala Matache, devenită nucleul pieței Economidia.roLife and StyleDivaro - Inchirieri / vanzari Cotroceni.
- În 1887, Primăria a cheltuit circa 58 000 de franci pentru amenajarea unei piețe acoperite cu beciuri pasive, utile pentru depozitarea mărfurilor perisabile B365Divaro - Inchirieri / vanzari CotroceniLife and Style.
- În perioada interbelică, zona s-a dezvoltat ca un centru comercial activ, înconjurată de prăvălii, hoteluri și ateliere Life and StyleDivaro - Inchirieri / vanzari Cotroceni.

2. Transformări comuniste și denumire oficială

- În 1948, piața a fost redenumită „Piața Ilie Pintilie”, în contextul propagandei comuniste, însă populația a continuat să o numească Piața Matache Life and StyleDivaro - Inchirieri / vanzari Cotroceni.

3. Extinderi și modificări ulterioare

- În anii 1940–1941, hala originală a fost extinsă, primind elemente de zidărie, ferestre arcuite și basoreliefuri, păstrând totodată structura metalică internă Life and Style.

4. Demolare și pierdere de patrimoniu

- Hala a fost unică în felul ei în București, similară halei Traian, și a rezistat până în secolul XXI.
- În martie 2013, pe mandatul primarului Sorin Oprescu, hala a fost demolată— inițial doar acoperișul, apoi întreaga structură—în contextul lărgirii bulevardului Buzzești, în ciuda protestelor societății civile și promisiunilor de salvare .

5. Perioada post-demolare

- După demolare, piața a fost reconstruită într-o formă modulară, cu hale metalice și chioșcuri temporare, pe structură metalică .

⁴ Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

- Concluziile sunt valabile numai la data evaluării;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru efectele juridice;
- Raportul nu trebuie să fie utilizat parțial;
- Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica;
- Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului;
- Pentru validitate este necesară semnătura originală.

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

(k) Declarația conformității evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor și în conformitate cu metodologia de lucru recomandată de ANEVAR.

Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – „Cadrul general (IVS Cadrul general)” și SEV 101 – „Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)”.

Misiunea de evaluare a fost condusă în conformitate cu prevederile SEV 102 – „Implementare (IVS 102)”, prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – „Raportare (IV 103)” și a ținut cont și de prevederile SEV 230 – „Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)”, SEV 104 „Tipuri ale valorii”, SEV 300 – „Evaluări pentru raportare financiară” și GEV 630 – „Evaluarea bunurilor imobile”.

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării nu a fost necesară nicio deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor.

(l) Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

- care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
8. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta utilizatorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate;
 9. Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile au fost preluate din documentele puse la dispoziție . Se presupune că planurile, schițele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului sunt corecte, dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință;
 10. Se presupune ca toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de către autoritățile locale, au fost sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
 11. Se presupune că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
 12. Terenul este evaluat în ipoteza că este liber de sarcini și nu este grevat dreptul de proprietate de eventuale litigii.

Ipoteze speciale:

Nu au fost identificate ipoteze speciale.

(j) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai pentru scopul menționat și se adresează doar clientului SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI și utilizatorului desemnat specificat în raport - SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI . Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat sau pentru oricare alt scop.

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

Valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, dacă nu apar modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. În prezența modificărilor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Condițiile de limitare a utilizării raportului sau a rezultatelor evaluării sunt:

Ipoteza specială este "o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării"³.

Ipoteze:

1. Valoarea opinată în acest raport 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 niciun fel de restricții în afara celor arătate pe parcursul raportului și al 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 nu este valabilă, valoarea estimată este invalidă;
2. Evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării. Se presupune că acestea sunt autentice. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzacționabil (în circuitul civil) dacă nu se specifică altfel;
3. Se presupune că afirmațiile făcute de către evaluator cu privire la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de către specialist, evaluatorul neavând competență în acest domeniu;
4. Evaluatorul a avut la dispoziție documentele din care s-au extras datele prezentate anterior. Acestea au fost anexate prezentului raport și considerate parte integrantă. Orice diferență între scriptic și faptic determină invalidarea acestui raport, evaluatorul neavând nicio responsabilitate în privința corectitudinii informațiilor primite.
5. Se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile de zonare, urbanism și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
6. Angajarea în evaluare și onorariul pentru această lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului. În nici un caz, cuantumul despăgubirilor ce ar putea fi datorate de evaluator în baza răspunderii civile, ca urmare a nerespectării sau a îndeplinirii necorespunzătoare a obligațiilor, prevăzute în prezentul contract, nu poate depăși onorariul încasat. Evaluatorul nu va fi ținut răspunzător pentru eventuale daune, cauzate clientului sau oricărui terț, ca urmare a folosirii informațiilor cuprinse în rapoartele întocmite de evaluator. În niciun caz, sumele ce urmează a fi plătite cu titlu de despăgubire, nu pot depăși, suma ce urmează a fi plătită cu titlu de tarif, pentru serviciile prestate;
7. Nu a fost realizată niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminațiilor. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii,

³ SEV 101 Termenii de referință ai evaluării

(h) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informațiile utilizate, primite de la client, pe baza cărora a fost realizată evaluarea au fost:

- ✓ Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- ✓ Istoricul utilizării proprietății imobiliare;
- ✓ Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2025;
- ✓ Informații din contractele de închiriere;
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- ✓ Administratorul bunurilor patrimoniale SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric etc.) și care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ✓ Înregistrări ale dreptului de proprietate (oficii/birouri de cadastru);
- ✓ Presa de specialitate;
- ✓ Informații existente pe site-urile de profil: www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro etc.;
- ✓ Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din localitatea Bucuresti și din zona în care se situează imobilul supus evaluării;
- ✓ Presa de specialitate;
- ✓ Baza de date a evaluatorului;
- ✓ Interviuurile cu părțile implicate în tranzacții;
- ✓ Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- ✓ Reviste de profil.

(i) Ipoteze și ipoteze speciale

Valoarea justă determinată 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. 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.

Ipotezele sunt "aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate."²

² SEV 101 Termenii de referință ai evaluării

fotografii, au fost preluate informații referitoare la bunul patrimonial și au fost analizate schițele existente.

În urma examinării documentelor puse la dispoziție, evaluatorul a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul clientului. Locația indicată și limitele proprietății precizate de către reprezentantul clientului sunt corecte. Proprietățile nu a fost măsurată de către evaluator întrucât nu intră în atribuțiile sale acest lucru.

Termenii de referință ai evaluării au fost stabiliți împreună cu clientul și au fost menționați în scris.

În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, în vederea documentării și colectării datelor despre bunurilor patrimoniale, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante oferite de către proprietar, respectiv la :

- Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr. Cadastral 231949;
- HCGMB 239/2001;
- Relevé ;
- Centralizator suprafețe (compartimentare) spații ;

Toate aceste documente se regăsesc în anexe .

Responsabilitatea pentru suprafețele constructive din schițele puse la dispoziția evaluatorului, autorizațiile sau restricțiile legale privind utilizarea proprietăților, natura și adecvarea serviciilor (apa, salubritate, întreținere etc.) sunt exclusiv ale proprietarului/administratorului ce a pus la dispoziția evaluatorului aceste date.

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

- inspecția proprietății la exterior, din incinta imobilului și din zonele de acces din căile publice și la interior;
- cercetarea pieței locale specifice, inclusiv identificarea și inspecția proprietăților comparabile;
- interviuri cu reprezentanți ai proprietarului, discuții telefonice cu persoane fizice și juridice - vânzători ai unor proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea subiect supusă evaluării;
- au fost efectuate verificări împreună cu reprezentanții clientului privind corespondența scriptic-faptic (acte proprietate vs. cadastru vs. constatări în urma inspecției conform fotografiilor anexate) și s-a investigat corespondența între amplasarea imobilului și situația sa scriptică și fizică, nefiind identificate neconcordanțe.

Documentarea realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii.

La data inspecției, proprietatea era folosită de către administratorul bunurilor.

Conform *Standardelor de evaluare a bunurilor* ediția 2025, definiția valorii de piață este următoarea: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ si/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”¹.

IFRS 13 definește valoarea justă ca fiind prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.

Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării. Această definiție a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare.

Valoarea justă poate fi necorespunzătoare pentru o altă dată, deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica.

(f) Data evaluării, data inspecției, data raportului

Inspecția spațiilor din cadrul Pieței Matache, în prezența reprezentantului SECTORULUI 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI. Cu această ocazie, a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată.

Data evaluării, adică data la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și concluzia privind valoarea de piață estimată, este 25.07.2025 .

Data raportului este 30.07.2025 .

Valoarea estimată este raportată în Euro. Conversia valorii în lei s-a făcut la cursul de **1EUR = 5,0708 RON**, valabil pentru data de 25.07.2025 . Exprimarea valorii în cele două monede este valabilă la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

(g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea făcută pe durata evaluării este adecvată scopului evaluării solicitate și tipului valorii care se va raporta, respectiv chiria de piață.

Inspecția proprietății a avut loc în data de 25.07.2025 și a fost realizată de către evaluatorul Bălțatu Bogdan Sebastian în prezența reprezentantului clientului. Cu această ocazie, s-au făcut

¹ SEV 100 Cadru general, para. 29

(c) Scopul evaluării

Evaluarea este cerută de către clientul SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI pentru înregistrarea valorii juste a bunului în situația poziției financiare pe ipoteza continuității activității entității.

Această evaluare nu poate fi folosită în alte scopuri și/sau în afara contextului prezentat.

(d) Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Prezenta evaluare se referă la spațiile situate în cadrul Pieței Matache, amplasate la adresa București, Str P-TA HARALAMBIE BOTESCU, nr.11-13, Sector 1, Jud. București, cod poștal 010841. Evaluarea s-a realizat pe premisa bunurilor libere de sarcini, în baza Extrasului de Carte Funciara Pentru Informare nr. Cerere 231949, nr. Cadastral 231949-C2, pusă la dispoziție de reprezentantul UAT-ului.

Drepturile, privilegiile sau condițiile care sunt atașate unei participații, indiferent de forma juridică a direcției, solicită o analiză în activitatea de evaluare. În mod uzual, drepturile de proprietate sunt definite prin documente legale, cum ar fi: clauzele de asociere, contractul de asociere, statute, contracte de parteneriat și acorduri între proprietari. În anumite situații poate fi necesar și să se distingă dreptul de proprietate de dreptul de folosință.

(e) Tipul valorii

Metodologia de calcul a valorii juste a ținut cont de scopul evaluării, de tipul proprietăți și de recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor ANEVAR 2025.

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- SEV 300 – Evaluări pentru raportare financiară;
- SEV 400 – Verificarea evaluărilor;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a proprietății subiect așa cum este aceasta definită în standardul general SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general). Tipul valorii este adecvat scopului evaluării și anume - înregistrarea valorii juste a bunurilor în situația poziției financiare pe ipoteza continuității activității entității.

3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

(a) Identificarea și competența evaluatorului

Societatea comercială SC FIDELCONT AUDIT SRL, cu sediul în municipiul Vaslui, str. Matei Basarab, nr.4, județul Vaslui, sub numărul J37/68/1999, CIF: 11551234, desfășoară activități de evaluare, fiind membru corporativ ANEVAR cu autorizația 0661/2025.

Prin contractele de colaborare încheiate atât cu persoane fizice cât și cu persoane juridice, membri ANEVAR, societatea și-a extins aria de acoperire către toate județele din Zona Nord-Est.

Având în vedere cele menționate mai sus, se poate trage concluzia că societatea comercială FIDELCONT AUDIT SRL are competența necesară întocmirii raportului de evaluare solicitat.

Evaluarea a fost efectuată de Baltatu Bogdan Sebastian, evaluator autorizat, legitimație 19180, specializările EPI, membru titular ANEVAR.

Evaluatorul deține cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea în mod competent a acestei lucrări.

Evaluatorul acționează în calitate de evaluator extern independent, oferind o evaluare obiectivă și imparțială, fără să existe un conflict de interese.

În procesul de evaluare nu a fost necesară consultarea altor specialiști tehnici sau de oricare altă natură.

(b) Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI, cu sediul în Mun. Bucuresti, Bd-ul Banu Manta, nr.9, Sector1, Jud. Bucuresti, CUI: 4505359, în calitate de solicitant.

Prezenta lucrare se adresează exclusiv SECTORULUI 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI VASLUI în calitate de administrator al spațiului și de utilizator desemnat al evaluării proprietății imobiliare.

Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară Bunuri imobile patrimoniale, situate în Bucuresti, Str P-TA HARALAMBIE BOTESCU, nr.11-13, Sector 1, Jud. Bucuresti, nr. cadastral 231949certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- ✓ afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate
- ✓ întrucât raportul de evaluare este întocmit în scop didactic, nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✓ nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat 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;
- ✓ onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ am realizat personal inspecția bunului evaluat;
- ✓ dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale certificării;
- ✓ la data acestui raport, evaluatorul este Membru titular;

Semnătura și data certificării

Bălțatu Bogdan Sebastian, Membru titular ANEVAR

25.07.2025



Raport de evaluare – Evaluare Raportare Financiara SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA MATACHE

SPATII HALA PIATA MATACHE - VALOARE JUSTA SPATII				
NR. CRT.	NR. SPATIU	SUPRAFATA MP	VALOARE JUSTA (LEI)	VALOARE JUSTA (EURO)
1	2	22.20	65,645.40	12,945.77
2	3	22.10	65,349.70	12,887.45
3	4	7.10	20,994.70	4,140.31
4	7	7.80	23,064.60	4,548.51
5	29	17.10	50,564.70	9,971.74
6	30	19.80	58,548.60	11,546.23
7	31	33.30	98,468.10	19,418.65
8	32	19.70	58,252.90	11,487.91
9	33	14.90	44,059.30	8,688.83
10	34	25.90	76,586.30	15,103.40
11	35	52.50	155,242.50	30,614.99
12	36	25.90	76,586.30	15,103.40
13	37	25.70	75,994.90	14,986.77
14	38	26.70	78,951.90	15,569.91
15	39	26.60	78,656.20	15,511.60
16	11	13.00	38,441.00	7,580.86
17	12	9.20	27,204.40	5,364.91
18	13	12.00	35,484.00	6,997.71
TOTAL		381.50		
ZONA CE URMERAZA A FI RECOMPARTIMENTATA				
TOTAL		317.20	937,960.40	184,972.86
HALA BRANZA				
1	9	3.10	9,166.70	1,807.74
2	10	3.20	9,462.40	1,866.06
		6.30		

Membru titular ANEVAR, nr. legitimație 19180,
Bălțatu Bogdan Sebastian



Membru corporativ ANEVAR – SC FIDELCONT AUDIT SRL, nr. autorizatie 0661/2025

Mun. Vaslui, str. M Basarab nr.4, jud. Vaslui

Tel: 0755.095.295; email: evaluator.grup@yahoo.com

Nr. 323 / 30.07.2025

RAPORT DE EVALUARE ***SPATII PIATA MATACHE***

– Bucuresti, Str P-TA HARALAMBIE BOTESCU, nr.11-13, Sector 1, Jud. Bucuresti–

Nr. cadastral 231949-C2



Client: SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Utilizator desemnat: SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Proprietar: SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Întocmit: Membru corporativ SC FIDELCONT AUDIT SRL

CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	3
2. CERTIFICARE	5
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
(a) Identificarea și competența evaluatorului	6
(b) Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	6
(c) Scopul evaluării	7
(d) Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate evaluate	7
(e) Tipul valorii	7
(f) Data evaluării, data inspecției, data raportului	8
(g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	8
(h) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea	9
(i) Ipoteze și ipoteze speciale	10
(j) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	12
(k) Declararea conformității evaluării cu SEV	13
(l) Descrierea raportului	13
4. PREZENTAREA DATELOR	14
Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	14
Descrierea situației juridice	17
Descrierea bunurilor	17
Descrierea și analiza amplasamentului	26
Istoricul proprietății subiect	30
5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	30
6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	31
7. Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii	55
8. ANEXE	58

Utilități edilitare conectate pe amplasament:

- Rețea de energie electrică existentă;
- Rețea de gaze: -;
- Rețea de termoficare: -;
- Rețea de apă: existentă;
- Rețea de canalizare: existentă;
- Rețea de telefonie, cablu TV și internet: existentă.

Acces: Din drum public asfaltat - Str. Berzei

Dreptul de proprietate: În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate evaluat: asupra imobilului analizat, deținut de către SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Sarcini înregistrate: nu au fost identificate conform Extrasului de Carte Funciara nr. Cerere 231949, Carte Funciara nr. 231949-C2 .

Ipoteze speciale: Nu sunt necesare.

Moneda în care se exprimă estimată: Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și LEI. Cursul de valoare schimb LEU/EUR valabil la data evaluării (25.07.2025) este cel afișat de BNR, anume 5,0708 lei/euro.

Evaluator autorizat: Bălțatu Bogdan Sebastian- Membru titular ANEVAR

Certificat: Autorizat ANEVAR

Legitimăție: nr. 19180 valabilă în anul 2025

Concluzia asupra valorii: În urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare chiriei de piata estimată prin abordarea prin piață , la data de 25.07.2025 este:

SPATII HALA PIATA MATACHE - VALOARE CHIRIE SPATII					
NR. CRT.	NR. SPATIU	SUPRAFATA MP	VALOARE CHIRIE MINIMA DE PIATA LEU/MP/LUNA	VALOARE CHIRIE MINIMA DE PIATA EURO/MP/LUNA (ROTUNJITA)	VALOARE CHIRIE MINIMA DE PIATA LEI/LUNA/SPATIU
1	2	22.20	120.7	23.8	2,679.54
2	3	22.10	120.7	23.8	2,667.47
3	4	7.10	120.66	23.8	856.69
4	7	7.80	120.66	23.8	941.07
5	29	17.10	120.68	23.8	2,063.63
6	30	19.80	120.69	23.8	2,389.66
7	31	33.30	120.73	23.8	4,020.31
8	32	19.70	120.69	23.8	2,377.59
9	33	14.90	120.67	23.8	1,797.98
10	34	25.90	120.71	23.8	3,126.39
11	35	52.50	120.79	23.8	6,341.48
12	36	25.90	120.71	23.8	3,126.39
13	37	25.70	120.71	23.8	3,102.25
14	38	26.70	120.71	23.8	3,222.96
15	39	26.60	120.71	23.8	3,210.89
16	11	13.00	120.66	23.8	1,568.58
17	12	9.20	120.65	23.8	1,109.98
18	13	12.00	120.66	23.8	1,447.92
TOTAL		381.50			
ZONA CE URMERAZA A FI RECOMPARTIMENTATA					
TOTAL		317.20	121.60	24.0	36,596.90
HALA BRANZA					
1	9	3.10	120.63	23.8	373.95
2	10	3.20	120.63	23.8	386.02
		6.30			

Membru titular ANEVAR, nr. legitimăție 19180,

Bălțatu Bogdan Sebastian



1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Spatii in cadrul Pietei Matache, conform datelor furnizate de reprezentantul SECTORULUI 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI , amplasate la parterul al corpului C2, conform inspectiei la fata locului si Extrasului de Carte Funciara nr. Cerere 231949, Carte Funciara nr. 231949-C2 . Spatiile nu au fost masurate de catre evaluator, nu intra in atributiile evaluatorului acest lucru.

SPATII HALA PIATA MATACHE - VALOARE CHIRIE SPATII		
NR. CRT.	NR. SPATIU	SUPRAFATA MP
1	2	22.20
2	3	22.10
3	4	7.10
4	7	7.80
5	29	17.10
6	30	19.80
7	31	33.30
8	32	19.70
9	33	14.90
10	34	25.90
11	35	52.50
12	36	25.90
13	37	25.70
14	38	26.70
15	39	26.60
16	11	13.00
17	12	9.20
18	13	12.00
TOTAL		381.50
ZONA CE URMERAZA A FI RECOMPARTIMENTATA		
TOTAL		317.20
HALĂ BRÂNZĂ		
1	9	3.10
2	10	3.20
		6.30

Client: SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Proprietar: SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Utilizator desemnat: SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Localizare proprietate: Bucuresti, Str P-TA HARALAMBIE BOTESCU, nr.11-13, Sector 1, Jud. Bucuresti;

Data inspectiei: 25.07.2025

Data evaluarii: 25.07.2025

Scopul evaluării: Stabilirea valorii chiriei de piata .

Tipul valorii estimate: Chiria de piata.

2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară spatiu, situat în Bucuresti, Str P-TA HARALAMBIE BOTESCU, nr.11-13, Sector 1, Jud. Bucuresti, nr. cadastral 231949-C2 certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- ✓ afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate
- ✓ întrucât raportul de evaluare este întocmit în scop didactic, nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✓ nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat 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;
- ✓ onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ am realizat personal inspecția bunului evaluat;
- ✓ dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale certificării;
- ✓ la data acestui raport, evaluatorul este Membru titular;

Semnătura și data certificării

Bălțatu Bogdan Sebastian, Membru titular ANEVAR

25.07.2025



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

(a) Identificarea și competența evaluatorului

Societatea comercială SC FIDELCONT AUDIT SRL, cu sediul în municipiul Vaslui, str. Matei Basarab, nr.4, Sectorul 1 al Municipiului București, sub numărul J37/68/1999, CIF: 11551234, desfășoară activități de evaluare, fiind membru corporativ ANEVAR cu autorizația 0661/2025.

Prin contractele de colaborare încheiate atât cu persoane fizice cât și cu persoane juridice, membri ANEVAR, societatea și-a extins aria de acoperire către toate județele din Zona Nord-Est.

Având în vedere cele menționate mai sus, se poate trage concluzia că societatea comercială FIDELCONT AUDIT SRL are competența necesară întocmirii raportului de evaluare solicitat.

Evaluarea a fost efectuată de Baltatu Bogdan Sebastian, evaluator autorizat, legitimație 19180, specializările EPI, membru titular ANEVAR.

Evaluatorul deține cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea în mod competent a acestei lucrări.

Evaluatorul acționează în calitate de evaluator extern independent, oferind o evaluare obiectivă și imparțială, fără să existe un conflict de interese.

În procesul de evaluare nu a fost necesară consultarea altor specialiști tehnici sau de oricare altă natură.

(b) Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI, cu sediul în Mun. București, Bd-ul Banu Manta, nr.9, Sector1, Jud. București, CUI: 4505359, în calitate de solicitant.

Prezenta lucrare se adresează exclusiv SECTORULUI 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI în calitate de administrator al spațiului și de utilizator desemnat al evaluării proprietății imobiliare.

Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

(c) Scopul evaluării

Evaluarea este cerută de către clientul SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI pentru stabilirea valorii chiriei de piata a spatiilor descrise.

Această evaluare nu poate fi folosită în alte scopuri și/sau în afara contextului prezentat.

(d) Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Prezenta evaluare se referă la spațiile situate în cadrul Pieteii Matache, amplasate la adresa Bucuresti, Str P-TA HARALAMBIE BOTESCU, nr.11-13, Sector 1, Jud. Bucuresti , cod poștal 010841. Evaluarea s-a realizat pe premisa bunurilor libere de sarcini, în baza Extrasului de Carte Funciara Pentru Informare nr. Cerere 231949, nr. Cadastral 231949-C2 , pusă la dispoziție de reprezentantul UAT-ului.

Drepturile, privilegiile sau condițiile care sunt atașate unei participații, indiferent de forma juridică a direcției, solicită o analiză în activitatea de evaluare. În mod uzual, drepturile de proprietate sunt definite prin documente legale, cum ar fi: clauzele de asociere, contractul de asociere, statute, contracte de parteneriat și acorduri între proprietari. În anumite situații poate fi necesar și să se distingă dreptul de proprietate de dreptul de folosință.

(e) Tipul valorii

Metodologia de calcul a valorii juste a ținut cont de scopul evaluării, de tipul proprietăți și de recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor ANEVAR 2025.

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- SEV 300 – Evaluări pentru raportare financiară;
- SEV 400 – Verificarea evaluărilor;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a proprietății subiect așa cum este aceasta definită în standardul general SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general). Tipul valorii este adecvat scopului evaluării și anume - înregistrarea valorii juste a bunurilor în situația poziției financiare pe ipoteza continuității activității entității.

Conform *Standardelor de evaluare a bunurilor* ediția 2025, definiția chiriei de piață este următoarea: " Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare1

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.

Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unei închirieri sau a unui drept creat prin închiriere. În cazurile în care există contracte de închiriere este necesar să se ia în considerare chiria contractuală, iar în alte cazuri chiria de piață.

Chiria de piața poate fi necorespunzătoare pentru o altă dată, deoarece piețele și condițiile de piața se pot modifica.

(f) Data evaluării, data inspecției, data raportului

Inspecția spațiilor din cadrul Pieței Matache, în prezența reprezentantului SECTORULUI 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI. Cu această ocazie, a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată.

Data evaluării, adică data la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și concluzia privind valoarea de piață estimată, este 25.07.2025 .

Data raportului este 30.07.2025 .

Valoarea estimată este raportată în Euro. Conversia valorii în lei s-a făcut la cursul de **1EUR = 5,0708 RON**, valabil pentru data de 25.07.2025 . Exprimarea valorii în cele două monede este valabilă la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

(g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea făcută pe durata evaluării este adecvată scopului evaluării solicitate și tipului valorii care se va raporta, respectiv chiria de piața.

Inspecția proprietății a avut loc în data de 25.07.2025 și a fost realizată de către evaluatorul Bălțatu Bogdan Sebastian în prezența reprezentantului clientului. Cu această ocazie, s-au făcut fotografii, au fost preluate informații referitoare la bunul patrimonial și au fost analizate schițele existente.

În urma examinării documentelor puse la dispoziție, evaluatorul a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul clientului. Locația indicată și limitele proprietății precizate de către reprezentantul clientului sunt corecte. Proprietățile nu a fost măsurată de către evaluator întrucât nu intră în atribuțiile sale acest lucru.

¹ SEV 100 Cadrul general, para. 29

Termenii de referință ai evaluării au fost stabiliți împreună cu clientul și au fost menționați în scris.

În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, în vederea documentării și colectării datelor despre bunurilor patrimoniale, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante oferite de către proprietar, respectiv la :

- Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr. Cadastral 231949;
- HCGMB 239/2001;
- Relevee ;
- Centralizator suprafete (compartimentare) spatii ;

Toate aceste documente se regăsesc în anexe .

Responsabilitatea pentru suprafețele constructive din schițele puse la dispoziția evaluatorului, autorizațiile sau restricțiile legale privind utilizarea proprietăților, natura și adecvarea serviciilor (apa, salubritate, întreținere etc.) sunt exclusiv ale proprietarului/administratorului ce a pus la dispoziția evaluatorului aceste date.

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

- inspecția proprietății la exterior, din incinta imobilului și din zonele de acces din căile publice și la interior;
- cercetarea pieței locale specifice, inclusiv identificarea și inspecția proprietăților comparabile;
- interviuri cu reprezentanți ai proprietarului, discuții telefonice cu persoane fizice și juridice - vânzători ai unor proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea subiect supusă evaluării;
- au fost efectuate verificări împreună cu reprezentanții clientului privind corespondența scriptic-faptic (acte proprietate vs. cadastru vs. constatări în urma inspecției conform fotografiilor anexate) și s-a investigat corespondența între amplasarea imobilului și situația sa scriptică și fizică, nefiind identificate neconcordanțe.

Documentarea realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii.

La data inspecției, proprietatea era folosită de către administratorul bunurilor.

(h) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informațiile utilizate, primite de la client, pe baza cărora a fost realizată evaluarea au fost:

- ✓ Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- ✓ Istoricul utilizării proprietății imobiliare;
- ✓ Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2025;
- ✓ Informații din contractele de închiriere;
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- ✓ Administratorul bunurilor patrimoniale SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric etc.) și care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ✓ Înregistrări ale dreptului de proprietate (oficii/birouri de cadastru);
- ✓ Presa de specialitate;
- ✓ Informații existente pe site-urile de profil: www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro etc.;
- ✓ Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din localitatea Bucuresti și din zona în care se situează imobilul supus evaluării;
- ✓ Presa de specialitate;
- ✓ Baza de date a evaluatorului;
- ✓ Interviuurile cu părțile implicate în tranzacții;
- ✓ Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- ✓ Reviste de profil.

(i) Ipoteze și ipoteze speciale

Chiria de piata determinată 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. 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.

Ipotezele sunt "aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate."²

Ipoteza specială este "o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării"³.

Ipoteze:

1. Valoarea opinată în acest raport 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

² SEV 101 Termenii de referință ai evaluării

³ SEV 101 Termenii de referință ai evaluării

- niciun fel de restricții în afara celor arătate pe parcursul raportului și al 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 nu este valabilă, valoarea estimată este invalidă;
2. Evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării. Se presupune că acestea sunt autentice. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzacționabil (în circuitul civil) dacă nu se specifică altfel;
 3. Se presupune că afirmațiile făcute de către evaluator cu privire la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de către specialist, evaluatorul neavând competență în acest domeniu;
 4. Evaluatorul a avut la dispoziție documentele din care s-au extras datele prezentate anterior. Acestea au fost anexate prezentului raport și considerate parte integrantă. Orice diferență între scriptic și faptic determină invalidarea acestui raport, evaluatorul neavând nicio responsabilitate în privința corectitudinii informațiilor primite.
 5. Se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile de zonare, urbanism și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
 6. Angajarea în evaluare și onorariul pentru această lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului. În nici un caz, cuantumul despăgubirilor ce ar putea fi datorate de evaluator în baza răspunderii civile, ca urmare a nerespectării sau a îndeplinirii necorespunzătoare a obligațiilor, prevăzute în prezentul contract, nu poate depăși onorariul încasat. Evaluatorul nu va fi ținut răspunzător pentru eventuale daune, cauzate clientului sau oricărui terț, ca urmare a folosirii informațiilor cuprinse în rapoartele întocmite de evaluator. În niciun caz, sumele ce urmează a fi plătite cu titlu de despăgubire, nu pot depăși, suma ce urmează a fi plătită cu titlu de tarif, pentru serviciile prestate;
 7. Nu a fost realizată niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminațiilor. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
 8. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta utilizatorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate;
 9. Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile au fost preluate din documentele puse la dispoziție. Se presupune că planurile, schițele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului sunt corecte, dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință;

10. Se presupune ca toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de către autoritățile locale, au fost sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
11. Se presupune că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

Ipoteze speciale:

Nu au fost identificate ipoteze speciale.

(j) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai pentru scopul menționat și se adresează doar clientului SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI și utilizatorului desemnat specificat în raport - SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI . Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat sau pentru oricare alt scop.

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

Valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, dacă nu apar modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. În prezența modificărilor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Condițiile de limitare a utilizării raportului sau a rezultatelor evaluării sunt:

- Concluziile sunt valabile numai la data evaluării;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru efectele juridice;
- Raportul nu trebuie să fie utilizat parțial;
- Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica;
- Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului;
- Pentru validitate este necesară semnătura originală.

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

(k) Declararea conformității evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor și în conformitate cu metodologia de lucru recomandată de ANEVAR.

Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – „Cadrul general (IVS Cadrul general)” și SEV 101 – „Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)”.

Misiunea de evaluare a fost condusă în conformitate cu prevederile SEV 102 – „Implementare (IVS 102)”, prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – „Raportare (IV 103)” și a ținut cont și de prevederile SEV 230 – „Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)”, SEV 104 “Tipuri ale valorii”, SEV 300 - „Evaluări pentru raportare financiară” și GEV 630 – „Evaluarea bunurilor imobile”.

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării nu a fost necesară nicio deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor.

(l) Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

4. PREZENTAREA DATELOR

Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

În procesul de evaluare este necesară colectarea și analiza datelor care se referă la aria pieței.

„Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș și regiune. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop”⁴.

Datele generale sunt preluate de pe site-ul wikipedia și includ informații referitoare la forțele sociale, economice, legislative și ale mediului din jurul amplasamentului.

Scurt istoric al Pieței Matache (Sector 1, București)

1. Origini și dezvoltare timpurie

- Zona își trage numele de la măcelarul Loloescu Matache, care și-a început activitatea imediat după Războiul de Independență, în jurul anului 1879. Aici s-a construit ulterior Hala Matache, devenită nucleul pieței Economidivaro - Inchirieri / vanzari Cotroceni.
- În 1887, Primăria a cheltuit circa 58 000 de franci pentru amenajarea unei piețe acoperite cu beciuri pasive, utile pentru depozitarea mărfurilor perisabile B365Divaro - Inchirieri / vanzari CotroceniLife and Style.
- În perioada interbelică, zona s-a dezvoltat ca un centru comercial activ, înconjurată de prăvălii, hoteluri și ateliere Life and StyleDivaro - Inchirieri / vanzari Cotroceni.

2. Transformări comuniste și denumire oficială

- În 1948, piața a fost redenumită „Piața Ilie Pintilie”, în contextul propagandei comuniste, însă populația a continuat să o numească Piața Matache Life and StyleDivaro - Inchirieri / vanzari Cotroceni.

3. Extinderi și modificări ulterioare

- În anii 1940–1941, hala originală a fost extinsă, primind elemente de zidărie, ferestre arcuite și basoreliefuri, păstrând totodată structura metalică internă Life and Style.

4. Demolare și pierdere de patrimoniu

- Hala a fost unică în felul ei în București, similară halei Traian, și a rezistat până în secolul XXI.
- În martie 2013, pe mandatul primarului Sorin Oprescu, hala a fost demolată— inițial doar acoperișul, apoi întreaga structură—în contextul lărgirii bulevardului Buzzești, în ciuda protestelor societății civile și promisiunilor de salvare.

5. Perioada post-demolare

- După demolare, piața a fost reconstruită într-o formă modulară, cu hale metalice și chioșcuri temporare, pe structură metalică.

⁴ Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

- În 2007, o modernizare anterioară a cuprins un spațiu agroalimentar complet modernizat, cu 93 de tarabe și 56 de spații comerciale, într-o investiție de aproximativ un milion de euro România Liberă.
6. Proiectul de revitalizare și reconstrucție (2022–2024)
- În 2022, Primăria Sectorului 1 a lansat studiul de fezabilitate pentru transformarea zonei într-un hub cultural și pol gastronomic, incluzând spații pentru meșteșuguri, cinema în aer liber, cafenele și târguri tematice .
 - Punctul central rămâne Hala Matache (subsol + parter), care își va păstra destinația de piață agro-alimentară, integrând elemente istorice .
 - Proiectul aprobat de Consiliul Local pe 28 decembrie 2023 prevede și 10 spații comerciale (subsol, parter, terasă), o parcare subterană cu 165 de locuri (inclusiv cu stații de încărcare electrică), piste pentru biciclete, spații verzi și un concept energetic aproape neutru Primaria Sectorului 1.
 - Valoarea estimată a investiției se ridică la (~160 milioane lei), iar lucrările sunt preconizate să dureze aproximativ 3 ani

Datele specifice proprietății evaluate sunt obținute în urma efectuării inspecției de către evaluator.

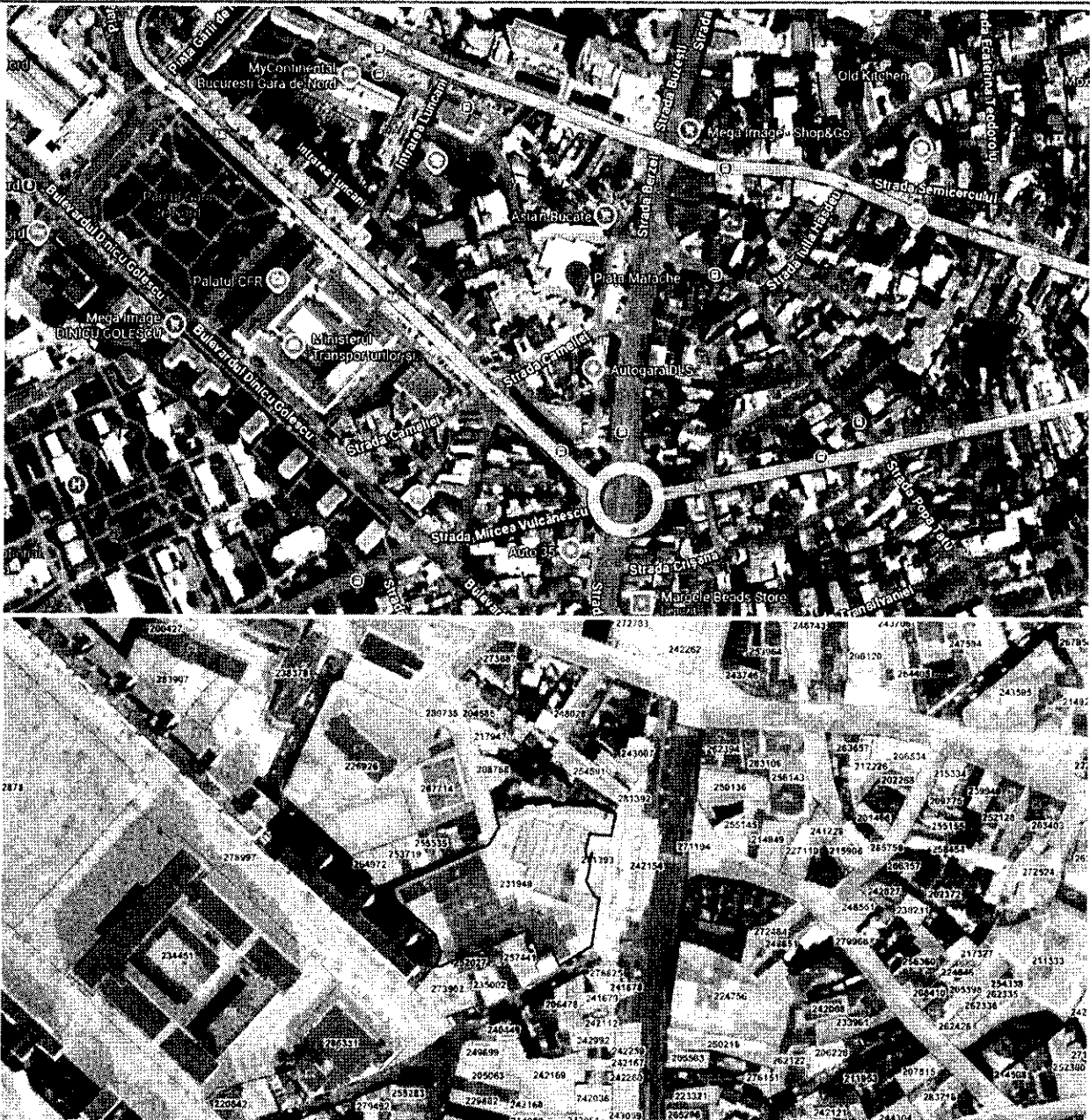
Proprietatea imobiliară subiect este amplasată în zona centrală a Municipiului București, Str P-TA HARALAMBIE BOTESCU .

Zona în care este situat subiectul evaluării este predominant rezidențială, cuprinzând, în principal, blocuri și case vechi.

Proprietatea imobiliară evaluată se afla:

- La cca. 500 m de Parcul Garii de Nord;
- La cca 400 m de Sediul CNAIR;
- La cca 400 m de Spitalul Militar de Urgență;

Utilitățile și amenajările stradale sunt adecvate.



Descrierea situației juridice

Dreptul de proprietate:

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI asupra proprietății imobiliare evaluate.

Actualul proprietar al terenului intravilan pe care este edificata constructia detine bunul exclusiv – cota de 1/1 parte. Acesta a fost dobandit spre administrare prin HCGMB 239/2001.

Drept documente de proprietate au fost puse la dispoziție următoarele acte, anexate în copie la prezentul raport:

- Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr. Cadastral 231949 ;
- HCGMB 239/2001;
- Relevee ;
- Centralizator suprafete (compartimentare) spatii ;

Toate aceste documente se regăsesc în anexe .

Exista o corespondență scriptico-faptică între actele de proprietate ale clientului și rezultatele obținute în urma inspecției. Nu există neconcordanțe între amplasarea din teren și amplasarea din documente.

Extras de Carte Funciară:

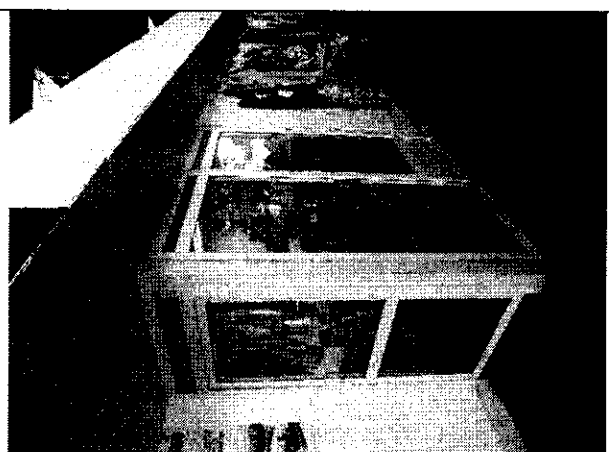
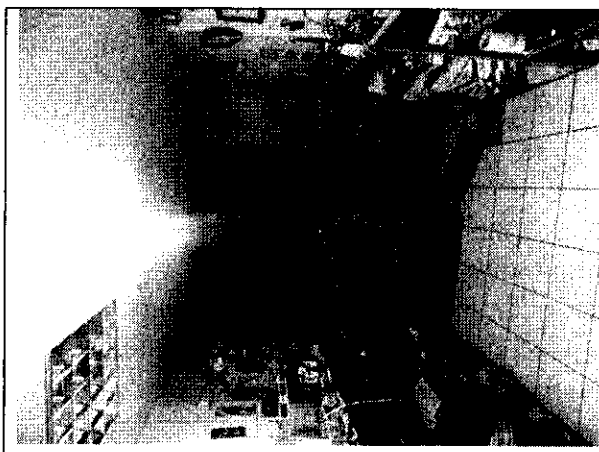
- Am avut la dispozitie Extrasul de Carte Funciara pentru Informare cu nr. Cerere 231949, nedatat (neutilizabil in circuitul civil).

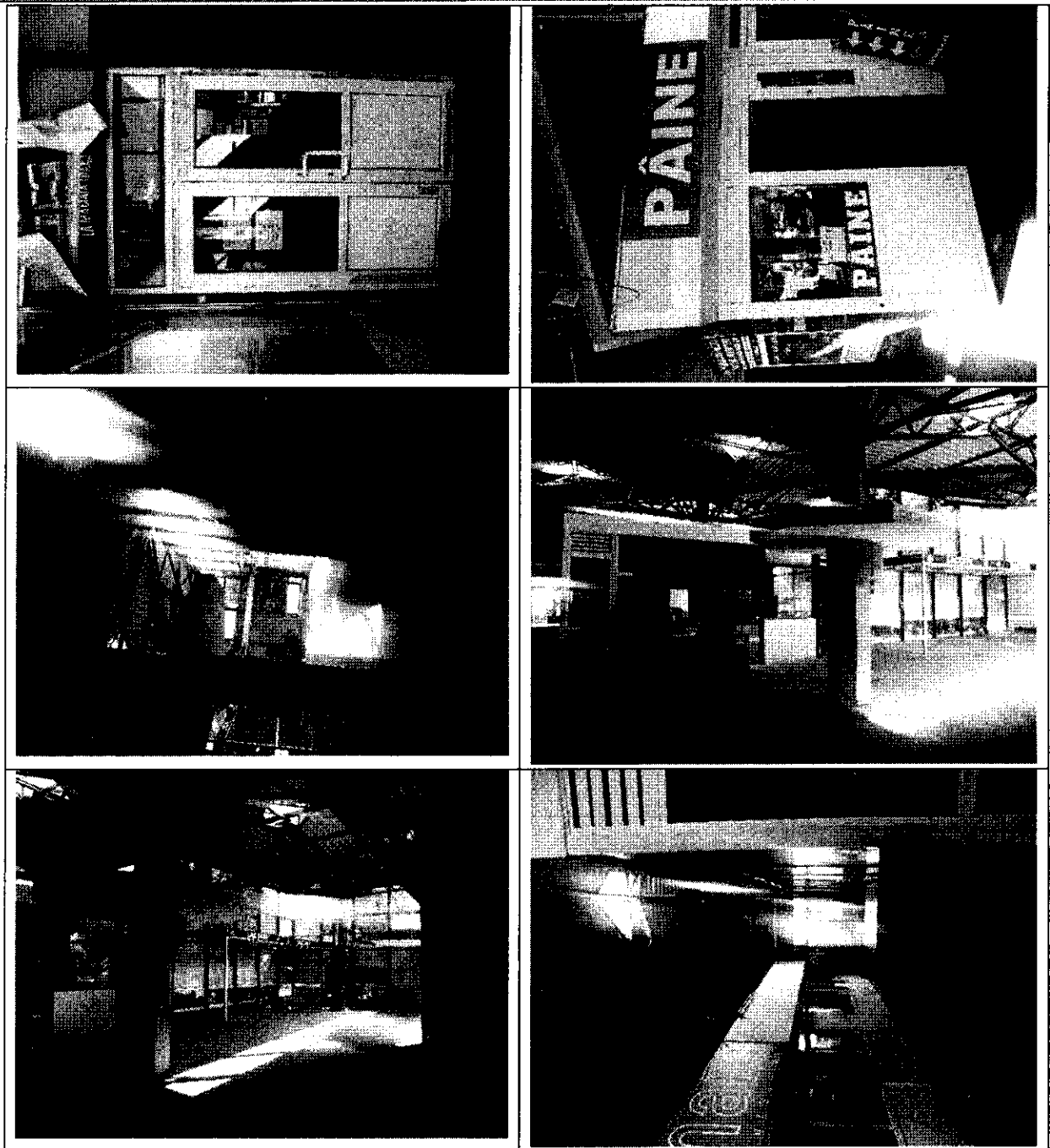
Descrierea bunurilor

Spatiile sunt amplasate in zona centrala a municipiului Bucuresti, Str P-TA HARALAMBIE BOTESCU, Nr. 11-13, Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti , cu destinație comerciala, sunt compuse din:

- ✓ Spatiile din cadrul Pietei Matache, conform datelor furnizate de reprezentantul SECTORULUI 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI , amplasate la parterul corpului 2, conform inspectiei la fata locului si Extrasului de Carte Funciara nr. Cerere 231949, Carte Funciara nr. 231949-C2 .

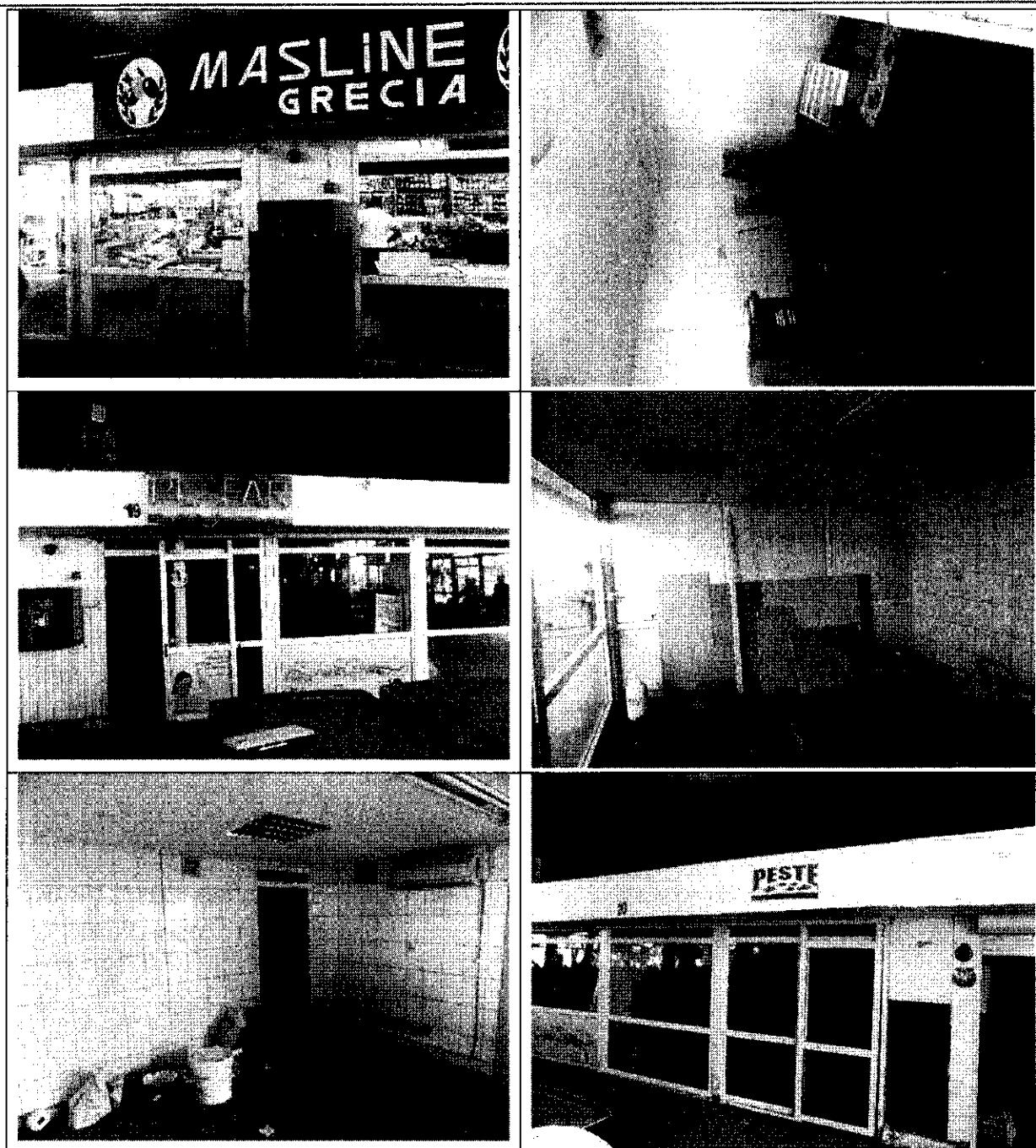
SPATII HALA PIATA MATACHE - VALOARE CHIRIE SPATII		
NR. CRT.	NR. SPATIU	SUPRAFATA MP
1	2	22.20
2	3	22.10
3	4	7.10
4	7	7.80
5	29	17.10
6	30	19.80
7	31	33.30
8	32	19.70
9	33	14.90
10	34	25.90
11	35	52.50
12	36	25.90
13	37	25.70
14	38	26.70
15	39	26.60
16	11	13.00
17	12	9.20
18	13	12.00
TOTAL		381.50
ZONA CE URMERAZA A FI RECOMPARTIMENTATA		
TOTAL		317.20
HALA BRÂNZA		
1	9	3.10
2	10	3.20
		6.30

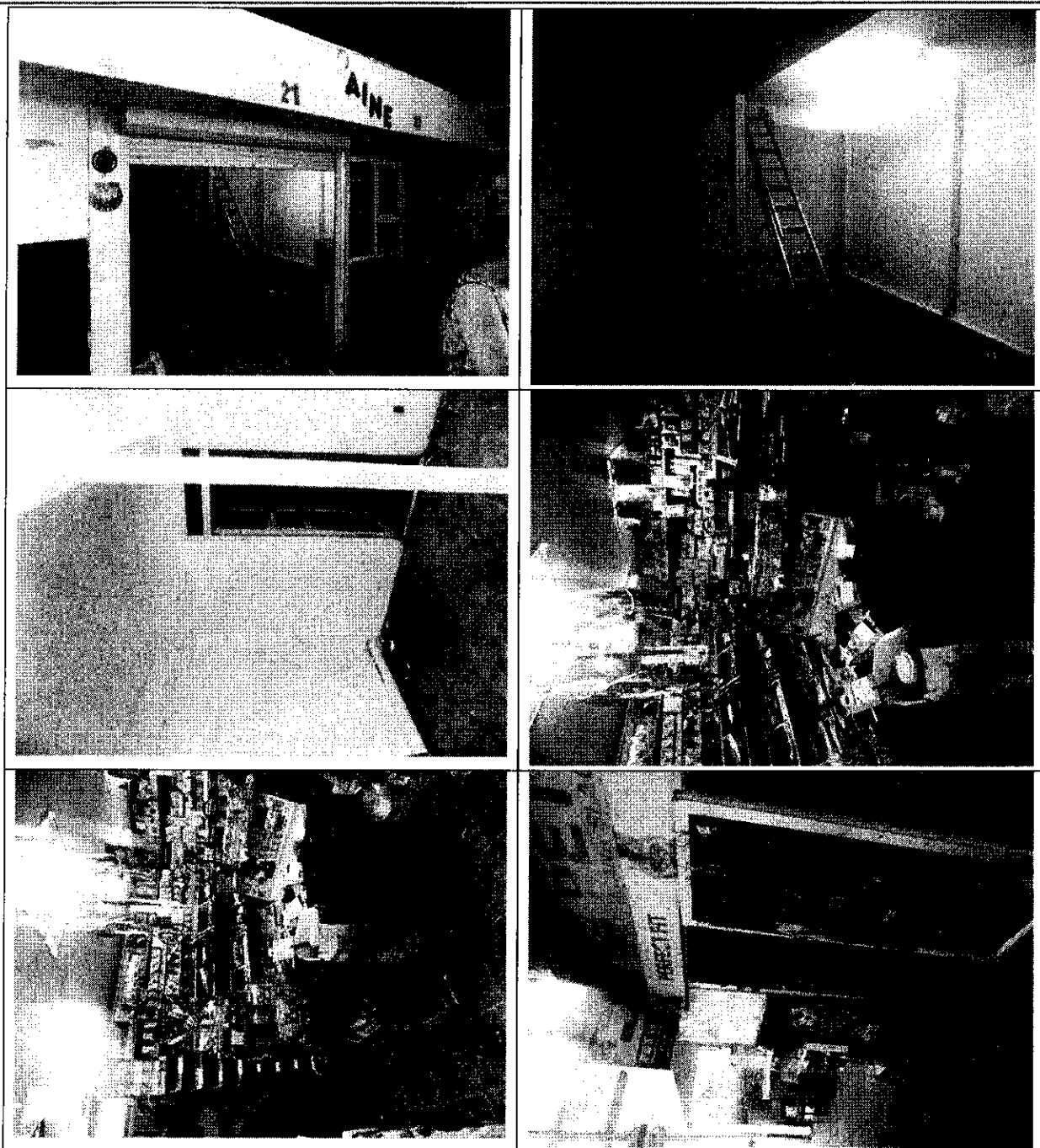


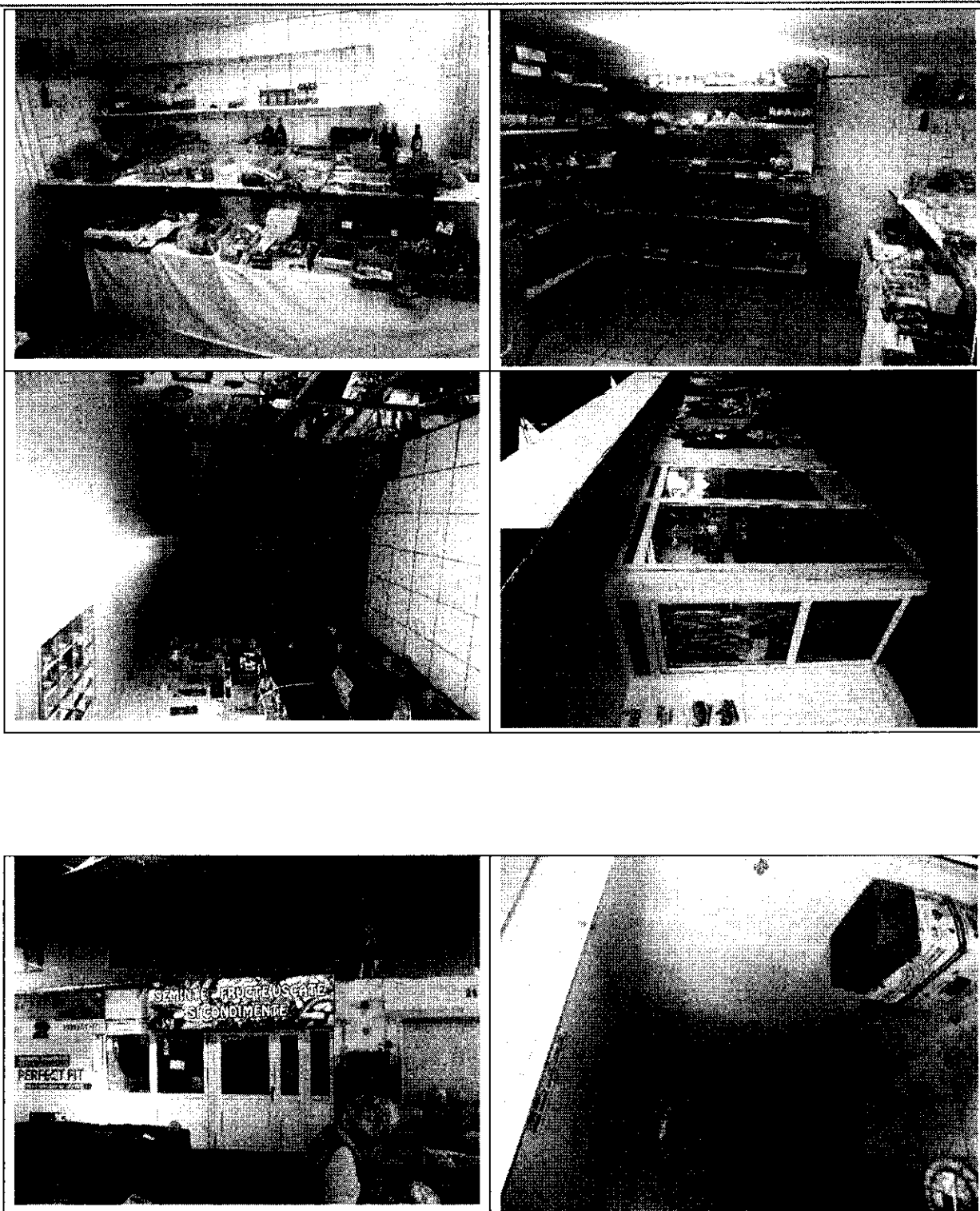


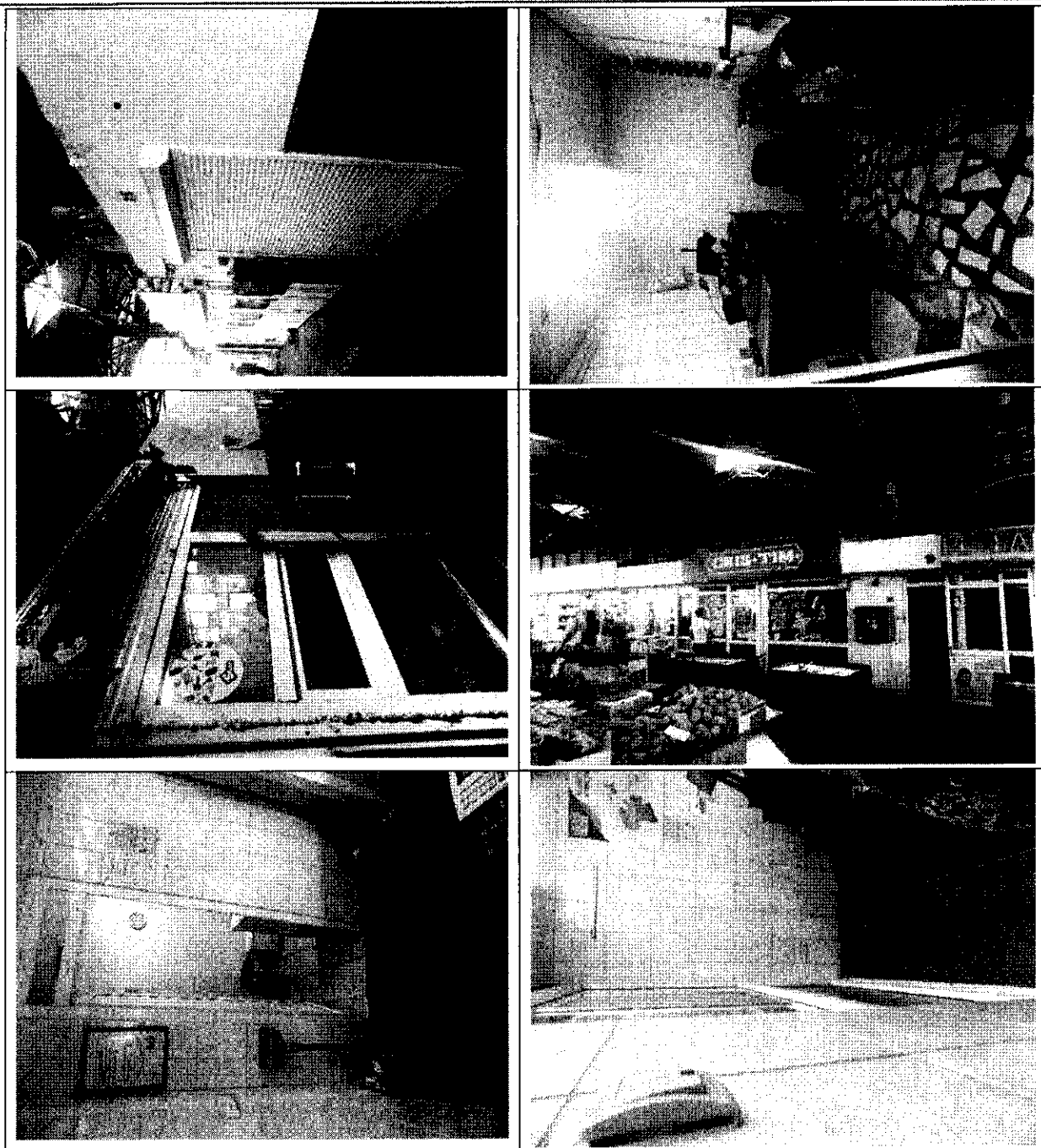














Descrierea și analiza amplasamentului

Caracteristici ale amplasamentului:

Suprafață: 8.557 mp (suprafața conform Extras de Carte Funciara nr. 231949);

Destinație: Teren cu destinație curți-construcții în suprafața de 7.976 mp și 581 mp drum ;

Topografie: Teren plan;

Formă: neregulată;

Utilități:

- ✓ branșament la energia electrică;
- ✓ alimentare cu apă de la rețeaua localității;
- ✓ canalizare la rețeaua localității.

Amenajările externe: Există liniile de racordare la rețelele de utilități;

Acces: Accesul se realizează direct către proprietate din drumul public de acces, în momentul inspecției str. Str. Berzei . Nu există nicio informație cu privire la drumul din care se face accesul cu privire la faptul că nu este public.

Situația actuală a terenului: Teren construit, situat în zona centrală a localității București, zonă preponderent rezidențială cu blocuri și case;

În prezent, pe terenul studiat se află 5 imobile (conform Extras de Carte Funciara nr. 231949-).

Din punct de vedere geotehnic, amplasamentul se înscrie în zona cu condiții bune de fundare, formațiunile geologice predominante fiind sedimente grosiere, care constituie stratul de fundare al majorității construcțiilor realizate în Sectorul 1 al Municipiului București .

Descrierea și analiza construcției

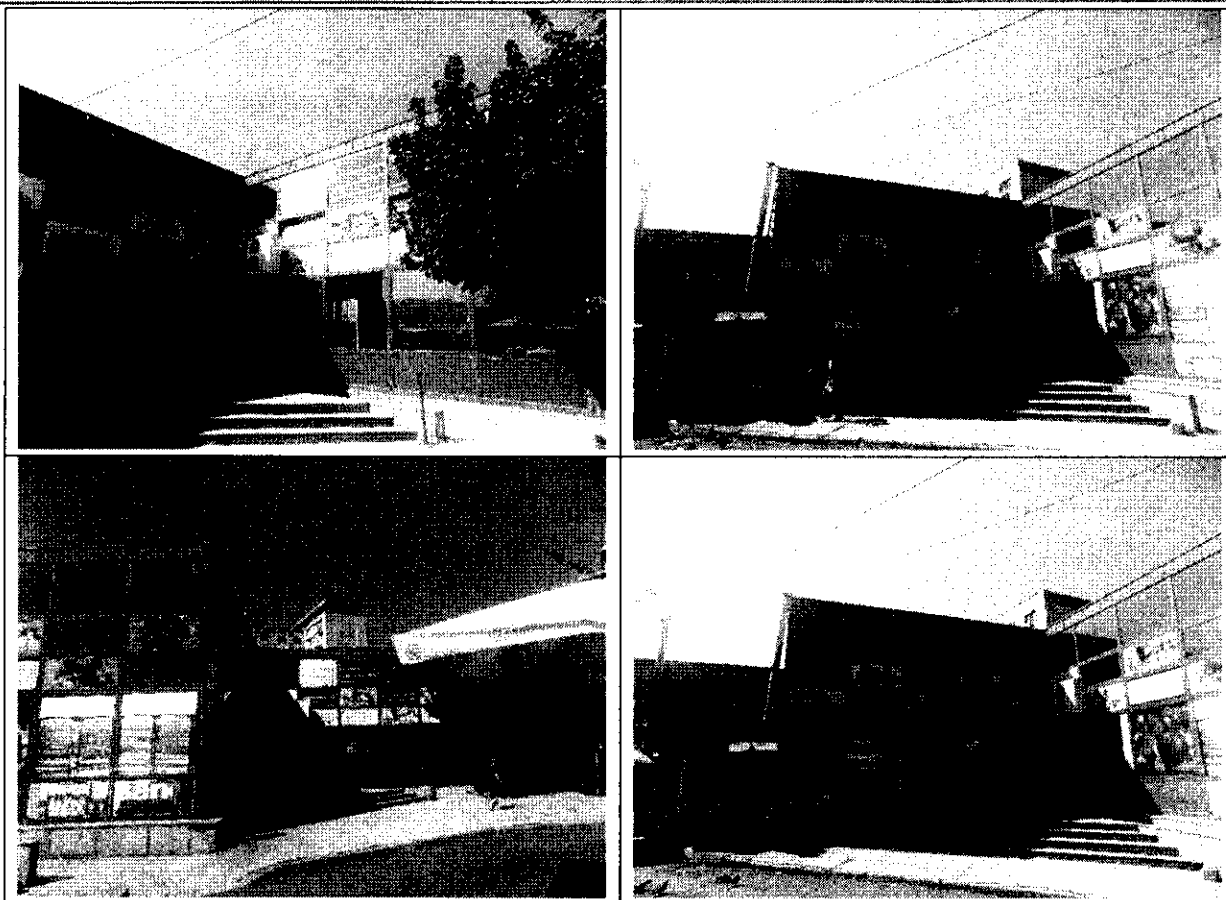
Date generale:

- ✓ **Tipul construcției:** Spații situate într-o clădire independentă parter;
- ✓ **Regim de înălțime:** Parter, spații amplasate la parterul clădirii clădirii;
- ✓ **Suprafață:**

SPATII HALA PIATA MATACHE - VALOARE CHIRIE SPATII		
NR. CRT.	NR. SPATIU	SUPRAFATA MP
1	2	22.20
2	3	22.10
3	4	7.10
4	7	7.80
5	29	17.10
6	30	19.80
7	31	33.30
8	32	19.70
9	33	14.90
10	34	25.90
11	35	52.50
12	36	25.90
13	37	25.70
14	38	26.70
15	39	26.60
16	11	13.00
17	12	9.20
18	13	12.00
TOTAL		381.50
ZONA CE URMERAZA A FI RECOMPARTIMENTATA		
TOTAL		317.20
HALA BRANZA		
1	9	3.10
2	10	3.20
		6.30

- ✓ An construcție: 1997 (conform fisa mijlocului fix).
- ✓ Vârsta cronologică construcție: 28 de ani.
- ✓ Structura de rezistență
 - *Infrastructura* – fundații din beton armat.
 - *Suprastructura* – structura de rezistenta metalica.
- ✓ Închiderile perimetrale și compartimentările: din panouri pvc si geamuri termopan.
- ✓ Finisajele interioare: Finisaj interior obisnuit, faianta grup sanitar si in spatii inchise, ciment mozaicat, tamplarie PVC cu geam termopan.
- ✓ Finisajul exterior: tâmplăria interioară și cea exterioară este din PVC cu geam termopan.
- ✓ Instalația electrică: de tip îngropat (sub tencuială) și asigură iluminatul cu incandescență și funcționarea prizelor monofazate. Corpurile de iluminat și aparatele electrice sunt de tip inferior. Branșamentul se face direct la rețeaua stradală prin fir subteran.
- ✓ Instalația sanitară funcțională: instalația de alimentare cu apă este realizată cu țeavă multistrat, iar scurgerea este din tubulatură din polipropilenă. Obiectele sanitare sunt din porțelan sanitar, materiale acrilice și inox, cu accesorii cromate, de calitate infetioara și constau în bideu și WC.
- ✓ Instalația de încălzire și de gaz metan: nu a fost identificata in spatii.





Istoricul proprietății subiect

Spatiile situate in Piata Matache, situate pe Str P-TA HARALAMBIE BOTESCU, Nr. 11-13, Sector1, Mun. Bucuresti, cele cinci corpuri de proprietate C1 – C5, au fost intrate in administrarea Sectorului 1 conform HCGMB 239/2001.

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de „cea mai buna 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.

Cea mai buna utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025-Glosar astfel: „utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat a unui teren liber sau a unei

proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”.

Analiza pieței constituie baza pentru determinarea celei mai bune utilizări (CMBU) a unei proprietăți imobiliare. Piața specifică proprietății imobiliare subiect este piața spațiilor din pieteles agroalimentare de dimensiune 12-409 mp, spații care intră în categoria spațiilor de dimensiuni mici spre medii.

În analiza celei mai bune utilizări, evaluatorul consideră mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect. Pentru a ajunge la o opinie privind cea mai bună utilizare a proprietății subiect, evaluatorul aplică patru teste:

1. **permisibilitatea legală:** se determină care sunt utilizările permise de legislația în vigoare data evaluării ;
2. **posibilitatea fizică:** se urmăresc condițiile fizice care influențează CMBU;
3. **fezabilitatea financiară:** se identifică utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive;
4. **profitabilitate maximă:** utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare.

Succesiunea de aplicare a testelor, pentru fiecare dintre utilizările existente și potențiale, este cea prezentată mai sus, permisibilitatea legală și posibilitatea fizică a utilizărilor analizate fiind cele care reduc substanțial numărul de variante de utilizare a proprietății imobiliare subiect.

Se apreciază că nu poate exista alta destinație probabilă, fiind detinut de o instituție publică.

În cazul de față, singura utilizare care este fezabilă financiar, îi maximizează potențialul amplasamentului, este posibilă fizic și permisă legal, este cea comercială.

Concluzii:

- ✓ cea mai bună utilizare a spațiului evaluat este pentru o proprietate comercială;
- ✓ utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung;

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Pentru determinarea valorii chiriei de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării abordării prin venit .

Abordarea prin piață

Conform SEV 100 Cadrul general, parag. 55. – „Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare [...]. Cele trei abordări descrise și definite în acest Cadru general sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.”

Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de comparație directă sau comparația vânzarilor⁵ este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare⁶ ori sunt contractate.

În abordarea prin piață se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare, ajustări ce trebuie să reprezinte percepția pieței specifice.

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea construcțiilor. Aceasta se realizează pe baza tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date: un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici;
- analiza datelor secundare: o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se referă direct la proprietățile imobiliare comparabile;
- analiza statistică: analiza prin inferența statistică și analiză prin regresie;
- analiza costurilor: ajustările se bazează pe indicatorii costului.

b) tehnicile calitative:

⁵ Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025 –GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*, para.40

⁶ Idem, para.37

- o analiza comparațiilor relative: studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări;
- o analiza tendințelor: analiză bazată pe un număr mare de date de piață;
- o analiza clasamentului: folosită pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele de comparație specifice proprietății;
- o interviuri: culegerea de opinii ale unor persoane cunoscătoare în materie și ale unor participanți pe piața imobiliară.

*Datorita proprietatilor subiect, fiind situate in cadrul unei piete agroalimentare si datorita faptului ca in zona sunt foarte putine spatii comerciale la inchiriat (au fost regasite foarte multe birouri la inchiriat in zona – dar conform analizei de piata nu au fost luate in considerare) s-a marit aria pietei si s-au considerat relevante spatii similare situate in cadrul pietelor agroalimentare.

Conform analizei de piata au fost identificate 4 comparabile similare cu proprietatea subiect.
Comparabilele se regasesc in Anexa 1 a prezentului raport.

ESTIMAREA CHIRIEI DE PIAȚĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C	COMPAR. D
Preț unitar de ofertă / tranzacție	EUR		29.16	29.54	30.61	33
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Condiții de finanțare		la piata	similar	similar	similar	similar
Condiții de vânzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare		nu este cazul	0	0	0	0
Condiții de piata		data evaluării : 25.07.2025	similar	similar	similar	similar
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, P-1a Haralambie Botescu	Bucuresti, Sector 2, Str. Ziduri Mosi nr.4 (Hala Obor)	Bucuresti, Sector 2, Str. Ziduri Mosi nr.5 (Hala Obor)	Bucuresti, Sector 2, Piata Cemeni	Bucuresti, Sector 1, Floreasca (Complex Agora)
Etaj	Parter		Parter	Parter	P+1E	Parter
Suprafața utilă de închiriat	mp	1.00	12.00	20.00	196.00	409.00
Starea fizică a clădirii	-	Buna	Buna	Buna	Buna	Buna
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii	superioare
CMBU	-	Comercial (in cadrul pietei)	Comercial (in cadrul pietei)	Comercial (in cadrul pietei)	Comercial (in cadrul pietei)	Comercial (in cadrul pietei)

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA MATACHE

ESTIMAREA VALORII CHIRIEI PRIN ABORDAREA PRIN PIATĂ

Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C	COMPAR. D
Preț unitar de ofertă / tranzacție	EUR		29.16	29.54	30.61	33
Tip informatic (tranzacție / ofertă)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		10%	10%	10%	10%
Preț ajustat	EUR		26.2	26.6	27.5	29.7
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de finanțare		la piață	similar	similar	similar	similar
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de vânzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de piață		data evaluării : 25.07.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat	EUR		26.2	26.6	27.5	29.7
Localizare	-	București, Sector 1, P+1a Haralambie Botescu	București, Sector 2, Str. Ziduri Mose nr 4 (Hala Obor)	București, Sector 2, Str. Ziduri Mose nr 5 (Hala Obor)	București, Sector 2, Piața Gemeni	București, Sector 1, Florenca (Complex Agora)
Ajustare (procentual)	%		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (valoric)	EUR		-2.6	-3	-3	-3
Preț ajustat	EUR		23.6	23.9	24.8	26.7
Etaj	Parter		Parter	Parter	P+1E	Parter
Corecție unitară	EUR	0.00	0%	0%	-5%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	-1	0
Preț ajustat	EUR		23.6	23.9	23.6	26.7
Suprafața utilă de închiriat	mp	22.20	12.00	20.00	196.00	409.00
Ajustare procentuală (%)	%		1%	0%	-1%	-1%
Ajustare (valoric)	EUR		0.26	0.03	-0.27	-0.28
Preț ajustat	EUR		23.9	24.0	23.3	26.4
Starea fizică a clădirii	-	Buna	Buna	Buna	Buna	Buna
Ajustare uzura construcție (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat	EUR		23.9	24.0	23.3	26.4
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii - superioare	superioare
Ajustare grad de finisaj construcție (procentual)	%		0%	0%	-5%	-10%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	-1	-3
Preț ajustat	EUR		23.9	24.0	22.1	23.8
CMBU	-	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat	EUR		23.9	24.0	22.1	23.8
- Corecție totală brută (PIR)	EUR		7.61	5.03	9.37	4.73
- Corecție totală brută (% preț chirie)	%		29%	18%	34%	16%
VALOAREA DE PIATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE ESTE (EUR)						23.8
VALOAREA DE PIATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE ESTE (LEI)						120.70

Corecțiile estimate :

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară Comparabilă 4 asupra prețului careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.

Proprietățile imobiliare comparabile diferă de proprietatea subiect în ceea ce privește localizarea, etajul, suprafața utilă, finisaje. Comentariile care urmează explică cum este folosită analiza pe perechi de date pentru determinarea și aplicarea ajustărilor pentru diferențele dintre aceste elemente de comparație.

1. **Ajustarea pentru localizare** : Toate comparabilele au fost ajustate cu -10%, fiind situate in zone mai favorabile comertului (piete mai mari).
2. **Ajustarea pentru etaj** : comparabila 3 a fost ajustata cu -5%, fiind situata la parter cat si la etaj, fata de proprietatea subiect, cat si fata de celelalte comparabile subiect, cu suprafete variabile astfel :

Pentru comparabila 1 :

$$[(23.6 \text{ euro/mp} : 24.8 \text{ euro/mp}) / 23.6 \text{ euro/mp}] * 100 = -5\%$$

3. Ajustarea pentru suprafață

Toate comparabile au fost ajustate in functie de suprafata utila a proprietatii subiect, astfel:

Se compara C1-C2, fiind spatii similare ca suprafata cu proprietatile subiect.

$$23.6 - 23.9 = 0.3 \text{ euro/mp.}$$

Astfel :

Pentru ajustarea **C1** :

$$(22.20 \text{ mp} - 12 \text{ mp}) * 0.3 \text{ euro} = 3.06$$

$$3.06 / 12 \text{ mp} = 0.255 \text{ euro/mp}$$

Pentru ajustarea **C2** :

$$(22.20 \text{ mp} - 20 \text{ mp}) * 0.3 \text{ euro} = 0.66$$

$$0.66 / 20 \text{ mp} = 0.033 \text{ euro/mp}$$

Pentru ajustarea **C3** :

$$(22.20 \text{ mp} - 196 \text{ mp}) * 0.3 \text{ euro} = -52.14$$

$$-52.14 / 196 \text{ mp} = -0.266 \text{ euro/mp}$$

Pentru ajustarea **C4** :

$$(22.20 \text{ mp} - 409 \text{ mp}) * 0.3 \text{ euro} = -116.04$$

$$-116.04 / 409 \text{ mp} = -0.283 \text{ euro/mp}$$

3. Grad de finisaje : Superior / Medii: -5 si -10%, conform indicatiilor preluate de pe piata.

*Pentru toate calculele se aplica acelasi rationament.

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA MATACHE

ESTIMAREA VALORII CHIRIEI PRIN ABORDAREA PRIN PIATĂ

Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C	COMPAR. D
Pret unitar de ofertă / tranzacție	EUR		29.16	29.54	30.61	33
Tip informatic (tranzacție / ofertă)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		10%	10%	10%	10%
Pret ajustat	EUR		26.2	26.6	27.5	29.7
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de finanțare		la piața	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de vânzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de piață		data evaluării - 25.07.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		26.2	26.6	27.5	29.7
Localizare	-	București, Sector 1, P-ta Haralambie Botescu	București, Sector 2, Str. Ziduri Muri nr. 4 (Hala Obor)	București, Sector 2, Str. Ziduri Muri nr. 5 (Hala Obor)	București, Sector 2, Piața Gemeni	București, Sector 1, Floreasca (Complex Agora)
Ajustare (procentual)	%		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (valoric)	EUR		-2.6	-3	-3	-3
Pret ajustat	EUR		23.6	23.9	24.8	26.7
Etaj	Parter		Parter	Parter	P+1E	Parter
Corecție unitară	EUR	0.00	0%	0%	-5%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	-1	0
Pret ajustat	EUR		23.6	23.9	23.6	26.7
Suprafața utilă de închiriat	mp	22.10	12.00	20.00	196.00	409.00
Ajustare procentuală (%)	%		1%	0%	-1%	-1%
Ajustare (valoric)	EUR		0.25	0.03	-0.27	-0.28
Pret ajustat	EUR		23.9	24.0	23.3	26.4
Starea fizică a clădirii	-	Buna	Buna	Buna	Buna	Buna
Ajustare uzura construcție (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		23.9	24.0	23.3	26.4
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii - superioare	superioare
Ajustare grad de finisaj construcție (procentual)	%		0%	0%	-5%	-10%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	-1	-3
Pret ajustat	EUR		23.9	24.0	22.1	23.8
CMBU	-	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		23.9	24.0	22.1	23.8
- Corecție totală leasă (PIR)	EUR		7.61	5.85	9.37	4.75
- Corecție totală leasă (% pret chirie)	%		29%	19%	34%	16%
VALOAREA DE PIATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE ESTE (EUR)						23.8
VALOAREA DE PIATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE ESTE (LEI)						120.70

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA MATACHE

ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATĂ

Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C	COMPAR. D
Pret unitar de ofertă / tranzacție	EUR		29.16	29.54	30.61	33
Tip informație (tranzacție / ofertă)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		10%	10%	10%	10%
Pret ajustat	EUR		26.2	26.6	27.5	29.7
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de finanțare		la piața	similar	similar	similar	similar
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de vânzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de piață		data evaluării : 25.07.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		26.2	26.6	27.5	29.7
Localizare	-	București, Sector 1, P-ta Haralambie Boteșcu	București, Sector 2, Str. Ziduri Măști nr 4 (Hala Obor)	București, Sector 2, Str. Ziduri Măști nr.5 (Hala Obor)	București, Sector 2, Piața Gemeni	București, Sector 1, Floricașca (Complex Agora)
Ajustare (procentual)	%		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (valoric)	EUR		-2.6	-3	-3	-3
Pret ajustat	EUR		23.6	23.9	24.8	26.7
Etaaj	Parter		Parter	Parter	P+1E	Parter
Corecție unitară	EUR	0.00	0%	0%	-5%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	-1	0
Pret ajustat	EUR		23.6	23.9	23.6	26.7
Suprafața utilă de închiriat	mp	7.10	12.00	20.00	196.00	499.00
Ajustare procentuală (%)	%		-1%	-1%	-1%	-1%
Ajustare (valoric)	EUR		-0.12	-0.19	-0.29	-0.29
Pret ajustat	EUR		23.5	23.7	23.3	26.4
Starea fizică a clădirii	-	Buna	Buna	Buna	Buna	Buna
Ajustare uzura construcție (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		23.5	23.7	23.3	26.4
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii	superioare
Ajustare grad de finisaj construcție (procentual)	%		0%	0%	-5%	-10%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	-1	-3
Pret ajustat	EUR		23.5	23.7	22.1	23.8
Sistem de încălzire	-	CT	CT	CT	CT	CT
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		23	24	22	24
CMBU	-	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		23.5	23.7	22.1	23.8
- Coeficient totală lezată (ETM)	EUR		761	505	937	479
- Coeficient totală lezată (% pret chirie)	%		29%	29%	34%	16%
VALOAREA DE PIATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE ESTE (EUR)						23.8
VALOAREA DE PIATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE ESTE (LEI)						120.66

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA MATACHE

ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATĂ

Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C	COMPAR. D
Pret unitar de ofertă / tranzacție	EUR		29.16	29.54	30.61	33
Tip informație (tranzacție / ofertă)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		10%	10%	10%	10%
Pret ajustat	EUR		26.2	26.6	27.5	29.7
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de finanțare		la piață	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de vânzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de piață		data evaluării - 25.07.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		26.2	26.6	27.5	29.7
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, P-in Haralambie Botescu	Bucuresti, Sector 2, Str. Ziduri Mosi nr.4 (Hala Obor)	Bucuresti, Sector 2, Str. Ziduri Mosi nr.5 (Hala Obor)	Bucuresti, Sector 2, Piatu Gemeni	Bucuresti, Sector 1, Florensa (Complex Agora)
Ajustare (procentual)	%		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (valoric)	EUR		-2.6	-3	-3	-3
Pret ajustat	EUR		23.6	23.9	24.8	26.7
Etaj	Parter		Parter	Parter	P+1E	Parter
Corecție unitară	EUR	0.00	0%	0%	-5%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	-1	0
Pret ajustat	EUR		23.6	23.9	23.6	26.7
Suprafața utilă de închiriat	mp	7.80	12.00	20.00	196.00	409.00
Ajustare procentuală (%)	%		0%	-1%	-1%	-1%
Ajustare (valoric)	EUR		-0.11	-0.18	-0.29	-0.29
Pret ajustat	EUR		23.5	23.7	23.3	26.4
Starea fizică a clădirii	-	Buna	Buna	Buna	Buna	Buna
Ajustare uzura construcție (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		23.5	23.7	23.3	26.4
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii-superioare	superioare
Ajustare grad de finisaj construcție (procentual)	%		0%	0%	-5%	-10%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	-1	-3
Pret ajustat	EUR		23.5	23.7	22.1	23.8
CMBU	-	Comercial (in cadrul pietei)	Comercial (in cadrul pietei)	Comercial (in cadrul pietei)	Comercial (in cadrul pietei)	Comercial (in cadrul pietei)
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		23.5	23.7	22.1	23.8
- Corecție totală brută (EUR)	EUR		7.61	5.05	9.37	4.25
- Corecție totală brută (% pret chirie)	%		29%	19%	34%	18%
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)						23.8
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)						120.65

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA MATACHE

ESTIMAREA VALORII CHIRIEI PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C	COMPAR. D
Preț unitar de ofertă / tranzacție	EUR		29.16	29.54	30.61	33
Tip informație (tranzacție / ofertă)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		10%	10%	10%	10%
Preț ajustat	EUR		26.2	26.6	27.5	29.7
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de finanțare		la piața	similar	similar	similar	similar
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de vânzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de piață		data evaluării : 25.07.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat	EUR		26.2	26.6	27.5	29.7
Localizare	-	București, Sector 1, P-ta Haralambie Boteșcu	București, Sector 2, Str. Ziduri Muri nr.4 (Hala Obor)	București, Sector 2, Str. Ziduri Muri nr.5 (Hala Obor)	București, Sector 2, Piața Gemeni	București, Sector 1, Floreasca (Complex Agora)
Ajustare (procentual)	%		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (valoric)	EUR		-2.6	-3	-3	-3
Preț ajustat	EUR		23.6	23.9	24.8	26.7
Etaj	Parter		Parter	Parter	P+1E	Parter
Corecție unitate	EUR	0.00	0%	0%	-5%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	-1	0
Preț ajustat	EUR		23.6	23.9	23.6	26.7
Suprafața utilă de închiriat	mp	17.10	12.00	20.00	196.00	409.00
Ajustare procentuală (%)	%		1%	0%	-1%	-1%
Ajustare (valoric)	EUR		0.13	-0.04	-0.27	-0.29
Preț ajustat	EUR		23.7	23.9	23.3	26.4
Starea fizică a clădirii	-	Buna	Buna	Buna	Buna	Buna
Ajustare uzura construcție (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat	EUR		23.7	23.9	23.3	26.4
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii - superioare	superioare
Ajustare grad de finisaj construcție (procentual)	%		0%	0%	-5%	-10%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	-1	-3
Preț ajustat	EUR		23.7	23.9	22.1	23.8
CMBU	-	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat	EUR		23.7	23.9	22.1	23.8
- Corecție totală la venit (12.8)	EUR		7.61	5.05	9.17	4.75
- Corecție totală la venit (% preț chirie)	%		29%	19%	34%	16%
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)						23.8
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)						120.68

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA MATACHE

ESTIMAREA VALORII CHIRIEI PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C	COMPAR. D
Pret unitar de ofertă / tranzacție	EUR		29.16	29.54	30.61	33
Tip informație (tranzacție / ofertă)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		10%	10%	10%	10%
Pret ajustat	EUR		26.2	26.6	27.5	29.7
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de finantare		la piata	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de vânzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Cheltuieli necesare imediat după cumparare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de piata		data evaluării : 25.07.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		26.2	26.6	27.5	29.7
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, P-ta Haralambie Botescu	Bucuresti, Sector 2, Str Ziduri Muri nr 4 (Hala Obor)	Bucuresti, Sector 2, Str Ziduri Muri nr 5 (Hala Obor)	Bucuresti, Sector 2, Piata Gemeni	Bucuresti, Sector 1, Floreasca (Complex Agora)
Ajustare (procentual)	%		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (valoric)	EUR		-2.6	-3	-3	-3
Pret ajustat	EUR		23.6	23.9	24.8	26.7
Etaj	Parter		Parter	Parter	P+1E	Parter
Corectie unitara	EUR	0.00	0%	0%	-5%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	-1	0
Pret ajustat	EUR		23.6	23.9	23.6	26.7
Suprafata utila de inchiriat	mp	19.80	12.00	20.00	196.00	409.00
Ajustare procentuala (%)	%		1%	0%	-1%	-1%
Ajustare (valoric)	EUR		0.20	0.00	-0.27	-0.29
Pret ajustat	EUR		23.8	23.9	23.3	26.4
Starea fizică a clădirii	-	Buna	Buna	Buna	Buna	Buna
Ajustare uzura constructie (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		23.8	23.9	23.3	26.4
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii - superioare	superioare
Ajustare grad de finisaj constructie (procentual)	%		0%	0%	-5%	-10%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	-1	-3
Pret ajustat	EUR		23.8	23.9	22.1	23.8
CMBU	-	Comercial (in cadrul pietei)	Comercial (in cadrul pietei)	Comercial (in cadrul pietei)	Comercial (in cadrul pietei)	Comercial (in cadrul pietei)
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		23.8	23.9	22.1	23.8
- Corectie totală brută (P.B.)	EUR		761	505	937	475
- Corectie totală brută (% pret chirie)	%		29%	19%	34%	16%
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)						23.8
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)						120.69

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA MATACHE

ESTIMAREA VALORII CHIRIEI PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C	COMPAR. D
Preț unitar de ofertă / tranzacție	EUR		29.16	29.54	30.61	33
Tip informație (tranzacție / ofertă)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		10%	10%	10%	10%
Preț ajustat	EUR		26.2	26.6	27.5	29.7
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de finanțare		la piața	similar	similar	similar	similar
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de vânzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de piață		data evaluării : 25.07.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat	EUR		26.2	26.6	27.5	29.7
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, P-1a Haralambie Botescu	Bucuresti, Sector 2, Str. Ziduri Mosi nr.4 (Hala Obor)	Bucuresti, Sector 2, Str. Ziduri Mosi nr.5 (Hala Obor)	Bucuresti, Sector 2, Piața Gemeni	Bucuresti, Sector 1, Floreasca (Complex Agora)
Ajustare (procentual)	%		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (valoric)	EUR		-2.6	-3	-3	-3
Preț ajustat	EUR		23.6	23.9	24.8	26.7
Etaj	Parter		Parter	Parter	P+1E	Parter
Corecție unitară	EUR	0.00	0%	0%	-5%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	-1	0
Preț ajustat	EUR		23.6	23.9	23.6	26.7
Suprafața utilă de închiriat	mp	33.30	12.00	20.00	196.00	409.00
Ajustare procentuală (%)	%		2%	1%	-1%	-1%
Ajustare (valoric)	EUR		0.53	0.20	-0.25	-0.28
Preț ajustat	EUR		24.2	24.1	23.3	26.5
Starea fizică a clădirii	-	Buna	Buna	Buna	Buna	Buna
Ajustare uzura construcție (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat	EUR		24.2	24.1	23.3	26.5
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii - superioare	superioare
Ajustare grad de finisaj construcție (procentual)	%		0%	0%	-5%	-10%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	-1	-3
Preț ajustat	EUR		24.2	24.1	22.1	23.8
CMBU	-	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat	EUR		24.2	24.1	22.1	23.8
- Corecție totală brută (23.8)	EUR		7.61	5.05	9.37	4.75
- Corecție totală brută (% preț chirie)	%		29%	19%	34%	16%
VALOAREA DE PIATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE ESTE (EUR)						23.8
VALOAREA DE PIATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE ESTE (LEI)						120.73

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA MATACHE

ESTIMAREA VALORII CHIRIEI PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C	COMPAR. D
Pret unitar de ofertă / tranzacție	EUR		29.16	29.54	30.61	33
Tip informatic (tranzacție / ofertă)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		10%	10%	10%	10%
Pret ajustat	EUR		26.2	26.6	27.5	29.7
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de finanțare		la piața	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de vânzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de piață		data evaluării : 25.07.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		26.2	26.6	27.5	29.7
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, P-ia Haralambic Botescu	Bucuresti, Sector 2, Str. Ziduri Mosi nr.4 (Hala Obor)	Bucuresti, Sector 2, Str. Ziduri Mosi nr.5 (Hala Obor)	Bucuresti, Sector 2, Piața Gemeni	Bucuresti, Sector 1, Floreasca (Complex Agora)
Ajustare (procentual)	%		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (valoric)	EUR		-2.6	-3	-3	-3
Pret ajustat	EUR		23.6	23.9	24.8	26.7
Etaj	Parter		Parter	Parter	P+1E	Parter
Corecție unitară	EUR	0.00	0%	0%	-5%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	-1	0
Pret ajustat	EUR		23.6	23.9	23.6	26.7
Suprafața utilă de închiriere	mp	19.70	12.00	20.00	196.00	409.00
Ajustare procentuală (%)	%		1%	0%	-1%	-1%
Ajustare (valoric)	EUR		0.19	0.00	-0.27	-0.29
Pret ajustat	EUR		23.8	23.9	23.3	26.4
Starea fizică a clădirii	-	Buna	Buna	Buna	Buna	Buna
Ajustare uzura construcție (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		23.8	23.9	23.3	26.4
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii - superioare	superioare
Ajustare grad de finisaj construcție (procentual)	%		0%	0%	-5%	-10%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	-1	-3
Pret ajustat	EUR		23.8	23.9	22.1	23.8
CMBU	-	Comercial (in cadrul pietei)	Comercial (in cadrul pietei)	Comercial (in cadrul pietei)	Comercial (in cadrul pietei)	Comercial (in cadrul pietei)
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		23.8	23.9	22.1	23.8
- Corecție totală brută (EUR)	EUR		7.61	5.65	9.37	4.75
- Corecție totală brută (% pret chirie)	%		29%	19%	34%	16%
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)						23.8
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)						120.69

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA MATACHE

ESTIMAREA VALORII CHIRIEI PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C	COMPAR. D
Pret unitar de ofertă / tranzacție	EUR		29.16	29.54	30.61	33
Tip Informație (tranzacție / ofertă)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		10%	10%	10%	10%
Pret ajustat	EUR		26.2	26.6	27.5	29.7
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de finanțare		la piața	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de vânzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de piață		data evaluării : 25.07.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		26.2	26.6	27.5	29.7
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, P-ta Haralambie Boiescu	Bucuresti, Sector 2, Str. Ziduri Mesi nr 4 (Hala Obor)	Bucuresti, Sector 2, Str. Ziduri Mesi nr 5 (Hala Obor)	Bucuresti, Sector 2, Piața Gemeni	Bucuresti, Sector 1, Floreasca (Complex Agora)
Ajustare (procentual)	%		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (valoric)	EUR		-2.6	-3	-3	-3
Pret ajustat	EUR		23.6	23.9	24.8	26.7
Eraj	Parter		Parter	Parter	P+1E	Parter
Corecție unitară	EUR	0.00	0%	0%	-5%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	-1	0
Pret ajustat	EUR		23.6	23.9	23.6	26.7
Suprafața utilă de închiriat	mp	14.90	12.00	20.00	196.00	409.00
Ajustare procentuala (%)	%		0%	0%	-1%	-1%
Ajustare (valoric)	EUR		0.07	-0.08	-0.28	-0.29
Pret ajustat	EUR		23.7	23.9	23.3	26.4
Starea fizică a clădirii	-	Buna	Buna	Buna	Buna	Buna
Ajustare uzura construcție (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		23.7	23.9	23.3	26.4
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii - superioare	superioare
Ajustare grad de finisaj construcție (procentual)	%		0%	0%	-5%	-10%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	-1	-3
Pret ajustat	EUR		23.7	23.9	22.1	23.8
CMBU	-	Comercial (in cadrul pietei)	Comercial (in cadrul pietei)	Comercial (in cadrul pietei)	Comercial (in cadrul pietei)	Comercial (in cadrul pietei)
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		23.7	23.9	22.1	23.8
- Corecție totală brută (BT R)	EUR		7.61	5.05	9.37	4.75
- Corecție totală brută (% pret chirie)	%		29%	19%	34%	16%
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)						23.8
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (L.EI)						120.67

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA MATACHE

ESTIMAREA VALORII CHIRIEI PRIN ABORDAREA PRIN PIATĂ

Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C	COMPAR. D
Pret unitar de ofertă / tranzacție	EUR		29.16	29.54	30.61	33
Tip informație (tranzacție / ofertă)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		10%	10%	10%	10%
Pret ajustat	EUR		26.2	26.6	27.5	29.7
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de finantare		la piata	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de vanzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de piață		data evaluării : 25.07.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		26.2	26.6	27.5	29.7
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, P-ta Haralambie Botescu	Bucuresti, Sector 2, Str. Ziduri Mosi nr 4 (Hala Obor)	Bucuresti, Sector 2, Str. Ziduri Mosi nr 5 (Hala Obor)	Bucuresti, Sector 2, Piata Gemeni	Bucuresti, Sector 1, Florenscă (Complex Agora)
Ajustare (procentual)	%		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (valoric)	EUR		-2.6	-3	-3	-3
Pret ajustat	EUR		23.6	23.9	24.8	26.7
Etaaj	Parter		Parter	Parter	P+1E	Parter
Corecție unitară	EUR	0.00	0%	0%	-5%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	-1	0
Pret ajustat	EUR		23.6	23.9	23.6	26.7
Suprafața utilă de închiriat	mp	25.90	12.00	20.00	196.00	409.00
Ajustare procentuală (%)	%		1%	0%	-1%	-1%
Ajustare (valoric)	EUR		0.35	0.09	-0.26	-0.28
Pret ajustat	EUR		24.0	24.0	23.3	26.4
Starea fizică a clădirii	-	Buna	Buna	Buna	Buna	Buna
Ajustare uzura construcție (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		24.0	24.0	23.3	26.4
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii - superioare	superioare
Ajustare grad de finisaj construcție (procentual)	%		0%	0%	-5%	-10%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	-1	-3
Pret ajustat	EUR		24.0	24.0	22.1	23.8
CMBU	-	Comercial (în cadrul pietei)	Comercial (în cadrul pietei)	Comercial (în cadrul pietei)	Comercial (în cadrul pietei)	Comercial (în cadrul pietei)
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		24.0	24.0	22.1	23.8
- Corecție totală brută (EUR)	EUR		7.01	5.05	9.37	4.75
- Corecție totală brută (% pret chiria)	%		29%	19%	34%	16%
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)						23.8
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)						120.71

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA MATACHE

ESTIMAREA VALORII CHIRIEI PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C	COMPAR. D
Pret unitar de ofertă / tranzacție	EUR		29.16	29.54	30.61	33
Tip informație (tranzacție / ofertă)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		10%	10%	10%	10%
Pret ajustat	EUR		26.2	26.6	27.5	29.7
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Conditii de finantare		la piata	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Conditii de vanzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Cheltuieli necesare imediat dupa comparare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Conditii de piata		data evaluarii : 25.07.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		26.2	26.6	27.5	29.7
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, P-ta Haralambie Botescu	Bucuresti, Sector 2, Str. Ziduri Mosi nr 4 (Hala Obor)	Bucuresti, Sector 2, Str. Ziduri Mosi nr 5 (Hala Obor)	Bucuresti, Sector 2, Piata Gemeni	Bucuresti, Sector 1, Floreasca (Complex Agora)
Ajustare (procentual)	%		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (valoric)	EUR		-2.6	-3	-3	-3
Pret ajustat	EUR		23.6	23.9	24.8	26.7
Etagi	Parter		Parter	Parter	P+1E	Parter
Corectie unitara	EUR	0.00	0%	0%	-5%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	-1	0
Pret ajustat	EUR		23.6	23.9	23.6	26.7
Suprafata utila de inchiriat	mp	52.50	12.00	20.00	196.00	409.00
Ajustare procentuala (%)	%		4%	2%	-1%	-1%
Ajustare (valoric)	EUR		1.01	0.49	-0.22	-0.26
Pret ajustat	EUR		24.6	24.4	23.3	26.5
Starea fizica a clădirii	-	Buna	Buna	Buna	Buna	Buna
Ajustare uzura constructie (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		24.6	24.4	23.3	26.5
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii - superioare	superioare
Ajustare grad de finisaj constructie (procentual)	%		0%	0%	-5%	-10%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	-1	-3
Pret ajustat	EUR		24.6	24.4	22.2	23.8
C/MBU	-	Comercial (in cadrul pietei)	Comercial (in cadrul pietei)	Comercial (in cadrul pietei)	Comercial (in cadrul pietei)	Comercial (in cadrul pietei)
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		24.6	24.4	22.2	23.8
- Corectie totala brută (52.50)	EUR		7.61	5.05	9.37	4.75
- Corectie totala brută (% pret chirie)	%		29%	19%	34%	16%
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATI IMOBILIARE ESTE (EUR)						23.8
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATI IMOBILIARE ESTE (LEI)						120.79

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA MATACHE

ESTIMAREA VALORII CHIRIEI PRIN ABORDAREA PRIN PIATĂ

Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C	COMPAR. D
Pret unitar de ofertă / tranzacție	EUR		29.16	29.54	30.61	33
Tip Informatie (tranzacție / oferta)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		10%	10%	10%	10%
Pret ajustat	EUR		26.2	26.6	27.5	29.7
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Conditii de finantare		la piata	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Conditii de vanzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Conditii de piata		data evaluarii : 25.07.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		26.2	26.6	27.5	29.7
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, P-ta Haralambic Botescu	Bucuresti, Sector 2, Str. Ziduri Mosi nr.4 (Hala Obor)	Bucuresti, Sector 2, Str. Ziduri Mosi nr.5 (Hala Obor)	Bucuresti, Sector 2, Piata Gemeni	Bucuresti, Sector 1, Floreasca (Complex Agora)
Ajustare (procentual)	%		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (valoric)	EUR		-2.6	-3	-3	-3
Pret ajustat	EUR		23.6	23.9	24.8	26.7
Eraj	Parter		Parter	Parter	P+1E	Parter
Corectie unitara	EUR	0.00	0%	0%	-5%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	-1	0
Pret ajustat	EUR		23.6	23.9	23.6	26.7
Suprafata utila de inchiriat	mp	25.90	12.00	20.00	196.00	409.00
Ajustare procentuala (%)	%		1%	0%	-1%	-1%
Ajustare (valoric)	EUR		0.35	0.09	-0.26	-0.28
Pret ajustat	EUR		24.0	24.0	23.3	26.4
Starea fizică a clădirii	-	Buna	Buna	Buna	Buna	Buna
Ajustare uzura constructie (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		24.0	24.0	23.3	26.4
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii - superioare	superioare
Ajustare grad de finisaj constructie (procentual)	%		0%	0%	-5%	-10%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	-1	-3
Pret ajustat	EUR		24.0	24.0	22.1	23.8
CMBU	-	Comercial (in cadrul pietei)	Comercial (in cadrul pietei)	Comercial (in cadrul pietei)	Comercial (in cadrul pietei)	Comercial (in cadrul pietei)
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		24.0	24.0	22.1	23.8
- Curente totala bruta (FLR)	EUR		761	505	937	475
- Curente totala bruta (% pret chirie)	%		29%	19%	34%	16%
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)						23.8
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)						120.71

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA MATACHE

ESTIMAREA VALORII CHIRIEI PRIN ABORDAREA PRIN PIATĂ

Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C	COMPAR. D
Pret unitar de ofertă / tranzacție	EUR		29.16	29.54	30.61	33
Tip informație (tranzacție / ofertă)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		10%	10%	10%	10%
Pret ajustat	EUR		26.2	26.6	27.5	29.7
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de finanțare		la piata	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de vânzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de piață		data evaluării : 25.07.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		26.2	26.6	27.5	29.7
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, P-ta Haralambie Botoscu	Bucuresti, Sector 2, Str. Ziduri Most nr 4 (Hala Obor)	Bucuresti, Sector 2, Str. Ziduri Most nr 5 (Hala Obor)	Bucuresti, Sector 2, Piata Cemeni	Bucuresti, Sector 1, Floreasca (Complex Agora)
Ajustare (procentual)	%		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (valoric)	EUR		-2.6	-3	-3	-3
Pret ajustat	EUR		23.6	23.9	24.8	26.7
Etaj	Parter		Parter	Parter	P+1E	Parter
Corectie unitara	EUR	0.90	0%	0%	-5%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	-1	0
Pret ajustat	EUR		23.6	23.9	23.6	26.7
Suprafata utila de inchiriat	mp	25.70	12.00	20.00	196.00	409.00
Ajustare procentuala (%)	%		1%	0%	-1%	-1%
Ajustare (valoric)	EUR		0.34	0.09	-0.26	-0.28
Pret ajustat	EUR		24.0	24.0	23.3	26.4
Starea fizică a clădirii	-	Buna	Buna	Buna	Buna	Buna
Ajustare uzura constructie (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		24.0	24.0	23.3	26.4
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii - superioare	superioare
Ajustare grad de finisaj constructie (procentual)	%		0%	0%	-5%	-10%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	-1	-3
Pret ajustat	EUR		24.0	24.0	22.1	23.8
CMBU	-	Comercial (in cadrul pietei)	Comercial (in cadrul pietei)	Comercial (in cadrul pietei)	Comercial (in cadrul pietei)	Comercial (in cadrul pietei)
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		24.0	24.0	22.1	23.8
- Corectie totala bruta (EUR)	EUR		761	505	937	475
- Corectie totala bruta (% pret chirie)	%		29%	19%	34%	16%
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)						23.8
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)						120.71

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA MATACHE

ESTIMAREA VALORII CHIRIEI PRIN ABORDAREA PRIN PIATĂ

Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C	COMPAR. D
Preț unitar de ofertă / tranzacție	EUR		29.16	29.54	30.61	33
Tip informație (tranzacție / ofertă)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		10%	10%	10%	10%
Preț ajustat	EUR		26.2	26.6	27.5	29.7
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de finanțare		la piață	similar	similar	similar	similar
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de vânzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de piață		data evaluării : 25.07.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat	EUR		26.2	26.6	27.5	29.7
Localizare	-	București, Sector 1, P-ta Haralambie Botescu	București, Sector 2, Str. Ziduri Muri nr.4 (Hala Obor)	București, Sector 2, Str. Ziduri Muri nr.5 (Hala Obor)	București, Sector 2, Piața Gemeni	București, Sector 1, Floreasca (Complex Agora)
Ajustare (procentual)	%		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (valoric)	EUR		-2.6	-3	-3	-3
Preț ajustat	EUR		23.6	23.9	24.8	26.7
Etaj	Parter		Parter	Parter	P+1E	Parter
Corecție unitară	EUR	0.00	0%	0%	-5%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	-1	0
Preț ajustat	EUR		23.6	23.9	23.6	26.7
Suprafața utilă de închiriat	mp	26.70	12.00	20.00	196.00	409.00
Ajustare procentuală (%)	%		2%	0%	-1%	-1%
Ajustare (valoric)	EUR		0.37	0.10	-0.26	-0.28
Preț ajustat	EUR		24.0	24.0	23.3	26.4
Starea fizică a clădirii	-	Buna	Buna	Buna	Buna	Buna
Ajustare uzura construcție (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat	EUR		24.0	24.0	23.3	26.4
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii - superioare	superioare
Ajustare grad de finisaj construcție (procentual)	%		0%	0%	-5%	-10%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	-1	-3
Preț ajustat	EUR		24.0	24.0	22.1	23.8
CMBU	-	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat	EUR		24.0	24.0	22.1	23.8
- Corecție totală brută (EUR)	EUR		761	505	937	475
- Corecție totală brută (% preț chirie)	%		29%	19%	34%	16%
VALOAREA DE PIATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE ESTE (EUR)						23.8
VALOAREA DE PIATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE ESTE (LEI)						120.71

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA MATACHE

ESTIMAREA VALORII CHIRIEI PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C	COMPAR. D
Pret unitar de ofertă / tranzație	EUR		29.16	29.54	30.61	33
Tip informație (tranzație / ofertă)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		10%	10%	10%	10%
Pret ajustat	EUR		26.2	26.6	27.5	29.7
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de finanțare		la piața	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de vânzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de piață		data evaluării - 25.07.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		26.2	26.6	27.5	29.7
Localizare	-	București, Sector 1, P-1a Haralambie Boteșcu	București, Sector 2, Str. Ziduri Muri nr.4 (Hala Obor)	București, Sector 2, Str. Ziduri Muri nr.5 (Hala Obor)	București, Sector 2, Piața Gemeni	București, Sector 1, Floricașca (Complex Agora)
Ajustare (procentual)	%		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (valoric)	EUR		-2.6	-3	-3	-3
Pret ajustat	EUR		23.6	23.9	24.8	26.7
Etaj	Parter		Parter	Parter	P+1E	Parter
Corecție unitară	EUR	0.00	0%	0%	-5%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	-1	0
Pret ajustat	EUR		23.6	23.9	23.6	26.7
Suprafața utilă de închiriat	mp	26.60	12.00	20.00	196.00	409.00
Ajustare procentuală (%)	%		2%	0%	-1%	-1%
Ajustare (valoric)	EUR		0.37	0.10	-0.26	-0.28
Pret ajustat	EUR		24.0	24.0	23.3	26.4
Starea fizică a clădirii	-	Buna	Buna	Buna	Buna	Buna
Ajustare uzura construcție (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		24.0	24.0	23.3	26.4
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii - superioare	superioare
Ajustare grad de finisaj construcție (procentual)	%		0%	0%	-5%	-10%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	-1	-3
Pret ajustat	EUR		24.0	24.0	22.1	23.8
CMBU	-	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		24.0	24.0	22.1	23.8
- Corecție totală brută (P310)	EUR		7.61	5.05	9.37	4.75
- Corecție totală brută (% pret chirie)	%		29%	19%	34%	16%
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)						23.8
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)						120.71

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA MATACHE

ESTIMAREA VALORII CHIRIEI PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C	COMPAR. D
Pret unitar de ofertă / tranzacție	EUR		29.16	29.54	30.61	33
Tip informatic (tranzacție / ofertă)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		10%	10%	10%	10%
Pret ajustat	EUR		26.2	26.6	27.5	29.7
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Conditii de finantare		la piata	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Conditii de vanzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Cheltuieli necesare imediat după cumparare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Conditii de piata		data evaluarii : 25.07.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		26.2	26.6	27.5	29.7
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, P-ta Haralambie Botescu	Bucuresti, Sector 2, Str. Ziduri Most nr 4 (Hala Obor)	Bucuresti, Sector 2, Str. Ziduri Mosti nr 5 (Hala Obor)	Bucuresti, Sector 2, Piata Gemeni	Bucuresti, Sector 1, Floreasca (Complex Agora)
Ajustare (procentual)	%		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (valoric)	EUR		-2.6	-3	-3	-3
Pret ajustat	EUR		23.6	23.9	24.8	26.7
Etaj	Parter		Parter	Parter	P+1E	Parter
Corectie unitara	EUR	0.00	0%	0%	-5%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	-1	0
Pret ajustat	EUR		23.6	23.9	23.6	26.7
Suprafata utila de inchiriat	mp	13.00	12.00	20.00	196.00	409.00
Ajustare procentuala (%)	%		0%	0%	-1%	-1%
Ajustare (valoric)	EUR		0.03	-0.11	-0.28	-0.29
Pret ajustat	EUR		23.6	23.8	23.3	26.4
Starea fizică a clădirii	-	Buna	Buna	Buna	Buna	Buna
Ajustare uzura constructie (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		23.6	23.8	23.3	26.4
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii - superioare	superioare
Ajustare grad de finisaj constructie (procentual)	%		0%	0%	-5%	-10%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	-1	-3
Pret ajustat	EUR		23.6	23.8	22.1	23.8
CMBU	-	Comercial (in cadrul pietei)	Comercial (in cadrul pietei)	Comercial (in cadrul pietei)	Comercial (in cadrul pietei)	Comercial (in cadrul pietei)
Ajustare (valoric) ...	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		23.6	23.8	22.1	23.8
- Corectie totală brută (P/R)	EUR		7.61	5.05	9.37	4.75
- Corectie totală brută (% pret chirie)	%		29%	19%	34%	16%
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)						23.8
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)						120.66

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA MATACHE

ESTIMAREA VALORII CHIRIEI PRIN ABORDAREA PRIN PIATĂ

Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C	COMPAR. D
Pret unitar de ofertă / tranzacție	EUR		29.16	29.54	30.61	33
Tip informație (tranzacție / ofertă)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		10%	10%	10%	10%
Pret ajustat	EUR		26.2	26.6	27.5	29.7
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de finanțare		la piața	similar	similar	similar	similar
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de vânzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de piață		data evaluării - 25.07.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		26.2	26.6	27.5	29.7
Localizare	-	București, Sector 1, P-1a Haralambie Botescu	București, Sector 2, Str. Ziduri Mosi nr.4 (Hala Obor)	București, Sector 2, Str. Ziduri Mosi nr.5 (Hala Obor)	București, Sector 2, Piața Gemeni	București, Sector 1, Floreasca (Complex Agora)
Ajustare (procentual)	%		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (valoric)	EUR		-2.6	-3	-3	-3
Pret ajustat	EUR		23.6	23.9	24.8	26.7
Etaj	Parter		Parter	Parter	P+1E	Parter
Corecție unitară	EUR	0.00	0%	0%	-5%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	-1	0
Pret ajustat	EUR		23.6	23.9	23.6	26.7
Suprafața utilă de închiriat	mp	9.20	12.00	20.00	196.00	409.00
Ajustare procentuală (%)	%		0%	-1%	-1%	-1%
Ajustare (valoric)	EUR		-0.07	-0.16	-0.29	-0.29
Pret ajustat	EUR		23.5	23.8	23.3	26.4
Starea fizică a clădirii	-	Buna	Buna	Buna	Buna	Buna
Ajustare uzura construcție (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		23.5	23.8	23.3	26.4
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii - superioare	superioare
Ajustare grad de finisaj construcție (procentual)	%		0%	0%	-5%	-10%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	-1	-3
Pret ajustat	EUR		23.5	23.8	22.1	23.8
CMBU	-	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		23.5	23.8	22.1	23.8
- Corecție totală brută (FLR)	EUR		7.61	5.05	9.37	4.75
- Corecție totală brută (% pret chirie)	%		29%	19%	34%	16%
VALOAREA DE PIATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE ESTE (EUR)						23.8
VALOAREA DE PIATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE ESTE (LEI)						120.65

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA MATACHE

ESTIMAREA VALORII CHIRIEI PRIN ABORDAREA PRIN PIATĂ

Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C	COMPAR. D
Preț unitar de ofertă / tranzacție	EUR		29.16	29.54	30.61	33
Tip informație (tranzacție / ofertă)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		10%	10%	10%	10%
Preț ajustat	EUR		26.2	26.6	27.5	29.7
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de finanțare		la piața	similar	similar	similar	similar
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de vânzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de piață		data evaluării - 25.07.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat	EUR		26.2	26.6	27.5	29.7
Localizare	-	București, Sector 1, P+1 Haralambie Botescu	București, Sector 2, Str. Ziduri Most nr.4 (Hala Obor)	București, Sector 2, Str. Ziduri Most nr.5 (Hala Obor)	București, Sector 2, Piața Gemeni	București, Sector 1, Florența (Complex Agora)
Ajustare (procentual)	%		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (valoric)	EUR		-2.6	-3	-3	-3
Preț ajustat	EUR		23.6	23.9	24.8	26.7
Etaj	Parter	Parter	Parter	Parter	P+1E	Parter
Corecție unitară	EUR	0.00	0%	0%	-5%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	-1	0
Preț ajustat	EUR		23.6	23.9	23.6	26.7
Suprafața utilă de închiriat	mp	12.00	12.00	20.00	196.00	409.00
Ajustare procentuală (%)	%		0%	-1%	-1%	-1%
Ajustare (valoric)	EUR		0.00	-0.12	-0.28	-0.29
Preț ajustat	EUR		23.6	23.8	23.3	26.4
Starea fizică a clădirii	-	Bună	Bună	Bună	Bună	Bună
Ajustare uzura construcție (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat	EUR		23.6	23.8	23.3	26.4
Grad de finisaj	-	mediu	mediu	mediu	medii - superioare	superioare
Ajustare grad de finisaj construcție (procentual)	%		0%	0%	-5%	-10%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	-1	-1
Preț ajustat	EUR		23.6	23.8	22.1	23.8
CMBU	-	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat	EUR		23.6	23.8	22.1	23.8
- Corecție totală brută (EUR)	EUR		7.61	5.65	9.17	4.75
- Corecție totală brută (% preț chirie)	%		29%	19%	34%	16%
VALOAREA DE PIATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE ESTE (EUR)						23.8
VALOAREA DE PIATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE ESTE (LEI)						120.66

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA MATACHE

ESTIMAREA VALORII CHIRIEI PRIN ABORDAREA PRIN PIATĂ

Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C	COMPAR. D
Pret unitar de ofertă / tranzație	EUR		29.16	29.54	30.61	33
Tip informație (tranzacție / ofertă)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Margia de negociere	%		10%	10%	10%	10%
Pret ajustat	EUR		26.2	26.6	27.5	29.7
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de finanțare		la piață	similar	similar	similar	similar
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de vânzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de piață		data evaluării : 25.07.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		26.2	26.6	27.5	29.7
Localizare	-	București, Sector 1, P-ta Haralambie Boescu	București, Sector 2, Str. Ziduri Mosi nr.4 (Hala Obor)	București, Sector 2, Str. Ziduri Mosi nr.5 (Hala Obor)	București, Sector 2, Piața Gemeni	București, Sector 1, Floricașca (Complex Agora)
Ajustare (procentual)	%		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (valoric)	EUR		-2.6	-3	-3	-3
Pret ajustat	EUR		23.6	23.9	24.8	26.7
Etaj	Parter		Parter	Parter	P+1E	Parter
Corecție unitară	EUR	0.00	0%	0%	-5%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	-1	0
Pret ajustat	EUR		23.6	23.9	23.6	26.7
Suprafața utilă de închiriat	mp	317.20	12.00	20.00	196.00	409.00
Ajustare procentuală (%)	%		32%	19%	1%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		7.63	4.46	0.19	-0.07
Pret ajustat	EUR		31.2	28.4	23.7	26.7
Starea fizică a clădirii	-	Bună	Bună	Bună	Bună	Bună
Ajustare uzura construcție (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		31.2	28.4	23.7	26.7
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii - superioare	superioare
Ajustare grad de finisaj construcție (procentual)	%		0%	0%	-5%	-10%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	-1	-3
Pret ajustat	EUR		31.2	28.4	22.6	24.0
CMBU	-	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		31.2	28.4	22.6	24.0
- Chirie totală brută (EUR)	EUR		7.61	5.01	0.17	4.75
- Chirie totală brută (% pret chirie)	%		19%	19%	34%	16%
VALOAREA DE PIATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE ESTE (EUR)						24.0
VALOAREA DE PIATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE ESTE (LEI)						121.68

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA MATACHE

ESTIMAREA VALORII CHIRIEI PRIN ABORDAREA PRIN PIATĂ

Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C	COMPAR. D
Pret unitar de ofertă / tranzacție	EUR		29.16	29.54	30.61	33
Tip informație (tranzacție / ofertă)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		10%	10%	10%	10%
Pret ajustat	EUR		26.2	26.6	27.5	29.7
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de finanțare		la piata	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de vânzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de piață		data evaluării : 25.07.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		26.2	26.6	27.5	29.7
Localizare		Bucuresti, Sector 1, P-ta Haralambie Botescu	Bucuresti, Sector 2, Str Ziduri Most nr.4 (Hala Obor)	Bucuresti, Sector 2, Str Ziduri Most nr.5 (Hala Obor)	Bucuresti, Sector 2, Piata Gemeni	Bucuresti, Sector 1, Florusca (Complex Agora)
Ajustare (procentual)	%		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (valoric)	EUR		-2.6	-3	-3	-3
Pret ajustat	EUR		23.6	23.9	24.8	26.7
Etaj	Parter		Parter	Parter	P+1E	Parter
Corectie unitara	EUR	0.00	0%	0%	-5%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	-1	0
Pret ajustat	EUR		23.6	23.9	23.6	26.7
Suprafata utila de inchiriat	mp	3.10	12.00	20.00	196.00	409.00
Ajustare procentuala (%)	%		-1%	-1%	-1%	-1%
Ajustare (valoric)	EUR		-0.22	-0.25	-0.30	-0.30
Pret ajustat	EUR		23.4	23.7	23.3	26.4
Starea fizică a clădirii	-	Buna	Buna	Buna	Buna	Buna
Ajustare uzura constructie (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		23.4	23.7	23.3	26.4
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii - superioare	superioare
Ajustare grad de finisaj constructie (procentual)	%		0%	0%	-5%	-10%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	-1	-3
Pret ajustat	EUR		23.4	23.7	22.1	23.8
CMBU	-	Comercial (in cadrul pietei)	Comercial (in cadrul pietei)	Comercial (in cadrul pietei)	Comercial (in cadrul pietei)	Comercial (in cadrul pietei)
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		23.4	23.7	22.1	23.8
- Corecție totală brută (PDR)	EUR		7.61	5.05	9.37	4.75
- Corecție totală brută (% preț chirie)	%		29%	19%	34%	16%
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)						23.8
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)						120.63

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA MATACHE

ESTIMAREA VALORII CHIRIEI PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C	COMPAR. D
Pret unitar de ofertă / tranzacție	EUR		29.16	29.54	30.61	33
Tip informație (tranzacție / ofertă)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		10%	10%	10%	10%
Pret ajustat	EUR		26.2	26.6	27.5	29.7
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de finanțare		la piața	similar	similar	similar	similar
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de vânzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			26.2	26.6	27.5	29.7
Condiții de piață		data evaluării : 25.07.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		26.2	26.6	27.5	29.7
Localizare	-	București, Sector 1, P-1a Haralambie Botescu	București, Sector 2, Str. Zidarii Mosi nr 4 (Hala Obor)	București, Sector 2, Str. Zidarii Mosi nr 5 (Hala Obor)	București, Sector 2, Piața Gemeni	București, Sector 1, Floreasca (Complex Agora)
Ajustare (procentual)	%		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (valoric)	EUR		-2.6	-3	-3	-3
Pret ajustat	EUR		23.6	23.9	24.8	26.7
Etaj	Parter		Parter	Parter	P+1E	Parter
Corecție unitară	EUR	0.00	0%	0%	-5%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	-1	0
Pret ajustat	EUR		23.6	23.9	23.6	26.7
Suprafața utilă de închiriat	mp	3.20	12.00	20.00	196.00	409.00
Ajustare procentuala (%)	%		-1%	-1%	-1%	-1%
Ajustare (valoric)	EUR		-0.22	-0.25	-0.30	-0.30
Pret ajustat	EUR		23.4	23.7	23.3	26.4
Starea fizică a clădirii	-	Buna	Buna	Buna	Buna	Buna
Ajustare uzura construcție (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		23.4	23.7	23.3	26.4
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii - superioare	superioare
Ajustare grad de finisaj construcție (procentual)	%		0%	0%	-5%	-10%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	-1	-3
Pret ajustat	EUR		23.4	23.7	22.1	23.8
CMBU	-	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)	Comercial (în cadrul pieței)
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		23.4	23.7	22.1	23.8
- Corecție totală brută (EUR)	EUR		7.6	5.05	9.17	4.95
Corecție totală brută (% pret chirie)	%		29%	19%	34%	16%
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)						23.8
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)						120.63

7. Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii

În fundamentarea concluziei, ținând cont de scopul evaluării, de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, evaluatorul , prin raționamentul său, în procesul de evaluare a stabilit o chirie de piața a proprietății subiect folosind doar abordarea prin piața utilizată în evaluarea proprietăților imobiliare. În cadrul datelor de intrare a utilizat oferte de vânzare din zona specifică, la care s-au aplicat marje de negociere.

Având în vedere scopul raportului, această estimare trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate, ca o concluzie imparțială, rezonabilă, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute.

În baza metodologiei de lucru adoptate, aplicând metodele de evaluare considerate cele mai adecvate în cazul de față, au fost estimate următoarele valori pentru proprietatea subiect:

SPATII HALA PIATA MATACHE - VALOARE CHIRIE SPATII					
NR. CRT.	NR. SPATIU	SUPRAFATA MP	VALOARE CHIRIE MINIMA DE PIATA LEI/MP/LUNA	VALOARE CHIRIE MINIMA DE PIATA EURO/MP/LUNA (ROTUNJITA)	VALOARE CHIRIE MINIMA DE PIATA LEI/LUNA/SPATIU
1	2	22.20	120.7	23.8	2,679.54
2	3	22.10	120.7	23.8	2,667.47
3	4	7.10	120.68	23.8	856.69
4	7	7.80	120.65	23.8	941.07
5	29	17.10	120.68	23.8	2,063.63
6	30	19.80	120.68	23.8	2,385.66
7	31	33.30	120.73	23.8	4,020.31
8	32	19.70	120.68	23.8	2,377.59
9	33	14.90	120.67	23.8	1,797.98
10	34	25.90	120.71	23.8	3,126.39
11	35	52.50	120.79	23.8	6,341.48
12	36	25.90	120.71	23.8	3,126.39
13	37	25.70	120.71	23.8	3,102.25
14	38	25.70	120.71	23.8	3,222.96
15	39	26.60	120.71	23.8	3,210.65
16	11	13.00	120.68	23.8	1,568.58
17	12	9.20	120.65	23.8	1,109.98
18	13	12.00	120.68	23.8	1,447.92
	TOTAL	381.50			
ZONA CE URMERAZA A FI RECOMPARTIMENTATA					
	TOTAL	317.20	121.68	24.0	38,596.90
HALA BRANZA					
1	9	3.10	120.63	23.8	373.95
2	10	3.20	120.63	23.8	385.02
		6.30			

Analiza rezultatului și concluzia evaluării

Pentru proprietățile de acest tip, abordarea prin piata este recomandată ca fiind cea mai **adecvată**.

Așadar, am ales chiria de piata obținută prin abordarea prin piata .

Abordarea prin piata este adecvată în cazul proprietății subiect deoarece deserveste scopul evaluării

În ceea ce privește **precizia** rezultatelor, la stabilirea valorii chiriei de piata prin abordarea prin piata am gasit proprietăți comparabile, în zone apropiate cu proprietatea subiect, asupra cărora s-a aplicat un minim de ajustări.

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului. Ambele criterii trebuie studiate în corelație cu **cantitatea informațiilor** despre o anumită comparabilă sau o anumită abordare.

Astfel, având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de alta parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea chiriei de piata estimată a proprietății imobiliare descrise este:

SPATII HALA PIATA MATACHE - VALOARE CHIRIE SPATII					
NR. CRT.	NR. SPATIU	SUPRAFATA MP	VALOARE CHIRIE MINIMA DE PIATA LEI/MP/LUNA	VALOARE CHIRIE MINIMA DE PIATA EURO/MP/LUNA (ROTUNJITA)	VALOARE CHIRIE MINIMA DE PIATA LEI/LUNA/SPATIU
1	2	22.20	120.7	23.8	2,679.54
2	3	22.10	120.7	23.8	2,667.47
3	4	7.10	120.66	23.8	856.69
4	7	7.80	120.65	23.8	941.07
5	29	17.10	120.66	23.8	2,063.63
6	30	19.80	120.66	23.8	2,389.66
7	31	33.30	120.73	23.8	4,020.31
8	32	19.70	120.68	23.8	2,377.59
9	33	14.90	120.67	23.8	1,797.98
10	34	25.90	120.71	23.8	3,126.39
11	35	52.50	120.78	23.8	6,341.48
12	36	25.90	120.71	23.8	3,126.39
13	37	25.70	120.71	23.8	3,102.25
14	38	26.70	120.71	23.8	3,222.96
15	39	26.60	120.71	23.8	3,210.49
16	11	13.00	120.66	23.8	1,568.58
17	12	9.20	120.65	23.8	1,109.98
18	13	12.00	120.66	23.8	1,447.92
TOTAL		381.50			
ZONA CE URMERAZA A FI RECOMPARTIMENTATA					
TOTAL		317.20	121.68	24.0	38,596.90
HALA BRANZĂ					
1	9	3.10	120.63	23.8	373.95
2	10	3.20	120.63	23.8	386.02
		6.30			

Membru titular ANEVAR, nr. legitimație 19180,

Bălțatu Bogdan Sebastian



8. ANEXE

Anexa 1 – Comparabile Chirii

Anexa 2 – Documente de proprietate

Anexa 1 – Comparabile Chirii de Piata

COMPARABILA 1

romimo.ro Contul meu Agent imobiliara

Inchiriere spatiu comercial produse proaspete sau congelate **350 EUR**

Stefania Tudor
Bucuresti, Sector 1, Romania
0745123395

Contactează vânzătorul
Sunt interesat de aceasta oferta
Sunt interesat de aceasta oferta
Sunt interesat de aceasta oferta

Distribuie anunțul pe
Facebook Twitter LinkedIn

Specificatii

Suprafata utila	120 m²
Suprafata construita	120 m²
Anul constructiei	2000
Numar niveluri	1

Descriere

Doresti un spatiu cu vad garantat in cea mai cunoscuta locatie din Bucuresti?
Inchiriere spatiu vanzare in Halele Obor - produse proaspete sau congelate in interiorul Halei Obor. Sunt disponibile 3 spatii de 120m².
Doar una marie pret de 350eur/tutal una!

ID anunt: 1703035580

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriere-spatiu-vanzare-pestehalele-obor/8h01fhg36e7g7eifd44h7i6ih66189i1.html>

COMPARABILA 2

romimo.ro



Contul meu



Agentii imobiliare

Adresa mea

Caută anunturi

Toate judetele



Toate categoriile



Pe ce județ cauți? Județul de domiciliu al proprietarului? Județul de domiciliu al

Pe ce categorie cauți?



Pe ce județ cauți?

Spatiu comercial de inchiriat

650 EUR

100 m² utilitate - 100 m² utilitate

Spatiu comercial de inchiriat

Specificații

Suprafata utila 20 m²

Gabrielescu Monica

Vezi toate anunturile

0722773558

Descriere

Spatiu comercial de inchiriat la Bucur Obor - 22 mp , parter bloc, vad, unic proprietar!
TEL

ID anunt 1752599858

Contactează vânzătorul

Eună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-de-inchiriat/76999if749g8769dd617hff557e58d98.html>

COMPARABILA 3



Cautare

Adauga anunt

Contul meu

Home

Imobiliare inchiriere

Spatii comerciale

0737.381.511

Trateaza mesaj

Vezi email

Anunturile utilizatorului

Anunturi din zona

Distribuie anuntul

Facebook

Twitter

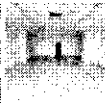
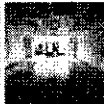
LinkedIn

ULTRACENTRAL, Piata Gemeni, spatiu

6.000 €







Caracteristici

• Suprafata utila 196 mp • Spa. comercial

Certificat Suplimentar: • Act. constructiv • Certificat termic • Consum electric • Gaze • Viteza stradala 15 min

Descriere

Se propune un spatiu amplasat in zona comerciala ultracentrala cu strada in Piata Gemeni. Spatiul este amplasat vis-a-vis de Mega Image si este creat pentru orice obiect de activitate. Spatiul este amplasat la parterul unei cladiri comerciale si este creat pentru magazine alimentare, comerț cu marci, încălțăminte, fast food, etc. Compartimentarea actuala a spațiului este versatila acesta putand fi reconfigurat conform necesitatilor clientului. Scutit de impozite si de o suprafata amplasata la subsol, avand destinatie depozitare. Spatiul dispune de 2 grupuri sanitare si un mic subsol de depozitare precum si de doua camere care pot fi utilizate pentru birouri, vestiar, angajati. Chiria solicitata este 5500 eur net plus o taxa de administrare cu TVA 7%.

<https://m.anuntul.ro/anunt-inchiriere-ultracentral-piata-gemeni-ee7weY#kLEvRz>

ALTE COMPARABILE

De inchiriat spatii comerciale in Hala Obor



Pret : 1,320 RON / lună + 19% TVA

Locul este situat in zona centrala a Bucurestiului, in apropierea
de Gara de Nord, fiind foarte accesibil din punct de vedere
de transport si accesibil din punct de vedere de acces.

Opportunitate de inchiriere a unui spatiu comercial.

Spatiu comercial de inchiriere.

Spatiu comercial de inchiriere.

Spatiu comercial de inchiriere.

Spatiu comercial de inchiriere.

Spatiu comercial de inchiriere.



<https://www.bucurcom.ro/oferta.php?pid=1069>

publi.ro

Imobiliare

Totale riduse 0 Toate categoriile 0

Zona Gara de Nord 97 mp open space vizibilitate buna 4.000 EUR

Elisabeta Chirca
Realizator profesional

0745009813

Contactează vânzătorul

Sau trimiteți mesajul prin intermediul platformei noastre

Comision vânzare: 2500

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafata utila	97 mp
Suprafata construita	97 mp
Anul constructiei	1980

Descriere

Imobiliare Expert Grup va propune spre inchiriere spatiu comercial in suprafata de 97 mp situat in Zona Gara de Nord. Locul este stradal, vizibilitate buna, compartimentare open space. Spatiul este ideal pentru farmacie, magazin supermarket, etc.

ID anunț: 1763701530

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/zona-gara-de-nord-97-mp-open-space-vizibilitate-buna/1ghie640g9487026d5462ffef87fd2i3.html>



K2- 192

Nr. M/199 / 18 .08.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a 29 spații comerciale situate în P-ța Matache aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 prin Sectorului 1 al Municipiului București

1.Descrierea situației actuale:

Direcția de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1 a fost înființată prin Hotărârea nr. 63/1999 a Consiliului Local al Sectorului 1, urmare a Hotărârii Guvernului României nr. 333 din 29 aprilie 1999 privind aprobarea Protocolului-cadru și a acțiunilor de predare-preluare a exercitării de către consiliile județene, consiliile locale și Consiliul General al Municipiului București a atribuțiilor prevăzute de Legea nr. 189/1998 privind finanțele publice locale. Ulterior, prin Hotărârea nr. 39/2009 a Consiliului Local al Sectorului 1 instituția s-a reorganizat în Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1 având ca atribuții stabilirea, constatarea, controlul, urmărirea, executarea și încasarea impozitelor, taxelor locale și altor venituri, pe raza administrativ - teritorială a Sectorului 1.

Prin Hotărârea nr. 181/25.10.2024, Consiliul Local al Sectorului 1 a aprobat reorganizarea Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1, a Organigrama și Statului de funcții ale Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1.

De asemenea, prin Hotărârea nr. 181/25.10.2024 Consiliul Local al Sectorului 1 a aprobat reorganizarea Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1, a Organigramei și Statului de funcții ale Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1.

Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1 își desfășoară activitatea în baza Regulamentului de organizare și funcționare aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 213 din 19.11.2024;

Potrivit dispozițiilor art.2 alin.2 din actul normativ sus-menționat, Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1 s-a subrogat în drepturile și obligațiile entității Sectorul 1 al Municipiului București în ceea ce privește realizarea și derularea procedurilor de închiriere a domeniului public și privat, urmărirea derulării contractelor de închiriere precum și stabilirea și încasarea tarifelor/chiriilor rezultate în urma ocupării/inchirierii domeniului public aflat în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București.

În ceea ce privește atribuțiile privind patrimoniul, Consiliul General al Municipiului București, în temeiul art.129 (6) din OUG nr.57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare” în exercitarea atribuțiilor ce îi revin: a) hotărăște darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii;”

Potrivit art. 333 din același act normativ, "(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. (2) Hotărârea prevăzută la alin. (1) 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.(3) În cazul în care contractul de



Închiriere se încheie de către titularul dreptului de administrare, acesta are dreptul să încaseze din chirie o cotă-parte între 20-50%, stabilită, după caz, prin hotărârea Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului prin care s-a aprobat închirierea. (4) Prevederile [alin. \(3\)](#) nu se aplică în cazul în care activitatea titularului dreptului de administrare este subvenționată de la bugetul de stat sau de la bugetul local.

(5) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică.

Prin prezentul proiect se indică lista imobilelor și terenurilor care urmează a fi aprobată de către Consiliul General al Municipiului București și, de asemenea cota-parte din cuantumul chiriei va reveni Sectorului 1 în calitate de titular al dreptului de administrare.

Actul administrativ prin intermediul căruia se aprobă închirierea -hotărârea are un caracter individual. Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică.

Orice procedură privind închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale va fi aprobată, după caz, prin hotărâre a Guvernului, atunci când bunul care face obiectul închirierii aparține statului, ori prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, în cazul în care când bunul aparține unei unități administrativ-teritoriale .

În ipoteza în care contractul de încheiere va fi încheiat de către titularul dreptului de administrare, în conținutul hotărârii prin care se aprobă închirierea se va specifica dreptul acestuia de a încasa din chirie o cotă-parte între 20 și 50% . Această oportunitate nu va fi recunoscută titularului dreptului de administrare în situația în care activitatea acestuia este subvenționată de la bugetul de stat sau de la bugetul local.

Încheierea unui contract de închiriere presupune două acte juridice. Mai întâi, o hotărâre, care, cum am arătat, poate fi a Guvernului sau a organului deliberativ al administrației locale, și care, ca natură juridică, este un act administrativ cu caracter unilateral. În al doilea rând, actul juridic prin care se realizează închirierea, care este contractul de închiriere. Cu privire la natura juridică a contractului de închiriere, apreciem că acesta face parte din categoria actelor administrative asimilate, încadrându-se în ipoteza avută în vedere de art. 2 alin. (1) lit. c¹) din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrative, "sunt asimilate actelor administrative, în sensul prezentei legi, și contractele încheiate de autoritățile publice care au ca obiect punerea în valoare a bunurilor proprietate publică, executarea lucrărilor de interes public, prestarea serviciilor publice, achizițiile publice; prin legi speciale pot fi prevăzute și alte categorii de contracte administrative".

2.Documentare juridică:

Ținând seama de prevederile actelor normative incidente în speță:

Legii nr. 24/2004 privind normele de tehnică legislativă, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

-Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-Hotărârea Consiliul Local al Sectorului 1 nr. 106/29.05.2025 privind aprobarea închirierii bunurilor aflate pe domeniul public si privat al Sectorului 1 al Municipiului București, terenuri și construcții cu altă destinație decât cea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului



1, prin Sectorul 1 al Municipiului București, aprobarea Regulamentului privind modul de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 1 al Municipiului București, terenuri și construcții cu altă destinație decât cea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 prin Sectorul 1 al Municipiului București precum și aprobarea documentației de atribuire;

-Hotărârea nr. 181/25.10.2024, prin care Consiliul Local al Sectorului 1 a aprobat reorganizarea Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1, a Organigrama și Statului de funcții ale Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1;

-Hotărârea Consiliului Local nr. 213/19.11.2024 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare ale Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1.

-art. 5 lit. cc), art. 139 alin. (3) lit. a), art. 166 alin. (2) lit. f) și art. 196 alin. (1) lit. a) art. 519 și art. din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Hotărârea Consiliul Local al Sectorului 1 nr. 106/29.05.2025 privind aprobarea închirierii bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 1 al Municipiului București, terenuri și construcții cu altă destinație decât cea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1, prin Sectorul 1 al Municipiului București, aprobarea Regulamentului privind modul de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 1 al Municipiului București, terenuri și construcții cu altă destinație decât cea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 prin Sectorul 1 al Municipiului București precum și aprobarea documentației de atribuire;

3.Examinarea oportunității și eficienței propunerii: Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens

4.Propuneri privind avantajele și dezavantajele variantelor propuse: Direcția Generală Management și Operațiuni- nu are atribuții în acest sens

5.Schimbări preconizate: Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens

6.Impactul economic, social și impactul asupra mediului: Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens

7.Impactul financiar asupra bugetului pe termen scurt, mediu și lung: Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens

8.Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens

9.Activitatea de informare publică prin elaborarea și implementarea proiectului de hotărâre: Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens

10.Măsuri concrete de implementare: Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens

Subliniem faptul că, prin raportare la atribuțiile conferite prin Regulamentul de Organizare și Funcționare al aparatului de specialitate al Primarului, **Serviciul Juridic, Legislație , Contencios** nu se pronunță asupra aspectelor financiare, tehnice sau de altă natură cuprinse în documentul avizat sau semnat, pentru identitate de rațiune, rezultând că nici nu emite puncte de vedere/rapoarte de specialitate ce vizează aspecte de ordin economic, tehnic sau de altă natură care exced sferei juridice.



Având în vedere adresabilitatea actului administrativ nu este necesară aplicarea prevederilor și procedurilor stabilite în vederea respectarea obligației de transparență, respectiv de informare și de supunere dezbaterii publice a proiectului, în aplicarea prevederilor art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, menționez că potrivit prevederilor art. 3 lit.a) din Legea nr. 52/2003, definiția actului normativ este următoarea: „*act normativ – actul emis sau adoptat de o autoritate publică, cu aplicabilitate generală*”, iar art. 2 alin.(1) lit.c) din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare, definește **actul administrativ** ca fiind actul unilateral cu **caracter individual sau normativ** emis de o autoritate publică, în regim de putere publică, în vederea organizării executării legii sau a executării în concret a legii, care dă naștere, modifică sau stinge raporturi juridice.

Proiectul nu este necesar să parcurgă procedura privind transparența decizională.

Activitățile premergătoare emiterii actului administrativ se pot concretiza sub forma unor avize, acorduri, propuneri, rapoarte, studii, sesizări, declarații, aprobări etc., care pregătesc procesul decizional final, din toată această varietate, avizul fiind apreciat ca vedeta incontestabilă a formalităților consultative.

Actele administrative, cele mai importante forme de activitate a autorităților administrației publice, ajung să producă efecte juridice la finalul unui parcurs specific reglementat de lege, în care autoritatea emitentă se asigură că toate condițiile de fond și formă sunt îndeplinite. În procedura de emisie sau adoptare a actelor administrative, în formă simplă sau complexă, intervin o serie de activități care premerg și pregătesc elaborarea actului final producător de efecte juridice. Aceste activități, cu o frecvență destul de mare în activitatea administrației, pot fi realizate atât de autoritatea emitentă, cât și de un alt organ al administrației publice.

Cronologic, în perioada anterioară emiterii actului administrativ, organul emitent își formează opinia cu privire la situația juridică ce urmează a fi transpusă într-o manifestare unilaterală de voință producătoare de efecte juridice. Pentru atingerea eficientă a acestui scop, legiuitorul a gândit și prevăzut, în sprijinul autorității, o etapă premergătoare de informare și pregătire, materializată printr-o serie de activități consacrate drept operațiuni procedurale anterioare emiterii/adoptării actului administrativ care nu produc ele însele efecte juridice, dar care precedă elaborarea propriu-zisă a actului final, producător de efecte juridice.

Analizat drept act pregătitor, premergător sau preparator, avizul este definit în doctrină, într-o formulare consacrată cu mult timp în urmă, dar la fel de valabilă și astăzi, drept o opinie pe care un organ al administrației publice o solicită unui alt subiect de drept, într-o problemă sau în mai multe, pentru a se informa și a decide în cunoștință de cauză. Avizele sunt, de cele mai multe ori, opinii ale unor specialiști care tind să lămurească dacă proiectul de act administrativ intenționat a fi adoptat sau emis corespunde din punct de vedere tehnic, legal, al oportunității, astfel încât autoritatea competentă să ia cea mai bună decizie.

Prin prezentul raport de specialitate facem mențiunea că oportunitatea emiterii actului administrativ aparține direcției de specialitate, deoarece, trebuie avut în vedere că operațiunea interpretării conținutului unui act normativ cade în sarcina exclusivă și în responsabilitatea juridică a fiecărui practician care este chemat, ca în specialitatea sa, să aplice norma juridică în vigoare, iar interpretarea legală/oficială nu poate fi efectuată de către o altă autoritate decât cea care a emis actul care conține norma juridică aparent neclară, lacunară sau echivocă, potrivit art. 69 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare.



Prin prezentul Raport de specialitate, Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios avizează :

- FAVORABIL proiectul de privind privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a 29 spații comerciale situate în P-ța Matache aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 prin Sectorului 1 al Municipiului București, se supune spre dezbateră și aprobarea Consiliului Local al Sectorului 1.

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/avizat	Data
Năftănăilă Daiana-Elena	Șef serviciu		Avizat	.08.2025
Beatrice Florentina Moja	Consilier juridic		Întocmit	.08.2025



K2-192

Nr. G/3389/14.08.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a 29 spații comerciale situate în P-ța Matache aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 prin Sectorul 1 al Municipiului București

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București întocmit de Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1 și potrivit dispozițiilor Hotărârii Consiliul Local al Sectorului 1 nr. 106/29.05.2025 privind aprobarea închirierii bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 1 al Municipiului București, terenuri și construcții cu altă destinație decât cea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1, prin Sectorul 1 al Municipiului București, aprobarea Regulamentului privind modul de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 1 al Municipiului București, terenuri și construcții cu altă destinație decât cea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 prin Sectorul 1 al Municipiului București precum și aprobarea documentației de atribuire, impactul financiar asupra bugetului prin adoptarea proiectului va presupune alocarea de fonduri din bugetul local pentru organizarea și desfășurarea licitațiilor.

Astfel, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (3) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, am întocmit prezentul Raport de Specialitate prin care propunem spre dezbateră Consiliului Local al Sectorului 1 Proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a 29 spații comerciale situate în P-ța Matache aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 prin Sectorul 1 al Municipiului București.

**Direcția Generală Management și Operațiuni,
Director General Adjunct,
ANGELA CIUREA**

Întocmit:	Funcția	Semnătura	Data
Olga Bălășescu	Consilier Superior		14.08.2025