MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 1

- PROIECT -
K2-260/24.09.2025

HOTĂRÂRE

privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a 16 spații comerciale aflate în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București situate în Piața Amzei, Piața Matache si imobilul situat in str. Piața Amzei nr. 13 și de modificare a Anexei la Hotararea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 189/2025 privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a 29 de spații comerciale situate în Piața Matache

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 534065/22.09.2025 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;

Potrivit dispozițiilor Hotărârii 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;

Tinând cont de prevederile Hotărârii Consiliul Local al Sectorului 1 nr. 189/25.08.2025 privind aprobarea închirierii prin licitație a 29 spații comerciale situate în P-ța Matache aflate în administraea Consiliului Local al Sectorului 1, prin Sectorul 1 al Municipiului București;

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), art. 59 și art. 80 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;

Luând în considerare Rapoartele de evaluare proprietate imobiliară Spații Piața Amzei întocmite de S.C. Fidel Cont Audit SRL, înregistrate la Sectorul 1 al Municipiului București sub nr. 65442/22.09.2025 și Rapoartele de evaluare proprietate imobiliară Spații Piața Matache întocmite de S.C. Fidel Cont Audit SRL, înregistrate la Sectorul 1 al Municipiului București sub nr. 55622/12.08.2025;

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) si art. 197 art. 332-348 din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1
H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1. (1) Se aprobă închirierea prin licitație publică, a 7 spații comerciale situate în P-ța Amzei - str. Piața Amzei nr. 13A, conform Anexei nr.1 la prezenta hotărâre.

(2) Se aproba inchirierea prin licitatie publica a unui spațiu comercial situat în Piața Matache – strada Haralambie Botescu nr. 11-13, conform Anexei nr.1 la prezenta hotărâre.

(3) Se aproba inchirierea prin licitatie publica a 8 spații comerciale situate în imobilul situat în strada Piața Amzei nr. 13, aflate în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, prevăzute în Anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, conform Anexei nr.1 la prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă modificarea Anexei la Hotărârea Consiliului Local nr. 189/25.08.2025 privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a 29 de spații comerciale situate în Piața Matache aflate in administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 prin Sectorul 1 al municipiului Bucuresti, 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, pozițiile 20, 22 - 29, conform Anexei nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art. 3. (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

Nume prenume	**Funcția**	**Semnătura**	**Întocmit Verificat Avizat**	**Data**
Trușcă Florin - Ionel	Director General		Avizat	22.09.2025
Măcăneață - Vamoș Alexandru	Șef Serviciu Juridic, Resurse Umane si SSM		Verificat	22.09.2025
Săvulescu Reli-Silvia	Director Executiv al Direcției Venituri Extrabugetare		Avizat	22-09.2025
Istrate Roxana Alina	Șef Serviciu Ocuparea Domeniului Public		Întocmit	22.09.2025

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

Lista a 7 spații comerciale ce urmează a fi închiriate, prin licitație publică, aflate în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București situate în Piața Amzei - str. Piața Amzei nr. 13A, nr. cadastral 233267-C1, un spațiu comercial situat în Piața Matache - Str. P-ța Haralambie Botescu nr. 11-13, nr. cadastral 231949-C2 și 8 spații comerciale situate în imobilul din strada Piața Amzei nr. 13, nr. cadastral 237554-C1-U1, Sector 1, București

Nr. Crt.	Indicativ spațiu comercial	Suprafața mp	Locație	Destinație	Durată de închiriere	Tarif de închiriere pe mp*/lună	Valoare inventar lei
1	1	22.89	Piața Amzei	Produse alimentare /nealimentare	5 Ani	25.7 euro/mp	105339,78
2	2	20.85	Piața Amzei	Produse alimentare /nealimentare	5 Ani	25.7 euro/mp	95951,70
3	3	20.89	Piața Amzei	Produse alimentare /nealimentare	5 Ani	25.7 euro/mp	96135,78
4	4	21.11	Piața Amzei	Produse alimentare/nea limentare	5 Ani	25.7 euro/mp	97148,22
5	5	20.72	Piața Amzei	Produse alimentare /nealimentare	5 Ani	25.7 euro/mp	95353,44
6	6	20.79	Piața Amzei	Produse alimentare /nealimentare	5 Ani	25.7 euro/mp	95675,58
7	7	19.69	Piața Amzei	Produse alimentare/nea limentare	5 Ani	25.7 euro/mp	90613,38
8	11 (încăperile 11,12,13,14 ,15)	22,70	Piața Matache Zona Bazar	Alimentație publică	5 Ani	24 euro/mp	67124.90
9	Spatiul comercial 1 (încăperile 51, 78,79,80,82 ,83,84,85,8 6,87)	102.34	Str. Piața Amzei nr. 13, parter	Alimentație publică	5 Ani	28 euro/mp	470969
10	Spațiul comercial 2 (încăperile 16,17,18,19 ,20,21,22,2 3,24,25)	58.24	Str. Piața Amzei nr. 13, parter	Alimentație publică	5 Ani	29.2 euro/mp	268020

11	Spațiul comercial 3 (încăperea 30)	30.89	Str. Piața Amzei nr. 13, parter	Alimentație publică	5 Ani	29.9 euro/mp	142156
12	Spațiul comercial 4 (încăperea 36)	30.75	Str. Piața Amzei nr. 13, parter	Alimentație publică	5 Ani	29.9 euro/mp	141512
13	Spațiul comercial 5 (încăperile 37,38,39,40 ,41,94,95,9 6)	48.03	Str. Piața Amzei nr. 13, parter	Alimentație publică	5 Ani	29.5 euro/mp	221034
14	Spațiul comercial 6(încăperea 42)	20.83	Str. Piața Amzei nr. 13, parter	Alimentație publică	5 Ani	30.2 euro/mp	95860
15	Spațiul comercial 7 (încăperile 43,45,46,47)	31.24	Str. Piața Amzei nr. 13, parter	Alimentație publică	5 Ani	29.9 euro/mp	143766
16	Spațiul comercial 8 (încăperile 88,89,90,91 ,92,93).	30.75	Str. Piața Amzei nr. 13, parter	Alimentație publică	5 Ani	26.9 euro /mp	141512

*Notă:
Prețul de închiriere se va calcula și achita în lei la cursul BNR din ziua facturării conform art. 4 și art.5 din modelul contractului de închiriere (Anexa nr.8 la H.C.L. a Sectorului 1 nr. 106/29.05.2025)

Anexa nr. 2
H.C.L. al Sectorului 1 nr.....

Modificarea Anexei la Hotărârea Consiliului Local nr. 189/25.08.2025

Nr. Crt.	Indicativ spațiu comercial	Suprafața mp	Locație	Destinație	Durată de închiriere	Tarif de închiriere pe mp*/lună echivalent în lei.	Valoare inventar lei
20	1	8,00	Piata Matache ZONA BAZAR	Prestari Servicii/ produse nealimentare	5 ani	121.68 lei/mp	23.656,00
22	3	26,20	Piata Matache ZONA BAZAR	Prestari Servicii/ produse nealimentare	5 ani	121.68 lei/mp	77.473,40
23	4	17,70	Piata Matache ZONA BAZAR	Produse textile/încălță minte	5 ani	121.68 lei/mp	52.338,90
24	5	17,40	Piata Matache ZONA BAZAR	Produse textile/încălță minte	5 ani	121.68 lei/mp	51.451,80
25	6	15,90	Piata Matache ZONA BAZAR	Produse textile/încălță minte	5 ani	121.68 lei/mp	47.016,30
26	7	26,10	Piata Matache ZONA BAZAR	Produse textile/încălță minte	5 ani	121.68 lei/mp	77.177,70
27	8	18,40	Piata Matache ZONA BAZAR	Produse nealimentare	5 ani	121.68 lei/mp	54.408,80
28	9	9.50	Piata Matache ZONA BAZAR	Produse nealimentare	5 ani	121.68 lei/mp	28.091,50
29	10	8,10	Piata Matache ZONA BAZAR	Produse nealimentare	5 ani	121.68 lei/mp	23.951,70

*Notă:
Prețul de închiriere se va calcula și achita în lei la cursul BNR din ziua facturării conform art. 4 și art.5 din modelul contractului de închiriere (Anexa nr.8 la H.C.L. a Sectorului 1 nr. 106/29.05.2025)

Primăria Sectorului 1

Primar

Nr. 534065 /22.09.2025

REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică a 16 spații comerciale aflate în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București situate în Piața Amzei, Piața Matache si imobilul situat in str. Piața Amzei nr. 13 și de modificare a Anexei la H.C.L. Sector 1 nr. 189/2025 privind aprobarea închirierii, prin licitație publică a 29 de spații comerciale situate în Piața Matache

1.1.Descrierea situației actuale:

Direcția de Impozite şi 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 şi a acţiunilor de predare-preluare a exercitării de către Consiliile Judeţene, Consiliile Locale şi Consiliul General al Municipiului Bucureşti a atribuţiilor prevăzute de Legea nr. 189/1998 privind finanţele 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 reorganizari, 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/închirierii 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 atributii privind elaborarea proiectelor de Hotărâri ale Consiliului Local al Sectorului 1 referitoare la închirierea prin licitație publică a spațiilor cu alta 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 alta 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 Coniliului Local al Sectorului 1, prin Sectorul 1 al Municipiului București, Direcția Generala de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1 a fost mandatată în ceea ce privește realizarea si derularea procedurilor de închiriere a domeniului public si 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 7 spații comerciale situate în P-ța Amzei - str. Piața Amzei nr. 13A, 1 spațiu comercial situat în Piața Matache – strada Haralambie Botescu nr. 11-13, și 8 spații comerciale situate în imobilul situat in strada Piața Amzei nr. 13, în vederea închirierii domeniului public și privat aflat în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 prin Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti, 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 Coniliului 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.

Cu privire la propunerea de modificare a Anexei la Hotărârea Consiliului Local nr. 189/25.08.2025 privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a 29 de spații comerciale situate în Piața Matache, s-a constatat că, au fost indicate eronat suprafețele aferente unui număr de 9 spații spații comerciale situate în Zona Bazar.

Eroarea a survenit ca urmare a unei transcrieri greșite din documentele de evidență tehnică a spațiilor respective și nu reflectă situația reală din teren, conform **releveelor actualizate**.

Având în vedere că **derularea unei proceduri de licitație publică pentru închirierea spațiilor respective necesită informații corecte, exacte și conforme cu realitatea fizică și juridică a imobilelor**, se impune modificarea anexei inițiale, în vederea corectării erorilor materiale identificate.

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** Valorificarea bunurilor aparținând domeniului public și privat aflat în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București are ca scop eficientizarea utilizării patrimoniului local, creșterea veniturilor proprii ale bugetului local și satisfacerea nevoilor comunității.
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.
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 Coniliului 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 Coniliului 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 16 spații comerciale aflate în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București și de modificare a H.C.L. Sector 1 nr. 189/2025 privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a 29 de spații comerciale situate în Piața Matache.

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 Sectorului 1 al Municipiului București, 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 Sectorului 1 al Municipiului București, Anexa nr. 1 la proiectul de hotărâre și modificarea Anexei la H.C.L. nr. 189/2025 privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a 29 de spații comerciale situate în Piața Matache.

În acest sens, propunem aprobarea modificării Anexei - Lista a 29 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, aferentă Hotărârii de Consiliu Local nr. 189/25.08.2025, după cum urmează:

1. La poziția 20 coloana 3 - „Suprafața mp" 7.50 și coloana 8 „Valoare inventar lei" 22.177,50 se vor modifica după cum urmează:
   „Suprafața mp" 8 și „Valoarea de inventar" 23.656,00.
2. La poziția 22 coloana 3 - „Suprafața mp 27.00" și coloana 8 „Valoare inventar lei" 79.839 se vor modifica după cum urmează:
   „Suprafața mp" 26,20 și „Valoarea de inventar" 77.473,40.
3. La poziția 23 coloana 3 - „Suprafața mp 18.00" și coloana 8 „Valoare inventar lei" 53.226 se vor modifica după cum urmează:
   „Suprafața mp" 17,70 și „Valoarea de inventar" 52.338,90.
4. La poziția 24 coloana 3 - „Suprafața mp 18.00" și coloana 8 „Valoare inventar lei" 53.226 se vor modifica după cum urmează:
   „Suprafața mp" 17,40 și „Valoarea de inventar" 51.451,80.
5. La poziția 25 coloana 3 - „Suprafața mp 18.00" și coloana 8 „Valoare inventar lei" 53.226 se vor modifica după cum urmează:
   „Suprafața mp" 15,90 și „Valoarea de inventar" 47.016,30.
6. La poziția 26 coloana 3 - „Suprafața mp 27.00" și coloana 8 „Valoare inventar lei" 79.839 se vor modifica după cum urmează:
   „Suprafața mp" 26,10 și „Valoarea de inventar" 77.177,70.
7. La poziția 27 coloana 3 - „Suprafața mp 19.50" și coloana 8 „Valoare inventar lei" 57.661,50 se vor modifica după cum urmează:
   „Suprafața mp" 18,40 și „Valoarea de inventar" 54.408,80.
8. La poziția 28 coloana 3 - „Suprafața mp 9.00" și coloana 8 „Valoare inventar lei" 26.613 se vor modifica după cum urmează:
   „Suprafața mp" 9,50 și „Valoarea de inventar" 28.091,50.
9. La poziția 29 coloana 3 - „Suprafața mp 9.00" și coloana 8 „Valoare inventar lei" 26.613 se vor modifica după cum urmează:
   „Suprafața mp" 8,10 și „Valoarea de inventar" 23.951,70.

După modificare, pozițiile din Anexa la H.C.L. Sector 1 nr. 189/2025 - Lista a 29 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, vor avea următorul cuprins:

Nr. Crt.	Indicativ spațiu comercial	Suprafața mp	Locație	Destinație	Durată de închiriere	Tarif de închiriere pe mp*/lună echivalent în lei.	Valoare inventar lei
20	1	8,00	Piata Matache ZONA BAZAR	Prestari Servicii/ produse nealimentare	5 ani	121.68 lei/mp	23.656,00
22	3	26,20	Piata Matache ZONA BAZAR	Prestari Servicii/ produse nealimentare	5 ani	121.68 lei/mp	77.473,40
23	4	17,70	Piata Matache ZONA BAZAR	Produse textile/încălțăminte	5 ani	121.68 lei/mp	52.338,90
24	5	17,40	Piata Matache ZONA BAZAR	Produse textile/încălțăminte	5 ani	121.68 lei/mp	51.451,80
25	6	15,90	Piata Matache ZONA BAZAR	Produse textile/încălțăminte	5 ani	121.68 lei/mp	47.016,30
26	7	26,10	Piata Matache ZONA BAZAR	Produse textile/încălțăminte	5 ani	121.68 lei/mp	77.177,70
27	8	18,40	Piata Matache ZONA BAZAR	Produse nealimentare	5 ani	121.68 lei/mp	54.408,80
28	9	9.50	Piata Matache ZONA BAZAR	Produse nealimentare	5 ani	121.68 lei/mp	28.091,50
29	10	8,10	Piata Matache ZONA BAZAR	Produse nealimentare	5 ani	121.68 lei/mp	23.951,70

1.7 Impactul economic, social, impactul asupra mediului:

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

Impact social – imbunătățirea 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 licitatiilor.

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 16 spații comerciale aflate în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București situate în Piața Amzei, Piața Matache si imobilul situat in str. Piața Amzei nr. 13 și de modificare a H.C.L. Sector 1 nr. 189/2025 privind aprobarea închirierii, prin licitație publică a 29 de spații comerciale situate în Piața Matache 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 proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică a 16 spații comerciale aflate în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București situate în Piața Amzei, Piața Matache si imobilul situat in str. Piața Amzei nr. 13 și de modificare a anexei la H.C.L. Sector 1 nr. 189/2025 privind aprobarea închirierii, prin licitație publică a 29 de spații comerciale situate în Piața Matache.**

PRIMARUL SECTORULUI 1,
GEORGE-CRISTIAN TUȚĂ

Nume prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit Verificat/ Avizat	Data
Trușcă Florin - Ionel	Director General		Avizat	22.09.2025
Măcăneață - Vamoș Alexandru	Șef Serviciu Juridic, Resurse Umane Și SSM		Verificat	22.09.2025
Săvulescu Reli-Silvia	Director Executiv al Direcției Venituri Extrabugetare		Avizat	22.09.2025
Istrate Roxana Alina	Șef Serviciu Ocuparea Domeniului Public		Întocmit	21.09.2025

SPATII STR. PIATA AMZEI, NR.13 (SPATII COMERCIALE CLADIRE PARTER - 237554-C1-U1) - VALOARE JUSTA SPATII				
NR. CRT.	**DENUMIRE SPATIU / NR. SPATIU**	**SUPRAFATA MP**	**VALOARE JUSTA EURO (ROTUNJITA)**	**VALOARE JUSTA LEI (ROTUNJITA)**
1	Spatiu Comercial - Parter	102,34	92.749	**470.969**
2	Spatiu Comercial - Parter	58,24	52.782	**268.020**
3	Spatiu Comercial	30,89	27.995	**142.156**
4	Spatiu Comercial - Parter	30,75	27.868	**141.512**
5	Spatiu Comercial - Parter	48,03	43.529	**221.034**
6	Spatiu Comercial - Parter	20,83	18.878	**95.860**
7	Spatiu Comercial - Parter	31,24	28.312	**143.766**
8	Spatiu Comercial - Parter	30,75	27.868	**141.512**
	TOTAL	**353,07**		
PATII STR. PIATA AMZEI, NR.13A (SPATII COMERCIALE - FLORARII) - VALOARE JUSTA SPAT				
1	1	22,89	20.745	**105.339,78**
2	2	20,85	18.896	**95.951,70**
3	3	20,89	18.932	**96.135,78**
4	4	21,11	19.132	**97.148,22**
5	5	20,72	18.778	**95.353,44**
6	6	20,79	18.842	**95.675,58**
7	7	19,69	17.845	**90.613,38**
		146,94		

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: 330 / 03.09.2025

RAPORT DE EVALUARE
PROPRIETATE IMOBILIARĂ
SPATII PIATA AMZEI

– Bucuresti, Str. Piata Amzei, nr.13 si 13A, Sector 1, Jud. Bucuresti–

Nr. cadastral 237554-C1-U1 si 233267-C1

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 bunului – SPATII PIATA AMZEI....17
Descrierea și analiza amplasamentului....23
Istoricul proprietății subiect....25
5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI....25
6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII....25
Estimarea valorii....26
Abordarea prin venit....27
Abordarea prin cost....28
8. Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii....33
9. ANEXE....35

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: SPATII PIATA AMZEI amplasate in Bucuresti, Str. Piata Amzei, nr.13 si 13A, Sector 1, Jud. Bucuresti, confom documentelor puse la dispozitie formate din:

SPATII STR. PIATA AMZEI, NR.13 (SPATII COMERCIALE CLADIRE PARTER - 237554-C1-U1) - VALOARE JUSTA SPATII		
NR. CRT.	**DENUMIRE SPATIU / NR. SPATIU**	**SUPRAFATA MP**
1	Spatiu Comercial - Parter	102.34
2	Spatiu Comercial - Parter	58.24
3	Spatiu Comercial	30.89
4	Spatiu Comercial - Parter	30.75
5	Spatiu Comercial - Parter	48.03
6	Spatiu Comercial - Parter	20.83
7	Spatiu Comercial - Parter	31.24
8	Spatiu Comercial - Parter	30.75
	TOTAL	**353.07**
SPATII STR. PIATA AMZEI, NR.13A (SPATII COMERCIALE - FLORARII) - VALOARE JUSTA SPATII		
1	1	22.89
2	2	20.85
3	3	20.89
4	4	21.11
5	5	20.72
6	6	20.79
7	7	19.69
		146.94

Client: SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Proprietar: SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Utilizator desemnat: SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Localizare proprietate: Bucuresti, Str. Piata Amzei, nr.13 si 13A, Sector 1, Jud. Bucuresti;

Data inspectiei: 03.09.2025

Data evaluarii: 03.09.2025

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. Amzei

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 (03.09.2025) este cel afișat de BNR, anume 5.0779 lei/euro.

Evaluator autorizat: Bălțatu Bogdan Sebastian- Membru titular ANEVAR
Certificat: Autorizat ANEVAR
Legitimație: 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 03.09.2025 este:

SPATII STR. PIATA AMZEI, NR.13 (SPATII COMERCIALE CLADIRE PARTER - 237554-C1-U1) - VALOARE JUSTA SPATII				
NR. CRT.	DENUMIRE SPATIU / NR. SPATIU	SUPRAFATA MP	VALOARE JUSTA EURO (ROTUNJITA)	VALOARE JUSTA LEI (ROTUNJITA)
1	Spatiu Comercial - Parter	102.34	92,749	**470,969**
2	Spatiu Comercial - Parter	58.24	52,782	**268,020**
3	Spatiu Comercial	30.89	27,995	**142,156**
4	Spatiu Comercial - Parter	30.75	27,868	**141,512**
5	Spatiu Comercial - Parter	48.03	43,529	**221,034**
6	Spatiu Comercial - Parter	20.83	18,878	**95,860**
7	Spatiu Comercial - Parter	31.24	28,312	**143,766**
8	Spatiu Comercial - Parter	30.75	27,868	**141,512**
	TOTAL	353.07		
SPATII STR. PIATA AMZEI, NR.13A (SPATII COMERCIALE - FLORARII) - VALOARE JUSTA SPATII				
1	1	22.89	20,745	**105,339.78**
2	2	20.85	18,896	**95,951.70**
3	3	20.89	18,932	**96,135.78**
4	4	21.11	19,132	**97,148.22**
5	5	20.72	18,778	**95,353.44**
6	6	20.79	18,842	**95,675.58**
7	7	19.69	17,845	**90,613.38**
		146.94		

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

2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară Bunuri imobile patrimoniale, situate în Bucuresti, Str. Piata Amzei, nr.13 si 13A, Sector 1, Jud. Bucuresti, 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 nesemnatare ale certificării;
- ✓ la data acestui raport, evaluatorul este Membru titular;

Semnătura și data certificării
Bălțatu Bogdan Sebastian, Membru titular ANEVAR
03.09.2025

3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

(a) Identificarea și competența evaluatorului

Societatea comercială SC FIDELCONT AUDIT SRL, cu sediul in municipiul Vaslui, str. Matei Basarab,nr.4, judetul Vaslui, sub numarul J37/68/1999, CIF: 11551234, desfasoara activitati de evaluare, fiind membru corporativ ANEVAR cu autorizatia 0661/2025.

Prin contractele de colaborare incheiate atat cu persoane fizice cat si cu persoane juridice, membri ANEVAR, societatea și-a extins aria de acoperire catre toate județele din Zona Nord-Est.

Avand in vedere cele mentionate mai sus, se poate trage concluzia ca societatea comerciala FIDELCONT AUDIT SRL are competenta necesara intocmirii raportului de evaluare solicitat.

Evaluarea a fost efectuata de Baltatu Bogdan Sebastian, evaluator autorizat, legitimație 19180, specializarile 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 spatiului 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 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 spatiile sitiate in cadrul Pietei aMZEI, amplasate la adresa Bucuresti, Str. Piata Amzei, nr.13 si 13A, Sector 1, Jud. Bucuresti. Evaluarea s-a realizat pe premisa bunurilor libere de sarcini, dar nu am avut pus la dispozitie Extras de Carte Funciara.

Drepturile, privilegiile sau condițiile care sunt atașate unei participații, indiferent de forma juridică a directiei, 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 evaluarii, de tipul proprietăți și de recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor ANEVAR 2025.

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluarii;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- SEV 300 – Evaluari 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 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 acțacționat 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 necorespunzatoare pentru o altă dată, deoarece pieţele și condițiile de piața se pot modifica.

(f) Data evaluării, data inspecției, data raportului

Inspecția spatiilor din cadrul Pietei Amzei, 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 03.09.2025 .

Data raportului este 03.09.2025 .

Valoarea estimată este raportată în Euro. Conversia valorii în lei s-a făcut la cursul de **1EUR = 5.0779 RON**, valabil pentru data de 03.09.2025 . 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 piata.

Inspecția proprietății a avut loc în data de 03.09.2025 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.

[1] SEV 100 Cadrul general, para. 29

În urma examinării documentelor puse la dispozitie, evaluatorul a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul clientului. Locația indicată și limitele proprietății precizate de către reprezentantul clientului sunt corecte. Proprietațile 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 :

- Relevee spatii;
- HCGMB 239/2001;
- 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, intreținere 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

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

- ✓ Informaţii privind piaţa imobiliară specifică (preţuri, nivel de chirii etc.);

- ✓ Istoricul utilizării proprietăţii imobiliare;
- ✓ Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2025;
- ✓ Informații din contractele de închiriere;
- ✓ Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informaţii au fost:

- ✓ Administratorul bunurilor patrimoniale SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI - pentru informaţiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situaţie juridică, suprafeţe, istoric etc.) și care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informaţiilor furnizate;
- ✓ Înregistrări ale dreptului de proprietate (oficii/birouri de cadastru);
- ✓ Presa de specialitate;
- ✓ Informaţii existente pe site-urile de profil: www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro etc.;
- ✓ Piaţa imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăţi imobiliare similare din localitatea Bucuresti şi din zona în care se situează imobilul supus evaluării;
- ✓ Presa de specialitate;
- ✓ Baza de date a evaluatorului;
- ✓ Interviurile 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 condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi în mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricţii. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul şi 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].

[2] SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
[3] SEV 101 Termenii de referință ai evaluării

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 şi 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 investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminaţiilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale proprietăţii, solului sau structurii, care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
8. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi 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 masurătoare 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 modifcări 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 şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale.

Valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport şi 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 informaţiilor valabile şi 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 partial;
- 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.

Definiţiile şi 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 cerinţelor 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 înconjurator 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.

Bucureștiul, capitala României, are o istorie care coboară în Evul Mediu, fiind atestat documentar pentru prima dată la 20 septembrie 1459, într-un hrisov al domnitorului Vlad Țepeș. Așezarea se afla într-o zonă strategică, la intersecția unor drumuri comerciale importante ce legau Transilvania, Dunărea și Marea Neagră. De-a lungul secolelor XVI–XVIII, orașul a cunoscut o dezvoltare constantă, devenind nu doar centru administrativ, ci și punct de convergență pentru negustori, meșteșugari și călători. În secolul al XVII-lea, Bucureștiul era deja reședința domnitorilor Țării Românești, rivalizând cu Târgoviștea.

Secolul al XIX-lea a adus transformări majore: modernizarea administrației, deschiderea primelor școli și instituții culturale, construirea de clădiri în stiluri occidentale și apariția primelor bulevarde. În 1862, Bucureștiul devine capitala României unite, iar în 1878, după Războiul de Independență, se consolidează ca centru politic, economic și cultural al țării. Perioada interbelică i-a adus supranumele de „Micul Paris", datorită eleganței arhitecturale, vieții culturale efervescente și atmosferei cosmopolite.

În acest context urban, Piața Amzei are o istorie aparte. Ea s-a format la începutul secolului al XIX-lea, ca piață de desfacere a produselor agricole și meșteșugărești. Numele provine de la Biserica Amzei, ridicată în 1808 de clucerul Amza Năescu, un boier local, care a dat și identitatea cartierului. Piața a fost un important punct comercial pentru mahalalele din jur, loc unde țăranii aduceau legume, fructe, brânzeturi și alte produse pentru locuitorii orașului.

În a doua jumătate a secolului al XIX-lea, Piața Amzei s-a dezvoltat odată cu extinderea centrului Bucureștiului. Apropierea de Calea Victoriei și de Piața Romană i-a conferit un statut aparte: nu era doar o piață agroalimentară, ci și un spațiu de socializare și de viață comunitară. În perioada interbelică, în jurul pieței s-au ridicat clădiri elegante, magazine, cafenele și ateliere, întărind rolul zonei ca nucleu al vieții urbane.

După al Doilea Război Mondial, piața a trecut prin transformări succesive. Hala Amzei, una dintre cele mai cunoscute construcții din zonă, a fost reconstruită și modernizată în mai multe rânduri, ultima

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

variantă fiind realizată în anii 2000. Deși și-a pierdut parțial funcția tradițională de târg agroalimentar, Piața Amzei rămâne un spațiu emblematic al centrului Bucureștiului, înconjurat de repere arhitecturale, instituții culturale și locuri de întâlnire care păstrează spiritul de odinioară.

Astăzi, atât Bucureștiul, cât și Piața Amzei, reflectă un amestec de tradiție și modernitate: istoria medievală, atmosfera interbelică și dinamica prezentului se împletesc, conturând identitatea unui oraș aflat mereu în transformare.

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

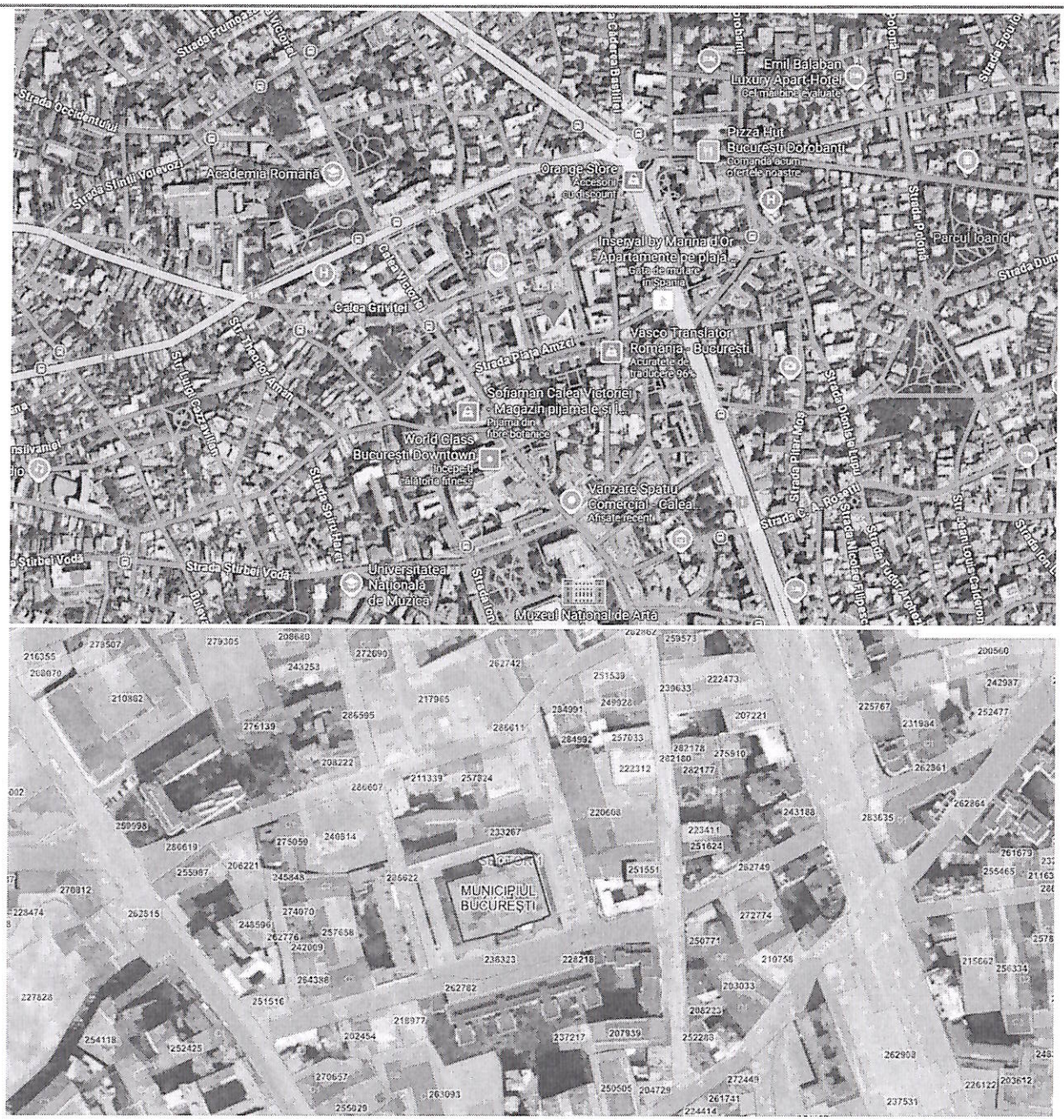
Proprietatea imobiliară subiect este amplasată în zona centrală a Municipiului Bucuresti, Str Piata Amzei .

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

Proprietatea imobiliara evaluată se afla:

- La cca. 150 m de Casa Mita Biciclista;
- La cca 500 m de Piata Romana;
- La cca 800 m de Ateneul Roman;

Utilitățile și amenajările stradale sunt adecvate.


Academia Română
Orange Store
Accesorii cu discount
Emil Balaban Luxury Apart-Hotel
Cel mai bine evaluate
Pizza Hut București Dorobanți
Comanda acum oferele noastre
Inserval by Marina d'Or Apartamente pe plaja
Gata de mutare în Spania
Parcul Ioanid
Calea Griviței
Vasco Translator România - București
Acuratețe de traducere 99%
Sofiaman Calea Victoriei - Magazin pijamale și li...
Primul din lume botanice
World Class București Downtown
Începeți călătoria fitness
Vânzare Spațiu Comercial - Calea...
Anunțuri recente
Universitatea Națională de Muzică
Muzeul Național de Artă
Strada Piața Amzei
Strada Poloniei
Strada Spiru Haret
Strada Șirbei Vodă
MUNICIPIUL BUCUREȘTI

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:

- Relevee spatii;
- HCGMB 239/2001;
- 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:

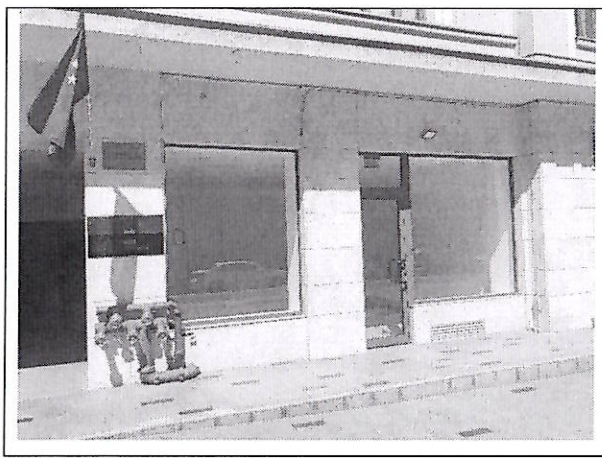
- Nu am avut pus la dispozitie Extras de Carte Funciara pentru informare.

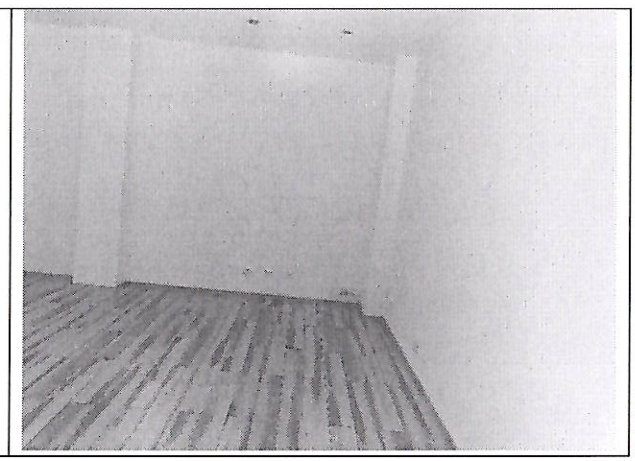
Descrierea bunului – SPATII PIATA AMZEI

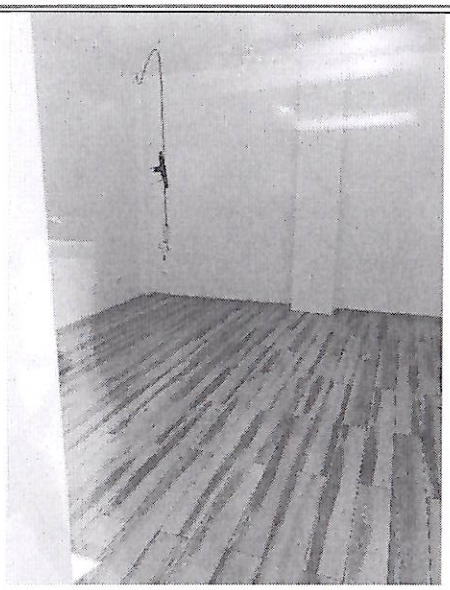
Spatiile sunt amplasate in zona ultracentrala a municipiului Bucuresti, Str Piata Amzei , Nr. 13 si Nr.13A, Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti , cu destinație comerciala, sunt compuse din:

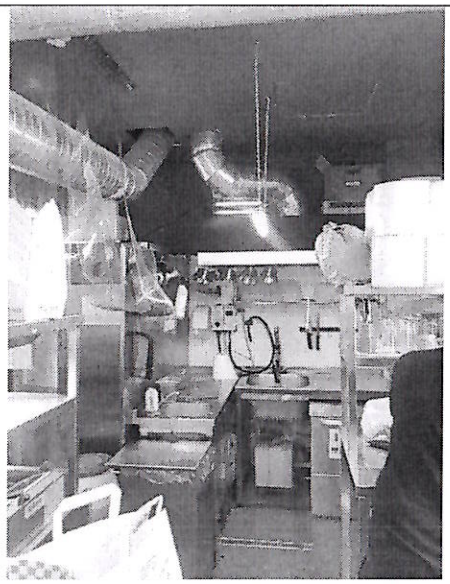
✓ Spatiile din cadrul Pietei Amzei, conform datelor furnizate de reprezentantul SECTORULUI 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI , amplasate la parterul corpului C1, conform inspectiei la fata locului.

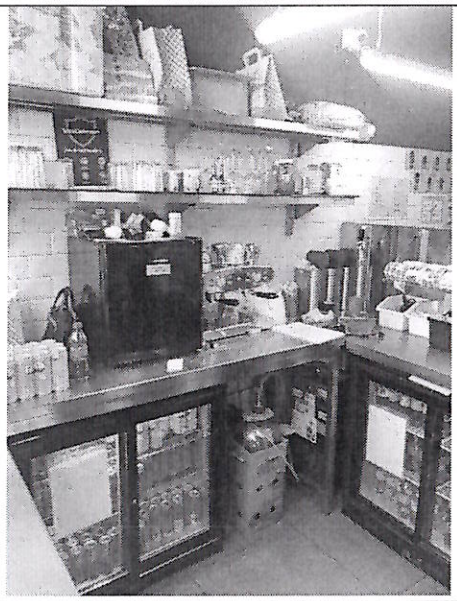
SPATII STR. PIATA AMZEI, NR.13 (SPATII COMERCIALE CLADIRE PARTER - 237554-C1-U1) - VALOARE JUSTA SPATII		
NR. CRT.	**DENUMIRE SPATIU / NR. SPATIU**	**SUPRAFATA MP**
1	Spatiu Comercial - Parter	102.34
2	Spatiu Comercial - Parter	58.24
3	Spatiu Comercial	30.89
4	Spatiu Comercial - Parter	30.75
5	Spatiu Comercial - Parter	48.03
6	Spatiu Comercial - Parter	20.83
7	Spatiu Comercial - Parter	31.24
8	Spatiu Comercial - Parter	30.75
	TOTAL	**353.07**
SPATII STR. PIATA AMZEI, NR.13A (SPATII COMERCIALE - FLORARII) - VALOARE JUSTA SPATII		
1	1	22.89
2	2	20.85
3	3	20.89
4	4	21.11
5	5	20.72
6	6	20.79
7	7	19.69
		146.94

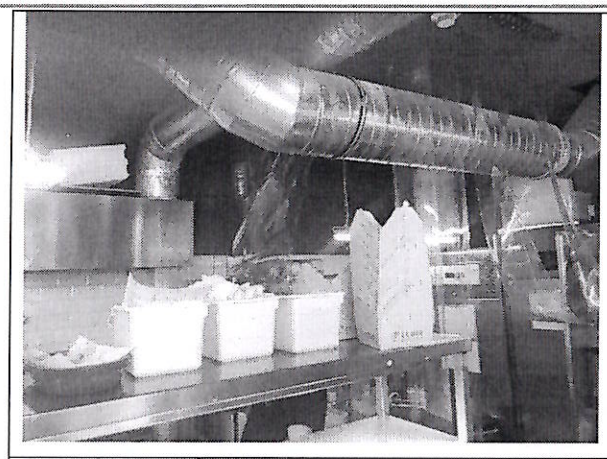


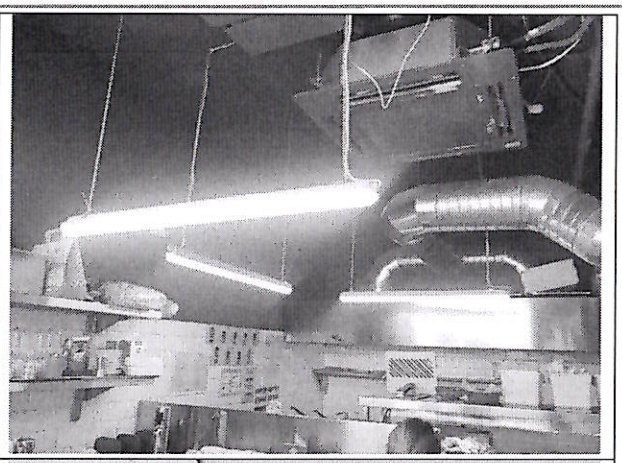






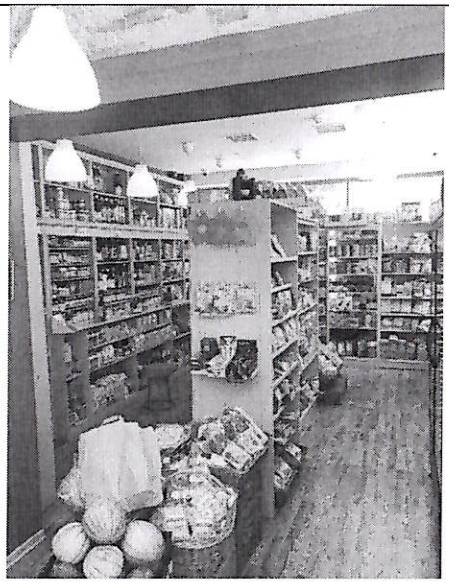


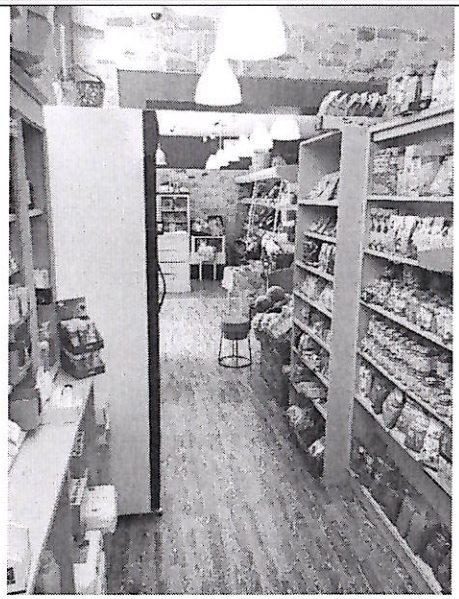


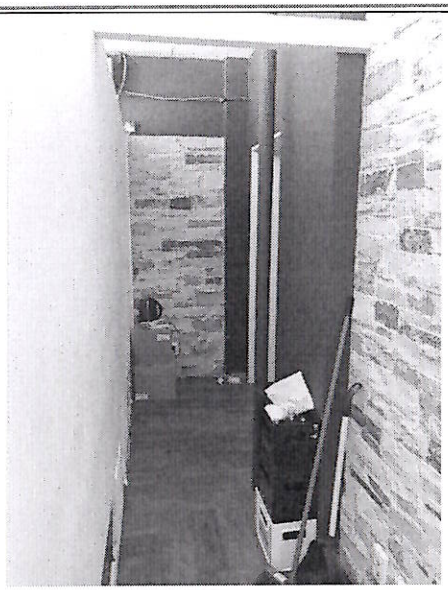


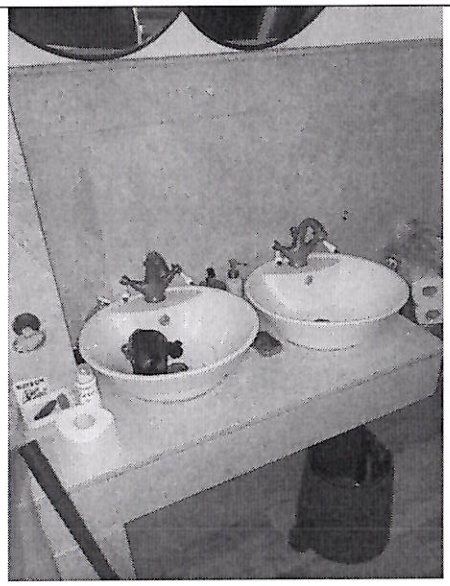
LE BAB
WWW.LBFC.RO
LBFC

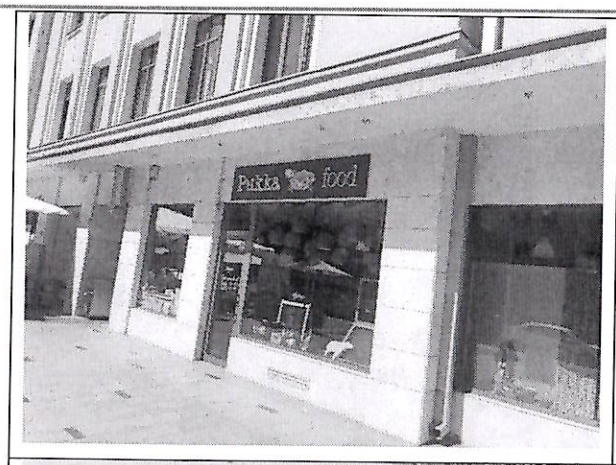
LE BAB
WWW.LBFC.RO
LBFC

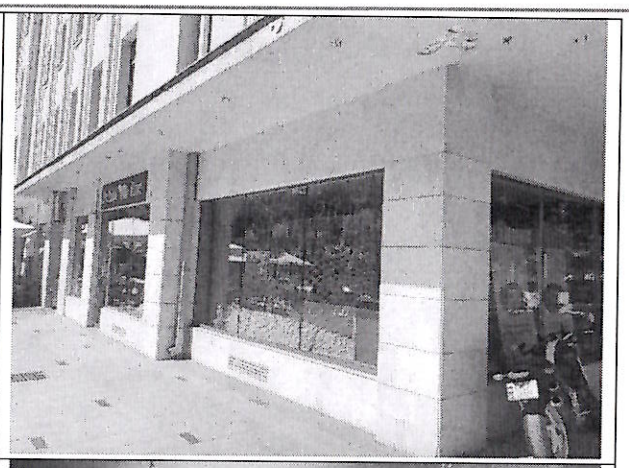


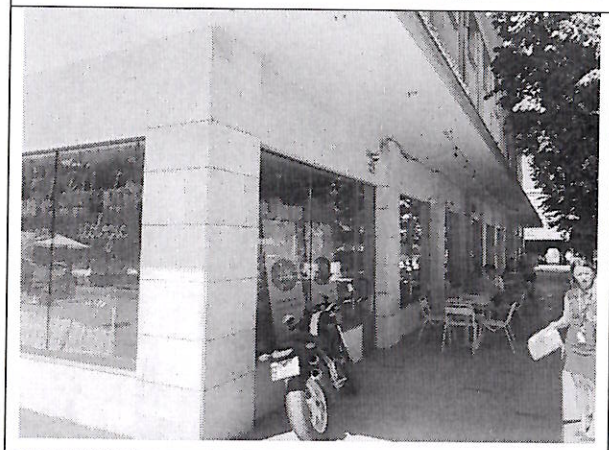


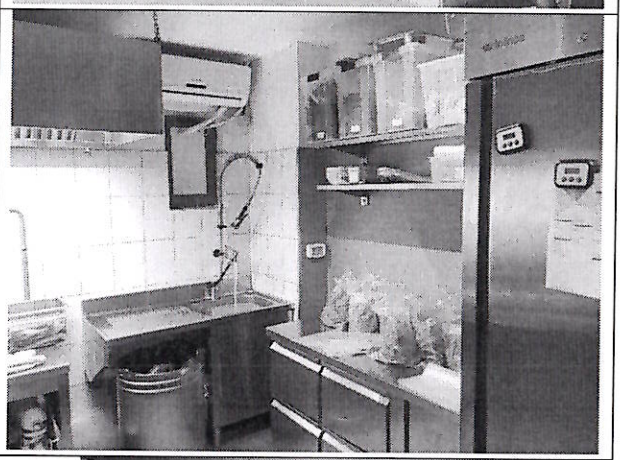


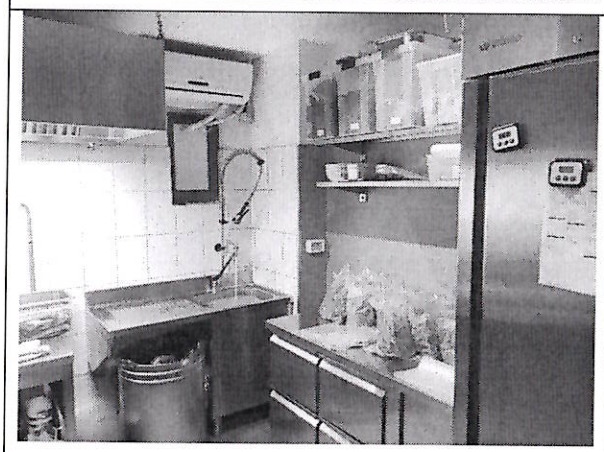


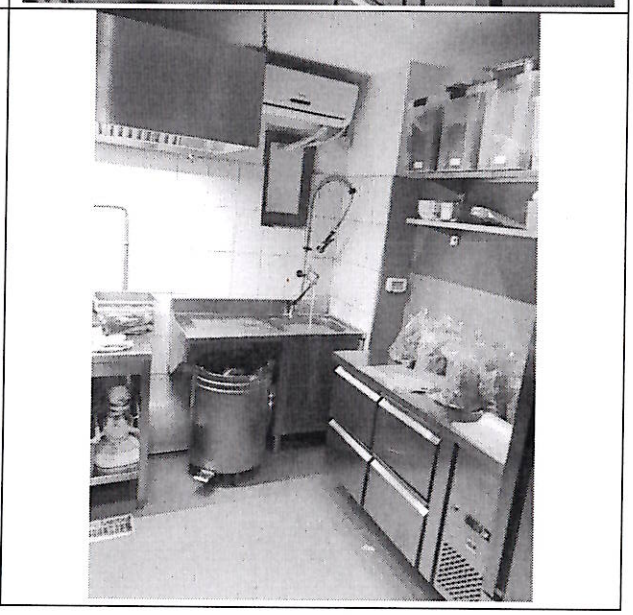

Pukka food











Descrierea și analiza amplasamentului

Caracteristici ale amplasamentului:

TEREN – Curti Constructii, in proprietate, cu suprafata St = 2535 mp din acte si St = 2535.39 mp din masuratori cadastrale aflat sub cladire (amprenta total cladire)

Destinație: Teren cu destinație curți-contrucții;

Topografie: Teren plan;

Formă: neregulată;

Utilități:

- ✓ branșament la energia electrică;
- ✓ alimentare cu apa de la reteaua localitatii;
- ✓ canalizare la reteaua localitatii.

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

Acces: Accesul se realizează direct către proprietate din drumul public de acces, in mometul inspectiei str. Str. Piata Amzei . 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 ultracentrală a localității Bucuresti, zonă preponderent rezidențială cu blocuri si case;

În prezent, pe terenul studiat se află cate 1 imobil.

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

Descrierea și analiza constructiei

Date generale:

CONSTRUCTIE – cu aria construita desfasurata Acd: 9294.04 mp din care aria utila totala Au = 3644.84 mp iar aria totala At = 4532.02 mp;

- ✓ **Tipul construcției**: Spatii situate intr-o cladire independenta parter;
- ✓ **Regim de înălțime**: Parter, spatii amplasat la parterul cladirii cladirii;
- ✓ **Suprafață**:

SPATII STR. PIATA AMZEI, NR.13 (SPATII COMERCIALE CLADIRE PARTER - 237554-C1-U1) - VALOARE JUSTA SPATII		
NR. CRT.	DENUMIRE SPATIU / NR. SPATIU	SUPRAFATA MP
1	Spatiu Comercial - Parter	102.34
2	Spatiu Comercial - Parter	58.24
3	Spatiu Comercial	30.89
4	Spatiu Comercial - Parter	30.75
5	Spatiu Comercial - Parter	48.03
6	Spatiu Comercial - Parter	20.83
7	Spatiu Comercial - Parter	31.24
8	Spatiu Comercial - Parter	30.75
	TOTAL	353.07
SPATII STR. PIATA AMZEI, NR.13A (SPATII COMERCIALE - FLORARII) - VALOARE JUSTA SPATII		
1	1	22.89
2	2	20.85
3	3	20.89
4	4	21.11
5	5	20.72
6	6	20.79
7	7	19.69
		146.94

- ✓ **An construcție**: PIF: cca 1975 cladire consolidata si modernizata in 2011 cf contract V/C nr. 414/23.12.2010 (din declaratiile proprietarului si informatiile inregistrate in contabilitate)
- ✓ **Vârstă cronologică construcție**: 50 de ani.
- ✓ **Structura de rezistență**
  - ➢ ***Infrastructura*** – fundații din beton armat.
  - ➢ ***Suprastructura*** – structura de rezistenta din zidarie caramida si beton armat.
- ✓ **Închiderile perimetrale și compartimentările**: din panouri pvc si geamuri termopan.
- ✓ **Finisajele interioare**: Finisaj interior obisnuit, faianta grup sanitar si in spatii inchise, tamplarie PVC cu geam termopan.

- ✓ **Finisajul exterior**: tâmplăria interioară şi 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, ci doar incalzirea si racirea realizandu-se cu aparatul de aer conditionat.

Istoricul proprietății subiect

Spatiile situate in PIATA AMZEI , situate pe Str Piata Amzei , Nr. 13 si Nr.13A, Sector1, Mun. Bucuresti, 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 proprietăţii 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".

Concluzii:

- ✓ cea mai bună utilizare a terenului evaluat este pentru o proprietate comerciala;
- ✓ utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung;
- ✓ cumpărătorul cel mai probabil este o companie medie spre mare sau o persoana fizica cu posibilitati 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 (proporția);
- Tehnicile capitalizării venitului:
  - Capitalizarea directă: Metoda reziduală;
  - 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 sa reprezinte percepția pieței specifice.

Comparația directă este cea mai credibilă metodă de evaluare a terenurilor libere. Aceasta se realizeaza 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:

- •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 comparție 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, destinția, amenajări exterioare, topografie, formă în plan, deschidere;
- •utilități disponibile;
- •zonarea.

Aceasta abordare nu s-a uitlizat, 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 DCF[5]), 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:

Valoarea proprietății (Vp) = Venit net din exploatare/Rata de capitalizare

Rata de capitalizare totală (c) = Venit net din exploatare/Preț (Valoarea proprietății)
Multiplicator (Mv) = Valoarea proprietății/Venit = 1/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 alocărilor pentru înlocuiri.

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 uitlizat, 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.

[5] DCF- Discounted Cash Flow (engl.)

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 reproductie brut,fie costul de inlocuire brut,fie o combinatie a ambelor.

SPATII STR. PIATA AMZEI, NR.13 (SPATII COMERCIALE CLADIRE PARTER - 237554-C1-U1) - VALOARE JUSTA SPATII		
NR. CRT.	DENUMIRE SPATIU / NR. SPATIU	SUPRAFATA MP
1	Spatiu Comercial - Parter	102.34
2	Spatiu Comercial - Parter	58.24
3	Spatiu Comercial	30.89
4	Spatiu Comercial - Parter	30.75
5	Spatiu Comercial - Parter	48.03
6	Spatiu Comercial - Parter	20.83
7	Spatiu Comercial - Parter	31.24
8	Spatiu Comercial - Parter	30.75
	TOTAL	**353.07**
SPATII STR. PIATA AMZEI, NR.13A (SPATII COMERCIALE - FLORARII) - VALOARE JUSTA SPATII		
1	1	22.89
2	2	20.85
3	3	20.89
4	4	21.11
5	5	20.72
6	6	20.79
7	7	19.69
		146.94

FISA NR. 1 - CLADIRE COMERCIALA

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	TERNE	Terasa necirculabila		mp terasa	B	1	748,23	748,23	100,00	748	0	1	35
2	ZPOR3089	Inchideri perimetrale din zidarie armata din POROTERM cu grosimea de 30 cm la cladire cu structura pe cadre din beton armat		mp Ad	B	1	501,89	501,89	100,00	502	0	3	29
3	2COMPRIGI	Compartimentari interioare din 2 placi rigips alb/alb + verde; cuprinde structura metalica din profile zincate de sustinere si placile de gipscarton fixate		mp Ad	B	1	90,61	90,61	100,00	91	0	3	30
4	FSMAGS3E	Finisaj interior superior magazin S+P+3E: pereti tencuiti si zugraviti cu zugraveli acrilice, stalpi cu lambriuri pal furniruit, placi ornamentale din profile PVC/aluminiu; tavane din panouri		mp Ad	B	1	1.867,23	1.867,23	100,00	1.867	0	2	103

		ornamentale sau placi rigips care mascheaza traseele electrice si sanitare/ventilatie; gresie si faianta in bai.										
5	ELMGS3E	Instalatii electrice cladire magazin S + P + 3E	mp Ad	B	1	771,03	771,03	100,00	771	0	2	103
6	SAMAGS3E	Instalatii sanitare cladire magazin S + P + 3E	mp Ad	B	1	106,89	106,89	100,00	107	0	2	103
7	IVMAGS3E	Instalatii de incalzire si ventilatie cladire magazin S + P + 3E	mp Ad	B	1	247,21	247,21	100,00	247	0	2	103
8	EL380-1E	Instalatie electrica de forta (380 V) pentru alimentare lifturi+camera troliu	1 statie	B	1	652,58	652,58	100,00	653	0	3	28
9	8IRMAGS3E	Infrastructura magazin S+P+3E - cuva de protectie seismica cu peretii de contur si interiori nascuti din fundatie tip radier general	mp Ac subsol	B	1	3.443,56	3.443,56	100,00	3.444	0	2	103
10	8SRMAGS3E	Suprastructura magazin S+P+3E - pe cadre din beton armat cu inchideri si compartimentari din zidarie	mp Ad (fara subsol)	B	1	1.426,44	1.426,44	100,00	1.426	0	2	103
		TOTAL FISA					**9.856**		**9.856**	**0**		

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 şi 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 deprecierii fizice a cladirii

1975 - modernizat 2011		Scd (mp) :		1	
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	6210.72	63%	3912.7536	2297.9664
3	Finisaje	1867.23	28%	522.8244	1344.4056
4	Instalatii	1777.59	46%	817.6914	959.8986
Total cost fara TVA (lei)		9856		5253.2694	4602
Total cost fara TVA (lei/mp)					4,602

8. Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii

În fundamentarea concluziei, ținand cont de scopul evaluării, de calitatea, cantitatea și credibilitatea informatiilor disponibile, evaluatorul , prin raționamentul său, în procesul de evaluare a stabilit o valoare justă a proprietăților subiect folosind toate cele doua abordări utilizate în evaluarea proprietăților imobiliare. În cadrul datelor de intrare a utilizat oferte de vanzare 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 si 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 STR. PIATA AMZEI, NR.13 (SPATII COMERCIALE CLADIRE PARTER - 237554-C1-U1) - VALOARE JUSTA SPATII				
NR. CRT.	DENUMIRE SPATIU / NR. SPATIU	SUPRAFATA MP	VALOARE JUSTA EURO (ROTUNJITA)	VALOARE JUSTA LEI (ROTUNJITA)
1	Spatiu Comercial - Parter	102.34	92,749	**470,969**
2	Spatiu Comercial - Parter	58.24	52,782	**268,020**
3	Spatiu Comercial	30.89	27,995	**142,156**
4	Spatiu Comercial - Parter	30.75	27,868	**141,512**
5	Spatiu Comercial - Parter	48.03	43,529	**221,034**
6	Spatiu Comercial - Parter	20.83	18,878	**95,860**
7	Spatiu Comercial - Parter	31.24	28,312	**143,766**
8	Spatiu Comercial - Parter	30.75	27,868	**141,512**
	TOTAL	353.07		
SPATII STR. PIATA AMZEI, NR.13A (SPATII COMERCIALE - FLORARII) - VALOARE JUSTA SPATII				
1	1	22.89	20,745	**105,339.78**
2	2	20.85	18,896	**95,951.70**
3	3	20.89	18,932	**96,135.78**
4	4	21.11	19,132	**97,148.22**
5	5	20.72	18,778	**95,353.44**
6	6	20.79	18,842	**95,675.58**
7	7	19.69	17,845	**90,613.38**
		146.94		

Analiza rezultatului și concluzia evaluării

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

Aşadar, am ales valoarea justă obţinută prin abordarea prin cost pentru cladire .

Abordarea prin cost este adecvată în cazul proprietății subiect deoarece aceasta are o vârstă cronologică de 50 de ani.

În ceea ce privește ***precizia*** rezultatelor, la stabilirea valorii juste prin abordarea prin cost, am gasit informatii relevate pentru acest calcul.

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatului. Ambele criterii trebuie studiate în corelaţie cu ***cantitatea informaţiilor*** 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 şi informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, şi pe de alta parte scopul

evaluării şi caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea justa patrimoniala estimată a proprietăților imobiliare descrise este:

SPATII STR. PIATA AMZEI, NR.13 (SPATII COMERCIALE CLADIRE PARTER - 237554-C1-U1) - VALOARE JUSTA SPATII				
NR. CRT.	DENUMIRE SPATIU / NR. SPATIU	SUPRAFATA MP	VALOARE JUSTA EURO (ROTUNJITA)	VALOARE JUSTA LEI (ROTUNJITA)
1	Spatiu Comercial - Parter	102.34	92,749	**470,969**
2	Spatiu Comercial - Parter	58.24	52,782	**268,020**
3	Spatiu Comercial	30.89	27,995	**142,156**
4	Spatiu Comercial - Parter	30.75	27,868	**141,512**
5	Spatiu Comercial - Parter	48.03	43,529	**221,034**
6	Spatiu Comercial - Parter	20.83	18,878	**95,860**
7	Spatiu Comercial - Parter	31.24	28,312	**143,766**
8	Spatiu Comercial - Parter	30.75	27,868	**141,512**
	TOTAL	**353.07**		
SPATII STR. PIATA AMZEI, NR.13A (SPATII COMERCIALE - FLORARII) - VALOARE JUSTA SPATII				
1	1	22.89	20,745	**105,339.78**
2	2	20.85	18,896	**95,951.70**
3	3	20.89	18,932	**96,135.78**
4	4	21.11	19,132	**97,148.22**
5	5	20.72	18,778	**95,353.44**
6	6	20.79	18,842	**95,675.58**
7	7	19.69	17,845	**90,613.38**
		146.94		

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

9. ANEXE

Anexa 1 – Sursa durata viata depreciere cladiri

Anexa 2 – Documente proprietate

Anexa 1 – Sursa durata viata depreciere cladiri

TABEL CU PROPUNERI PRIVIND DURATELE DE SERVICIU (VIATA UTILA) PE SUBSISTEME

NR.	SISTEM	STRUCTURA REZIST.		FINISAJ		TERASE NECIRCULAB		SARPANTA	INVELITORI				INSTALATII FUNCTIONALE		
CR.	CONSTRUCTIV	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

SPATII STR. PIATA AMZEI, NR.13 (SPATII COMERCIALE CLADIRE PARTER - 237554-C1-U1) - VALOARE CHIRIE SPATII					
NR. CRT.	DENUMIRE SPATIU / NR. SPATII	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	Spatiu Comercial - Parter	102,34	**141,85**	28	*14.516,93*
2	Spatiu Comercial - Parter	58,24	**148**	29,2	*8.619,52*
3	Spatiu Comercial	30,89	**151,81**	29,9	*4.689,41*
4	Spatiu Comercial - Parter	30,75	**151,83**	29,9	*4.668,77*
5	Spatiu Comercial - Parter	48,03	**149,42**	29,5	*7.176,64*
6	Spatiu Comercial - Parter	20,83	**153,21**	30,2	*3.191,36*
7	Spatiu Comercial - Parter	31,24	**151,76**	29,9	*4.740,98*
8	Spatiu Comercial - Parter	30,75	**136,65**	26,9	*4.201,99*
	TOTAL	**353,07**			
SPATII STR. PIATA AMZEI, NR.13A (SPATII COMERCIALE - FLORARII) - VALOARE CHIRIE SPATII					
1	1	22,89	**130,11**	25,7	*2.978,22*
2	2	20,85	**130,39**	25,7	*2.718,63*
3	3	20,89	**130,39**	25,7	*2.723,85*
4	4	21,11	**130,35**	25,7	*2.751,69*
5	5	20,72	**130,41**	25,7	*2.702,10*
6	6	20,79	**130,4**	25,7	*2.711,02*
7	7	19,69	**130,55**	25,7	*2.570,53*
		146,94			

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. 329 / 19.09.2025

RAPORT DE EVALUARE

SPATII PIATA AMZEI

– Bucuresti, Str. Piata Amzei, nr.13 si 13A, Sector 1, Jud. Bucuresti–

Nr. cadastral 237554-C1-U1 si 233267-C1

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 23
Istoricul proprietății subiect 25
5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI 25
6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII 26
7. Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii 46
8. ANEXE 48

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Spatii in cadrul Pietei Amzei, conform datelor furnizate de reprezentantul SECTORULUI 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI. Spatiile nu au fost masurate de catre evaluator, nu intra in atributiile evaluatorului acest lucru.

SPATII STR. PIATA AMZEI, NR.13 (SPATII COMERCIALE CLADIRE PARTER - 237554-C1-U1) - VALOARE CHIRIE SPATII		
NR. CRT.	**DENUMIRE SPATIU / NR. SPATIU**	**SUPRAFATA MP**
1	Spatiu Comercial - Parter	102.34
2	Spatiu Comercial - Parter	58.24
3	Spatiu Comercial	30.89
4	Spatiu Comercial - Parter	30.75
5	Spatiu Comercial - Parter	48.03
6	Spatiu Comercial - Parter	20.83
7	Spatiu Comercial - Parter	31.24
8	Spatiu Comercial - Parter	30.75
	TOTAL	**353.07**
SPATII STR. PIATA AMZEI, NR.13A (SPATII COMERCIALE - FLORARII) - VALOARE CHIRIE SPATII		
1	1	22.89
2	2	20.85
3	3	20.89
4	4	21.11
5	5	20.72
6	6	20.79
7	7	19.69
		146.94

Client: SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Proprietar: SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Utilizator desemnat: SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Localizare proprietate: Bucuresti, Str. Piata Amzei, nr.13 si nr.13A, Sector 1, Jud. Bucuresti;

Data inspectiei: 03.09.2025

Data evaluarii: 03.09.2025

Scopul evaluării: Stabilirea valorii chiriei de piata .

Tipul valorii estimate: Chiria de piata.

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. Piata Amzei

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 am avut pus la dispozitie Extras De Carte Funciara .

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 (03.09.2025) este cel afișat de BNR, anume 5,0779 lei/euro.

Evaluator autorizat: Bălțatu Bogdan Sebastian- Membru titular ANEVAR

Certificat: Autorizat ANEVAR

Legitimație: 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 03.09.2025 este:

SPATII STR. PIATA AMZEI, NR.13 (SPATII COMERCIALE CLADIRE PARTER - 237554-C1-U1) - VALOARE CHIRIE SPATII					
NR. CRT.	DENUMIRE SPATIU / 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	Spatiu Comercial - Parter	102.34	141.85	28	*14,516.93*
2	Spatiu Comercial - Parter	58.24	148	29.2	*8,619.52*
3	Spatiu Comercial	30.89	151.81	29.9	*4,689.41*
4	Spatiu Comercial - Parter	30.75	151.83	29.9	*4,668.77*
5	Spatiu Comercial - Parter	48.03	149.42	29.5	*7,176.64*
6	Spatiu Comercial - Parter	20.83	153.21	30.2	*3,191.36*
7	Spatiu Comercial - Parter	31.24	151.76	29.9	*4,740.98*
8	Spatiu Comercial - Parter	30.75	136.65	26.9	*4,201.99*
	TOTAL	353.07			
SPATII STR. PIATA AMZEI, NR.13A (SPATII COMERCIALE - FLORARII) - VALOARE CHIRIE SPATII					
1	1	22.89	130.11	25.7	*2,978.22*
2	2	20.85	130.39	25.7	*2,718.63*
3	3	20.89	130.39	25.7	*2,723.85*
4	4	21.11	130.35	25.7	*2,751.69*
5	5	20.72	130.41	25.7	*2,702.10*
6	6	20.79	130.4	25.7	*2,711.02*
7	7	19.69	130.55	25.7	*2,570.53*
		146.94			

Membru titular ANEVAR, nr. legitimaţie 19180,

Bălțatu Bogdan Sebastian

2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară spatii, situate în Bucuresti, Str. Piata Amzei, nr.13 si nr.13A, Sector 1, Jud. Bucuresti, 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 nesemnatare ale certificării;
- ✓ la data acestui raport, evaluatorul este Membru titular;

Semnătura și data certificării
Bălțatu Bogdan Sebastian, Membru titular ANEVAR
03.09.2025

3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

(a) Identificarea și competența evaluatorului

Societatea comercială SC FIDELCONT AUDIT SRL, cu sediul in municipiul Vaslui, str. Matei Basarab,nr.4, Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti , sub numarul J37/68/1999, CIF: 11551234, desfasoara activitati de evaluare, fiind membru corporativ ANEVAR cu autorizatia 0661/2025 .

Prin contractele de colaborare incheiate atat cu persoane fizice cat si cu persoane juridice, membri ANEVAR, societatea și-a extins aria de acoperire catre toate județele din Zona Nord-Est.

Avand in vedere cele mentionate mai sus, se poate trage concluzia ca societatea comerciala FIDELCONT AUDIT SRL are competenta necesara intocmirii raportului de evaluare solicitat.

Evaluarea a fost efectuata de Baltatu Bogdan Sebastian, evaluator autorizat, legitimație 19180, specializarile 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 în calitate de administrator al spatiului 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 spatiile situate in cadrul Pietei Amzei si depe strada Piata Amzei nr.13, amplasate la adresa Bucuresti, Str. Piata Amzei, nr.13 si nr.13A, Sector 1, Jud. Bucuresti , cod poștal 010343 . Evaluarea s-a realizat pe premisa bunurilor libere de sarcini, dar fara a avea pus la dispozitie Extras de Carte Funciara.

Drepturile, privilegiile sau condițiile care sunt atașate unei participații, indiferent de forma juridică a directiei, 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 evaluarii, de tipul proprietăți și de recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor ANEVAR 2025.

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluarii;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- SEV 300 – Evaluari 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 piata poate fi necorespunzatoare pentru o altă dată, deoarece pieţele și condițiile de piața se pot modifica.

(f) Data evaluării, data inspecției, data raportului

Inspecția spatiilor din cadrul Pietei Amzei si de pe str. Piata Amzei nr.13, 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 03.09.2025 .

Data raportului este 19.09.2025 .

Valoarea estimată este raportată în Euro. Conversia valorii în lei s-a făcut la cursul de **1EUR = 5,0779 RON**, valabil pentru data de 03.09.2025 . 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 piata.

Inspecția proprietății a avut loc în data de 03.09.2025 și a fost realizată de către evaluatorul Bălțatu Bogdan Sebastian în prezenţa reprezentantului clientului. Cu această ocazie, s-au făcut fotografii, au fost preluate informații referitoare la bunul patrimonial și au fost analizate schiţele existente.

În urma examinării documentelor puse la dispozitie, evaluatorul a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul clientului. Locația indicată și limitele proprietății precizate de către

[1] SEV 100 Cadrul general, para. 29

reprezentantul clientului sunt corecte. Proprietatile 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 :

- Relevee spatii;
- HCGMB 239/2001;
- 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, intreținere 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

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

- ✓ Informaţii privind piaţa imobiliară specifică (preţuri, nivel de chirii etc.);
- ✓ Istoricul utilizării proprietăţii imobiliare;
- ✓ Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2025;
- ✓ Informații din contractele de închiriere;

- ✓ Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informaţii au fost:

- ✓ Administratorul bunurilor patrimoniale SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI - pentru informaţiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situaţie juridică, suprafeţe, istoric etc.) și care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informaţiilor furnizate;
- ✓ Înregistrări ale dreptului de proprietate (oficii/birouri de cadastru);
- ✓ Presa de specialitate;
- ✓ Informaţii existente pe site-urile de profil: www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro etc.;
- ✓ Piaţa imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăţi imobiliare similare din localitatea Bucuresti şi din zona în care se situează imobilul supus evaluării;
- ✓ Presa de specialitate;
- ✓ Baza de date a evaluatorului;
- ✓ Interviurile 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 condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi în mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricţii. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul şi 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].

[2] SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
[3] SEV 101 Termenii de referință ai evaluării

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 şi 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 investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminaţiilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale proprietăţii, solului sau structurii, care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
8. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi 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 masurătoare 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 modifcări 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 şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale.

Valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport şi 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 informaţiilor valabile şi 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 partial;
- 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 şi 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 cerinţelor 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 înconjurator 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.

Bucureștiul, capitala României, are o istorie care coboară în Evul Mediu, fiind atestat documentar pentru prima dată la 20 septembrie 1459, într-un hrisov al domnitorului Vlad Țepeș. Așezarea se afla într-o zonă strategică, la intersecția unor drumuri comerciale importante ce legau Transilvania, Dunărea și Marea Neagră. De-a lungul secolelor XVI–XVIII, orașul a cunoscut o dezvoltare constantă, devenind nu doar centru administrativ, ci și punct de convergență pentru negustori, meșteșugari și călători. În secolul al XVII-lea, Bucureștiul era deja reședința domnitorilor Țării Românești, rivalizând cu Târgoviștea.

Secolul al XIX-lea a adus transformări majore: modernizarea administrației, deschiderea primelor școli și instituții culturale, construirea de clădiri în stiluri occidentale și apariția primelor bulevarde. În 1862, Bucureștiul devine capitala României unite, iar în 1878, după Războiul de Independență, se consolidează ca centru politic, economic și cultural al țării. Perioada interbelică i-a adus supranumele de „Micul Paris", datorită eleganței arhitecturale, vieții culturale efervescente și atmosferei cosmopolite.

În acest context urban, Piața Amzei are o istorie aparte. Ea s-a format la începutul secolului al XIX-lea, ca piață de desfacere a produselor agricole și meșteșugărești. Numele provine de la Biserica Amzei, ridicată în 1808 de clucerul Amza Năescu, un boier local, care a dat și identitatea cartierului. Piața a fost un important punct comercial pentru mahalalele din jur, loc unde țăranii aduceau legume, fructe, brânzeturi și alte produse pentru locuitorii orașului.

În a doua jumătate a secolului al XIX-lea, Piața Amzei s-a dezvoltat odată cu extinderea centrului Bucureștiului. Apropierea de Calea Victoriei și de Piața Romană i-a conferit un statut aparte: nu era doar o piață agroalimentară, ci și un spațiu de socializare și de viață comunitară. În perioada interbelică, în jurul pieței s-au ridicat clădiri elegante, magazine, cafenele și ateliere, întărind rolul zonei ca nucleu al vieții urbane.

După al Doilea Război Mondial, piața a trecut prin transformări succesive. Hala Amzei, una dintre cele mai cunoscute construcții din zonă, a fost reconstruită și modernizată în mai multe rânduri, ultima

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

variantă fiind realizată în anii 2000. Deși și-a pierdut parțial funcția tradițională de târg agroalimentar, Piața Amzei rămâne un spațiu emblematic al centrului Bucureștiului, înconjurat de repere arhitecturale, instituții culturale și locuri de întâlnire care păstrează spiritul de odinioară.

Astăzi, atât Bucureștiul, cât și Piața Amzei, reflectă un amestec de tradiție și modernitate: istoria medievală, atmosfera interbelică și dinamica prezentului se împletesc, conturând identitatea unui oraș aflat mereu în transformare.

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 Piata Amzei .

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

Proprietatea imobiliara evaluată se afla:

- La cca. 150 m de Casa Mita Biciclista;
- La cca 500 m de Piata Romana;
- La cca 800 m de Ateneul Roman;

Utilitățile și amenajările stradale sunt adecvate.

Strada Frumoasă
Strada Occidentului
Strada Sfinții Voievozi
Academia Română
Calea Victoriei
Calea Griviței
Strada Doctor Anton
Strada Sfinții Constantin
Strada Sporturilor
Strada Sfinții Voievozi
Strada Sfinții Voievozi
Universitatea Națională de Muzică
Strada Batiștei
Strada Piața Amzei
Strada Basarabiei
Emil Balaban Luxury Apart-Hotel
Pizza Hut București Dorobanți
Orange Store
Inserval by Marina d'Or Apartamente pe plaja
Vasco Translator România - București
Șoframan Calea Victoriei - Magazin pijamale și li...
World Class București Downtown
Vânzare Spațiu Comercial - Calea...
Strada Poloni
Parcul Ioan d...
Strada Dumitru Iliuță
Strada Pitar Moș
Strada C. A. Rosetti
Strada Nicolae Filipescu
Strada Jiului
Strada Ion...
Muzeul Național de Arta
MUNICIPIUL BUCUREȘTI

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:

- Relevee spatii;
- HCGMB 239/2001;
- 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.

Extras de Carte Funciară:

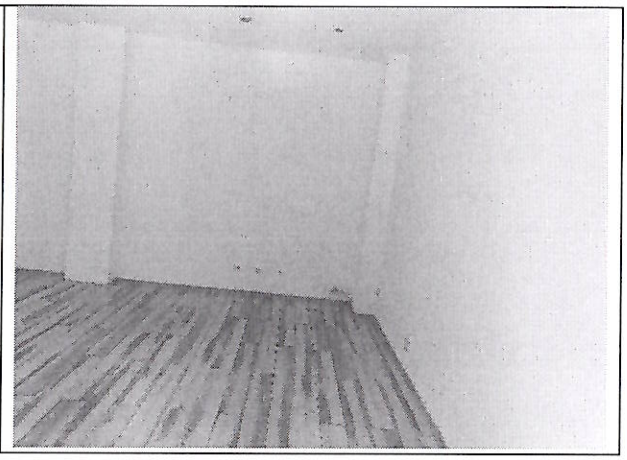
- Nu am avut pus la dispozitie Extras de Carte Funciara pentru informare.

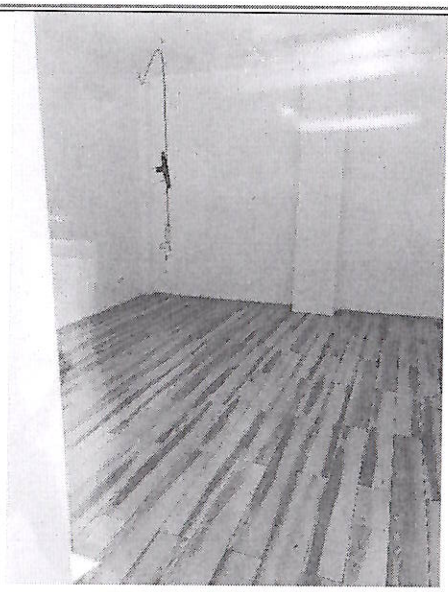
Descrierea bunurilor

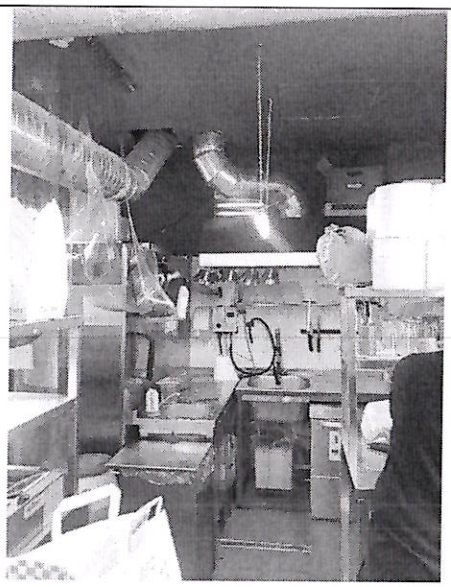
Spatiile sunt amplasate in zona centrala a municipiului Bucuresti, Str Piata Amzei , Nr. 13 si Nr.13A, Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti , cu destinație comerciala, sunt compuse din:

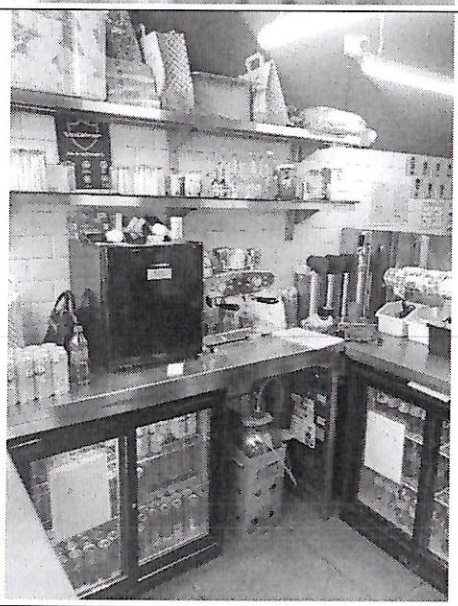
✓ Spatiile din cadrul Pietei Amzei, conform datelor furnizate de reprezentantul SECTORULUI 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI , amplasate la parterul corpului C1, conform inspectiei la fata locului.

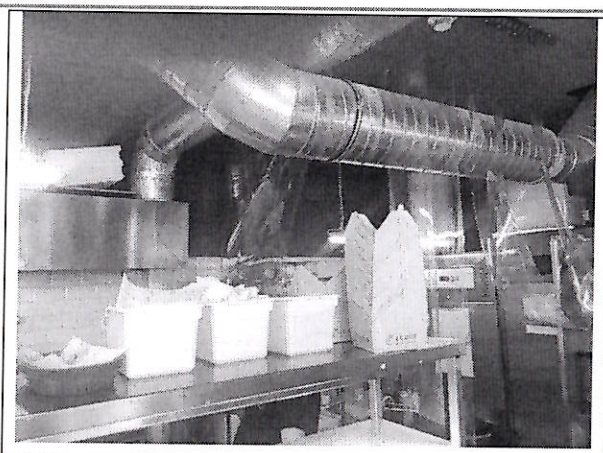
SPATII STR. PIATA AMZEI, NR.13 (SPATII COMERCIALE CLADIRE PARTER - 237554-C1-U1) - VALOARE CHIRIE SPATII		
NR. CRT.	**DENUMIRE SPATIU / NR. SPATIU**	**SUPRAFATA MP**
1	Spatiu Comercial - Parter	102.34
2	Spatiu Comercial - Parter	58.24
3	Spatiu Comercial	30.89
4	Spatiu Comercial - Parter	30.75
5	Spatiu Comercial - Parter	48.03
6	Spatiu Comercial - Parter	20.83
7	Spatiu Comercial - Parter	31.24
8	Spatiu Comercial - Parter	30.75
	TOTAL	**353.07**
SPATII STR. PIATA AMZEI, NR.13A (SPATII COMERCIALE - FLORARII) - VALOARE CHIRIE SPATII		
1	1	22.89
2	2	20.85
3	3	20.89
4	4	21.11
5	5	20.72
6	6	20.79
7	7	19.69
		146.94

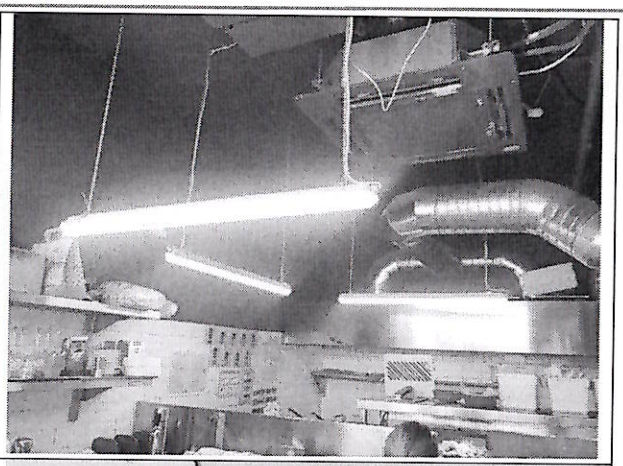




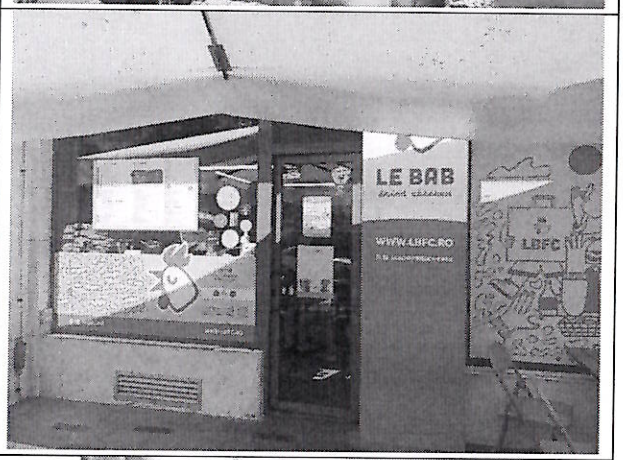


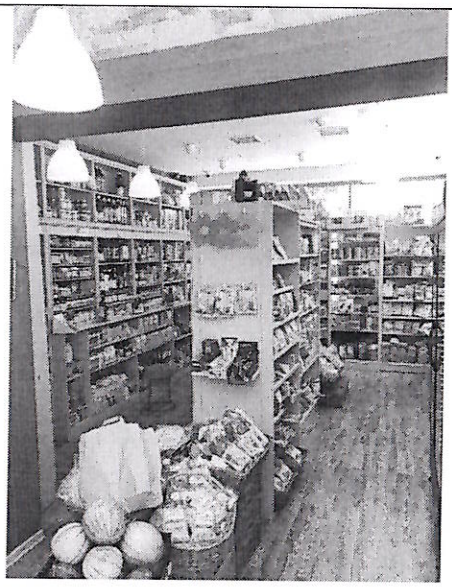


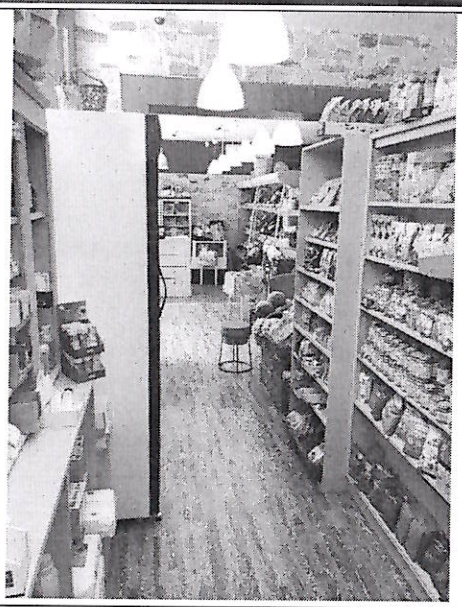


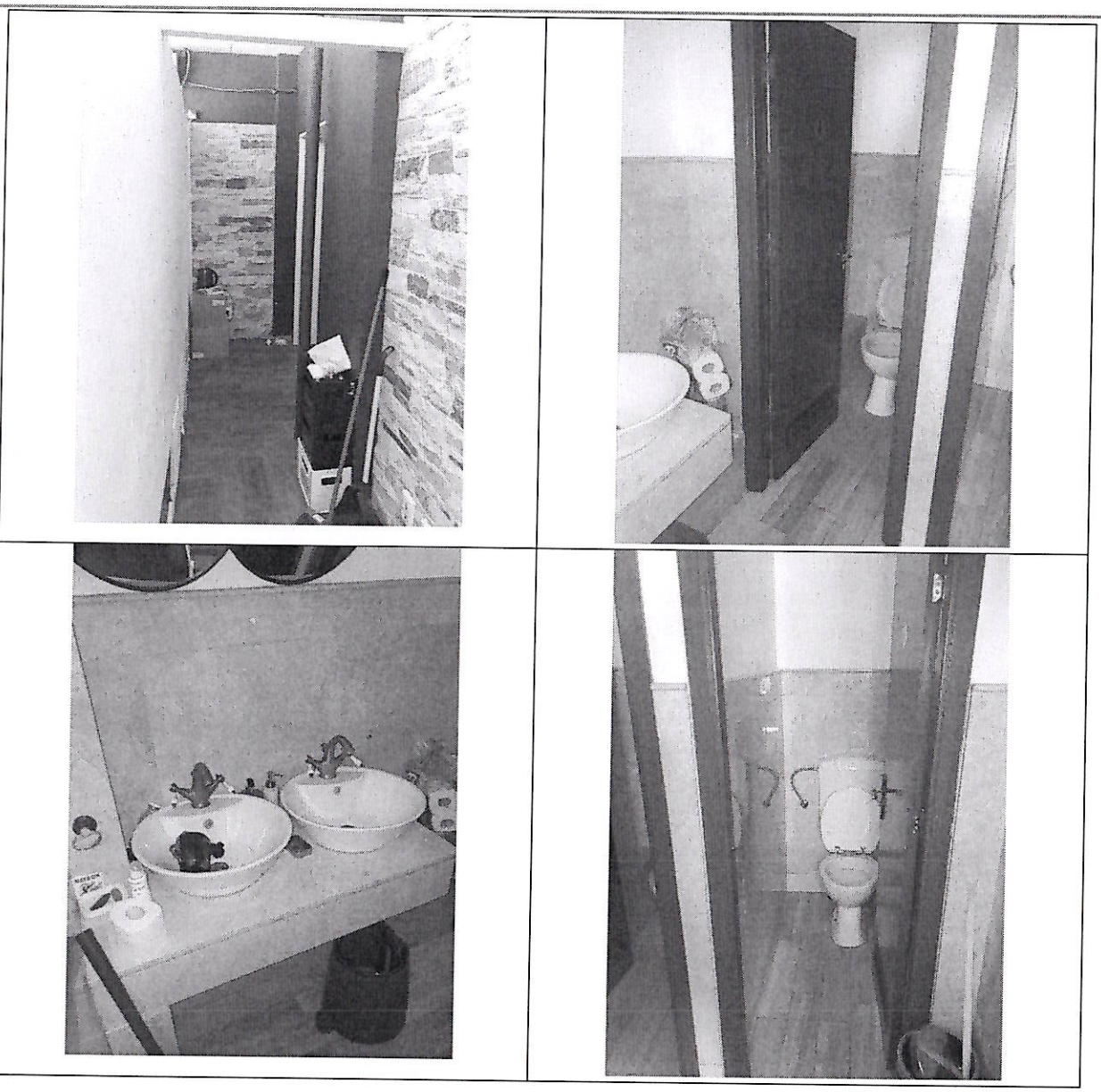


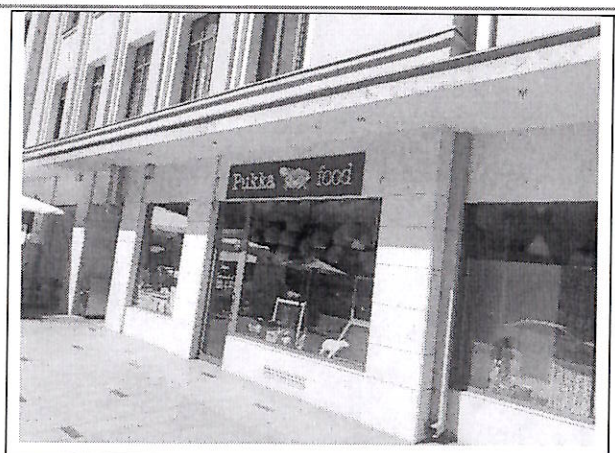
LE BAB
WWW.LBFC.RO
LBFC

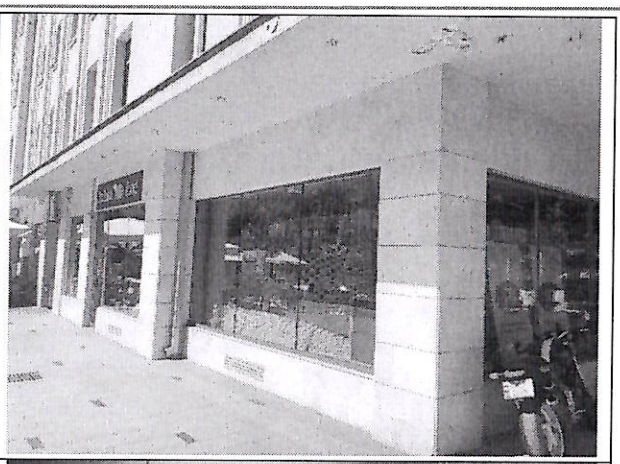

LE BAB
WWW.LBFC.RO
LBFC

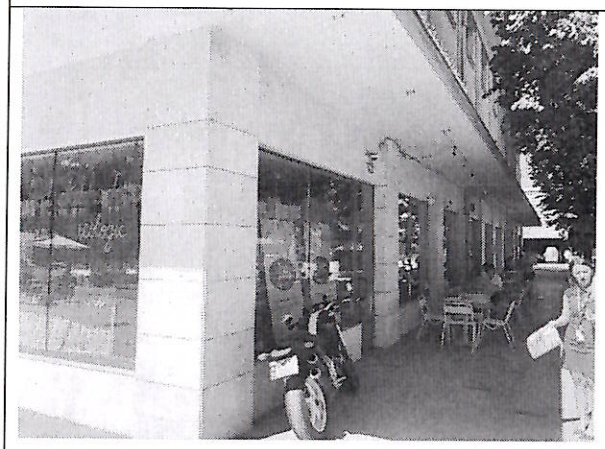


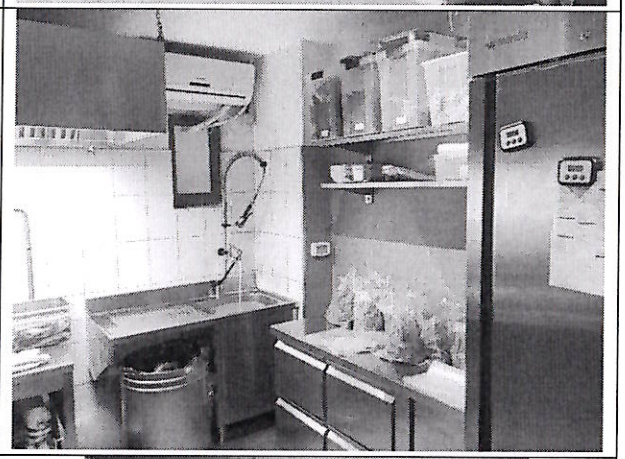


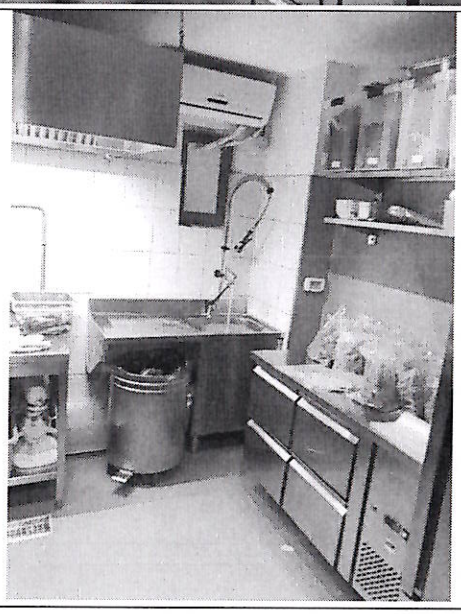


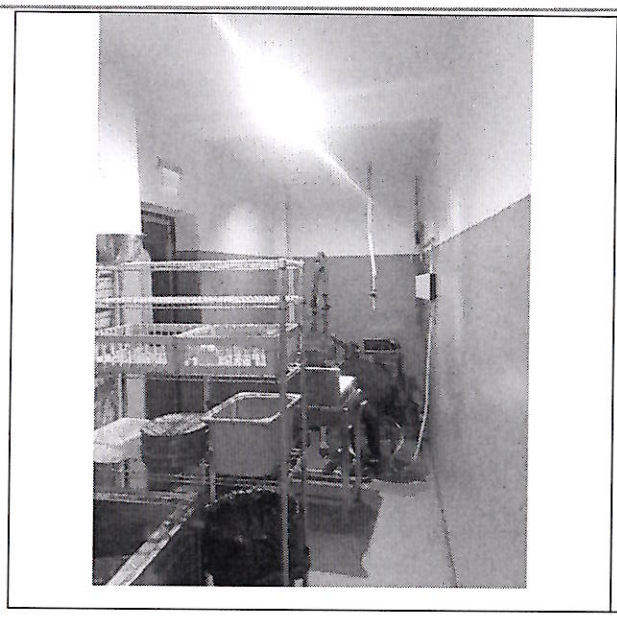

Pizza Food











Descrierea și analiza amplasamentului

Caracteristici ale amplasamentului:

TEREN – Curti Constructii, in proprietate, cu suprafata St = 2535 mp din acte si St = 2535.39 mp din masuratori cadastrale aflat sub cladire (amprenta total cladire)

Destinație: Teren cu destinație curți-contrucții;

Topografie: Teren plan;

Formă: neregulată;

Utilități:

- ✓ branșament la energia electrică;
- ✓ alimentare cu apa de la reteaua localitatii;
- ✓ canalizare la reteaua localitatii.

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

Acces: Accesul se realizează direct către proprietate din drumul public de acces, in mometul inspectiei str. Str. Piata Amzei . 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 ultracentrală a localității Bucuresti, zonă preponderent rezidențială cu blocuri si case;

În prezent, pe terenul studiat se află cate 1 imobil.

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

Descrierea și analiza constructiei

Date generale:

CONSTRUCTIE – cu aria construita desfasurata Acd: 9294.04 mp din care aria utila totala Au = 3644.84 mp iar aria totala At = 4532.02 mp;

- ✓ **Tipul construcției**: Spatii situate intr-o cladire independenta parter;
- ✓ **Regim de înălțime**: Parter, spatii amplasat la parterul cladirii cladirii;
- ✓ **Suprafață**:

SPATII STR. PIATA AMZEI, NR.13 (SPATII COMERCIALE CLADIRE PARTER - 237554-C1-U1) - VALOARE CHIRIE SPATII		
NR. CRT.	DENUMIRE SPATIU / NR. SPATIU	SUPRAFATA MP
1	Spatiu Comercial - Parter	102.34
2	Spatiu Comercial - Parter	58.24
3	Spatiu Comercial	30.89
4	Spatiu Comercial - Parter	30.75
5	Spatiu Comercial - Parter	48.03
6	Spatiu Comercial - Parter	20.83
7	Spatiu Comercial - Parter	31.24
8	Spatiu Comercial - Parter	30.75
	TOTAL	353.07
SPATII STR. PIATA AMZEI, NR.13A (SPATII COMERCIALE - FLORARII) - VALOARE CHIRIE SPATII		
1	1	22.89
2	2	20.85
3	3	20.89
4	4	21.11
5	5	20.72
6	6	20.79
7	7	19.69
		146.94

- ✓ **An construcție**: PIF: cca 1975 cladire consolidata si modernizata in 2011 cf contract V/C nr. 414/23.12.2010 (din declaratiile proprietarului si informatiile inregistrate in contabilitate)
- ✓ **Vârstă cronologică construcție**: 50 de ani.
- ✓ **Structura de rezistență**
  - ➢ ***Infrastructura*** – fundații din beton armat.
  - ➢ ***Suprastructura*** – structura de rezistenta din zidarie caramida si beton armat.
- ✓ **Închiderile perimetrale și compartimentările**: din panouri pvc si geamuri termopan.

- ✓ **Finisajele interioare**: Finisaj interior obisnuit, faianta grup sanitar si in spatii inchise, tamplarie PVC cu geam termopan.
- ✓ **Finisajul exterior**: tâmplăria interioară şi 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, ci doar incalzirea si racirea realizandu-se cu aparatul de aer conditionat.

Istoricul proprietății subiect

Spatiile situate in PIATA AMZEI , situate pe Str Piata Amzei , Nr. 13 si Nr.13A, Sector1, Mun. Bucuresti, 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 comeciale de dimensiune 30-500 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 influențeaza CMBU;
3. **fezabilitatea financiară**: se identifica 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 destinatie probabila, fiind detinut de o institutie publica.

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

Concluzii:

- ✓ cea mai bună utilizare a spatiului evaluat este pentru o proprietate comerciala;
- ✓ 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 piata a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării abordarii 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 vânzarilor[5] este procesul de obținere a unei indicații asupra

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

valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare[6] 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 sa reprezinte percepția pieței specifice.

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea construcțiilor. Aceasta se realizeaza 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:

- 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 comparție specifice proprietății;
- interviuri: culegerea de opinii ale unor persoane cunoscătoare în materie și ale unor participanți pe piața imobiliară.

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

[6] Idem, para.37

ESTIMAREA VALORII 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		30.00	35.00	35.00	31
Tip informatie (tranzactie / oferta)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Conditii de finantare		la piata	similar	similar	similar	similar
Conditii de vanzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu este cazul	0	0	0	0
Conditii de piata		data evaluarii : 03.09.2025	similar	similar	similar	similar
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, Piata Amzei nr.13, Parter	Bucuresti, Sector 1, Piata Amzei	Bucuresti, Sector 1, Calea Victoriei	Bucuresti, Sector 1,Calea Victoriei	Bucuresti, Sector 1, Calea Victoriei Buzesti
Etaj	Parter		Parter	Parter	Parter	Parter
Suprafața utila de inchiriat	mp	102.34	130.00	428.00	36.00	40.00
Starea fizică a clădirii	-	Buna	Buna	Buna	Buna	Buna
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii	medii
Sistem de încălzire	-	AC	similar	similar	similar	similar
CMBU	-	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial

ESTIMAREA VALORII 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		**30.00**	**35.00**	**35.00**	**31**
Tip informatie (tranzactie / oferta)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		5%	5%	5%	5%
Preț ajustat	EUR		28.5	33.3	33.3	29.7
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		**0**	**0**	**0**	**0**
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de finantare		la piata	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de vanzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de piata		data evaluarii : 03.09.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		28.5	33.3	33.3	29.7
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, Piata Amzei nr.13, Parter	Bucuresti, Sector 1, Piata Amzei	Bucuresti, Sector 1, Calea Victoriei	Bucuresti, Sector 1,Calea Victoriei	Bucuresti, Sector 1, Calea Victoriei Buzesti
Ajustare (procentual)	%		0%	-14%	-14%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0.0	-5	-5	0
Pret ajustat	EUR		28.5	28.6	28.6	29.7
Etaj	Parter		Parter	Parter	Parter	Parter
Corectie unitara	EUR	0.00	0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		28.5	28.6	28.6	29.7
Suprafața utila de inchiriat	mp	102.34	130.00	428.00	36.00	40.00
Ajustare procentuala (%)	%		1%	3%	-7%	-6%
Ajustare (valoric)	EUR		0.23	0.84	-2.03	-1.71
Pret ajustat	EUR		28.7	29.4	26.6	28.0
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		28.7	29.4	26.6	28.0
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii	medii
Ajustare grad de finisaj constructie (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		28.7	29.4	26.6	28.0
Sistem de încălzire	-	AC	similar	similar	similar	similar
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		29	29	27	28
CMBU	-	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		**28.7**	**29.4**	**26.6**	**28.0**
- Corecție totală brută (EUR)	EUR		827	632	1131	475
- Corecție totală brută (% preț chirie)	%		**29%**	**19%**	**34%**	**16%**

VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)	**28.0**
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)	**141.85**

Corectiile 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 utila, 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 :** Comparabilele 2 si 3, au fost ajustate in minus cu -14%, datorita amplasarii intr-o zona cu potential comercial mai mare.

2. Ajustarea pentru suprafață

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

ESTIMAREA VALORII 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		**30.00**	**35.00**	**35.00**	**31**
Tip informatie (tranzactie / oferta)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		5%	5%	5%	5%
Preț ajustat	EUR		28.5	33.3	33.3	29.7
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		**0**	**0**	**0**	**0**
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de finantare		la piata	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de vanzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de piata		data evaluarii : 03.09.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		28.5	33.3	33.3	29.7
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, Piata Amzei nr.13, Parter	Bucuresti, Sector 1, Piata Amzei	Bucuresti, Sector 1, Calea Victoriei	Bucuresti, Sector 1,Calea Victoriei	Bucuresti, Sector 1, Calea Victoriei Buzesti
Ajustare (procentual)	%		0%	-14%	-14%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0.0	-5	-5	0
Pret ajustat	EUR		28.5	28.6	28.6	29.7
Etaj	Parter		Parter	Parter	Parter	Parter
Corectie unitara	EUR	0.00	0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		28.5	28.6	28.6	29.7
Suprafata utila de inchiriat	mp	58.24	130.00	428.00	36.00	40.00
Ajustare procentuala (%)	%		2%	3%	-2%	-2%
Ajustare (valoric)	EUR		0.61	0.95	-0.68	-0.50
Pret ajustat	EUR		29.1	29.5	27.9	29.2
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		29.1	29.5	27.9	29.2
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii	medii
Ajustare grad de finisaj constructie (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		29.1	29.5	27.9	29.2
Sistem de încălzire	-	AC	similar	similar	similar	similar
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		29	30	28	29
CMBU	-	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		**29.1**	**29.5**	**27.9**	**29.2**
- Corectie totala bruta (EUR)	EUR		8.27	6.32	11.31	4.75
- Corectie totala bruta (% pret chirie)	%		**29%**	**19%**	**34%**	**16%**

VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)	**29.2**
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)	**148.00**

ESTIMAREA VALORII 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		**30.00**	**35.00**	**35.00**	**31**
Tip informatie (tranzactie / oferta)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		5%	5%	5%	5%
Preț ajustat	EUR		28.5	33.3	33.3	29.7
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		**0**	**0**	**0**	**0**
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de finantare		la piata	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de vanzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de piata		data evaluarii : 03.09.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		28.5	33.3	33.3	29.7
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, Piata Amzei nr.13, Parter	Bucuresti, Sector 1, Piata Amzei	Bucuresti, Sector 1, Calea Victoriei	Bucuresti, Sector 1,Calea Victoriei	Bucuresti, Sector 1, Calea Victoriei Buzesti
Ajustare (procentual)	%		0%	-14%	-14%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0.0	-5	-5	0
Pret ajustat	EUR		28.5	28.6	28.6	29.7
Etaj	Parter		Parter	Parter	Parter	Parter
Corectie unitara	EUR	0.00	0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		28.5	28.6	28.6	29.7
Suprafața utila de închiriat	mp	48.03	130.00	428.00	36.00	40.00
Ajustare procentuala (%)	%		2%	3%	-1%	-1%
Ajustare (valoric)	EUR		0.69	0.98	-0.37	-0.22
Pret ajustat	EUR		29.2	29.6	28.2	29.5
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		29.2	29.6	28.2	29.5
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii	medii
Ajustare grad de finisaj constructie (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		29.2	29.6	28.2	29.5
Sistem de încălzire	-	AC	similar	similar	similar	similar
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		29	30	28	29
CMBU	-	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		**29.2**	**29.6**	**28.2**	**29.5**
- Corectie totală brută (EUR)	EUR		8.27	6.32	11.31	4.75
- Corectie totală brută (% preț chirie)	%		**29%**	**19%**	**34%**	**16%**

VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)	**29.5**
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)	**149.42**

ESTIMAREA VALORII 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		**30.00**	**35.00**	**35.00**	**31**
Tip informatie (tranzactie / oferta)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		5%	5%	5%	5%
Preț ajustat	EUR		28.5	33.3	33.3	29.7
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		**0**	**0**	**0**	**0**
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de finantare		la piata	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de vanzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de piata		data evaluarii : 03.09.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		28.5	33.3	33.3	29.7
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, Piata Amzei nr.13, Parter	Bucuresti, Sector 1, Piata Amzei	Bucuresti, Sector 1, Calea Victoriei	Bucuresti, Sector 1,Calea Victoriei	Bucuresti, Sector 1, Calea Victoriei Buzesti
Ajustare (procentual)	%		0%	-14%	-14%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0.0	-5	-5	0
Pret ajustat	EUR		28.5	28.6	28.6	29.7
Etaj	Parter		Parter	Parter	Parter	Parter
Corectie unitara	EUR	0.00	0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		28.5	28.6	28.6	29.7
Suprafața utila de inchiriat	mp	31.24	130.00	428.00	36.00	40.00
Ajustare procentuala (%)	%		3%	4%	1%	1%
Ajustare (valoric)	EUR		0.84	1.02	0.15	0.24
Pret ajustat	EUR		29.3	29.6	28.7	29.9
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		29.3	29.6	28.7	29.9
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii	medii
Ajustare grad de finisaj constructie (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		29.3	29.6	28.7	29.9
Sistem de încălzire	-	AC	similar	similar	similar	similar
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		29	30	29	30
CMBU	-	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		**29.3**	**29.6**	**28.7**	**29.9**
- Corecție totală brută (EUR)	EUR		8.27	6.32	11.31	4.75
- Corectie totală brută (% pret chirie)	%		29%	19%	34%	16%

VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)	**29.9**
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)	**151.76**

ESTIMAREA VALORII 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		**30.00**	**35.00**	**35.00**	**31**
Tip informatie (tranzactie / oferta)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		5%	5%	5%	5%
Preț ajustat	EUR		28.5	33.3	33.3	29.7
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		**0**	**0**	**0**	**0**
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de finantare		la piata	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de vanzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de piata		data evaluarii : 03.09.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		28.5	33.3	33.3	29.7
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, Piata Amzei nr.13, Parter	Bucuresti, Sector 1, Piata Amzei	Bucuresti, Sector 1, Calea Victoriei	Bucuresti, Sector 1,Calea Victoriei	Bucuresti, Sector 1, Calea Victoriei Buzesti
Ajustare (procentual)	%		0%	-14%	-14%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0.0	-5	-5	0
Pret ajustat	EUR		28.5	28.6	28.6	29.7
Etaj	Parter		Parter	Parter	Parter	Parter
Corectie unitara	EUR	0.00	0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		28.5	28.6	28.6	29.7
Suprafața utila de inchiriat	mp	30.89	130.00	428.00	36.00	40.00
Ajustare procentuala (%)	%		3%	4%	1%	1%
Ajustare (valoric)	EUR		0.84	1.02	0.16	0.25
Pret ajustat	EUR		29.3	29.6	28.8	29.9
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		29.3	29.6	28.8	29.9
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii	medii
Ajustare grad de finisaj constructie (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		29.3	29.6	28.8	29.9
Sistem de încălzire	-	AC	similar	similar	similar	similar
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		29	30	29	30
CMBU	-	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		**29.3**	**29.6**	**28.8**	**29.9**
- Corectie totala bruta (EUR)	EUR		8.27	6.32	11.31	4.75
- Corectie totală brută (% preț chirie)	%		**29%**	**19%**	**34%**	**16%**

VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)	**29.9**
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)	**151.81**

ESTIMAREA VALORII 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		**30.00**	**35.00**	**35.00**	**31**
Tip informatie (tranzactie / oferta)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		5%	5%	5%	5%
Preț ajustat	EUR		28.5	33.3	33.3	29.7
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		**0**	**0**	**0**	**0**
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de finantare		la piata	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de vanzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de piata		data evaluarii : 03.09.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		28.5	33.3	33.3	29.7
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, Piata Amzei nr.13, Parter	Bucuresti, Sector 1, Piata Amzei	Bucuresti, Sector 1, Calea Victoriei	Bucuresti, Sector 1,Calea Victoriei	Bucuresti, Sector 1, Calea Victoriei Buzesti
Ajustare (procentual)	%		0%	-14%	-14%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0.0	-5	-5	0
Pret ajustat	EUR		28.5	28.6	28.6	29.7
Etaj	Parter		Parter	Parter	Parter	Parter
Corectie unitara	EUR	0.00	0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		28.5	28.6	28.6	29.7
Suprafața utila de inchiriat	mp	30.75	130.00	428.00	36.00	40.00
Ajustare procentuala (%)	%		3%	4%	1%	1%
Ajustare (valoric)	EUR		0.84	1.02	0.16	0.25
Pret ajustat	EUR		29.3	29.6	28.8	29.9
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		29.3	29.6	28.8	29.9
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii	medii
Ajustare grad de finisaj constructie (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		29.3	29.6	28.8	29.9
Sistem de încălzire	-	AC	similar	similar	similar	similar
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		29	30	29	30
CMBU	-	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		**29.3**	**29.6**	**28.8**	**29.9**
- Corecție totală brută (EUR)	EUR		8.27	6.32	11.31	4.75
- Corecție totală brută (% preț chirie)	%		**29%**	**19%**	**34%**	**16%**

VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)	**29.9**
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)	**151.83**

ESTIMAREA VALORII 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		**30.00**	**35.00**	**35.00**	**31**
Tip informatie (tranzactie / oferta)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		5%	5%	5%	5%
Preț ajustat	EUR		28.5	33.3	33.3	29.7
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		**0**	**0**	**0**	**0**
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de finantare		la piata	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de vanzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de piata		data evaluarii : 03.09.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		28.5	33.3	33.3	29.7
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, Piata Amzei nr.13, Parter	Bucuresti, Sector 1, Piata Amzei	Bucuresti, Sector 1, Calea Victoriei	Bucuresti, Sector 1,Calea Victoriei	Bucuresti, Sector 1, Calea Victoriei Buzesti
Ajustare (procentual)	%		0%	-14%	-14%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0.0	-5	-5	0
Pret ajustat	EUR		28.5	28.6	28.6	29.7
Etaj	Parter		Parter	Parter	Parter	Parter
Corectie unitara	EUR	0.00	0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		28.5	28.6	28.6	29.7
Suprafața utila de inchiriat	mp	30.75	130.00	428.00	36.00	40.00
Ajustare procentuala (%)	%		3%	4%	1%	1%
Ajustare (valoric)	EUR		0.84	1.02	0.16	0.25
Pret ajustat	EUR		29.3	29.6	28.8	29.9
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		29.3	29.6	28.8	29.9
Grad de finisaj / situare spatiu	-	medii/ interior	medii	medii	medii	medii
Ajustare grad de finisaj constructie (procentual)	%		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (valoric)	EUR		-3	-3	-3	-3
Pret ajustat	EUR		26.4	26.7	25.9	26.9
Sistem de încălzire	-	AC	similar	similar	similar	similar
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		26	27	26	27
CMBU	-	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		**26.4**	**26.7**	**25.9**	**26.9**
- Corecție totală brută (EUR)	EUR		8.27	6.32	11.31	4.75
- Corecție totală brută (% preț chirie)	%		29%	19%	34%	16%

VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)	**26.9**
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)	**136.65**

ESTIMAREA VALORII 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		**30.00**	**35.00**	**35.00**	**31**
Tip informatie (tranzactie / oferta)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		5%	5%	5%	5%
Pret ajustat	EUR		28.5	33.3	33.3	29.7
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		**0**	**0**	**0**	**0**
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de finantare		la piata	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de vanzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de piata		data evaluarii : 03.09.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		28.5	33.3	33.3	29.7
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, Piata Amzei nr.13, Parter	Bucuresti, Sector 1, Piata Amzei	Bucuresti, Sector 1, Calea Victoriei	Bucuresti, Sector 1,Calea Victoriei	Bucuresti, Sector 1, Calea Victoriei Buzesti
Ajustare (procentual)	%		0%	-14%	-14%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0.0	-5	-5	0
Pret ajustat	EUR		28.5	28.6	28.6	29.7
Etaj	Parter		Parter	Parter	Parter	Parter
Corectie unitara	EUR	0.00	0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		28.5	28.6	28.6	29.7
Suprafata utila de inchiriat	mp	20.83	130.00	428.00	36.00	40.00
Ajustare procentuala (%)	%		3%	4%	2%	2%
Ajustare (valoric)	EUR		0.92	1.05	0.46	0.53
Pret ajustat	EUR		29.4	29.6	29.1	30.2
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		29.4	29.6	29.1	30.2
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii	medii
Ajustare grad de finisaj constructie (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		29.4	29.6	29.1	30.2
Sistem de încălzire	-	AC	similar	similar	similar	similar
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		29	30	29	30
CMBU	-	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		**29.4**	**29.6**	**29.1**	**30.2**
- Corecție totală brută (EUR)	EUR		8.27	6.32	11.31	4.75
- Corecție totală brută (% preț chirie)	%		29%	19%	34%	16%

VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)	**30.2**
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)	**153.21**

ESTIMAREA VALORII DE PIAŢĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAŢĂ

Elemente de comparaţie	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C	COMPAR. D
Preţ unitar de ofertă / tranzacţie	EUR		**30.00**	**35.00**	**35.00**	**31**
Tip informatie (tranzactie / oferta)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		5%	5%	5%	5%
Preţ ajustat	EUR		28.5	33.3	33.3	29.7
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		**0**	**0**	**0**	**0**
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de finantare		la piata	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de vanzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de piata		data evaluarii : 03.09.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		28.5	33.3	33.3	29.7
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, Piata Amzei nr.13, Parter	Bucuresti, Sector 1, Piata Amzei	Bucuresti, Sector 1, Calea Victoriei	Bucuresti, Sector 1,Calea Victoriei	Bucuresti, Sector 1, Calea Victoriei Buzesti
Ajustare (procentual)	%		0%	-14%	-14%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0.0	-5	-5	0
Pret ajustat	EUR		28.5	28.6	28.6	29.7
Etaj	Parter		Parter	Parter	Parter	Parter
Corectie unitara	EUR	0.00	0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		28.5	28.6	28.6	29.7
Suprafaţa utila de inchiriat	mp	19.69	130.00	428.00	36.00	40.00
Ajustare procentuala (%)	%		3%	4%	2%	2%
Ajustare (valoric)	EUR		0.93	1.05	0.50	0.56
Pret ajustat	EUR		29.4	29.6	29.1	30.2
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		29.4	29.6	29.1	30.2
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii	medii
Ajustare grad de finisaj constructie (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		29.4	29.6	29.1	30.2
Sistem de încălzire	-	AC	similar	similar	similar	similar
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		29	30	29	30
CMBU	-	Comercial (non-alimentar)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)
Ajustare (valoric)	EUR		-4.5	-4.5	-4.5	-4.5
Pret ajustat	EUR		**24.9**	**25.1**	**24.6**	**25.7**
- Corectie totală brută (EUR)	EUR		8.27	6.32	11.31	4.75
- Corectie totală brută (% preţ chirie)	%		29%	19%	34%	16%

VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)	**25.7**
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)	**130.55**

ESTIMAREA VALORII 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		**30.00**	**35.00**	**35.00**	**31**
Tip informatie (tranzactie / oferta)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		5%	5%	5%	5%
Preț ajustat	EUR		28.5	33.3	33.3	29.7
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		**0**	**0**	**0**	**0**
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de finantare		la piata	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de vanzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de piata		data evaluarii : 03.09.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		28.5	33.3	33.3	29.7
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, Piata Amzei nr.13, Parter	Bucuresti, Sector 1, Piata Amzei	Bucuresti, Sector 1, Calea Victoriei	Bucuresti, Sector 1,Calea Victoriei	Bucuresti, Sector 1, Calea Victoriei Buzesti
Ajustare (procentual)	%		0%	-14%	-14%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0.0	-5	-5	0
Pret ajustat	EUR		28.5	28.6	28.6	29.7
Etaj	Parter		Parter	Parter	Parter	Parter
Corectie unitara	EUR	0.00	0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		28.5	28.6	28.6	29.7
Suprafața utila de inchiriat	mp	20.72	130.00	428.00	36.00	40.00
Ajustare procentuala (%)	%		3%	4%	2%	2%
Ajustare (valoric)	EUR		0.92	1.05	0.47	0.53
Pret ajustat	EUR		29.4	29.6	29.1	30.2
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		29.4	29.6	29.1	30.2
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii	medii
Ajustare grad de finisaj constructie (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		29.4	29.6	29.1	30.2
Sistem de încălzire	-	AC	similar	similar	similar	similar
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		29	30	29	30
CMBU	-	Comercial (non-alimentar)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)
Ajustare (valoric)	EUR		-4.5	-4.5	-4.5	-4.5
Pret ajustat	EUR		**24.9**	**25.1**	**24.6**	**25.7**
- Corectie totală brută (EUR)	EUR		8.27	6.32	11.31	4.75
- Corectie totală brută (% pret chirie)	%		**29%**	**19%**	**34%**	**16%**

VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)	**25.7**
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)	**130.41**

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 (tranzactie / oferta)		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
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 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
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
Suprafața 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 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		24.6	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
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		**24.6**	**24.4**	**22.2**	**23.8**
- Corectie totală brută (EUR)	EUR		7.61	5.05	9.37	4.75
- Corectie 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)	**120.79**

ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C	COMPAR. D
Preț unitar de ofertă / tranzactie	EUR		**30.00**	**35.00**	**35.00**	**31**
Tip informatie (tranzactie / oferta)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		5%	5%	5%	5%
Preț ajustat	EUR		28.5	33.3	33.3	29.7
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		**0**	**0**	**0**	**0**
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de finantare		la piata	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de vanzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de piata		data evaluarii : 03.09.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		28.5	33.3	33.3	29.7
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, Piata Amzei nr.13, Parter	Bucuresti, Sector 1, Piata Amzei	Bucuresti, Sector 1, Calea Victoriei	Bucuresti, Sector 1,Calea Victoriei	Bucuresti, Sector 1, Calea Victoriei Buzesti
Ajustare (procentual)	%		0%	-14%	-14%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0.0	-5	-5	0
Pret ajustat	EUR		28.5	28.6	28.6	29.7
Etaj	Parter		Parter	Parter	Parter	Parter
Corectie unitara	EUR	0.00	0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		28.5	28.6	28.6	29.7
Suprafața utila de inchiriat	mp	20.79	130.00	428.00	36.00	40.00
Ajustare procentuala (%)	%		3%	4%	2%	2%
Ajustare (valoric)	EUR		0.92	1.05	0.46	0.53
Pret ajustat	EUR		29.4	29.6	29.1	30.2
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		29.4	29.6	29.1	30.2
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii	medii
Ajustare grad de finisaj constructie (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		29.4	29.6	29.1	30.2
Sistem de încălzire	-	AC	similar	similar	similar	similar
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		29	30	29	30
CMBU	-	Comercial (non-alimentar)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)
Ajustare (valoric)	EUR		-4.5	-4.5	-4.5	-4.5
Pret ajustat	EUR		**24.9**	**25.1**	**24.6**	**25.7**
- Corectie totală brută (EUR)	EUR		8.27	6.32	11.31	4.75
- Corectie totală brută (% pret chirie)	%		**29%**	**19%**	**34%**	**16%**

VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)	**25.7**
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)	**130.40**

ESTIMAREA VALORII 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		**30.00**	**35.00**	**35.00**	**31**
Tip informatie (tranzactie / oferta)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		5%	5%	5%	5%
Preț ajustat	EUR		28.5	33.3	33.3	29.7
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		**0**	**0**	**0**	**0**
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de finantare		la piata	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de vanzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de piata		data evaluarii : 03.09.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		28.5	33.3	33.3	29.7
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, Piata Amzei nr.13, Parter	Bucuresti, Sector 1, Piata Amzei	Bucuresti, Sector 1, Calea Victoriei	Bucuresti, Sector 1,Calea Victoriei	Bucuresti, Sector 1, Calea Victoriei Buzesti
Ajustare (procentual)	%		0%	-14%	-14%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0.0	-5	-5	0
Pret ajustat	EUR		28.5	28.6	28.6	29.7
Etaj	Parter		Parter	Parter	Parter	Parter
Corectie unitara	EUR	0.00	0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		28.5	28.6	28.6	29.7
Suprafața utila de inchiriat	mp	20.85	130.00	428.00	36.00	40.00
Ajustare procentuala (%)	%		3%	4%	2%	2%
Ajustare (valoric)	EUR		0.92	1.05	0.46	0.53
Pret ajustat	EUR		29.4	29.6	29.1	30.2
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		29.4	29.6	29.1	30.2
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii	medii
Ajustare grad de finisaj constructie (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		29.4	29.6	29.1	30.2
Sistem de încălzire	-	AC	similar	similar	similar	similar
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		29	30	29	30
CMBU	-	Comercial (non-alimentar)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)
Ajustare (valoric)	EUR		-4.5	-4.5	-4.5	-4.5
Pret ajustat	EUR		**24.9**	**25.1**	**24.6**	**25.7**
- Corecție totală brută (EUR)	EUR		827	632	1131	475
- Corecție totală brută (% preț chirie)	%		29%	19%	34%	16%

VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)	**25.7**
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)	**130.39**

ESTIMAREA VALORII 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		**30.00**	**35.00**	**35.00**	**31**
Tip informatie (tranzactie / oferta)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		5%	5%	5%	5%
Preț ajustat	EUR		28.5	33.3	33.3	29.7
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		**0**	**0**	**0**	**0**
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de finantare		la piata	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de vanzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de piata		data evaluarii : 03.09.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		28.5	33.3	33.3	29.7
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, Piata Amzei nr.13, Parter	Bucuresti, Sector 1, Piata Amzei	Bucuresti, Sector 1, Calea Victoriei	Bucuresti, Sector 1,Calea Victoriei	Bucuresti, Sector 1, Calea Victoriei Buzesti
Ajustare (procentual)	%		0%	-14%	-14%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0.0	-5	-5	0
Pret ajustat	EUR		28.5	28.6	28.6	29.7
Etaj	Parter		Parter	Parter	Parter	Parter
Corectie unitara	EUR	0.00	0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		28.5	28.6	28.6	29.7
Suprafața utila de inchiriat	mp	20.89	130.00	428.00	36.00	40.00
Ajustare procentuala (%)	%		3%	4%	2%	2%
Ajustare (valoric)	EUR		0.92	1.05	0.46	0.53
Pret ajustat	EUR		29.4	29.6	29.1	30.2
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		29.4	29.6	29.1	30.2
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii	medii
Ajustare grad de finisaj constructie (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		29.4	29.6	29.1	30.2
Sistem de încălzire	-	AC	similar	similar	similar	similar
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		29	30	29	30
CMBU	-	Comercial (non-alimentar)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)
Ajustare (valoric)	EUR		-4.5	-4.5	-4.5	-4.5
Pret ajustat	EUR		**24.9**	**25.1**	**24.6**	**25.7**
- Corectie totală brută (EUR)	EUR		8.27	6.32	11.31	4.75
- Corectie totală brută (% preț chirie)	%		**29%**	**19%**	**34%**	**16%**

VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)	**25.7**
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)	**130.39**

ESTIMAREA VALORII 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		**30.00**	**35.00**	**35.00**	**31**
Tip informatie (tranzactie / oferta)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		5%	5%	5%	5%
Preț ajustat	EUR		**28.5**	33.3	33.3	29.7
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		**0**	**0**	**0**	**0**
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de finantare		la piata	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de vanzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de piata		data evaluarii : 03.09.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		28.5	33.3	33.3	29.7
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, Piata Amzei nr.13, Parter	Bucuresti, Sector 1, Piata Amzei	Bucuresti, Sector 1, Calea Victoriei	Bucuresti, Sector 1,Calea Victoriei	Bucuresti, Sector 1, Calea Victoriei Buzesti
Ajustare (procentual)	%		0%	-14%	-14%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0.0	-5	-5	0
Pret ajustat	EUR		28.5	28.6	28.6	29.7
Etaj	Parter		Parter	Parter	Parter	Parter
Corectie unitara	EUR	0.00	0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		28.5	28.6	28.6	29.7
Suprafața utila de inchiriat	mp	21.11	130.00	428.00	36.00	40.00
Ajustare procentuala (%)	%		3%	4%	2%	2%
Ajustare (valoric)	EUR		0.92	1.05	0.45	0.52
Pret ajustat	EUR		29.4	29.6	29.0	30.2
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		29.4	29.6	29.0	30.2
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii	medii
Ajustare grad de finisaj constructie (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		29.4	29.6	29.0	30.2
Sistem de încălzire	-	AC	similar	similar	similar	similar
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		29	30	29	30
CMBU	-	Comercial (non-alimentar)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)
Ajustare (valoric)	EUR		-4.5	-4.5	-4.5	-4.5
Pret ajustat	EUR		**24.9**	**25.1**	**24.5**	**25.7**
- Corectie totală brută (EUR)	EUR		8.27	6.32	11.31	4.75
- Corectie totală brută (% preț chirie)	%		29%	19%	34%	16%

VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)	**25.7**
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)	**130.35**

ESTIMAREA VALORII 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		**30.00**	**35.00**	**35.00**	**31**
Tip informatie (tranzactie / oferta)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		5%	5%	5%	5%
Preț ajustat	EUR		28.5	33.3	33.3	29.7
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		**0**	**0**	**0**	**0**
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de finantare		la piata	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de vanzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			28.5	33.3	33.3	29.7
Conditii de piata		data evaluarii : 03.09.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		28.5	33.3	33.3	29.7
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, Piata Amzei nr.13, Parter	Bucuresti, Sector 1, Piata Amzei	Bucuresti, Sector 1, Calea Victoriei	Bucuresti, Sector 1,Calea Victoriei	Bucuresti, Sector 1, Calea Victoriei Buzesti
Ajustare (procentual)	%		0%	-14%	-14%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0.0	-5	-5	0
Pret ajustat	EUR		28.5	28.6	28.6	29.7
Etaj	Parter		Parter	Parter	Parter	Parter
Corectie unitara	EUR	0.00	0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		28.5	28.6	28.6	29.7
Suprafața utila de inchiriat	mp	22.89	130.00	428.00	36.00	40.00
Ajustare procentuala (%)	%		3%	4%	1%	2%
Ajustare (valoric)	EUR		0.91	1.04	0.40	0.47
Pret ajustat	EUR		29.4	29.6	29.0	30.2
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		29.4	29.6	29.0	30.2
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii	medii
Ajustare grad de finisaj constructie (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		29.4	29.6	29.0	30.2
Sistem de încălzire	-	AC	similar	similar	similar	similar
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		29	30	29	30
CMBU	-	Comercial (non-alimentar)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)
Ajustare (valoric)	EUR		-4.5	-4.5	-4.5	-4.5
Pret ajustat	EUR		**24.9**	**25.1**	**24.5**	**25.7**
- Corectie totală brută (EUR)	EUR		8.27	6.32	11.31	4.75
- Corectie totală brută (% preț chirie)	%		29%	19%	34%	16%

VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)	**25.7**
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)	**130.11**

7. Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii

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

Având în vedere scopul raportului, această estimare trebuie percepută de destinatar aşa cum este definită în literatura de specialitate, ca o concluzie imparţială, rezonabilă, bazată pe analiza tuturor informaţiilor relevante si 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 STR. PIATA AMZEI, NR.13 (SPATII COMERCIALE CLADIRE PARTER - 237554-C1-U1) - VALOARE CHIRIE SPATII					
NR. CRT.	DENUMIRE SPATIU / 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	Spatiu Comercial - Parter	102.34	**141.85**	28	*14,516.93*
2	Spatiu Comercial - Parter	58.24	**148**	29.2	*8,619.52*
3	Spatiu Comercial	30.89	**151.81**	29.9	*4,689.41*
4	Spatiu Comercial - Parter	30.75	**151.83**	29.9	*4,668.77*
5	Spatiu Comercial - Parter	48.03	**149.42**	29.5	*7,176.64*
6	Spatiu Comercial - Parter	20.83	**153.21**	30.2	*3,191.36*
7	Spatiu Comercial - Parter	31.24	**151.76**	29.9	*4,740.98*
8	Spatiu Comercial - Parter	30.75	**136.65**	26.9	*4,201.99*
	TOTAL	**353.07**			
SPATII STR. PIATA AMZEI, NR.13A (SPATII COMERCIALE - FLORARII) - VALOARE CHIRIE SPATII					
1	1	22.89	**130.11**	25.7	*2,978.22*
2	2	20.85	**130.39**	25.7	*2,718.63*
3	3	20.89	**130.39**	25.7	*2,723.85*
4	4	21.11	**130.35**	25.7	*2,751.69*
5	5	20.72	**130.41**	25.7	*2,702.10*
6	6	20.79	**130.4**	25.7	*2,711.02*
7	7	19.69	**130.55**	25.7	*2,570.53*
		146.94			

Analiza rezultatului și concluzia evaluării

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

Aşadar, am ales chiria de piata obţinută prin abordarea prin piata .

Abordarea prin piata este adecvată în cazul proprietății subiect deorece deserveste scopul evaluarii

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

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatului. Ambele criterii trebuie studiate în corelaţie cu ***cantitatea informaţiilor*** 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 şi informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, şi pe de alta parte scopul evaluării şi caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea chiriei de piata estimată a proprietății imobiliare descrise este:

SPATII STR. PIATA AMZEI, NR.13 (SPATII COMERCIALE CLADIRE PARTER - 237554-C1-U1) - VALOARE CHIRIE SPATII					
NR. CRT.	DENUMIRE SPATIU / 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	Spatiu Comercial - Parter	102.34	141.85	28	*14,516.93*
2	Spatiu Comercial - Parter	58.24	148	29.2	*8,619.52*
3	Spatiu Comercial	30.89	151.81	29.9	*4,689.41*
4	Spatiu Comercial - Parter	30.75	151.83	29.9	*4,668.77*
5	Spatiu Comercial - Parter	48.03	149.42	29.5	*7,176.64*
6	Spatiu Comercial - Parter	20.83	153.21	30.2	*3,191.36*
7	Spatiu Comercial - Parter	31.24	151.76	29.9	*4,740.98*
8	Spatiu Comercial - Parter	30.75	136.65	26.9	*4,201.99*
	TOTAL	353.07			
SPATII STR. PIATA AMZEI, NR.13A (SPATII COMERCIALE - FLORARII) - VALOARE CHIRIE SPATII					
1	1	22.89	130.11	25.7	*2,978.22*
2	2	20.85	130.39	25.7	*2,718.63*
3	3	20.89	130.39	25.7	*2,723.85*
4	4	21.11	130.35	25.7	*2,751.69*
5	5	20.72	130.41	25.7	*2,702.10*
6	6	20.79	130.4	25.7	*2,711.02*
7	7	19.69	130.55	25.7	*2,570.53*
		146.94			

Membru titular ANEVAR, nr. legitimaţie 19180,

Bălțatu Bogdan Sebastian

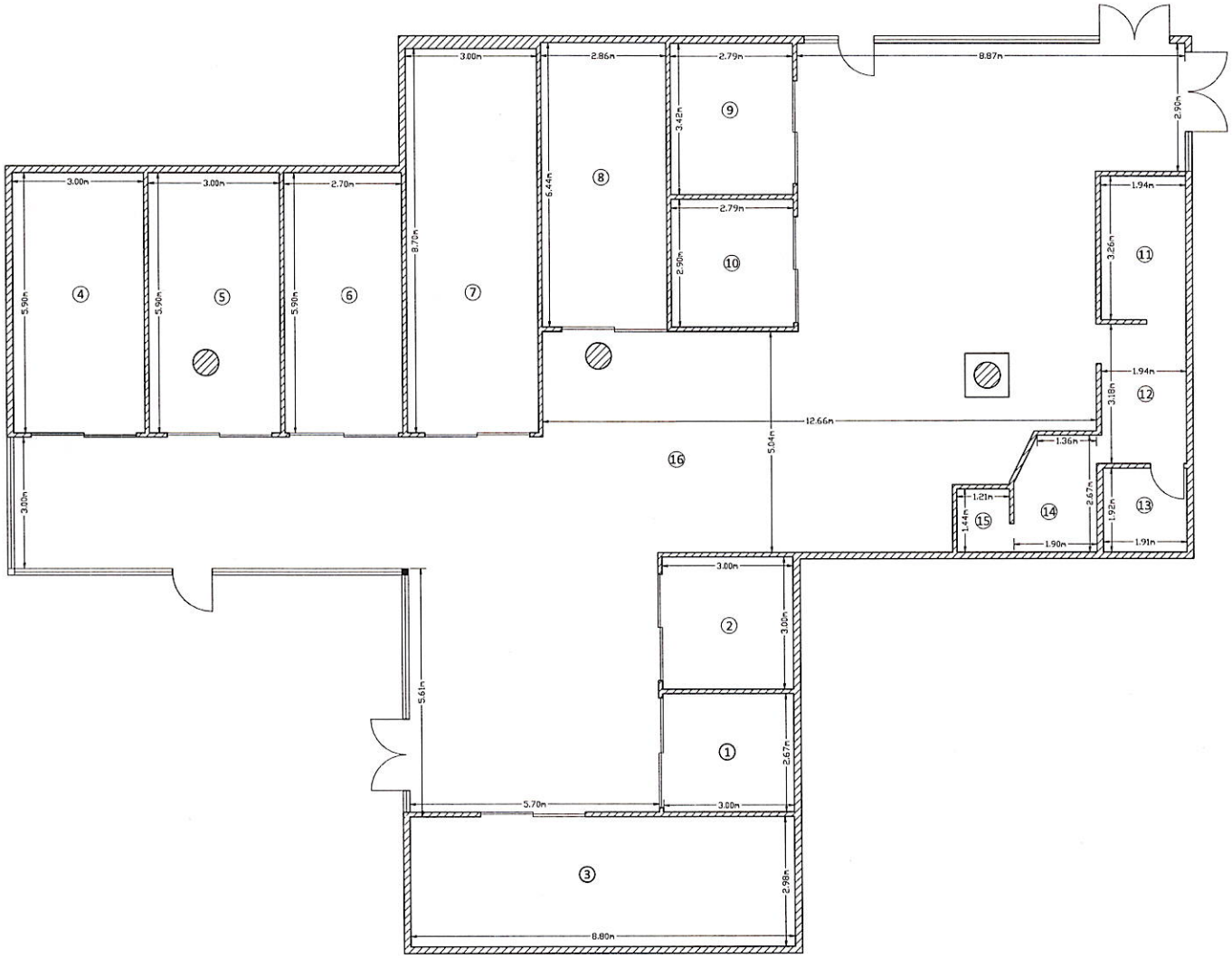
8. ANEXE

ANEXA 18 la regulament

RELEVEU SPATII COMERCIALE

Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Adresa imobilului	
231940		Strada P-ta Haralambie Botescu nr. 11-13 Municipiul Bucuresti, Sector 1	
Cartea funciara colectiva nr.		UAT	Sector 1
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata Utila [mp]
1	Spatiu Comercial	8.0
2	Spatiu Comercial	9.0
3	Spatiu Comercial	26.2
4	Spatiu Comercial	17.7
5	Spatiu Comercial	17.4
6	Spatiu Comercial	15.9
7	Spatiu Comercial	26.1
8	Spatiu Comercial	18.4
9	Spatiu Comercial	9.5
10	Spatiu Comercial	8.1
11	Baie	6.3
12	Grup sanitar	6.2
13	Camera Frigorifica	3.7
14	Spatiu depozitare	4.8
15	Spatiu Depozitare	1.7
16	Spatiu Comercial+ Hol acces	174.4
Suprafata utila=353.4 mp		
Suprafata totala=353.4 mp		
Executant, Ing.Dorobantu Stefan		Septembrie 2025
Receptionat		

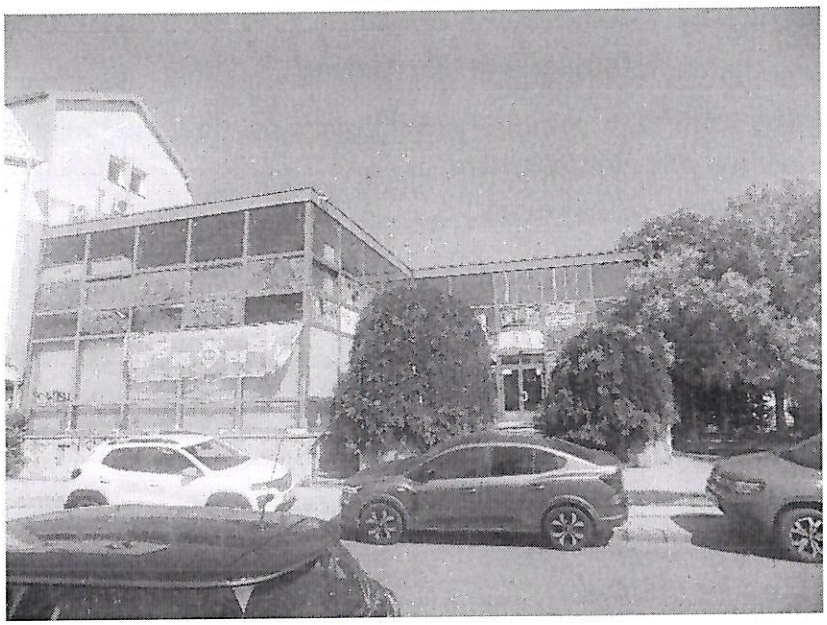
Membru corporativ ANEVAR – SC FIDELCONT AUDIT SRL, nr. autorizatie 0661/2025
Mun. Vaslui,str. M Basarab nr.4, jud. Vaslui
Tel: 0755.095.295; email: evaluator.grup@yahoo.com

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, confom 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 evaluarii: 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

Legitimație: 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:

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
HALĂ BRÂNZĂ				
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

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 nesemnatare 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 in municipiul Vaslui, str. Matei Basarab,nr.4, judetul Vaslui, sub numarul J37/68/1999, CIF: 11551234, desfasoara activitati de evaluare, fiind membru corporativ ANEVAR cu autorizatia 0661/2025.

Prin contractele de colaborare incheiate atat cu persoane fizice cat si cu persoane juridice, membri ANEVAR, societatea și-a extins aria de acoperire catre toate județele din Zona Nord-Est.

Avand in vedere cele mentionate mai sus, se poate trage concluzia ca societatea comerciala FIDELCONT AUDIT SRL are competenta necesara intocmirii raportului de evaluare solicitat.

Evaluarea a fost efectuata de Baltatu Bogdan Sebastian, evaluator autorizat, legitimație 19180, specializarile 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 spatiului 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 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 spatiile sitiate in cadrul Pietei 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 directiei, 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 evaluarii, de tipul proprietăți și de recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor ANEVAR 2025.

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluarii;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- SEV 300 – Evaluari 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 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 acțacționat 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 necorespunzatoare pentru o altă dată, deoarece pieţele și condițiile de piața se pot modifica.

(f) Data evaluării, data inspecției, data raportului

Inspecția spatiilor din cadrul Pietei 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 piata.

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 Cadrul general, para. 29

fotografii, au fost preluate informaţii referitoare la bunul patrimonial şi au fost analizate schiţele existente.

În urma examinării documentelor puse la dispozitie, evaluatorul a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul clientului. Locația indicată și limitele proprietății precizate de către reprezentantul clientului sunt corecte. Proprietațile 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;
- 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, intreținere 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

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

- ✓ Informaţii privind piaţa imobiliară specifică (preţuri, nivel de chirii etc.);
- ✓ Istoricul utilizării proprietăţii imobiliare;
- ✓ Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2025;
- ✓ Informaţii din contractele de închiriere;
- ✓ Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informaţii au fost:

- ✓ Administratorul bunurilor patrimoniale SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI - pentru informaţiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situaţie juridică, suprafeţe, istoric etc.) și care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informaţiilor furnizate;
- ✓ Înregistrări ale dreptului de proprietate (oficii/birouri de cadastru);
- ✓ Presa de specialitate;
- ✓ Informaţii existente pe site-urile de profil: www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro etc.;
- ✓ Piaţa imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăţi imobiliare similare din localitatea Bucuresti şi din zona în care se situează imobilul supus evaluării;
- ✓ Presa de specialitate;
- ✓ Baza de date a evaluatorului;
- ✓ Interviurile 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 condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi în mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricţii. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul şi 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

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 şi 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 investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminaţiilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale proprietăţii, solului sau structurii,

[3] SEV 101 Termenii de referință ai evaluării

care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

8. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi 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 masurătoare 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 modifcări 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) Restricţii 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 şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale.

Valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport şi 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 informaţiilor valabile şi 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 partial;
- 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.

Definiţiile şi 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 cerinţelor 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 înconjurator 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 Economedia.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 şi 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 Buzești, 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 Bucuresti, Str P-TA HARALAMBIE BOTESCU .

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

Proprietatea imobiliara 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 Urgenta;

Utilitățile și amenajările stradale sunt adecvate.

Piața Gării de Nord
MyContinental Bucuresti Gara de Nord
Intrarea Lunării
Strada Berzei
Mega Image • Shop&Go
Old Kitchen
Strada Semicercului
Parcul Gării de Nord
Bulevardul Dinicu Golescu
Asian Bucate
Strada India Hagen
Palatul CFR
Piața Matache
Mega Image DINICU GOLESCU
Ministerul Transporturilor și
Strada Camelia
Autogara BLS
Strada Mircea Vulcănescu
Auto 35
Strada Crișana
Margele Beads Store
Strada Popa Tatu

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 ;
- 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:

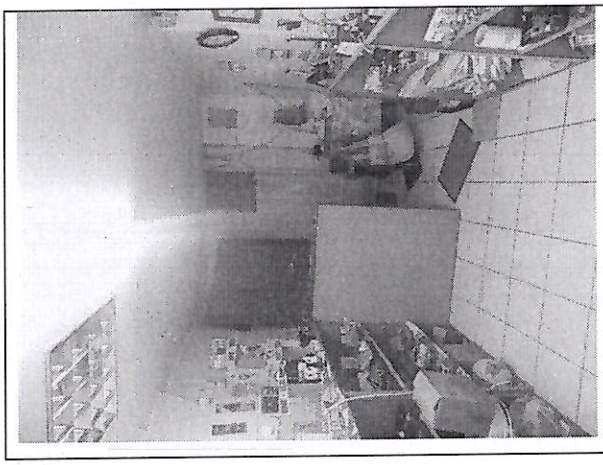
- Am avut la dispozitie Extrasul de Carte Funciara pentru Informare cu nr. Cerere 231949, nedatat (neuitilizabil in circuitul civil).

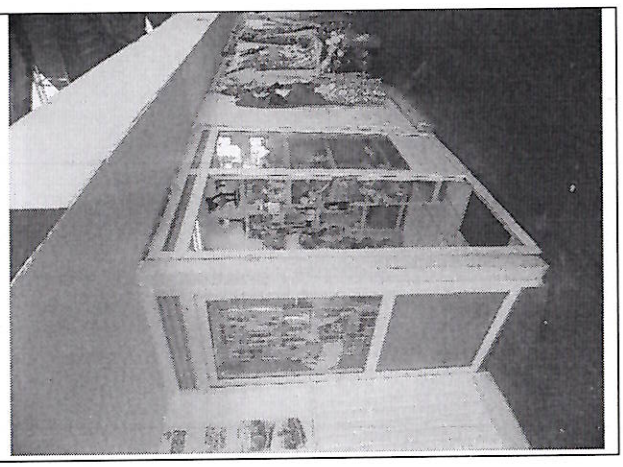
Descrierea bunului – SPATII PIATA MATACHE

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:

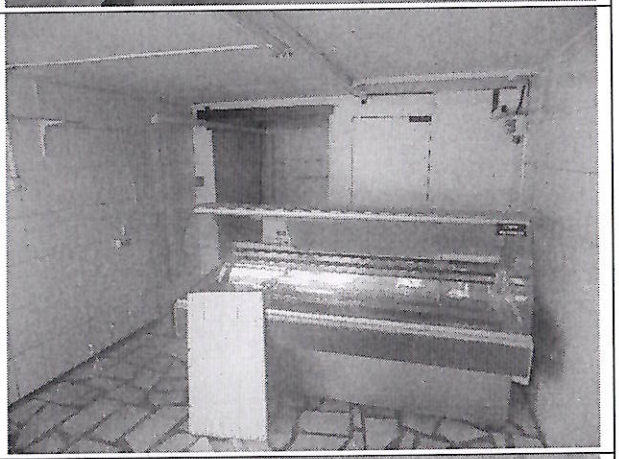
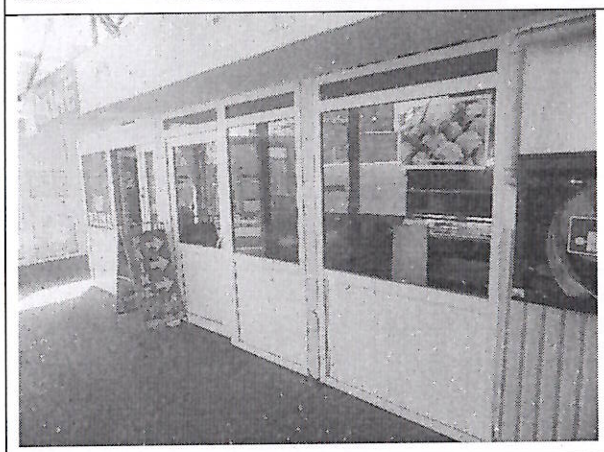
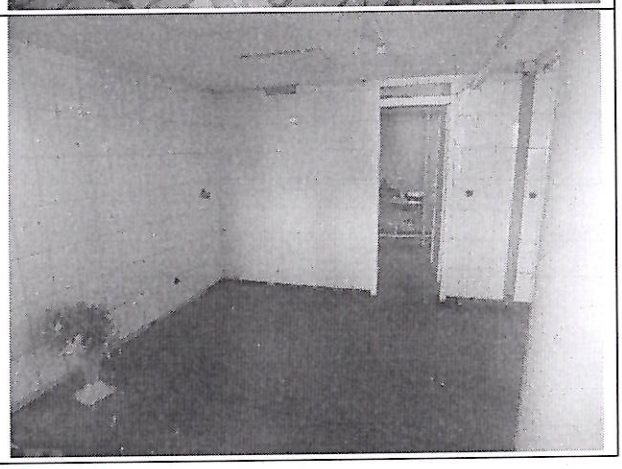
✓ Spatiile din cadrul Pietei Matache, conform datelor furnizate de reprezentantul SECTORULUI 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI , amplasate la parterul corpului 2, conform inspectiei la fata locului si Extrasului de Carte Funciara nr. Cerere 231949, Carte Funciara nr. 231949-C2 .

SPATII HALA PIATA MATACHE - VALOARE 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



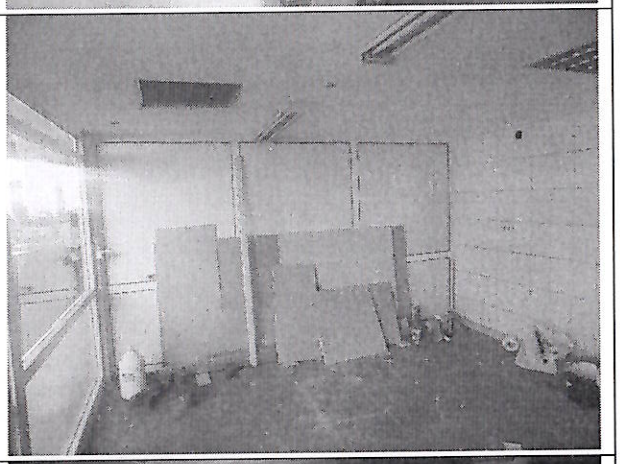


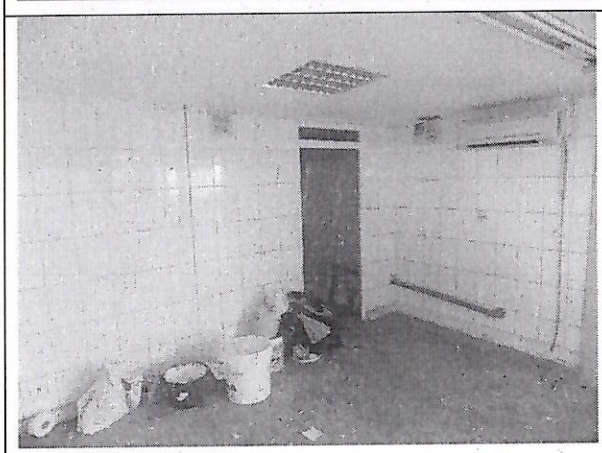
PÂINE
PÂINE

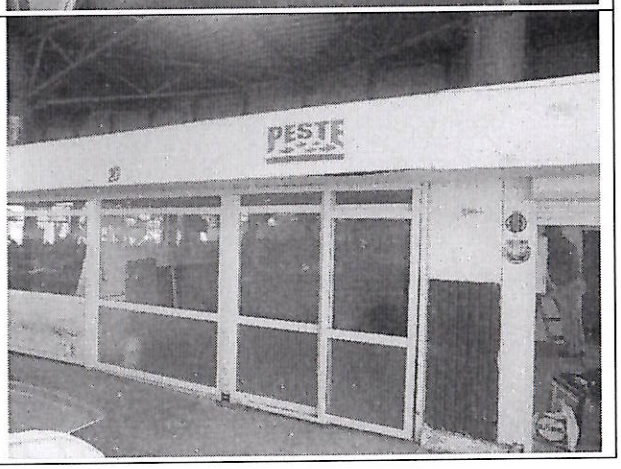
PAINE
PAINE




MASLINE
GRECIA

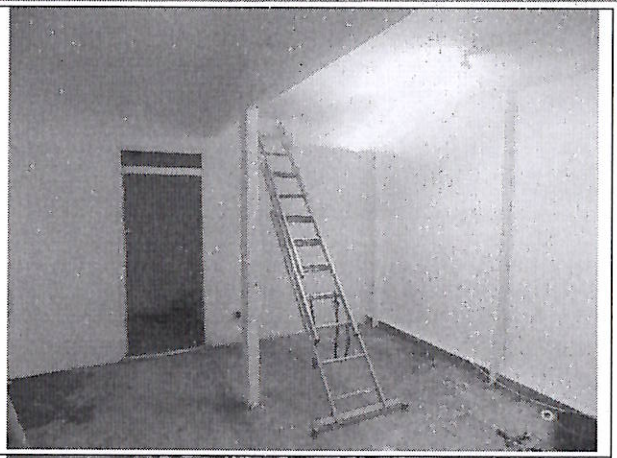
PL. FAR

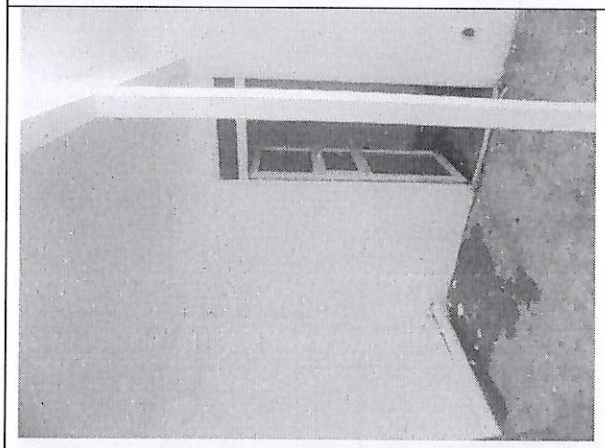


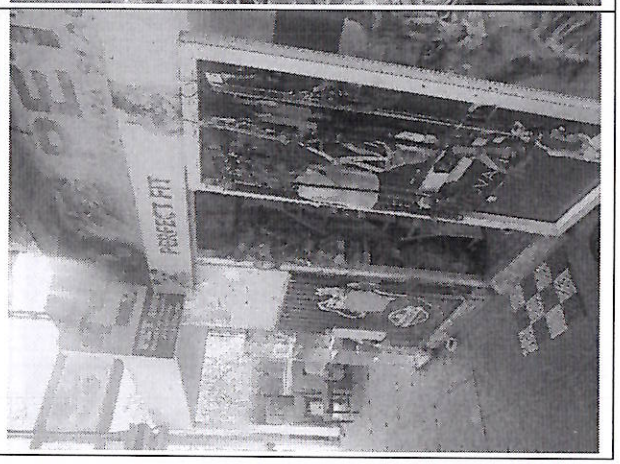


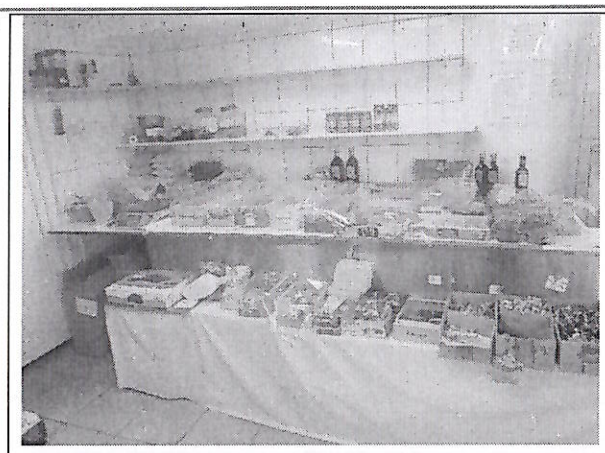

PESTE

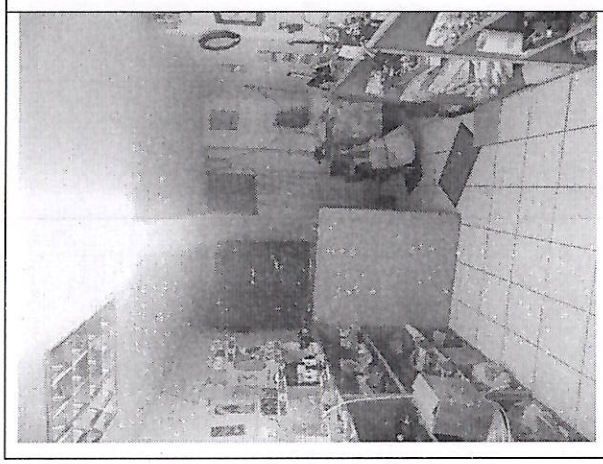
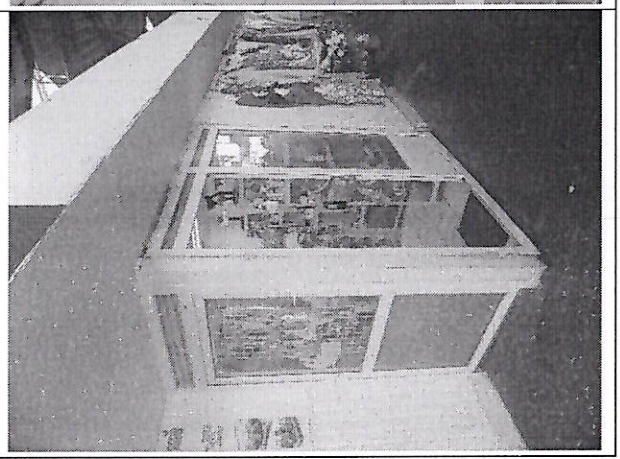
AINE

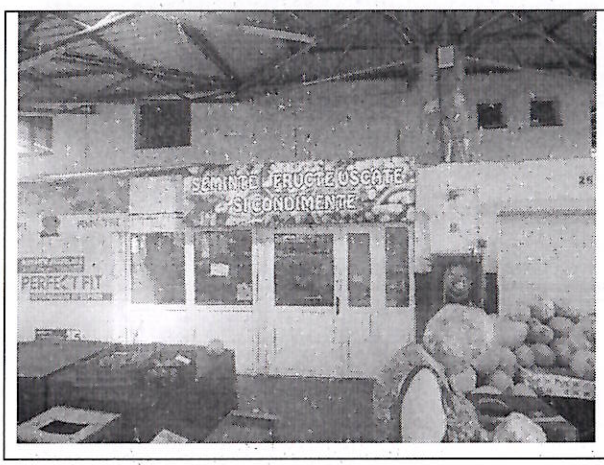









SEMINTE, FRUCTE USCATE
SI CONDIMENTE
PERFECT FIT

Descrierea și analiza amplasamentului

Caracteristici ale amplasamentului:

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

Destinație: Teren cu destinație curți-contrucții 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 reteaua localitatii;
- ✓ canalizare la reteaua localitatii.

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

Acces: Accesul se realizează direct către proprietate din drumul public de acces, in mometul inspectiei 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 Bucuresti, zonă preponderent rezidențială cu blocuri si 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, fomațiunile geologice predominante fiind sedimente grosiere, care constituie stratul de fundare al majorității construcțiilor realizate în Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti .

Descrierea și analiza constructiei

Date generale:

- ✓ **Tipul construcției**: Spatii situate intr-o cladire independenta parter;
- ✓ **Regim de înălțime**: Parter, spatii amplasat la parterul cladirii cladirii;
- ✓ **Suprafețe**:

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

- ✓ **An construcție**: 1997 (conform fisa mijlocului fix).
- ✓ **Vârstă 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 şi 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 proprietăţii 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".

Concluzii:

- ✓ cea mai bună utilizare a terenului evaluat este pentru o proprietate comerciala;
- ✓ utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung;
- ✓ cumpărătorul cel mai probabil este o companie medie spre mare sau o persoana fizica cu posibilitati 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 (proporția);
- •Tehnicile capitalizării venitului:
  - •Capitalizarea directă: Metoda reziduală;

•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 sa reprezinte percepția pieței specifice.

Comparația directă este cea mai credibilă metodă de evaluare a terenurilor libere. Aceasta se realizeaza 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:

•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 comparție 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, destinția, amenajări exterioare, topografie, formă în plan, deschidere;

•utilități disponibile;

•zonarea.

Aceasta abordare nu s-a uitlizat, 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 DCF[5]), 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:

Valoarea proprietății (Vp) = Venit net din exploatare/Rata de capitalizare

Rata de capitalizare totală (c) = Venit net din exploatare/Preț (Valoarea proprietății)
Multiplicator (Mv) = Valoarea proprietății/Venit = 1/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 alocărilor pentru înlocuiri.

[5] DCF- Discounted Cash Flow (engl.)

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 uitlizat, 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 reproductie brut,fie costul de inlocuire brut,fie o combinatie a ambelor.

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

Beneficiar raport: PRIMARIA SECTORULUI 1 Destinatar: PRIMARIA SECTORULUI 1
Proprietate Evaluata: Cladire C2 – Piata Matache
BUCURESTI, BUCURESTI,

Data evaluarii: 25.07.2025 / Curs la data evaluarii: 50708 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 1,017 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 8

FISA NR. 1 - Clădireadministrativ socială - Spaţii comerciale, Parter

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	**1**	**2**	**2A**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7 = 5 x 6**	**8**	**9 = 7 x 8 / 100**	**10 = 7 - 9**	**11**	**12**
1	8EPZN2D14	Structura hala industriala din europrofile zincate cu doua deschideri de 14 m si H=6m - include fundatiile, stalpii, fermele, inchiderile si invelitoarea 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 industriala din europrofile zincate cu doua deschideri - include tamplaria exterioara din PVC cu geam termopan, usi rulante metalice si stratul de uzura al pardoselii		mp Ad	B	2670	284,36	759.241,20	100,00	759.241	0	2	82
3	ELEPZN2D	Instalatii electrice hala industriala din europrofile zincate cu doua deschideri		mp Ad	B	2670	82,20	219.474,00	100,00	219.474	0	2	82
4	SEPZN2D	Instalatii sanitare hala industriala din europrofile zincate cu doua 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**		

Note:

- **Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6)** este calculat pe baza costurilor de Materiai, 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 și 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 deprecierii 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

8. Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii

În fundamentarea concluziei, ținand cont de scopul evaluării, de calitatea, cantitatea și credibilitatea informatiilor disponibile, evaluatorul , prin raționamentul său, în procesul de evaluare a stabilit o valoare justă a proprietăților subiect folosind toate cele doua abordări utilizate în evaluarea proprietăților imobiliare. În cadrul datelor de intrare a utilizat oferte de vanzare 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 imparţială, rezonabilă, bazată pe analiza tuturor informaţiilor relevante si 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
HALĂ BRÂNZĂ				
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 cladire si abordarea prin piață pentru teren***.

Aşadar, am ales valoarea justă obţinută prin abordarea prin cost pentru cladire .

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 gasit informatii relevate pentru acest calcul.

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatului. Ambele criterii trebuie studiate în corelaţie cu ***cantitatea informaţiilor*** 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 şi informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, şi pe de alta parte scopul evaluării şi caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea justa patrimoniala 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	***44,059.30***	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
HALĂ BRÂNZĂ				
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. legitimaţie 19180,

Bălţatu Bogdan Sebastian

9. ANEXE

Anexa 1 – Sursa durata viata depreciere cladiri

Anexa 2 – Documente proprietate

Anexa 1 – Sursa durata viata depreciere cladiri

TABEL CU PROPUNERI PRIVIND DURATELE DE SERVICIU (VIATA UTILA) PE SUBSISTEME

NR.	SISTEM	STRUCTURA REZIST.		FINISAJ		TERASE NECIRCULAB		SARPANTA	INVELITORI				INSTALATII FUNCTIONALE		
CR.	CONSTRUCTIV	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

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

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.

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

Legitimație: 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 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	120.68	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	121.68	24.0	38,596.90
HALĂ BRÂNZĂ					
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

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 nesemnatare 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 in municipiul Vaslui, str. Matei Basarab,nr.4, Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti , sub numarul J37/68/1999, CIF: 11551234, desfasoara activitati de evaluare, fiind membru corporativ ANEVAR cu autorizatia 0661/2025 .

Prin contractele de colaborare incheiate atat cu persoane fizice cat si cu persoane juridice, membri ANEVAR, societatea și-a extins aria de acoperire catre toate județele din Zona Nord-Est.

Avand in vedere cele mentionate mai sus, se poate trage concluzia ca societatea comerciala FIDELCONT AUDIT SRL are competenta necesara intocmirii raportului de evaluare solicitat.

Evaluarea a fost efectuata de Baltatu Bogdan Sebastian, evaluator autorizat, legitimație 19180, specializarile 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 în calitate de administrator al spatiului 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 spatiile sitiate in cadrul Pietei 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 directiei, 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 evaluarii, de tipul proprietăți și de recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor ANEVAR 2025.

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluarii;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- SEV 300 – Evaluari 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 piata poate fi necorespunzatoare pentru o altă dată, deoarece pieţele și condițiile de piața se pot modifica.

(f) Data evaluării, data inspecției, data raportului

Inspecția spatiilor din cadrul Pietei 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 piata.

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

În urma examinării documentelor puse la dispozitie, evaluatorul a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul clientului. Locația indicată și limitele proprietății precizate de către reprezentantul clientului sunt corecte. Proprietațile 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, intreținere 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

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

- ✓ Informaţii privind piaţa imobiliară specifică (preţuri, nivel de chirii etc.);
- ✓ Istoricul utilizării proprietăţii imobiliare;
- ✓ Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2025;
- ✓ Informații din contractele de închiriere;
- ✓ Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informaţii au fost:

- ✓ Administratorul bunurilor patrimoniale SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI - pentru informaţiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situaţie juridică, suprafeţe, istoric etc.) şi care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informaţiilor furnizate;
- ✓ Înregistrări ale dreptului de proprietate (oficii/birouri de cadastru);
- ✓ Presa de specialitate;
- ✓ Informaţii existente pe site-urile de profil: www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro etc.;
- ✓ Piaţa imobiliară referitoare la oferte şi cereri de proprietăţi imobiliare similare din localitatea Bucuresti şi din zona în care se situează imobilul supus evaluării;
- ✓ Presa de specialitate;
- ✓ Baza de date a evaluatorului;
- ✓ Interviurile 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 condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi în mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricţii. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul şi 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 şi 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 investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminaţiilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale proprietăţii, solului sau structurii, care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
8. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi 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 masurătoare 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 modifcări 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 şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale.

Valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport şi 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 informaţiilor valabile şi 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 partial;
- 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.

Definiţiile şi 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 cerinţelor 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 înconjurator 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 Economedia.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 şi 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 Buzești, 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 Bucuresti, Str P-TA HARALAMBIE BOTESCU .

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

Proprietatea imobiliara 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 Urgenta;

Utilitățile și amenajările stradale sunt adecvate.

MyContinental Bucuresti Gara de Nord
Intrarea Luncani
Strada Berzei
Mega Image - Shop&Go
Old Kitchen
Strada Semicercului
Parcul Gării de Nord
Asia'n Bucate
Bulevardul Dinicu Golescu
Palatul CFR
Piața Matache
Strada Iuliu Hațieganu
Mega Image DINICU GOLESCU
Ministerul Transporturilor și...
Strada Camelici
Autogara DLS
Strada Mircea Vulcănescu
Auto 35
Strada Crișana
Margele Beads Store
Depozit
Strada Popa Tatu

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:

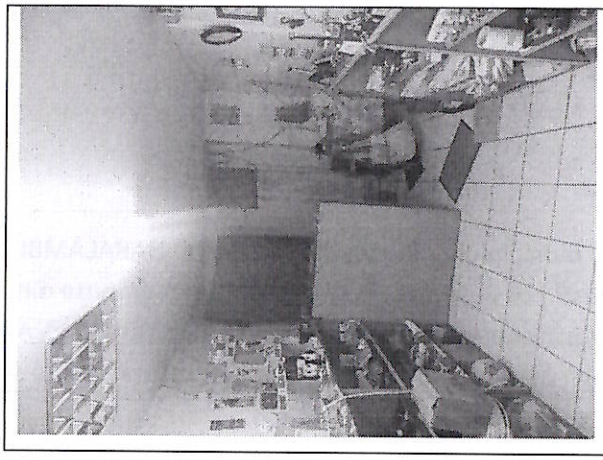
- Am avut la dispozitie Extrasul de Carte Funciara pentru Informare cu nr. Cerere 231949, nedatat (neuitilizabil in circuitul civil).

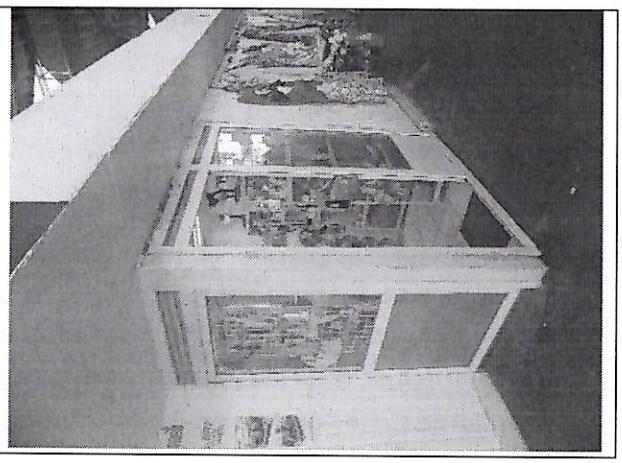
Descrierea bunurilor

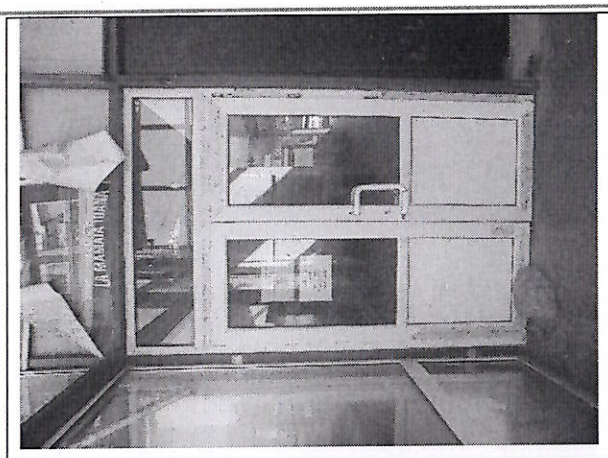
Spatiile sunt amplasate in zona centrala a municipiului Bucuresti, Str P-TA HARALAMBIE BOTESCU, Nr. 11-13, Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti , cu destinație comerciala, sunt compuse din:

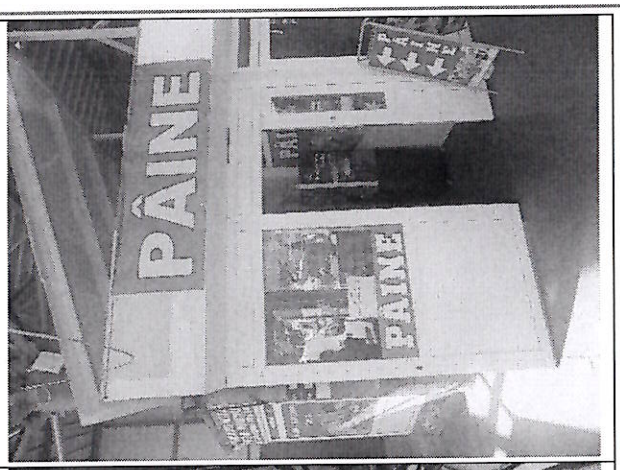
✓ Spatiile din cadrul Pietei Matache, conform datelor furnizate de reprezentantul SECTORULUI 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI , amplasate la parterul corpului 2, conform inspectiei la fata locului si Extrasului de Carte Funciara nr. Cerere 231949, Carte Funciara nr. 231949-C2 .

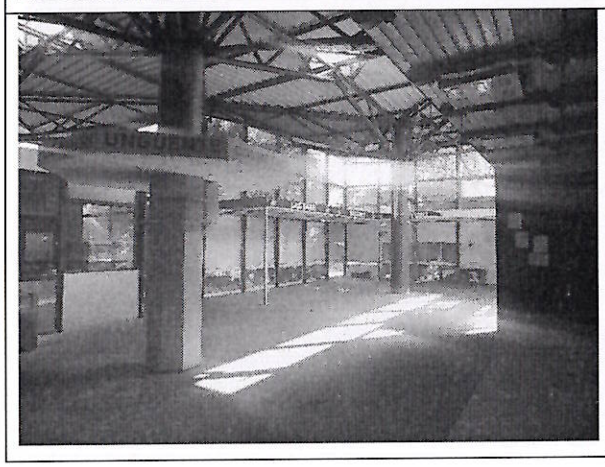
SPATII HALA PIATA MATACHE - VALOARE CHIRIE SPATII		
NR. CRT.	**NR. SPATIU**	**SUPRAFATA MP**
1	2	22.20
2	3	22.10
3	4	7.10
4	7	7.80
5	29	17.10
6	30	19.80
7	31	33.30
8	32	19.70
9	33	14.90
10	34	25.90
11	35	52.50
12	36	25.90
13	37	25.70
14	38	26.70
15	39	26.60
16	11	13.00
17	12	9.20
18	13	12.00
	TOTAL	**381.50**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

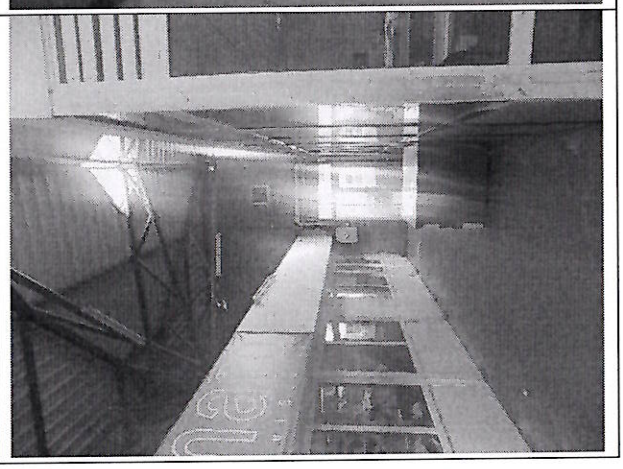


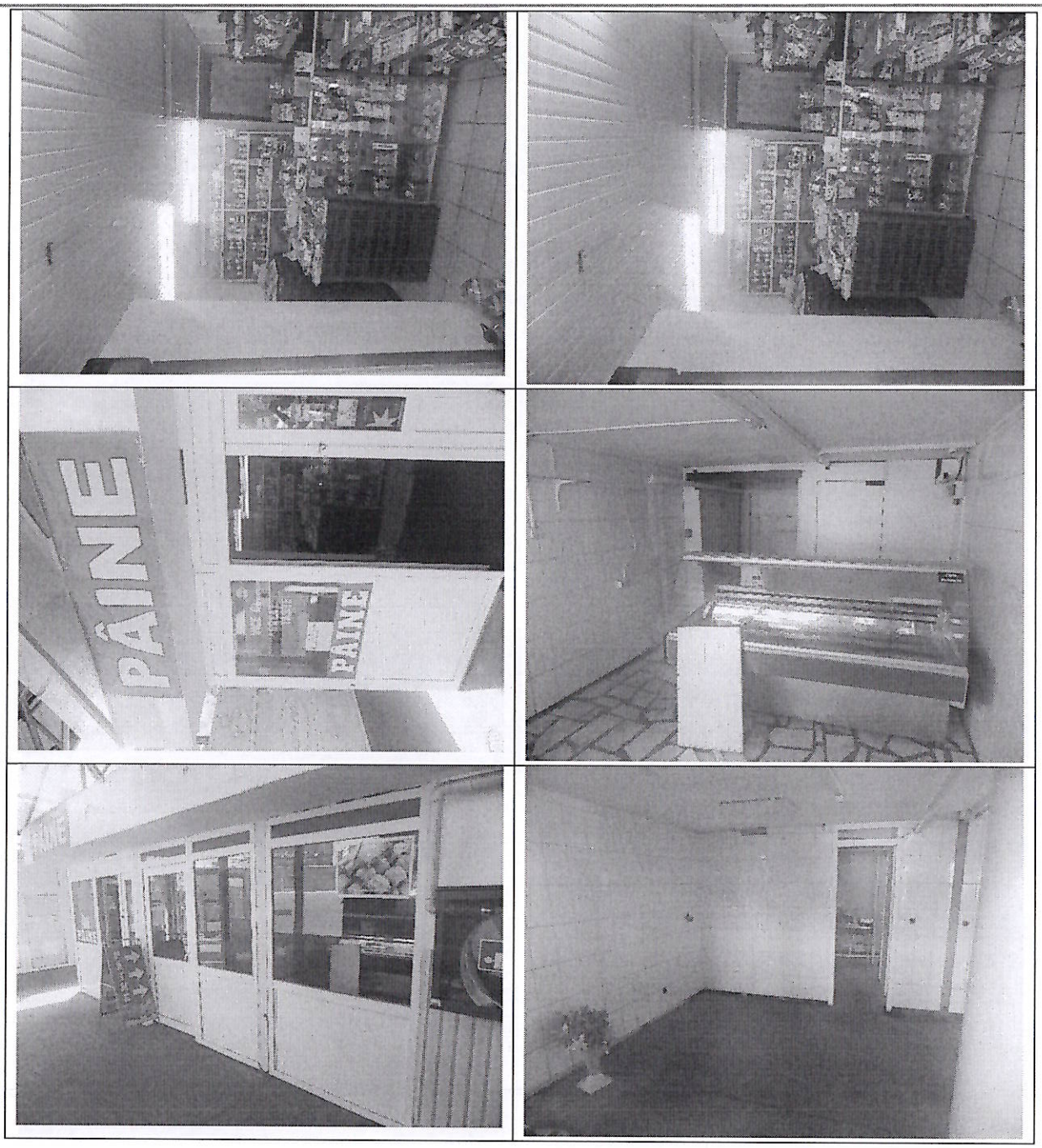




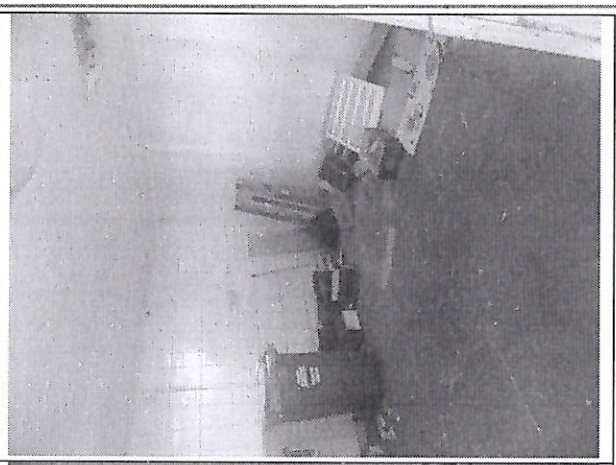

PÂINE
PÂINE



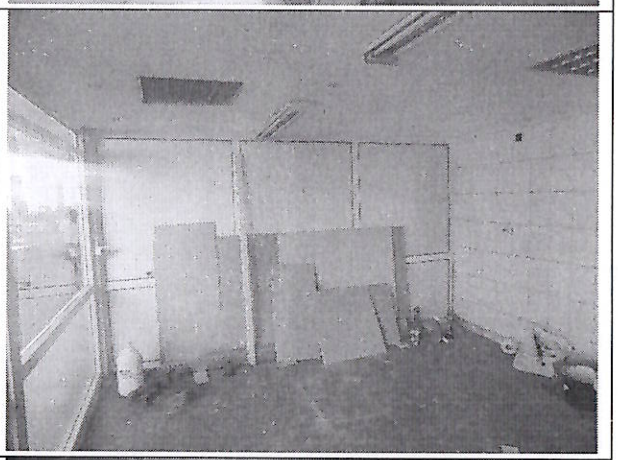


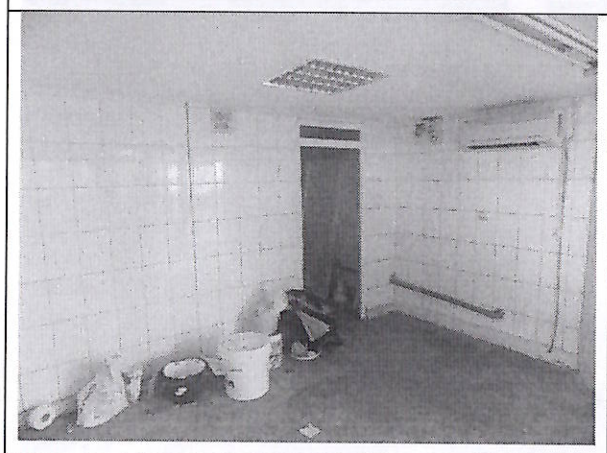

PÂINE
PÂINE

MASLINE
GRECIA



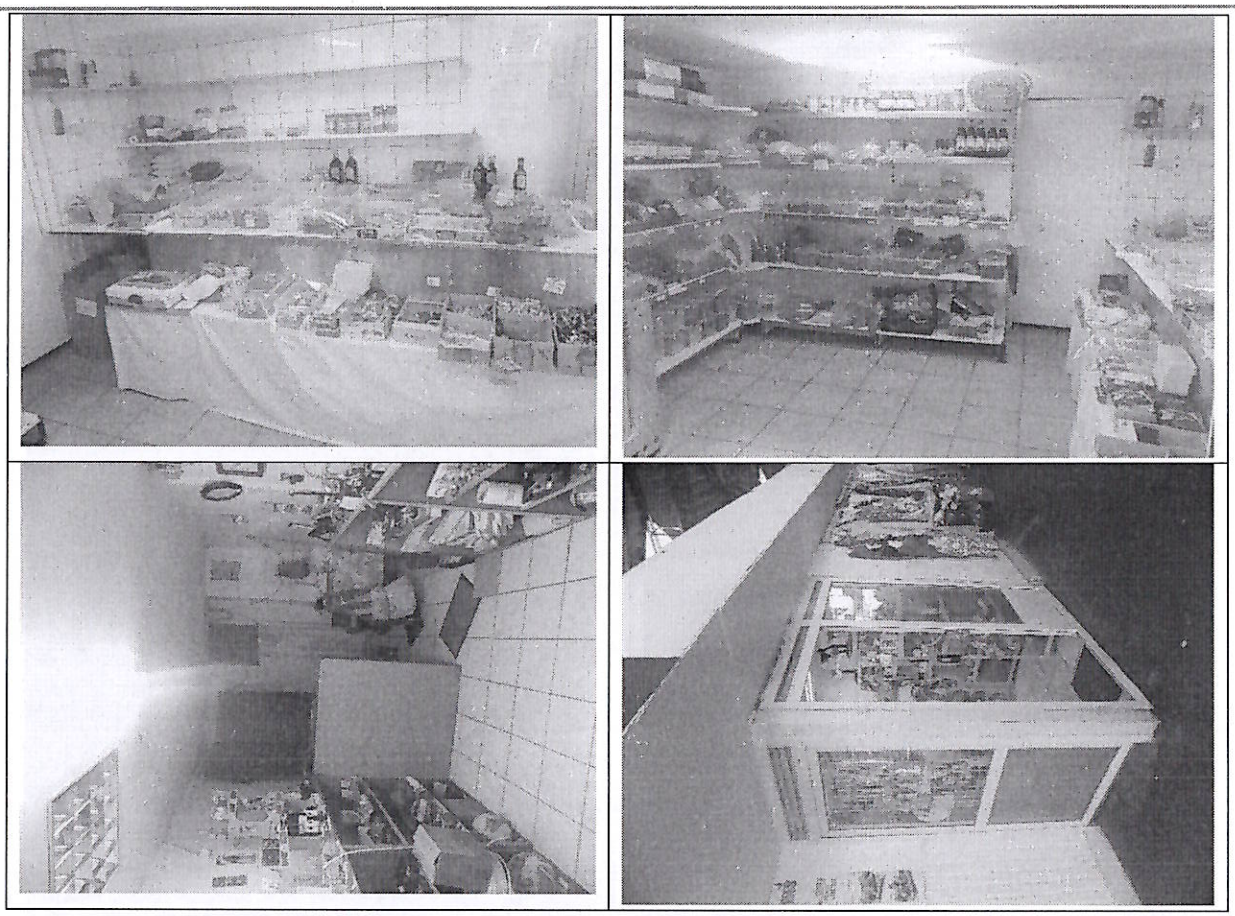
19

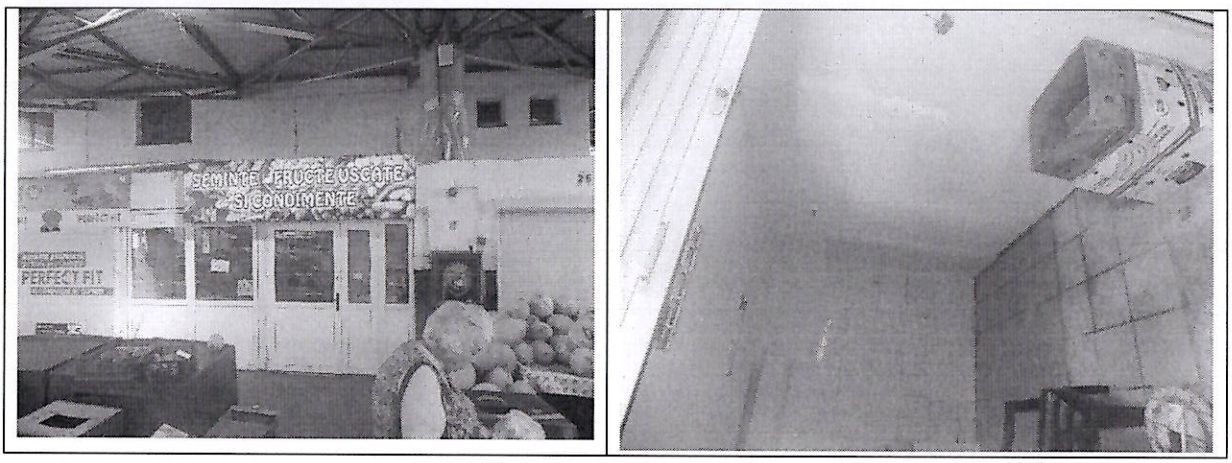




PESTE

21
AINE




SEMINTE FRUCTE USCATE
SI CONDIMENTE
PERFECT FIT

Descrierea și analiza amplasamentului

Caracteristici ale amplasamentului:

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

Destinație: Teren cu destinație curți-contrucții 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 reteaua localitatii;
- ✓ canalizare la reteaua localitatii.

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

Acces: Accesul se realizează direct către proprietate din drumul public de acces, in mometul inspectiei 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 Bucuresti, zonă preponderent rezidențială cu blocuri si 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, fomațiunile geologice predominante fiind sedimente grosiere, care constituie stratul de fundare al majorității construcțiilor realizate în Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti .

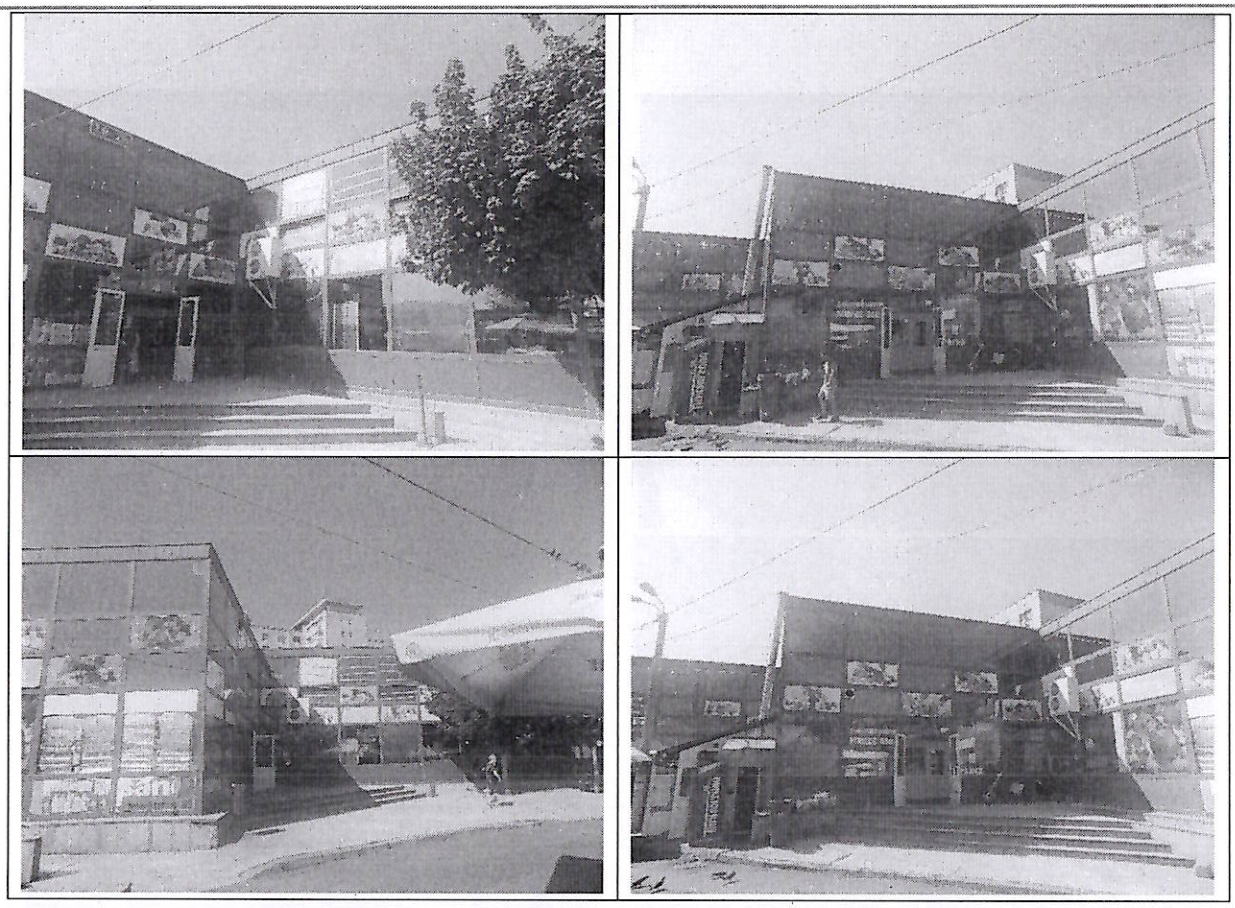
Descrierea și analiza constructiei

Date generale:

- ✓ **Tipul construcției**: Spatii situate intr-o cladire independenta parter;
- ✓ **Regim de înălțime**: Parter, spatii amplasat la parterul cladirii cladirii;
- ✓ **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
HALĂ BRÂNZĂ		
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 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 şi 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 proprietăţii 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 pietele 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 influențeaza CMBU;
3. **fezabilitatea financiară**: se identifica 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 destinatie probabila, fiind detinut de o institutie publica.

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

Concluzii:

- ✓ cea mai bună utilizare a spatiului evaluat este pentru o proprietate comerciala;
- ✓ 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 piata a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării abordarii 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 vânzarilor[5] 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 vânzare[6] 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 sa reprezinte percepția pieței specifice.

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea construcțiilor. Aceasta se realizeaza 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

- 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 comparție specifice proprietății;
- 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
Conditii de finantare		la piata	similar	similar	similar	similar
Conditii de vanzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu este cazul	0	0	0	0
Conditii de piata		data evaluarii : 25.07.2025	similar	similar	similar	similar
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)
Etaj	Parter		Parter	Parter	P+1E	Parter
Suprafața utila de inchiriat	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)

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 informatie (tranzactie / oferta)		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
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 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
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
Suprafața utila de inchiriat	mp	22.20	12.00	20.00	196.00	409.00
Ajustare procentuala (%)	%		1%	0%	-1%	-1%
Ajustare (valoric)	EUR		0.26	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 constructie (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 constructie (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 (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		**23.9**	**24.0**	**22.1**	**23.8**
- Corecție totală brută (EUR)	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)	**120.70**

Corectiile 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 utila, 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 euro/mp : 24.8 euro/mp) / 23.6 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 euro/mp.

Astfel :

Pentru ajustarea **C1** :

(22.20 mp -12 mp)*0.3 euro = 3.06

3.06 / 12 mp = 0.255 euro/mp

Pentru ajustarea **C2** :

(22.20 mp -20 mp)*0.3 euro = 0.66

0.66 / 20 mp = 0.033 euro/mp

Pentru ajustarea **C3** :

(22.20 mp -196 mp)*0.3 euro = -52.14

-52.14/ 196 mp = -0.266 euro/mp

Pentru ajustarea **C4** :

(22.20 mp -409 mp)*0.3 euro = -116.04

-116.04/ 409 mp = -0.283 euro/mp

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

*Pentru toate calculele se aplica acelasi rationament.

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 informatie (tranzactie / oferta)		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
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 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
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
Suprafața utila de inchiriat	mp	22.10	12.00	20.00	196.00	409.00
Ajustare procentuala (%)	%		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 constructie (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 constructie (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 (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		**23.9**	**24.0**	**22.1**	**23.8**
- Corecție totală brută (EUR)	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)	**120.70**

ESTIMAREA VALORII 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**
Tip informatie (tranzactie / oferta)		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
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 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
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
Suprafața utila de inchiriat	mp	7.10	12.00	20.00	196.00	409.00
Ajustare procentuala (%)	%		-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 constructie (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 constructie (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 (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**
- Corectie totală brută (EUR)	EUR		7.61	5.05	9.37	4.75
- Corectie 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)	**120.66**

ESTIMAREA VALORII 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**
Tip informatie (tranzactie / oferta)		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
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 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
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
Suprafața utila de inchiriat	mp	7.80	12.00	20.00	196.00	409.00
Ajustare procentuala (%)	%		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 constructie (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 constructie (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	4.75
- 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)	**120.65**

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 informatie (tranzactie / oferta)		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
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 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
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
Suprafața utila de inchiriat	mp	17.10	12.00	20.00	196.00	409.00
Ajustare procentuala (%)	%		1%	0%	-1%	-1%
Ajustare (valoric)	EUR		0.13	-0.04	-0.27	-0.29
Pret ajustat	EUR		23.7	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		23.7	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		23.7	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 (EUR)	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)	**120.68**

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 informatie (tranzactie / oferta)		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
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 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
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
Suprafața 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**
- Corecție totală brută (EUR)	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)	**120.69**

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 informatie (tranzactie / oferta)		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
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 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
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
Suprafața utila de inchiriat	mp	33.30	12.00	20.00	196.00	409.00
Ajustare procentuala (%)	%		2%	1%	-1%	-1%
Ajustare (valoric)	EUR		0.53	0.20	-0.25	-0.28
Pret ajustat	EUR		24.2	24.1	23.3	26.5
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		24.2	24.1	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		24.2	24.1	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		**24.2**	**24.1**	**22.1**	**23.8**
- Corectie totală brută (EUR)	EUR		7.61	5.05	9.37	4.75
- Corectie 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)	**120.73**

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 informatie (tranzactie / oferta)		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
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 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
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
Suprafața utila de inchiriat	mp	19.70	12.00	20.00	196.00	409.00
Ajustare procentuala (%)	%		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 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**
- Corecție totală brută (EUR)	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)	**120.69**

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 informatie (tranzactie / oferta)		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
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 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
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
Suprafața utila de inchiriat	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 constructie (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 constructie (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**
- Corectie totală brută (EUR)	EUR		7.61	5.05	9.37	4.75
- Corectie 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)	**120.67**

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 informatie (tranzactie / oferta)		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
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 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
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
Suprafața 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**
- Corecție totală brută (EUR)	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)	**120.71**

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 informatie (tranzactie / oferta)		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
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 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
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
Suprafața 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 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		24.6	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
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		**24.6**	**24.4**	**22.2**	**23.8**
- Corecție totală brută (EUR)	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)	**120.79**

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 informatie (tranzactie / oferta)		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
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 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
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
Suprafața 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**
- Corecție totală brută (EUR)	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)	**120.71**

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 informatie (tranzactie / oferta)		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
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 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
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
Suprafața 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 totală brută (EUR)	EUR		7.61	5.05	9.37	4.75
- Corectie 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)	**120.71**

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 informatie (tranzactie / oferta)		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
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 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
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
Suprafața utila de inchiriat	mp	26.70	12.00	20.00	196.00	409.00
Ajustare procentuala (%)	%		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 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**
- Corecție totală brută (EUR)	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)	**120.71**

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 informatie (tranzactie / oferta)		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
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 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
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
Suprafața utila de inchiriat	mp	26.60	12.00	20.00	196.00	409.00
Ajustare procentuala (%)	%		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 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**
- Corecție totală brută (EUR)	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)	**120.71**

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 informatie (tranzactie / oferta)		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
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 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
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
Suprafața 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**
- Corecție totală brută (EUR)	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)	**120.66**

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 informatie (tranzactie / oferta)		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
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 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
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
Suprafața utila de inchiriat	mp	9.20	12.00	20.00	196.00	409.00
Ajustare procentuala (%)	%		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 constructie (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 constructie (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 (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**	**23.8**	**22.1**	**23.8**
- Corecție totală brută (EUR)	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)	**120.65**

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 informatie (tranzactie / oferta)		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
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 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
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
Suprafața utila de inchiriat	mp	12.00	12.00	29.00	196.00	409.00
Ajustare procentuale (%)	%		0%	-1%	-1%	-1%
Ajustare (valoric)	EUR		0.00	-0.12	-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**
- Corecție totală brută (EUR)	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)	**120.66**

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 informatie (tranzactie / oferta)		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
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 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
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
Suprafața utila de inchiriat	mp	317.20	12.00	20.00	196.00	409.00
Ajustare procentuala (%)	%		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	-	Buna	Buna	Buna	Buna	Buna
Ajustare uzura constructie (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 constructie (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 (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		**31.2**	**28.4**	**22.6**	**24.0**
- Corectie totală brută (EUR)	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)	**24.0**
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)	**121.68**

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 informatie (tranzactie / oferta)		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
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 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
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
Suprafața 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 (EUR)	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**

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 informatie (tranzactie / 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 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
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
Suprafața utila de inchiriat	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 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 (EUR)	EUR		7.61	5.95	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**

7. Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii

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

Având în vedere scopul raportului, această estimare trebuie percepută de destinatar aşa cum este definită în literatura de specialitate, ca o concluzie imparţială, rezonabilă, bazată pe analiza tuturor informaţiilor relevante si cunoscute.

În baza metodologiei de lucru adoptate, aplicând metodele de evaluare considerate cele mai adecvate în cazul de faţă, 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	120.66	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	120.69	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 URMEAZA A FI RECOMPARTIMENTATA					
	TOTAL	317.20	121.68	24.0	38,596.90
HALĂ BRÂNZĂ					
1	9	3.10	120.63	23.8	373.95
2	10	3.20	120.63	23.8	386.02
		6.30			

Analiza rezultatului şi concluzia evaluării

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

Aşadar, am ales chiria de piata obţinută prin abordarea prin piata .

Abordarea prin piata este adecvată în cazul proprietății subiect deorece deserveste scopul evaluarii

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

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatului. Ambele criterii trebuie studiate în corelaţie cu ***cantitatea informaţiilor*** 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 şi informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, şi pe de alta parte scopul evaluării şi 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	120.68	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 URMEAZA A FI RECOMPARTIMENTATA					
	TOTAL	317.20	121.68	24.0	38,596.90
HALĂ BRÂNZĂ					
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. legitimaţie 19180,

Bălțatu Bogdan Sebastian

8. ANEXE

Anexa 1 – Comparabile Chirii

Anexa 2 – Documente de proprietate

Anexa 1 – Comparabile Chirii de Piata

COMPARABILA 1

Specificații

Suprafata utila	12 m²
Suprafata construita	12 m²
Anul constructiei	1950
Numar niveluri	1

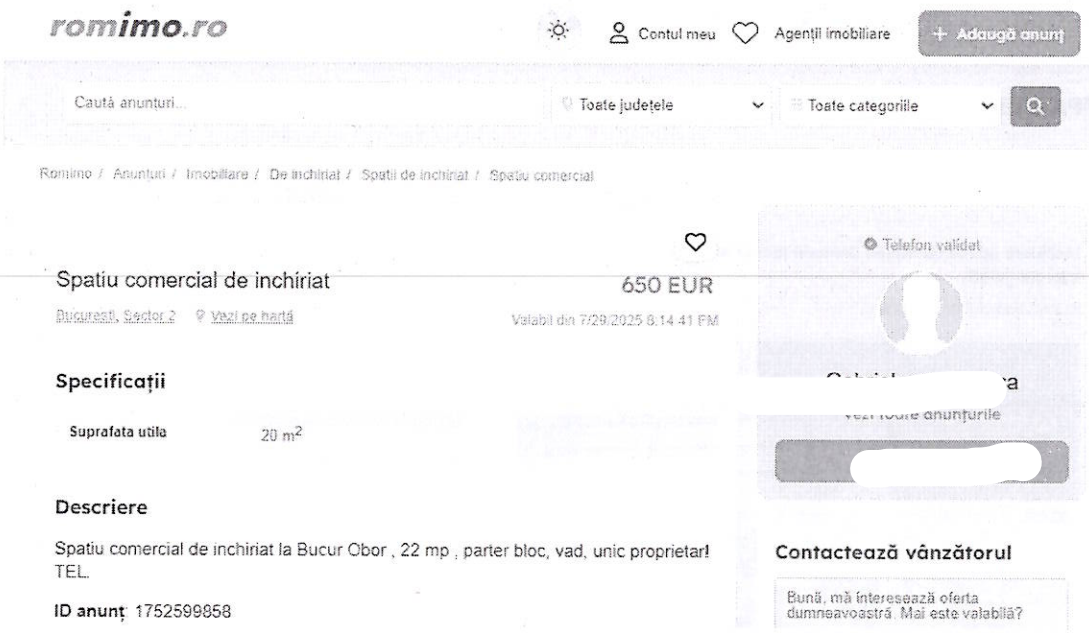
Descriere

Doresti un spatiu cu vad garantant 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 12mp.
Doar luna martie pret de 350euro+tva/ luna!

ID anunț: 1703086580

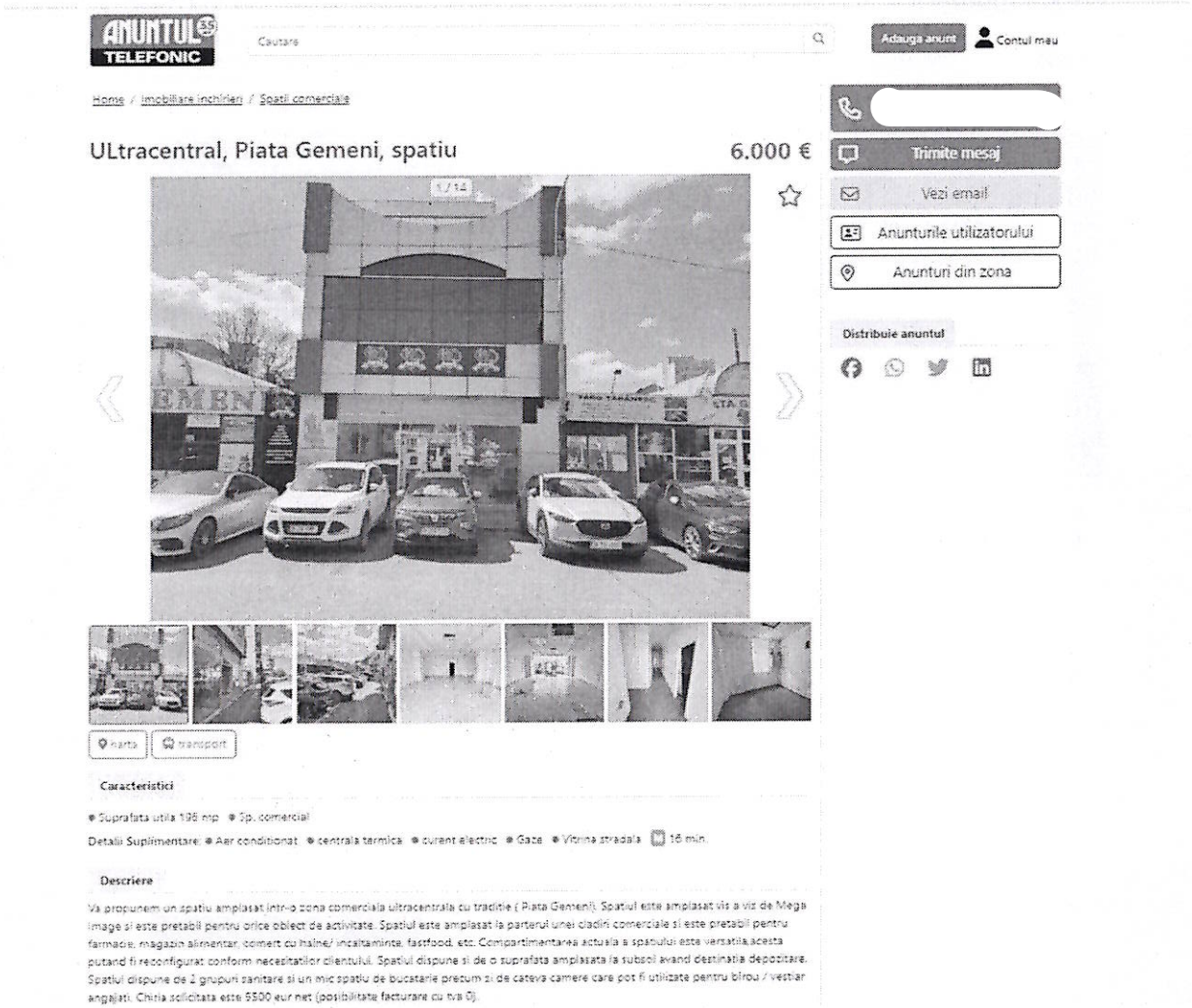
https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriere-spatiu-vanzare-peste-halele-obor/8h01fhg36e7g7eifd44h7i6ih66189i1.html

COMPARABILA 2



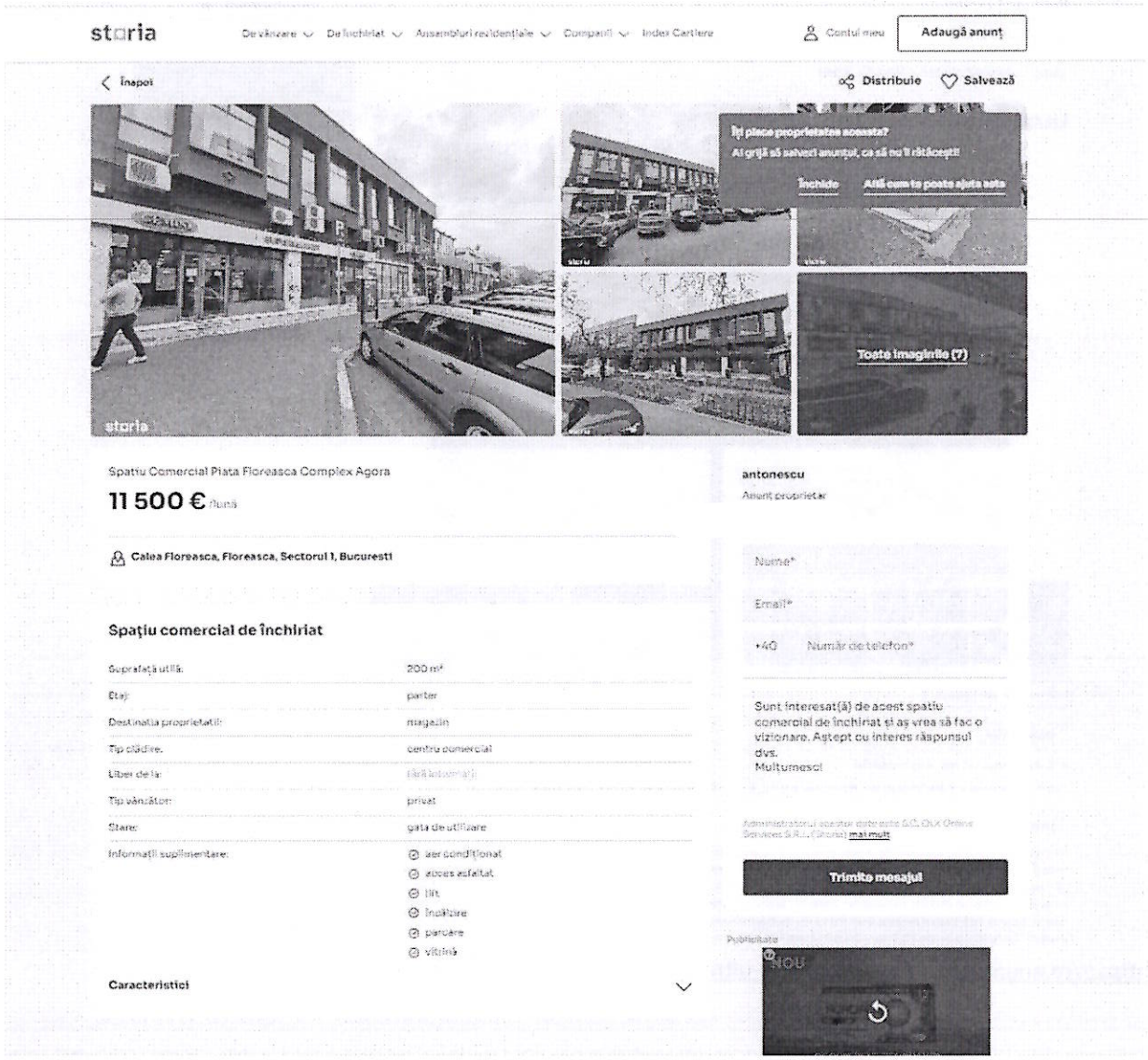
https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-de-inchiriat/76999if749g8769dd617hff557e58d98.html

COMPARABILA 3



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

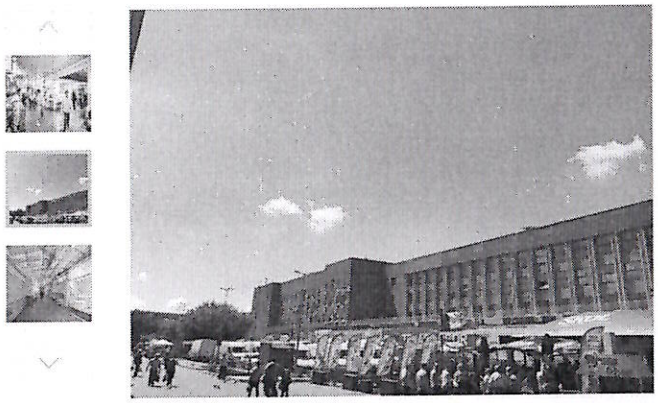
COMPARABILA 4



https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-piata-floreasca-complex-agora-IDDgmp

ALTE COMPARABILE

De inchiriat spatii comerciale in Hala Obor



Pret : 1,320 RON / lună + 19% TVA

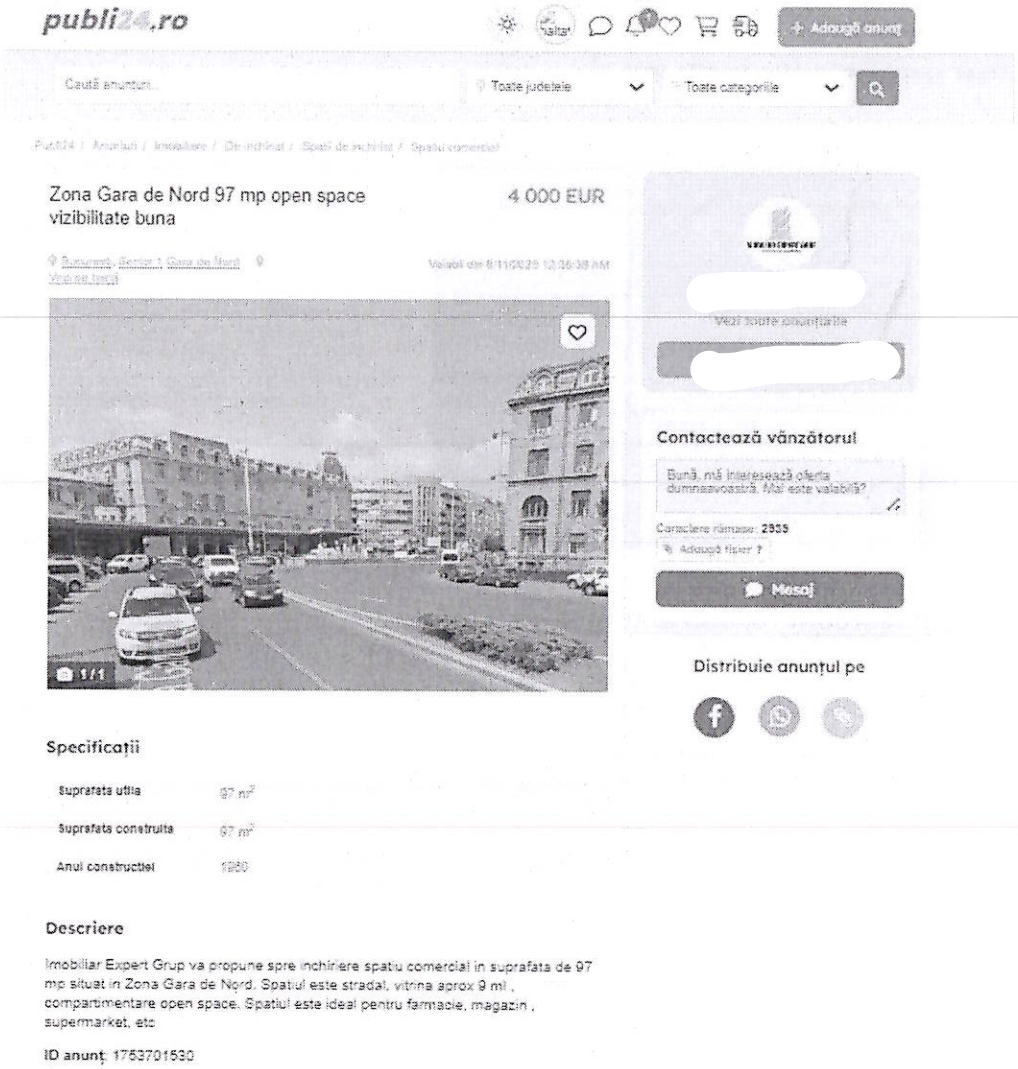
Disponibile pentru închiriere spații comerciale la parter de la 9.5mp la 153mp in Hala Obor (hala veche Obor) in zona de pește, brânză și carne.

Spațiu comercial Centru comercial
București Ilfov , Zona Obor
Parter / P+3E , 86 camere , 8 mp
Pret pe mp : 165 RON + 19% TVA / mp

Vecinătăți:Mozilor, Piața Obor, Veranda Mall, Mihai Bravu
Utilități:Canalizare,Curent,Apă. Acces secundar marfă,Acces pentru persoane cu dizabilități.

CONTACTEAZA-NE

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



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

Nr. M/8674/24.09.2025

K2-260

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a 16 spații comerciale aflate în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București situate în Piața Amzei, Piața Matache si imobilul situat in str. Piața Amzei nr. 13 și de modificare a Anexei la Hotararea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 189/2025 privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a 29 de spații comerciale situate în Piața Matache

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 şi a acţiunilor de predare-preluare a exercitării de către consiliile judeţene, consiliile locale şi Consiliul General al Municipiului Bucureşti a atribuţiilor prevăzute de Legea nr. 189/1998 privind finanţele 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 - teritoriala 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 si derularea procedurilor de inchiriere a domeniului public si privat, urmarirea derularii contractelor de inchiriere precum si stabilirea și încasarea tarifelor/chiriilor rezultate în urma ocupării/închirierii 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 atribuţiilor 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 şi valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;b) destinaţia dată bunului care face obiectul închirierii;c) durata închirierii;d) preţul 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 judeţean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau a consiliului local al comunei, al oraşului 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 subvenţionată 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, deasemenea 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 unităţilor administrativ-teritoriale se face pe bază de licitaţie publică.

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

În ipoteza în care contractul de încheiere va fi încheiat de către titularul dreptului de administrare, în conţinutul hotărârii prin care se aprobă închirierea se va specifica dreptul acestuia de a încasa din chirie o cotă-parte între 20 şi 50% . Această oportunitate nu va fi recunoscută titularului dreptului de administrare în situaţia în care activitatea acestuia este subvenţionată 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 administraţiei locale, şi 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. c^1) din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrative, "sunt asimilate actelor administrative, în sensul prezentei legi, şi contractele încheiate de autorităţile publice care au ca obiect punerea în valoare a bunurilor proprietate publică, executarea lucrărilor de interes public, prestarea serviciilor publice, achiziţiile publice; prin legi speciale pot fi prevăzute şi 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 finanţele 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 si 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 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;

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 obligaţiei de transparenţă, respectiv de informare şi de supunere dezbaterii publice a proiectului, în aplicarea prevederilor art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, cu modificările şi completările ulterioare, menţionez că potrivit prevederilor art. 3 lit.a) din Legea nr. 52/2003, definţia 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 şi completările ulterioare, defineşte ***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 naştere, modifică sau stinge raporturi juridice.*

Proiectul nu este necesar să parcurgă procedura privind transparența decizională.

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

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

Cronologic, în perioada anterioară emiterii actului administrativ, organul emitent îşi formează opinia cu privire la situaţia juridică ce urmează a fi transpusă într-o manifestare unilaterală de voinţă producătoare de efecte juridice. Pentru atingerea eficientă a acestui scop, legiuitorul a gândit şi prevăzut, în sprijinul autorităţii, o etapă premergătoare de informare şi pregătire, materializată printr-o serie de activităţi consacrate drept operaţiuni 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 şi astăzi, drept o opinie pe care un organ al administraţiei publice o solicită unui alt subiect de drept, într-o problemă sau în mai multe, pentru a se informa şi a decide în cunoştinţă de cauză. Avizele sunt, de cele mai multe ori, opinii ale unor specialişti care tind să lămurească dacă proiectul de act administrativ intenţionat a fi adoptat sau emis corespunde din punct de vedere tehnic, legal, al oportunităţii, astfel încât autoritatea competentă să ia cea mai bună decizie.

Prin prezentul raport de specialitate facem menţiunea că oportunitatea emiterii actului administrativ aparţine direcţiei de specialitate, deoarece, trebuie avut în vedere că operaţiunea interpretării conţinutului 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 hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a 16 spații comerciale aflate în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București situate în Piața Amzei, Piața Matache si imobilul situat in str. Piața Amzei nr. 13 și de modificare a Anexei la Hotararea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 189/2025 privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a 29 de spații comerciale situate în Piața Matache , se supune spre dezbaterea și aprobarea Consiliului Local al Sectorului 1.

DIRECTOR GENERAL
GABRIELA FLORESCU

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/avizat	Data
Năftănăilă Daiana-Elena	Șef serviciu		Avizat	.09.2025
Beatrice Florentina Moja	Consilier juridic		întocmit	.09.2025

K2-260

Nr. G/4024/24.09.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a 16 spații comerciale aflate în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București situate în Piața Amzei, Piața Matache si imobilul situat in str. Piața Amzei nr. 13 și de modificare a Anexei la Hotararea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 189/2025 privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a 29 de spații comerciale situate în Piața Matache

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 534065/22.09.2025 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București întocmit de Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1 și luând în considerare Rapoartele de evaluare proprietate imobiliară Spații Piața Amzei întocmite de S.C. Fidel Cont Audit SRL, înregistrate la Sectorul 1 al Municipiului București sub nr. 65442/22.09.2025 și Rapoartele de evaluare proprietate imobiliară Spații Piața Matache întocmite de S.C. Fidel Cont Audit SRL, înregistrate la Sectorul 1 al Municipiului București sub nr. 55622/12.08.2025, 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 şi se stimulează dezvoltarea de activități economice locale, prin accesul legal și transparent la spații utile pentru desfășurarea acestora.

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 dezbatere Consiliului Local al Sectorului 1 Proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a 16 spații comerciale aflate în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București situate în Piața Amzei, Piața Matache si imobilul situat in str. Piața Amzei nr. 13 și de modificare a Anexei la Hotararea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 189/2025 privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a 29 de spații comerciale situate în Piața Matache.

Direcția Generală Management şi Operațiuni,
Director General,
GABRIELA FLORESCU

Întocmit:	Funcția	Semnătura	Data
Olga Bălăşescu	Consilier Superior		24.09.2025