

K2-355 /
11.11.2025

**MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 1**

- PROIECT -

HOTĂRÂRE

privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a 19 spații comerciale aflate în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, situate în Piața 16 Februarie - Bazar, strada Almaș nr. 11, Sector 1, București, numar cadastral 202754-C1

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 602851/07.11.2025 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 specialitateale 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 și privat al Sectorului 1 al Municipiului București, terenuri și construcții cu altă destinație decât cea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1, prin Sectorul 1 al Municipiului București, aprobarea Regulamentului privind modul de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 1 al Municipiului București, terenuri și construcții cu altă destinație decât cea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 prin Sectorul 1 al Municipiului București precum și aprobarea documentației de atribuire;

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

În conformitate cu prevederile art. 3 alin. (2), 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 Raportul de evaluare proprietate imobiliară Spații Piața 16 Februarie - Bazar întocmit de S.C. Fidel Cont Audit SRL, înregistrat la Sectorul 1 al Municipiului București sub nr. 78050/06.11.2025;

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) și 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
HOTĂRĂȘTE:**

Art. 1. Se aprobă închirierea prin licitație publică, a 19 spații comerciale aflate în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, situate în Piața 16 Februarie - Bazar, strada Almaș nr. 11, Sector 1, București, numar cadastral 202754-C1, prevăzute în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Primarul Sectorului 1 al Municipiului București 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	10.11.2025
Măcăneață - Vamoș Alexandru	Șef Serviciu Juridic, Resurse Umane si SSM		Verificat	10.11.2025
Săvulescu Reli- Silvia	Director Executiv al Direcției Venituri Extrabugetare		Avizat	10.11.2025
Istrate Roxana Alina	Șef Serviciu Ocuparea Domeniului Public		Întocmit	04.11.2025

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

Lista a 19 spații comerciale ce urmează a fi închiriate prin licitație publică, aflate în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, situate în Piața 16 Februarie - Bazar, strada Almaș nr. 11, Sector 1, București, numar cadastral 202754-C1

Nr. Crt.	Indicativ spațiu comercial	Suprafața mp	Locație	Destinație	Durată de închiriere	Tarif de închiriere pe mp*/lună	Valoare inventar lei
1	1	12,70	Piața 16 Februarie - Bazar	Produse nealimentare/ prestări servicii	5 Ani	13,9 euro/mp	19037,30
2	2	12,70	Piața 16 Februarie - Bazar	Produse nealimentare/ prestări servicii	5 Ani	13,9 euro/mp	19037,30
3	3	12,70	Piața 16 Februarie - Bazar	Produse nealimentare/ prestări servicii	5 Ani	13,9 euro/mp	19037,30
4	4	12,70	Piața 16 Februarie - Bazar	Produse nealimentare/ prestări servicii	5 Ani	13,9 euro/mp	19037,30
5	5	12,70	Piața 16 Februarie - Bazar	Produse nealimentare/ prestări servicii	5 Ani	13,9 euro/mp	19037,30
6	6	12,70	Piața 16 Februarie - Bazar	Produse nealimentare/ prestări servicii	5 Ani	13,9 euro/mp	19037,30
7	7	12,70	Piața 16 Februarie - Bazar	Produse nealimentare/ prestări servicii	5 Ani	13,9 euro/mp	19037,30
8	8	12,70	Piața 16 Februarie - Bazar	Produse nealimentare/ prestări servicii	5 Ani	13,9 euro/mp	19037,30
9	9	12,70	Piața 16 Februarie - Bazar	Produse nealimentare/ prestări servicii	5 Ani	13,9 euro/mp	19037,30
10	10	12,70	Piața 16 Februarie - Bazar	Produse nealimentare/ prestări servicii	5 Ani	13,9 euro/mp	19037,30
11	11	12,70	Piața 16 Februarie - Bazar	Produse nealimentare/ prestări servicii	5 Ani	13,9 euro/mp	19037,30
12	12	12,70	Piața 16 Februarie - Bazar	Produse nealimentare/ prestări servicii	5 Ani	13,9 euro/mp	19037,30
13	13	12,70	Piața 16 Februarie - Bazar	Produse nealimentare/ prestări servicii	5 Ani	13,9 euro/mp	19037,30

14	14	12,70	Piața 16 Februarie - Bazar	Produse nealimentare/ prestări servicii	5 Ani	13,9 euro/mp	19037,30
15	15	12,70	Piața 16 Februarie - Bazar	Produse nealimentare/ prestări servicii	5 Ani	13,9 euro/mp	19037,30
16	16	13,60	Piața 16 Februarie - Bazar	Produse nealimentare/ prestări servicii	5 Ani	13,9 euro/mp	20386,40
17	18	20,20 +1,60 wc	Piața 16 Februarie - Bazar	Produse nealimentare/ prestări servicii	5 Ani	13,8 euro/mp + 10,50 euro/mp wc	30279,80 + 2398,40 wc
18	19	13,40	Piața 16 Februarie - Bazar	Produse nealimentare/ prestări servicii	5 Ani	13,9 euro/mp	20086,60
19	21	17,20	Piața 16 Februarie - Bazar	Produse nealimentare/ prestări servicii	5 Ani	13,9 euro/mp	25782,80

*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)



Nr. 602851/07.11.2025

REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a 19 spații comerciale aflate în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București situate în Piața 16 Februarie - Bazar, strada Almaș nr. 11, Sector 1, București, numar cadastral 202754-C1

1.1.Descrierea situației actuale:

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

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

În urma acestei 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 atribuții privind elaborarea proiectelor de Hotărâri ale Consiliului Local al Sectorului 1 referitoare la închirierea prin licitație publică a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință aflate în administrarea Sectorului 1 și a celor construite din fonduri proprii și atribuții privind asigurarea organizării licitațiilor și a procedurilor pentru închirierea spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, pentru cele construite din fonduri proprii și pentru suprafețele de teren aflate în administrarea Sectorului 1;

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

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

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (3) lit. g), art. 166 alin. (2) lit. g), alin. (4), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 197 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a constatat necesitatea scoaterii la licitație publică a 19 spații comerciale situate în Piața 16 Februarie - Bazar, situate în strada Almaș nr. 11, Sector 1, București, numar cadastral 202754-C1, 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 Consiliului Local al Sectorului 1, prin Sectorul 1 al Municipiului București, ca instrumente esențiale pentru atingerea acestor obiective.

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

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

Motivele de fapt care reclamă reglementarea respectivă:

1. **Necesitatea valorificării eficiente a bunurilor domeniu public și privat aflat în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 prin Sectorul 1 al Municipiului București** 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 Consiliului Local al Sectorului 1, prin Sectorul 1 al Municipiului București, document esențial pentru atingerea acestor obiective.

Rațiunile care au determinat inițierea proiectului de hotărâre:

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

Scopul urmărit prin promovarea acestui proiect de hotărâre:

Necesitatea aprobării Listei spațiilor comerciale ce urmează a fi închiriate prin licitație publică, conform dispozițiilor Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 106/29.05.2025 privind aprobarea închirierii bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 1 al Municipiului București, terenuri și construcții cu altă destinație decât cea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1, prin Sectorul 1 al Municipiului București.

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

1.3.Principiile de bază și finalitatea:

Principiile de bază sunt:

- a) principiul legalității;
- b) principiul competenței;
- c) principiul performanței;
- d) principiul eficienței și eficacității;
- e) principiul imparțialității și obiectivității;

- f) principiul orientării spre cetățean;
- g) principiul nediscriminării;
- i) principiul stabilității în exercitarea funcției publice;
- k) principiul transparenței.

1.4. Efectele/consecințele în raport cu obiectul reglementării:

Efecte economice și bugetare:

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

Efecte juridice:

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

Efecte sociale și comunitare:

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

1.5. Etapele parcurse în pregătirea proiectului:

a) Analiza cadrului legal;

b) Elaborarea și înaintarea spre aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a 19 spații comerciale aflate în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București situate în Piața 16 Februarie - Bazar, strada Almaș nr. 11, Sector 1, București, numar cadastral 202754-C1.

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 de locuință. 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, conform anexei la proiectul de hotărâre.

1.7 Impactul economic, social, impactul asupra mediului:

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

Impact social – îmbunătățirea calității vieții;

Impact asupra mediului - Nu este cazul.

1.8 Impactul financiar asupra bugetului:

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

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

Proiectul de Hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică a 19 spații comerciale aflate în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București situate în Piața 16 Februarie - Bazar, strada Almaș

nr. 11, Sector 1, București, numar cadastral 202754-C1 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 19 spații comerciale aflate în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București situate în Piața 16 Februarie - Bazar, strada Almaș nr. 11, Sector 1, București, numar cadastral 202754-C1.

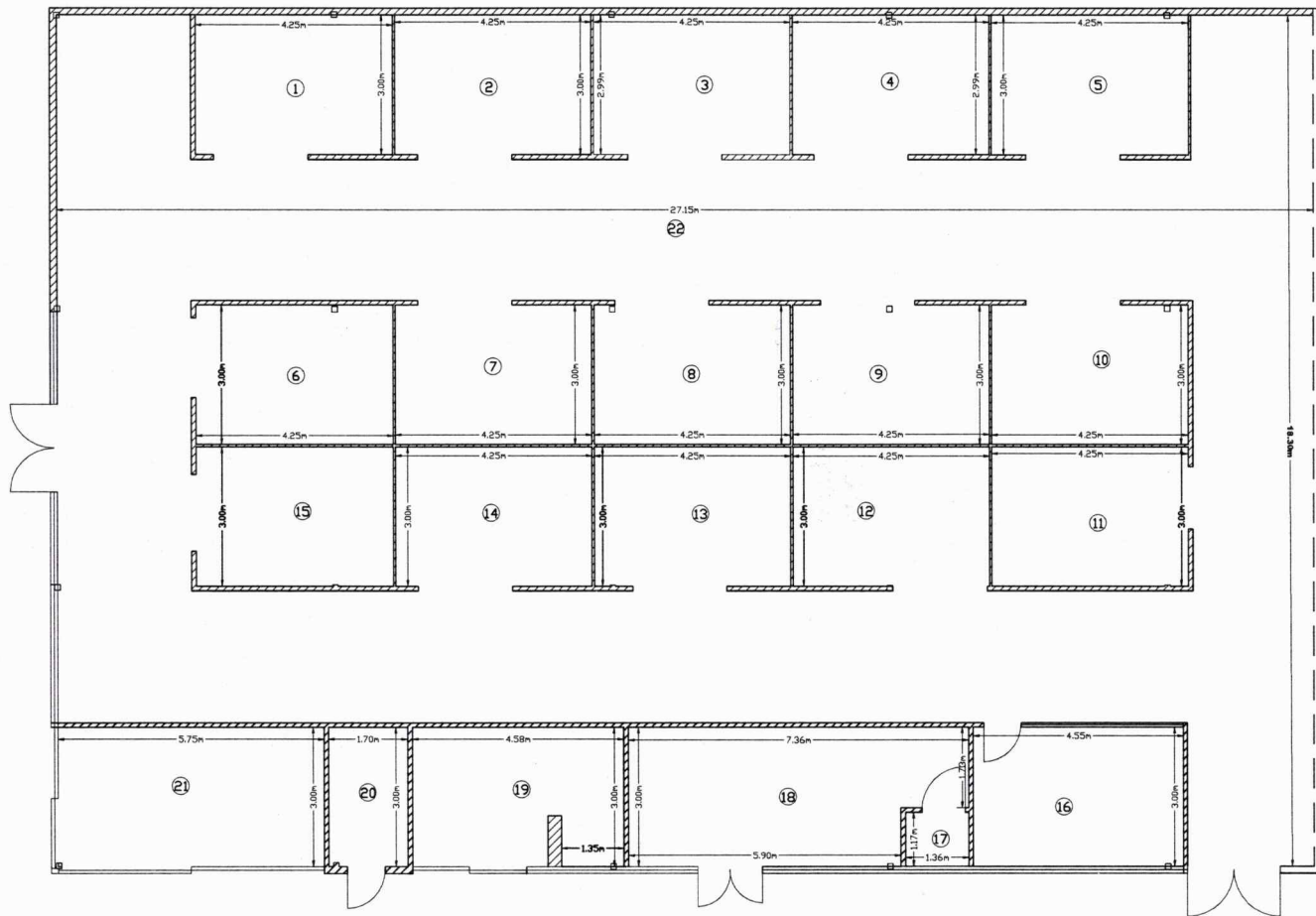
**PRIMARUL SECTORULUI 1,
GEORGE CRISTIAN TUTĂ**

Nume prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit Verificat/ Avizat	Data
Trușcă Florin - Ionel	Director General		Avizat	10.11.2025
Măcăneală - Vamoș Alexandru	Șef Serviciu Juridic, Resurse Umane Și SSM		Verificat	10.11.2025
Săvulescu Reli- Silvia	Director Executiv al Direcției Venituri Extrabugetare		Avizat	10.11.2025
Istrate Roxana Alina	Șef Serviciu Ocuparea Domeniului Public		Întocmit	07.11.2025

RELEVU SPATIU COMERCIAL

Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Adresa imobilului	
202754	477.3	Municipiul Bucuresti, Sector 1, Strada Almas nr. 11	
Cartea funciara colectiva nr.		UAT	Sector 1
Cod unitate individuala (U)		CF Individuala	



Se continua hala cu NC 244235

Nr. incaperi	Denumire incaperi	Suprafata Utila [mp]
1	Spatiu Comercial	12.7
2	Spatiu Comercial	12.7
3	Spatiu Comercial	12.7
4	Spatiu Comercial	12.7
5	Spatiu Comercial	12.7
6	Spatiu Comercial	12.7
7	Spatiu Comercial	12.7
8	Spatiu Comercial	12.7
9	Spatiu Comercial	12.7
10	Spatiu Comercial	12.7
11	Spatiu Comercial	12.7
12	Spatiu Comercial	12.7
13	Spatiu Comercial	12.7
14	Spatiu Comercial	12.7
15	Spatiu Comercial	12.7
16	Spatiu Comercial	13.6
17	WC	1.6
18	Spatiu Comercial	20.2
19	Spatiu Comercial	13.4
20	Spatiu Tehnic	5.1
21	Spatiu Comercial	17.2
22	Hol Acces	215.7

Suprafata utila=477.3 mp

Suprafata totala=477.3 mp

Executant, arh. Cristian Gabor	august 2025
Receptionat	

SPATII PIATA 16 FEBRUARIE - BAZAR - VALOARE CHIRIE SPATII (NR. CAD. 202754-C1)

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	1	12.70	70.59	13.9	896.49
2	2	12.70	70.59	13.9	896.49
3	3	12.70	70.59	13.9	896.49
4	4	12.70	70.59	13.9	896.49
5	5	12.70	70.59	13.9	896.49
6	6	12.70	70.59	13.9	896.49
7	7	12.70	70.59	13.9	896.49
8	8	12.70	70.59	13.9	896.49
9	9	12.70	70.59	13.9	896.49
10	10	12.70	70.59	13.9	896.49
11	11	12.70	70.59	13.9	896.49
12	12	12.70	70.59	13.9	896.49
13	13	12.70	70.59	13.9	896.49
14	14	12.70	70.59	13.9	896.49
15	15	12.70	70.59	13.9	896.49
16	16	13.60	70.56	13.9	959.62
17	17 - Wc	1.60	53.54	10.5	85.66
18	18	20.20	70.36	13.8	1,421.27
19	19	13.40	70.57	13.9	945.64
20	20 - Spatiu Tehnic	5.10	53.47	10.5	272.70

21	21	17.20	70.45	13.9	1,211.74
22	22 - Hol Acces	215.70	49.62	9.8	10,703.03
	TOTAL	477.30			

Numar de inregistrare: 78050/06.11.2025

1

Ionescu Lavinia; SIGURANTA CETATENILOR; Andreea Dumitru; Mitroi Adrian-Ilie

Registratura <registratura@primarias1.ro>Către: Ionescu Lavinia <lavinia.ionescu@primarias1.ro>

Thursday, November 6, 2025 3:50 PM

Bună ziua,

Gasiti mai jos detaliile petiției:

Număr de inregistrare: 78050/06.11.2025

Tip solicitant: -

Nume: SC FIDELCONT AUDIT SRL

Nume Firma/Instituție:

Subiect: Rapoarte evaluare privind estimarea chiriei de piata si a valorii juste pentru spatiile situate in Piata 16 Februarie Bazar

Telefon: -

Email: evaluator.grup@yahoo.com

Categorie: Urbanism și cadastru

[Deschide petiția](#)

Cu stimă,

Serviciul Relații cu Cetățenii

Precizăm că destinatarul principal al acestui e-mail este responsabil cu întocmirea răspunsului, iar departamentele trecute în Cc sunt obligate să transmită punctele de vedere direct către destinatarul principal.

Acest email a fost generat automat. În caz de nelămuriri, vă rugăm să reveniți către registratură.

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. 336 / 28.10.2025

RAPORT DE EVALUARE

SPATII PIATA 16 FEBRUARIE-BAZAR

– Bucuresti, Str. Almas, nr.11, Sector 1, Jud. Bucuresti–

Nr. cadastral 202754-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	16
Descrierea bunurilor	17
Descrierea și analiza amplasamentului	24
Istoricul proprietății subiect	26
5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	26
6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	27
7. Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii	54
8. ANEXE.....	56

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Spatii in cadrul Pietei 16 Februarie - Bazar, 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 PIATA 16 FEBRUARIE - BAZAR - VALOARE CHIRIE SPATII (NR. CAD. 202754-C1)		
NR. CRT.	NR. SPATIU	SUPRAFATA MP
1	1	12.70
2	2	12.70
3	3	12.70
4	4	12.70
5	5	12.70
6	6	12.70
7	7	12.70
8	8	12.70
9	9	12.70
10	10	12.70
11	11	12.70
12	12	12.70
13	13	12.70
14	14	12.70
15	15	12.70
16	16	13.60
17	17 - Wc	1.60
18	18	20.20
19	19	13.40
20	20 - Spatiu Tehnic	5.10
21	21	17.20
22	22 - Hol Acces	215.70
	TOTAL	477.30

Client: SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Proprietar: SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Utilizator desemnat: SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Localizare proprietate: Bucuresti, Str. Almas, nr.11, Sector 1, Jud. Bucuresti;

Data inspectiei: 02.10.2025

Data evaluarii: 02.10.2025

Scopul evaluării: Stabilirea valorii chiriei minime 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. Almas

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: Am avut pus la dispoziție Extras De Carte Funciara .

Ipoteze speciale: Evaluarea s-a efectuat sub ipoteza ca datele de intrare sunt corecte, fiind date de intrare (date tehnice cladiri) destul de putine.

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 (02.10.2025) este cel afișat de BNR, anume 5,0837 lei/euro.

Evaluator autorizat: Bălțatu Bogdan Sebastian- Membru titular ANEVAR

Certificat: Autorizat ANEVAR

Legitimăție: nr. 19180 valabilă în anul 2025

Concluzia asupra valorii: În urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare chiriei minime de piata estimată prin abordarea prin piață , la data de 02.10.2025 este:

SPATII PIATA 16 FEBRUARIE - BAZAR - VALOARE CHIRIE SPATII (NR. CAD. 202754-C1)					
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	1	12.70	70.59	13.9	896.49
2	2	12.70	70.59	13.9	896.49
3	3	12.70	70.59	13.9	896.49
4	4	12.70	70.59	13.9	896.49
5	5	12.70	70.59	13.9	896.49
6	6	12.70	70.59	13.9	896.49
7	7	12.70	70.59	13.9	896.49
8	8	12.70	70.59	13.9	896.49
9	9	12.70	70.59	13.9	896.49
10	10	12.70	70.59	13.9	896.49
11	11	12.70	70.59	13.9	896.49
12	12	12.70	70.59	13.9	896.49
13	13	12.70	70.59	13.9	896.49
14	14	12.70	70.59	13.9	896.49
15	15	12.70	70.59	13.9	896.49
16	16	13.60	70.56	13.9	959.62
17	17 - Wc	1.60	53.54	10.5	85.66
18	18	20.20	70.36	13.8	1,421.27
19	19	13.40	70.57	13.9	945.64
20	20 - Spatiu Tehnic	5.10	53.47	10.5	272.70
21	21	17.20	70.45	13.9	1,211.74
22	22 - Hol Acces	215.70	49.62	9.8	10,703.03
TOTAL		477.30			

Membru titular ANEVAR, nr. legitimăție 19180,

Bălțatu Bogdan Sebastian



2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară spații, situate în București, Str. Almas, nr.11, Sector 1, Jud. București, certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

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

Semnătura și data certificării

Bălțatu Bogdan Sebastian, Membru titular ANEVAR

02.10.2025



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

(a) Identificarea și competența evaluatorului

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

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

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

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

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

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

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

(b) Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

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

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

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

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

(c) Scopul evaluării

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

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

(d) Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Prezenta evaluare se referă la spațiile situate în cadrul Pieței 16 Februarie - Bazar, amplasate la adresa București, Str. Almas, nr.11, Sector 1, Jud. București, cod poștal 012828. Evaluarea s-a realizat pe premisa bunurilor libere de sarcini.

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

(e) Tipul valorii

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

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

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

Conform *Standardelor de evaluare a bunurilor* ediția 2025, definiția chiriei de piață este următoarea: "Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare1 ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de

închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”¹.

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

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

(f) Data evaluării, data inspecției, data raportului

Inspecția spațiilor din cadrul Pieței 16 Februarie - Bazar și de pe str. Almas nr.11, 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 02.10.2025 .

Data raportului este 28.10.2025 .

Valoarea estimată este raportată în Euro. Conversia valorii în lei s-a făcut la cursul de **1EUR = 5,0837 RON**, valabil pentru data de 02.10.2025 . Exprimarea valorii în cele două monede este valabilă la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

(g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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

Inspecția proprietății a avut loc în data de 02.10.2025 și a fost realizată de către evaluatorul Bălțatu Bogdan Sebastian în prezența reprezentantului clientului. Cu această ocazie, s-au făcut fotografii, au fost preluate informații referitoare la bunul patrimonial și au fost analizate schițele existente.

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

¹ SEV 100 Cadrul general, para. 29

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

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

- Relevee spatii;
- Extras de Carte Funciara nr. 202754;
- Centralizator suprafete (compartimentare) spatii ;

Toate aceste documente se regăsesc în anexe .

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

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

- inspectia proprietății la exterior, din incinta imobilului și din zonele de acces din căile publice și la interior;

- cercetarea pieței locale specifice, inclusiv identificarea și inspectia 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 inspectiei 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 inspectiei, proprietatea era folosită de către administratorul bunurilor.

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

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

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

Sursele de informații au fost:

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

(i) Ipoteze și ipoteze speciale

Chiria de piata determinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

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

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

Ipoteze:

² SEV 101 Termenii de referință ai evaluării

³ SEV 101 Termenii de referință ai evaluării

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

9. Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile au fost preluate din documentele puse la dispoziție . Se presupune că planurile, schițele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului sunt corecte, dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință;
10. Se presupune ca toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de către autoritățile locale, au fost sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
11. Se presupune că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

Ipoteze speciale:

Evaluarea s-a efectuat sub ipoteza ca datele de intrare sunt corecte, fiind date de intrare (date tehnice cladiri) destul de putine.

(j) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

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

(k) Declararea conformității evaluării cu SEV

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

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

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

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

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

(l) Descrierea raportului

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

4. PREZENTAREA DATELOR

Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

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

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

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

Bucureștiul, capitala României, este cel mai mare oraș al țării și principalul centru politic, economic, cultural și academic. Situat în sud-estul României, pe malurile râului Dâmbovița, Bucureștiul s-a dezvoltat de-a lungul secolelor dintr-o așezare medievală într-o metropolă modernă, vibrantă și plină de contraste.

Primele mențiuni documentare datează din anul 1459, în vremea domniei lui Vlad Țepeș. De-a lungul istoriei, orașul a fost influențat de cultura occidentală și orientală deopotrivă, ceea ce i-a conferit o identitate arhitecturală unică. De la clădirile neoclasicе și Art Deco din perioada interbelică, până la blocurile comuniste și zgârie-norii contemporani, Bucureștiul reflectă toate etapele istoriei moderne a României.

Cunoscut odinioară sub denumirea de „Micul Paris” datorită eleganței sale și a vieții culturale efervescente, orașul păstrează încă numeroase repere arhitecturale de valoare: Ateneul Român, Palatul Parlamentului – una dintre cele mai mari clădiri administrative din lume –, Palatul Regal, Arcul de Triumf, precum și vechi biserici și conace boierești. Centrul Vechi atrage turiștii prin străzile sale înguste, clădirile istorice restaurate și atmosfera boemă a cafenelelor și restaurantelor.

Bucureștiul este și un important centru universitar și cultural, găzduind numeroase instituții de învățământ superior, teatre, muzee și festivaluri internaționale. Viața artistică este diversă și dinamică, oferind spectacole de operă, concerte, expoziții și evenimente pentru toate gusturile.

În prezent, capitala se află într-un proces continuu de modernizare, cu investiții în infrastructură, transport și spații verzi. Parcul Herăstrău (astăzi Parcul Regele Mihai I), Parcul Cișmigiu și Delta Văcărești sunt doar câteva dintre oazele de natură care oferă locuitorilor momente de relaxare.

Bucureștiul este un oraș al contrastelor și al energiilor vii, în care trecutul și viitorul coexistă într-un ritm alert. Este o metropolă care se reinventează constant, rămânând totodată simbolul spiritului românesc modern.

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

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. Almas .

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 Parcul Bazilescu;
- La cca 200 m de Statia de Metrou Parc Bazilescu ;
- La cca 800 m de Unitatea Militara SRI;

Utilitățile și amenajările stradale sunt adecvate.





Descrierea situației juridice

Dreptul de proprietate:

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

Actualul proprietar al terenului intravilan pe care este edificata constructia detine bunul exclusiv – cota de 1/1 parte. Acesta a fost dobandit spre administrare prin documentul nr. 92273 din 26/08/2024, conform Extras de Carte Funciara nr. 202754.

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

- Relevee spatiu;
- Extras de Carte Funciara nr. 202754;
- 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:

- Am avut pus la dispoziție Extras de Carte Funciara pentru informare cu număr cadastral 202754.

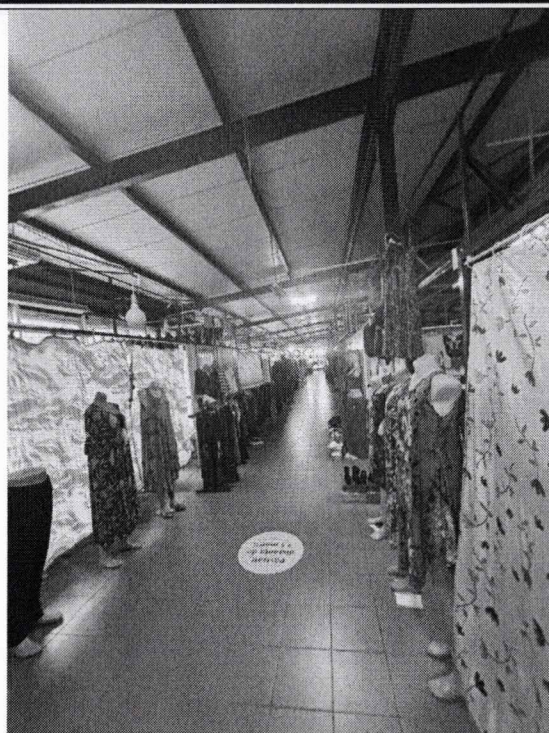
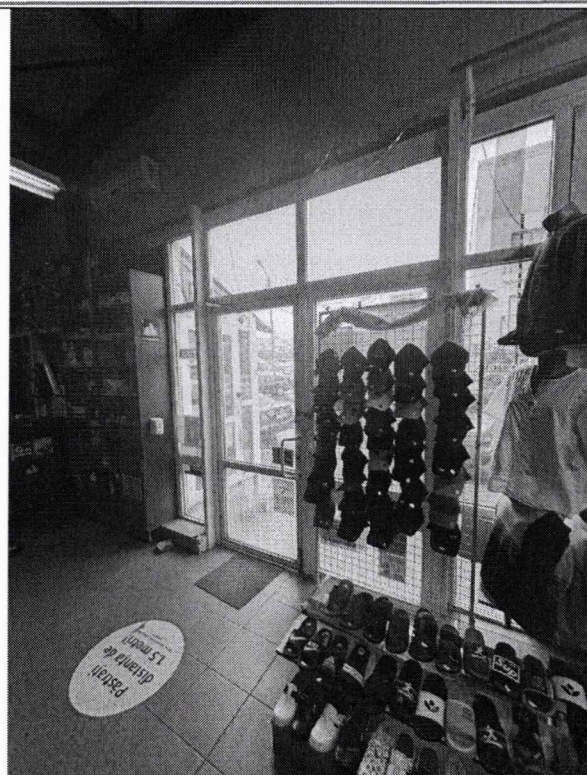
Descrierea bunurilor

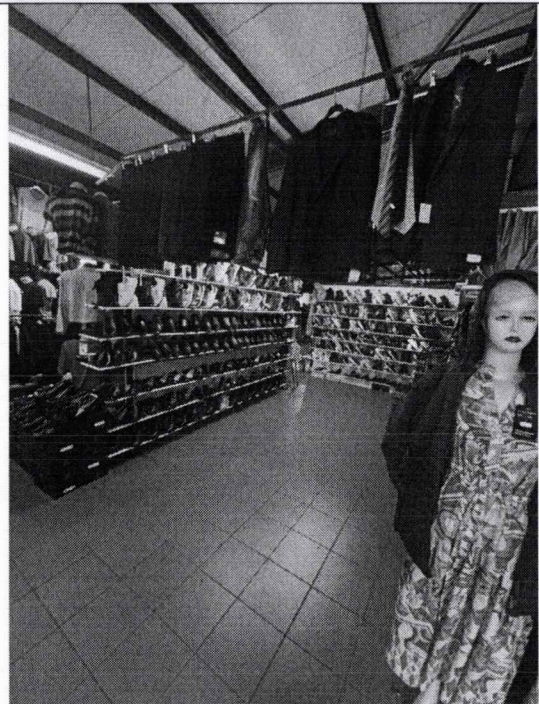
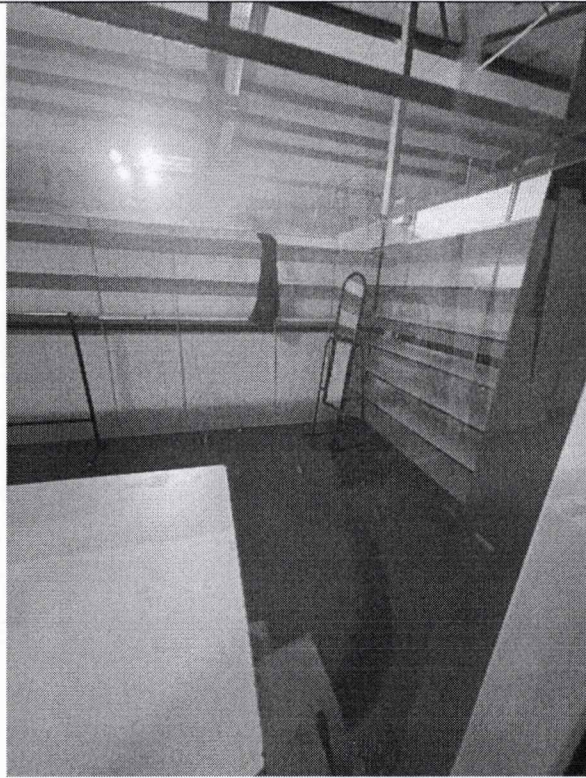
Spatiile sunt amplasate în zona centrală a municipiului București, Str. Almas, nr.11, Sectorul 1 al Municipiului București, cu destinație comercială, sunt compuse din:

- ✓ Spațiile din cadrul Pieței 16 Februarie - Bazar, conform datelor furnizate de reprezentantul SECTORULUI 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, amplasate la parterul corpului C1, conform inspecției la fața locului.

SPATII PIATA 16 FEBRUARIE - BAZAR - VALOARE JUSTA SPATII (NR. CAD. 202754-C1)		
NR. CRT.	NR. SPATIU	SUPRAFATA MP
1	1	12.70
2	2	12.70
3	3	12.70
4	4	12.70
5	5	12.70
6	6	12.70
7	7	12.70
8	8	12.70
9	9	12.70
10	10	12.70
11	11	12.70
12	12	12.70
13	13	12.70
14	14	12.70
15	15	12.70
16	16	13.60
17	17 - Wc	1.60
18	18	20.20
19	19	13.40
20	20 - Spatiu Tehnic	5.10
21	21	17.20
22	22 - Hol Acces	215.70
	TOTAL	477.30



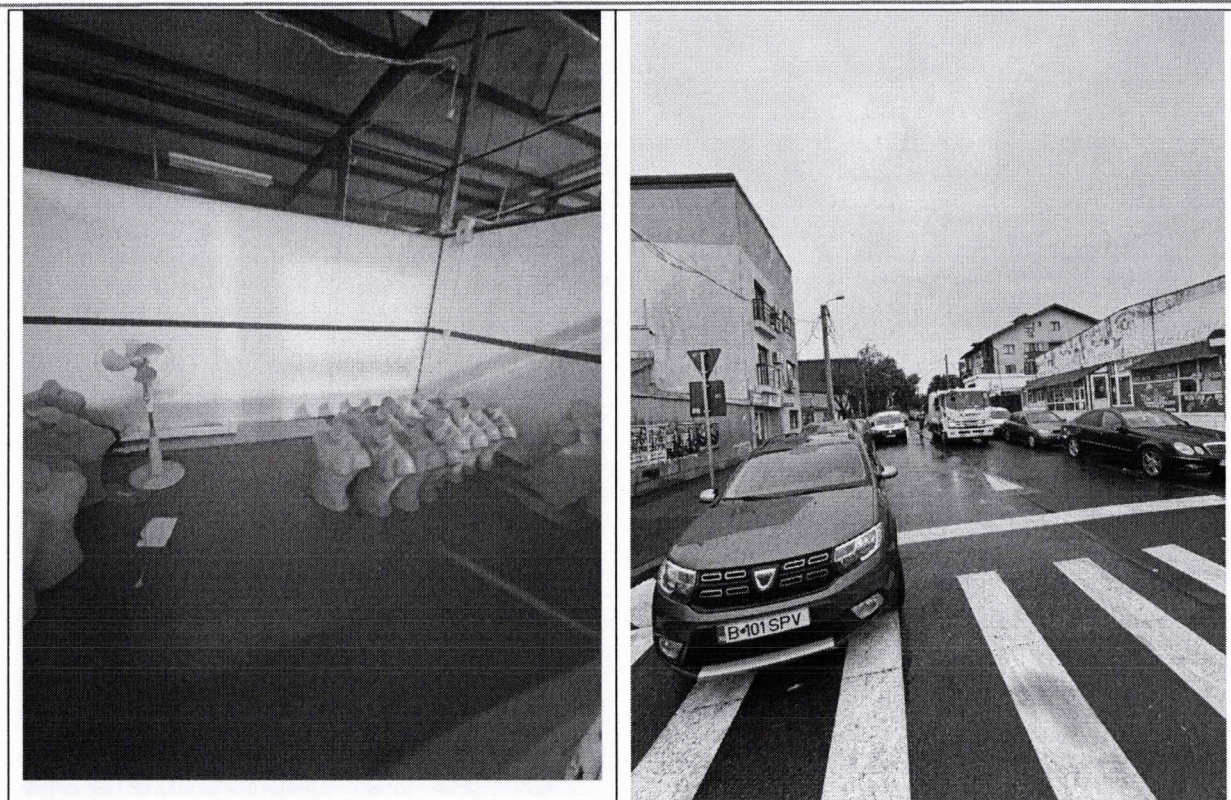












Descrierea și analiza amplasamentului

Caracteristici ale amplasamentului:

TEREN – Curti Constructii, in proprietate, cu suprafata St = 1.090 mp din acte aflat sub cladire.

Destinație: Teren cu destinație curți-construcții;

Topografie: Teren plan;

Formă: neregulată;

Utilități:

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

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

Acces: Accesul se realizează direct către proprietate din drumul public de acces, în momentul inspectiei str. Almas . 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 semi-centrală a localității București, zonă preponderent rezidențială cu case;

În prezent, pe terenul studiat se află 3 imobile.

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

Descrierea și analiza construcției

Date generale:

CONSTRUCTIE – cu aria construita desfasurata Acd: 487 mp , date preluate din Extrasul de Carte Funciara nr.202754 ;

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

SPATII PIATA 16 FEBRUARIE - BAZAR - VALOARE JUSTA SPATII (NR. CAD. 202754-C1)		
NR. CRT.	NR. SPATIU	SUPRAFATA MP
1	1	12.70
2	2	12.70
3	3	12.70
4	4	12.70
5	5	12.70
6	6	12.70
7	7	12.70
8	8	12.70
9	9	12.70
10	10	12.70
11	11	12.70
12	12	12.70
13	13	12.70
14	14	12.70
15	15	12.70
16	16	13.60
17	17 - Wc	1.60
18	18	20.20
19	19	13.40
20	20 - Spatiu Tehnic	5.10
21	21	17.20
22	22 - Hol Acces	215.70
	TOTAL	477.30

- ✓ **An construcție:** PIF: 2003, conform Extrasului de Carte Funciara nr.cad. 202754.
- ✓ **Vârstă cronologică construcție:** 22 de ani.
- ✓ **Structura de rezistență**
 - **Infrastructura** – fundații din beton armat.
 - **Suprastructura** – structura de rezistență metalică.
- ✓ **Închiderile perimetrale și compartimentările:** din panouri sandwich și geamuri termopan din PVC și geam termoizolant.
- ✓ **Finisajele interioare:** Finisaj interior obisnuit, pardoseli din gresie gri, tamplarie PVC cu geam termopan.
- ✓ **Finisajul exterior:** tâmplăria interioară și cea exterioară este din PVC cu geam termopan.
- ✓ **Instalația electrică:** de tip îngropat (sub tencuială) și asigură iluminatul cu incandescență și funcționarea prizelor monofazate. Corpurile de iluminat și aparatele electrice sunt de tip inferior. Branșamentul se face direct la rețeaua stradală prin fir subteran.
- ✓ **Instalația sanitară funcțională:** instalația de alimentare cu apă este realizată cu țeavă multistrat, iar scurgerea este din tubulatură din polipropilenă. Obiectele sanitare sunt din porțelan sanitar, materiale acrilice și inox, cu accesorii cromate, de calitate medie și constau în bideu și WC.
- ✓ **Instalația de încălzire și de gaz metan:** nu a fost identificată în spații.

Istoricul proprietății subiect

Spațiile situate în PIATA 16 FEBRUARIE - BAZAR , situate pe Str. Almas, nr.11, Sector1, Mun. Bucuresti, au fost intrate în administrarea Sectorului 1 conform document nr.92273 din 26/08/2024.

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de „cea mai bună utilizare” reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Cea mai bună 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 comerciale 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 influențează 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.

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

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

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

Concluzii:

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

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

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

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

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

Abordarea prin piață

Conform SEV 100 Cadrul general, parag. 55. – „Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare [...]. Cele trei abordări descrise și definite

În acest Cadru general sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.”

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

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

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

a) tehnicile cantitative:

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

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative: studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări;
- analiza tendințelor: analiză bazată pe un număr mare de date de piață;
- analiza clasamentului: folosită pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele de comparație specifice proprietății;

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

⁶ Idem, para.37

- o 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.

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA 16 FEBRUARIE-BAZAR

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		18.48	18.52	20.00	23
Tip informație (tranzacție / ofertă)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		5%	5%	5%	5%
Preț ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de finantare		la piata	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de vanzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Cheltuieli necesare imediat după cumparare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de piata		data evaluarii : 02.10.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, Str. Almas, nr.11, Parter	Bucuresti, Sector 1, Piata 16 Feb Bucuresti Noi	Bucuresti, Sector 1, Metrou Laminorului	Bucuresti, Sector 1, Șoseaua Chitilei, nr. 88	Bucuresti, Sector 1, Calea Zona Damaroia la capatul autobuzului 331
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	-8%	-21%
Ajustare (valoric)	EUR		0.0	0	-2	-5
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	17.5	17.3
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		17.6	17.6	17.5	17.3
Suprafața utila de inchiriat	mp	12.70	102.00	135.00	164.00	50.00
Ajustare procentuala (%)	%		1%	2%	2%	1%
Ajustare (valoric)	EUR		0.26	0.27	0.28	0.22
Pret ajustat	EUR		17.8	17.9	17.8	17.5
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		17.8	17.9	17.8	17.5
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		17.8	17.9	17.8	17.5
Sistem de încălzire	-	AC	similar	similar	similar	similar
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		18	18	18	17
CMBU	-	Comercial (non-alimentar)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)
Ajustare (valoric)	EUR		-3.8	-3.8	-3.6	-3.6
Pret ajustat	EUR		14.0	14.1	14.2	13.9
- Corecție totală brută (B.R)	EUR		5.09	3.34	6.46	3.50
- Corecție totală brută (% preț chirie)	%		29%	19%	34%	16%
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)						13.9
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)						70.59

Corecțiile estimate :

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

Proprietățile imobiliare comparabile diferă de proprietatea subiect în ceea ce privește localizarea, etajul, suprafața 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 3 si 4, au fost ajustate in minus cu -8%, respectiv -21%, datorita amplasarii intr-o zona cu potential comercial mai mare.

2. Ajustarea pentru suprafata

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

Se compara C1-C4, fiind spatii mai similare ca suprafata cu proprietatile subiect.

$$17.6-17.3=0.3 \text{ euro/mp.}$$

Astfel :

Pentru ajustarea **C1** :

$$(102 \text{ mp} - 12.70 \text{ mp}) * 0.3 \text{ euro} = 26.79$$

$$26.79 / 102 \text{ mp} = 0.26 \text{ euro/mp}$$

Pentru ajustarea **C2** :

$$(135 \text{ mp} - 12.70 \text{ mp}) * 0.3 \text{ euro} = 36.69$$

$$36.69 / 135 \text{ mp} = 0.27 \text{ euro/mp}$$

Pentru ajustarea **C3** :

$$(164 \text{ mp} - 12.70 \text{ mp}) * 0.3 \text{ euro} = 45.39$$

$$45.39 / 164 \text{ mp} = 0.28 \text{ euro/mp}$$

Pentru ajustarea **C4** :

$$(50 \text{ mp} - 12.70 \text{ mp}) * 0.3 \text{ euro} = 11.19$$

$$11.19 / 50 \text{ mp} = 0.22 \text{ euro/mp}$$

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA 16 FEBRUARIE-BAZAR

ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATĂ

Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C	COMPAR. D
Pret unitar de ofertă / tranzacție	EUR		18.48	18.52	20.00	23
Tip informație (tranzacție / ofertă)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		5%	5%	5%	5%
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de finanțare		la piata	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de vânzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de piata		data evaluării : 02.10.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, Str. Almas, nr.11, Parter	Bucuresti, Sector 1, Piata 16 Feb Bucurestii Noi	Bucuresti, Sector 1, Metrou Laminorului	Bucuresti, Sector 1, Soseaua Chitilei, nr. 88	Bucuresti, Sector 1, Calea Zona Damaroia la capatul autobuzului 331
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	-8%	-21%
Ajustare (valoric)	EUR		0.0	0	-2	-5
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	17.5	17.3
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		17.6	17.6	17.5	17.3
Suprafata utila de inchiriat	mp	12.70	102.00	135.00	164.00	50.00
Ajustare procentuala (%)	%		1%	2%	2%	1%
Ajustare (valoric)	EUR		0.26	0.27	0.28	0.22
Pret ajustat	EUR		17.8	17.9	17.8	17.5
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		17.8	17.9	17.8	17.5
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		17.8	17.9	17.8	17.5
Sistem de încălzire	-	AC	similar	similar	similar	similar
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		18	18	18	17
CMBU	-	Comercial (non-alimentar)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)
Ajustare (valoric)	EUR		-3.8	-3.8	-3.6	-3.6
Pret ajustat	EUR		14.0	14.1	14.2	13.9
- Corectie totala levata (B3%)	EUR		5.09	3.34	6.46	3.30
- Corectie totala levata (% pret chirie)	%		29%	19%	34%	16%
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)						13.9
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)						70.59

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA 16 FEBRUARIE-BAZAR

ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATĂ

Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C	COMPAR. D
Pret unitar de ofertă / tranzacție	EUR		18.48	18.52	20.00	23
Tip informatic (tranzacție / oferta)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		5%	5%	5%	5%
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Conditii de finantare		la piata	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Conditii de vanzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Conditii de piata		data evaluarii : 02.10.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, Str. Almas, nr.11. Parter	Bucuresti, Sector 1, Piata 16 Feb Bucurestii Noi	Bucuresti, Sector 1, Metrou Laminorului	Bucuresti, Sector 1, Șoseaua Chitilei, nr. 88	Bucuresti, Sector 1, Calea Zona Damaroia la capatul autobuzului 331
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	-8%	-21%
Ajustare (valoric)	EUR		0.0	0	-2	-5
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	17.5	17.3
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		17.6	17.6	17.5	17.3
Suprafata utila de inchiriat	mp	12.70	102.00	135.00	164.00	50.00
Ajustare procentuala (%)	%		1%	2%	2%	1%
Ajustare (valoric)	EUR		0.26	0.27	0.28	0.22
Pret ajustat	EUR		17.8	17.9	17.8	17.5
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		17.8	17.9	17.8	17.5
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		17.8	17.9	17.8	17.5
Sistem de încălzire	-	AC	similar	similar	similar	similar
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		18	18	18	17
CMBU	-	Comercial (non-alimentar)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)
Ajustare (valoric)	EUR		-3.8	-3.8	-3.6	-3.6
Pret ajustat	EUR		14.0	14.1	14.2	13.9
- Corectie totală brută (EUR)	EUR		5.09	3.34	6.46	3.30
- Corectie totală brută (% pret chirie)	%		29%	19%	34%	16%
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)						13.9
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)						70.59

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA 16 FEBRUARIE-BAZAR

ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C	COMPAR. D
Pret unitar de ofertă / tranzacție	EUR		18.48	18.52	20.00	23
Tip informatic (tranzacție / ofertă)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		5%	5%	5%	5%
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de finanțare		la piața	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de vânzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de piață		data evaluării : 02.10.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, Str. Almas, nr.11, Parter	Bucuresti, Sector 1, Piața 16 Feb Bucurestii Noi	Bucuresti, Sector 1, Metrou Laminorului	Bucuresti, Sector 1, Șoseaua Chitilei, nr. 88	Bucuresti, Sector 1, Calea Zona Damaroia la capatul autobuzului 331
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	-8%	-21%
Ajustare (valoric)	EUR		0.0	0	-2	-5
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	17.5	17.3
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		17.6	17.6	17.5	17.3
Suprafața utilă de închiriat	mp	12.70	102.00	135.00	164.00	50.00
Ajustare procentuala (%)	%		1%	2%	2%	1%
Ajustare (valoric)	EUR		0.26	0.27	0.28	0.22
Pret ajustat	EUR		17.8	17.9	17.8	17.5
Starea fizică a clădirii	-	Buna	Buna	Buna	Buna	Buna
Ajustare uzura construcție (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		17.8	17.9	17.8	17.5
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii	medii
Ajustare grad de finisaj construcție (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		17.8	17.9	17.8	17.5
Sistem de încălzire	-	AC	similar	similar	similar	similar
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		18	18	18	17
CMBU	-	Comercial (non-alimentar)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)
Ajustare (valoric)	EUR		-3.8	-3.8	-3.6	-3.6
Pret ajustat	EUR		14.0	14.1	14.2	13.9
- Corecție totală brută (EUR)	EUR		5.09	3.34	6.46	3.50
- Corecție totală brută (% pret chirie)	%		29%	19%	34%	16%
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)						13.9
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)						70.59

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA 16 FEBRUARIE-BAZAR

ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATĂ

Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C	COMPAR. D
Preț unitar de ofertă / tranzacție	EUR		18.48	18.52	20.00	23
Tip informatic (tranzacție / ofertă)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		5%	5%	5%	5%
Preț ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Conditii de finantare		la piata	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Conditii de vanzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Conditii de piata		data evaluarii : 02.10.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, Str. Almas, nr.11, Parter	Bucuresti, Sector 1, Piata 16 Feb Bucurestii Noi	Bucuresti, Sector 1, Metrou Laminorului	Bucuresti, Sector 1, Șoseaua Chitilei, nr. 88	Bucuresti, Sector 1, Calea Zona Damaroia la capatul autobuzului 331
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	-8%	-21%
Ajustare (valoric)	EUR		0.0	0	-2	-5
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	17.5	17.3
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		17.6	17.6	17.5	17.3
Suprafata utila de inchiriat	mp	12.70	102.00	135.00	164.00	50.00
Ajustare procentuala (%)	%		1%	2%	2%	1%
Ajustare (valoric)	EUR		0.26	0.27	0.28	0.22
Pret ajustat	EUR		17.8	17.9	17.8	17.5
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		17.8	17.9	17.8	17.5
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		17.8	17.9	17.8	17.5
Sistem de încălzire	-	AC	similar	similar	similar	similar
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		18	18	18	17
CMBU	-	Comercial (non-alimentar)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)
Ajustare (valoric)	EUR		-3.8	-3.8	-3.6	-3.6
Pret ajustat	EUR		14.0	14.1	14.2	13.9
- Corectie totală brută (EUR)	EUR		5.09	3.34	6.46	3.50
- Corectie totală brută (% preț chirie)	%		29%	19%	34%	16%
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)						13.9
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)						70.59

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA 16 FEBRUARIE-BAZAR

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		18.48	18.52	20.00	23
Tip informație (tranzacție / ofertă)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		5%	5%	5%	5%
Preț ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de finanțare		la piața	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de vânzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de piață		data evaluării : 02.10.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, Str. Almas, nr.11, Parter	Bucuresti, Sector 1, Piața 16 Feb Bucurestii Noi	Bucuresti, Sector 1, Metrou Laminorului	Bucuresti, Sector 1, Șoseaua Chitilei, nr. 88	Bucuresti, Sector 1, Calea Zona Damaroia la capatul autobuzului 331
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	-8%	-21%
Ajustare (valoric)	EUR		0.0	0	-2	-5
Preț ajustat	EUR		17.6	17.6	17.5	17.3
Etaj	Parter		Parter	Parter	Parter	Parter
Corecție unitară	EUR	0.00	0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat	EUR		17.6	17.6	17.5	17.3
Suprafața utilă de închiriat	mp	12.70	102.00	135.00	164.00	50.00
Ajustare procentuală (%)	%		1%	2%	2%	1%
Ajustare (valoric)	EUR		0.26	0.27	0.28	0.22
Preț ajustat	EUR		17.8	17.9	17.8	17.5
Starea fizică a clădirii	-	Buna	Buna	Buna	Buna	Buna
Ajustare uzura construcție (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat	EUR		17.8	17.9	17.8	17.5
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii	medii
Ajustare grad de finisaj construcție (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat	EUR		17.8	17.9	17.8	17.5
Sistem de încălzire	-	AC	similar	similar	similar	similar
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat	EUR		18	18	18	17
CMBU	-	Comercial (non-alimentar)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)
Ajustare (valoric)	EUR		-3.8	-3.8	-3.6	-3.6
Preț ajustat	EUR		14.0	14.1	14.2	13.9
- Corecție totală brută (EUR)	EUR		5.09	3.34	6.46	3.50
- Corecție totală brută (% preț chirie)	%		29%	19%	34%	16%
VALOAREA DE PIAȚA A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE ESTE (EUR)						13.9
VALOAREA DE PIAȚA A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE ESTE (LEI)						70.59

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA 16 FEBRUARIE-BAZAR

ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATĂ

Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C	COMPAR. D
Pret unitar de ofertă / tranzacție	EUR		18.48	18.52	20.00	23
Tip informatic (tranzacție / ofertă)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		5%	5%	5%	5%
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Conditii de finantare		la piata	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Conditii de vanzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Conditii de piata		data evaluarii : 02.10.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, Str. Almas, nr.11, Parter	Bucuresti, Sector 1, Piata 16 Feb Bucuresti Noi	Bucuresti, Sector 1, Metrou Laminorului	Bucuresti, Sector 1, Șoseaua Chitilei, nr. 88	Bucuresti, Sector 1, Calca Zona Damaroia la capatul autobuzului 331
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	-8%	-21%
Ajustare (valoric)	EUR		0.0	0	-2	-5
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	17.5	17.3
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		17.6	17.6	17.5	17.3
Suprafata utila de inchiriat	mp	12.70	102.00	135.00	164.00	50.00
Ajustare procentuala (%)	%		1%	2%	2%	1%
Ajustare (valoric)	EUR		0.26	0.27	0.28	0.22
Pret ajustat	EUR		17.8	17.9	17.8	17.5
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		17.8	17.9	17.8	17.5
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		17.8	17.9	17.8	17.5
Sistem de încălzire	-	AC	similar	similar	similar	similar
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		18	18	18	17
CMBU	-	Comercial (non-alimentar)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)
Ajustare (valoric)	EUR		-3.8	-3.8	-3.6	-3.6
Pret ajustat	EUR		14.0	14.1	14.2	13.9
- Corectie totala brută (EUR)	EUR		5.09	3.34	6.46	3.30
- Corectie totală brută (% preț chirie)	%		29%	19%	34%	16%
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)						13.9
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)						70.59

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA 16 FEBRUARIE-BAZAR

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		18.48	18.52	20.00	23
Tip informație (tranzacție / ofertă)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		5%	5%	5%	5%
Preț ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de finanțare		la piața	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de vânzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de piață		data evaluării : 02.10.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, Str. Almas, nr.11, Parter	Bucuresti, Sector 1, Piața 16 Feb Bucurestii Noi	Bucuresti, Sector 1, Metrou Laminorului	Bucuresti, Sector 1, Șoseaua Chitilei, nr. 88	Bucuresti, Sector 1, Calea Zona Damaroia la capatul autobuzului 331
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	-8%	-21%
Ajustare (valoric)	EUR		0.0	0	-2	-5
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	17.5	17.3
Etaj	Parter		Parter	Parter	Parter	Parter
Corecție unitară	EUR	0.00	0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	17.5	17.3
Suprafața utilă de închiriat	mp	12.70	102.00	135.00	164.00	50.00
Ajustare procentuală (%)	%		1%	2%	2%	1%
Ajustare (valoric)	EUR		0.26	0.27	0.28	0.22
Pret ajustat	EUR		17.8	17.9	17.8	17.5
Starea fizică a clădirii	-	Buna	Buna	Buna	Buna	Buna
Ajustare uzura construcție (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		17.8	17.9	17.8	17.5
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii	medii
Ajustare grad de finisaj construcție (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		17.8	17.9	17.8	17.5
Sistem de încălzire	-	AC	similar	similar	similar	similar
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		18	18	18	17
CMBU	-	Comercial (non-alimentar)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)
Ajustare (valoric)	EUR		-3.8	-3.8	-3.6	-3.6
Pret ajustat	EUR		14.0	14.1	14.2	13.9
- Corecție totală brută (EUR)	EUR		5.09	3.34	6.46	3.90
- Corecție totală brută (% preț chirie)	%		29%	19%	34%	16%
VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE ESTE (EUR)						13.9
VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE ESTE (LEI)						70.59

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA 16 FEBRUARIE-BAZAR

ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATĂ

Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C	COMPAR. D
Preț unitar de ofertă / tranzacție	EUR		18.48	18.52	20.00	23
Tip informatic (tranzacție / oferta)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		5%	5%	5%	5%
Preț ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de finanțare		la piața	similar	similar	similar	similar
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de vânzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de piață		data evaluării : 02.10.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Localizare	-	București, Sector 1, Str. Almas, nr.11, Parter	București, Sector 1, Piața 16 Feb București Noi	București, Sector 1, Metrou Laminorului	București, Sector 1, Șoseaua Chitilei, nr. 88	București, Sector 1, Calca Zona Damaroia la capatul autobuzului 331
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	-8%	-21%
Ajustare (valoric)	EUR		0.0	0	-2	-5
Preț ajustat	EUR		17.6	17.6	17.5	17.3
Etaj	Parter		Parter	Parter	Parter	Parter
Corecție unitară	EUR	0.00	0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat	EUR		17.6	17.6	17.5	17.3
Suprafața utilă de închiriat	mp	12.70	102.00	135.00	164.00	50.00
Ajustare procentuală (%)	%		1%	2%	2%	1%
Ajustare (valoric)	EUR		0.26	0.27	0.28	0.22
Preț ajustat	EUR		17.8	17.9	17.8	17.5
Starea fizică a clădirii	-	Bună	Bună	Bună	Bună	Bună
Ajustare uzura construcție (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat	EUR		17.8	17.9	17.8	17.5
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii	medii
Ajustare grad de finisaj construcție (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat	EUR		17.8	17.9	17.8	17.5
Sistem de încălzire	-	AC	similar	similar	similar	similar
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat	EUR		18	18	18	17
CMBU	-	Comercial (non-alimentar)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)
Ajustare (valoric)	EUR		-3.8	-3.8	-3.6	-3.6
Preț ajustat	EUR		14.0	14.1	14.2	13.9
- Corecție totală brută (EUR)	EUR		5.09	3.34	6.46	3.30
- Corecție totală brută (% preț chirie)	%		29%	19%	34%	16%
VALOAREA DE PIATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE ESTE (EUR)						13.9
VALOAREA DE PIATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE ESTE (LEI)						70.59

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA 16 FEBRUARIE-BAZAR

ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C	COMPAR. D
Pret unitar de ofertă / tranzacție	EUR		18.48	18.52	20.00	23
Tip informație (tranzacție / ofertă)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		5%	5%	5%	5%
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de finanțare		la piața	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de vânzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de piața		data evaluării : 02.10.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, Str. Almas, nr.11, Parter	Bucuresti, Sector 1, Piata 16 Feb Bucurestii Noi	Bucuresti, Sector 1, Metrou Laminorului	Bucuresti, Sector 1, Șoseaua Chitilei, nr. 88	Bucuresti, Sector 1, Calea Zona Damaroia la capatul autobuzului 331
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	-8%	-21%
Ajustare (valoric)	EUR		0.0	0	-2	-5
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	17.5	17.3
Etaj	Parter	Parter	Parter	Parter	Parter	Parter
Corecție unitară	EUR	0.00	0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	17.5	17.3
Suprafața utilă de închiriat	mp	12.70	102.00	135.00	164.00	50.00
Ajustare procentuală (%)	%		1%	2%	2%	1%
Ajustare (valoric)	EUR		0.26	0.27	0.28	0.22
Pret ajustat	EUR		17.8	17.9	17.8	17.5
Starea fizică a clădirii	-	Buna	Buna	Buna	Buna	Buna
Ajustare uzura construcție (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		17.8	17.9	17.8	17.5
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii	medii
Ajustare grad de finisaj construcție (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		17.8	17.9	17.8	17.5
Sistem de încălzire	-	AC	similar	similar	similar	similar
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		18	18	18	17
CMBU	-	Comercial (non-alimentar)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)
Ajustare (valoric)	EUR		-3.8	-3.8	-3.6	-3.6
Pret ajustat	EUR		14.0	14.1	14.2	13.9
- Corecție totală brută (P3.30)	EUR		5.09	3.34	6.46	3.30
- Corecție totală brută (% preț chirie)	%		29%	19%	34%	16%
VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE ESTE (EUR)						13.9
VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE ESTE (LEI)						70.59

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA 16 FEBRUARIE-BAZAR

ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C	COMPAR. D
Pret unitar de ofertă / tranzacție	EUR		18.48	18.52	20.00	23
Tip informatic (tranzacție / oferta)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		5%	5%	5%	5%
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de finanțare		la piata	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de vanzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Cheltuieli necesare imediat după cumparare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de piata		data evaluarii : 02.10.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, Str. Almas, nr.11, Parter	Bucuresti, Sector 1, Piata 16 Feb Bucurestii Noi	Bucuresti, Sector 1, Metrou Laminorului	Bucuresti, Sector 1, Șoseaua Chitilei, nr. 88	Bucuresti, Sector 1, Calca Zona Damaroia la capatul autobuzului 331
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	-8%	-21%
Ajustare (valoric)	EUR		0.0	0	-2	-5
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	17.5	17.3
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		17.6	17.6	17.5	17.3
Suprafata utila de inchiriat	mp	12.70	102.00	135.00	164.00	50.00
Ajustare procentuala (%)	%		1%	2%	2%	1%
Ajustare (valoric)	EUR		0.26	0.27	0.28	0.22
Pret ajustat	EUR		17.8	17.9	17.8	17.5
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		17.8	17.9	17.8	17.5
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		17.8	17.9	17.8	17.5
Sistem de încălzire	-	AC	similar	similar	similar	similar
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		18	18	18	17
CMBU	-	Comercial (non-alimentar)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)
Ajustare (valoric)	EUR		-3.8	-3.8	-3.6	-3.6
Pret ajustat	EUR		14.0	14.1	14.2	13.9
- Corectie totală brută (EUR)	EUR		5.09	3.34	6.46	3.30
- Corectie totală brută (% pret chirie)	%		29%	19%	34%	16%
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATI IMOBILIARE ESTE (EUR)						13.9
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATI IMOBILIARE ESTE (LEI)						70.59

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA 16 FEBRUARIE-BAZAR

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		18.48	18.52	20.00	23
Tip informatic (tranzacție / ofertă)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		5%	5%	5%	5%
Preț ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de finanțare		la piața	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de vânzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de piață		data evaluării : 02.10.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, Str. Almas, nr.11, Parter	Bucuresti, Sector 1, Piata 16 Feb Bucurestii Noi	Bucuresti, Sector 1, Metrou Laminorului	Bucuresti, Sector 1, Șoseaua Chitilei, nr. 88	Bucuresti, Sector 1, Calea Zona Damaroia la capatul autobuzului 331
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	-8%	-21%
Ajustare (valoric)	EUR		0.0	0	-2	-5
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	17.5	17.3
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		17.6	17.6	17.5	17.3
Suprafața utilă de închiriat	mp	12.70	102.00	135.00	164.00	50.00
Ajustare procentuala (%)	%		1%	2%	2%	1%
Ajustare (valoric)	EUR		0.26	0.27	0.28	0.22
Pret ajustat	EUR		17.8	17.9	17.8	17.5
Starea fizică a clădirii	-	Buna	Buna	Buna	Buna	Buna
Ajustare uzura construcție (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		17.8	17.9	17.8	17.5
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii	medii
Ajustare grad de finisaj construcție (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		17.8	17.9	17.8	17.5
Sistem de încălzire	-	AC	similar	similar	similar	similar
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		18	18	18	17
CMBU	-	Comercial (non-alimentar)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)
Ajustare (valoric)	EUR		-3.8	-3.8	-3.6	-3.6
Pret ajustat	EUR		14.0	14.1	14.2	13.9
- Corectie totală brută (EUR)	EUR		5.09	3.34	6.46	3.30
- Corectie totală brută (% preț chirie)	%		29%	19%	34%	16%
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)						13.9
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)						70.59

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA 16 FEBRUARIE-BAZAR

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		18.48	18.52	20.00	23
Tip informatic (tranzacție / oferta)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		5%	5%	5%	5%
Preț ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de finanțare		la piața	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de vânzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de piața		data evaluării : 02.10.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, Str. Almas, nr.11, Parter	Bucuresti, Sector 1, Piata 16 Feb Bucurestii Noi	Bucuresti, Sector 1, Metrou Laminorului	Bucuresti, Sector 1, Șoseana Chitilei, nr. 88	Bucuresti, Sector 1, Calea Zona Damaroia la capatul autobuzului 331
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	-8%	-21%
Ajustare (valoric)	EUR		0.0	0	-2	-5
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	17.5	17.3
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		17.6	17.6	17.5	17.3
Suprafața utilă de închiriat	mp	12.70	102.00	135.00	164.00	50.00
Ajustare procentuala (%)	%		1%	2%	2%	1%
Ajustare (valoric)	EUR		0.26	0.27	0.28	0.22
Pret ajustat	EUR		17.8	17.9	17.8	17.5
Starea fizică a clădirii	-	Buna	Buna	Buna	Buna	Buna
Ajustare uzura construcție (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		17.8	17.9	17.8	17.5
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii	medii
Ajustare grad de finisaj construcție (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		17.8	17.9	17.8	17.5
Sistem de încălzire	-	AC	similar	similar	similar	similar
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		18	18	18	17
CMBU	-	Comercial (non-alimentar)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)
Ajustare (valoric)	EUR		-3.8	-3.8	-3.6	-3.6
Pret ajustat	EUR		14.0	14.1	14.2	13.9
- Corecție totală brută (EUR)	EUR		5.09	3.34	6.46	3.50
- Corecție totală brută (% preț chirie)	%		29%	19%	34%	16%
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)						13.9
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)						70.59

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA 16 FEBRUARIE-BAZAR

ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C	COMPAR. D
Pret unitar de ofertă / tranzacție	EUR		18.48	18.52	20.00	23
Tip informație (tranzacție / ofertă)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		5%	5%	5%	5%
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de finantare		la piata	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de vanzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Cheltuieli necesare imediat după cumparare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de piata		data evaluării : 02.10.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, Str. Almas, nr.11, Parter	Bucuresti, Sector 1, Piata 16 Feb Bucurestii Noi	Bucuresti, Sector 1, Metrou Laminorului	Bucuresti, Sector 1, Șoseaua Chitilei, nr. 88	Bucuresti, Sector 1, Calcea Zona Damaroia la capatul autobuzului 331
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	-8%	-21%
Ajustare (valoric)	EUR		0.0	0	-2	-5
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	17.5	17.3
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		17.6	17.6	17.5	17.3
Suprafata utila de inchiriat	mp	12.70	102.00	135.00	164.00	50.00
Ajustare procentuala (%)	%		1%	2%	2%	1%
Ajustare (valoric)	EUR		0.26	0.27	0.28	0.22
Pret ajustat	EUR		17.8	17.9	17.8	17.5
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		17.8	17.9	17.8	17.5
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		17.8	17.9	17.8	17.5
Sistem de încălzire	-	AC	similar	similar	similar	similar
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		18	18	18	17
CMBU	-	Comercial (non-alimentar)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)
Ajustare (valoric)	EUR		-3.8	-3.8	-3.6	-3.6
Pret ajustat	EUR		14.0	14.1	14.2	13.9
- Corectie totală brută (E3.36)	EUR		5.09	3.34	6.46	3.30
- Corectie totală brută (% pret chirie)	%		29%	19%	34%	16%
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)						13.9
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)						70.59

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA 16 FEBRUARIE-BAZAR

ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATĂ

Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C	COMPAR. D
Pret unitar de ofertă / tranzacție	EUR		18.48	18.52	20.00	23
Tip informatic (tranzacție / oferta)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		5%	5%	5%	5%
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Conditii de finantare		la piata	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Conditii de vanzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Conditii de piata		data evaluarii : 02.10.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, Str. Almas, nr.11, Parter	Bucuresti, Sector 1, Piata 16 Feb Bucurestii Noi	Bucuresti, Sector 1, Metrou Laminorului	Bucuresti, Sector 1, Șoseaua Chitilei, nr. 88	Bucuresti, Sector 1, Calca Zona Damaroiaia la capatul autobuzului 331
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	-8%	-21%
Ajustare (valoric)	EUR		0.0	0	-2	-5
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	17.5	17.3
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		17.6	17.6	17.5	17.3
Suprafata utila de inchiriat	mp	12.70	102.00	135.00	164.00	50.00
Ajustare procentuala (%)	%		1%	2%	2%	1%
Ajustare (valoric)	EUR		0.26	0.27	0.28	0.22
Pret ajustat	EUR		17.8	17.9	17.8	17.5
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		17.8	17.9	17.8	17.5
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		17.8	17.9	17.8	17.5
Sistem de încălzire	-	AC	similar	similar	similar	similar
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		18	18	18	17
CMBU	-	Comercial (non-alimentar)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)
Ajustare (valoric)	EUR		-3.8	-3.8	-3.6	-3.6
Pret ajustat	EUR		14.0	14.1	14.2	13.9
- Corectie totală brută (EUR)	EUR		5.09	3.34	6.46	3.30
- Corectie totală brută (% preț chirie)	%		29%	19%	34%	16%
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)						13.9
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)						70.59

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA 16 FEBRUARIE-BAZAR

ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATĂ

Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C	COMPAR. D
Pret unitar de ofertă / tranzacție	EUR		18.48	18.52	20.00	23
Tip informație (tranzacție / ofertă)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		5%	5%	5%	5%
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Conditii de finantare		la piata	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Conditii de vanzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Conditii de piata		data evaluarii : 02.10.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, Str. Almas, nr.11, Parter	Bucuresti, Sector 1, Piata 16 Feb Bucurestii Noi	Bucuresti, Sector 1, Metrou Laminorului	Bucuresti, Sector 1, Soseaua Chitilei, nr. 88	Bucuresti, Sector 1, Calea Zona Damaroia la capatul autobuzului 331
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	-8%	-21%
Ajustare (valoric)	EUR		0.0	0	-2	-5
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	17.5	17.3
Etaaj	Parter		Parter	Parter	Parter	Parter
Corectie unitara	EUR	0.00	0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	17.5	17.3
Suprafata utila de inchiriat	mp	12.70	102.00	135.00	164.00	50.00
Ajustare procentuala (%)	%		1%	2%	2%	1%
Ajustare (valoric)	EUR		0.26	0.27	0.28	0.22
Pret ajustat	EUR		17.8	17.9	17.8	17.5
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		17.8	17.9	17.8	17.5
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		17.8	17.9	17.8	17.5
Sistem de încălzire	-	AC	similar	similar	similar	similar
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		18	18	18	17
CMBU	-	Comercial (non-alimentar)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)
Ajustare (valoric)	EUR		-3.8	-3.8	-3.6	-3.6
Pret ajustat	EUR		14.0	14.1	14.2	13.9
- Corectie totală brută (P3.30)	EUR		5.09	3.34	6.46	3.30
- Corectie totală brută (% preț chirie)	%		29%	19%	34%	16%
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)						13.9
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)						70.59

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA 16 FEBRUARIE-BAZAR

ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATĂ

Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C	COMPAR. D
Pret unitar de ofertă / tranzacție	EUR		18.48	18.52	20.00	23
Tip informatic (tranzacție / oferta)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		5%	5%	5%	5%
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Conditii de finantare		la piata	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Conditii de vanzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		neste cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Conditii de piata		data evaluarii : 02.10.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, Str. Almas, nr.11, Parter	Bucuresti, Sector 1, Piata 16 Feb Bucurestii Noi	Bucuresti, Sector 1, Metrou Laminorului	Bucuresti, Sector 1, Șoseaua Chitilei, nr. 88	Bucuresti, Sector 1, Calca Zona Damaroia la capatul autobuzului 331
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	-8%	-21%
Ajustare (valoric)	EUR		0.0	0	-2	-5
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	17.5	17.3
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		17.6	17.6	17.5	17.3
Suprafata utila de inchiriat	mp	13.60	102.00	135.00	164.00	50.00
Ajustare procentuala (%)	%		1%	2%	2%	1%
Ajustare (valoric)	EUR		0.26	0.27	0.28	0.22
Pret ajustat	EUR		17.8	17.9	17.8	17.5
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		17.8	17.9	17.8	17.5
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		17.8	17.9	17.8	17.5
Sistem de încălzire	-	AC	similar	similar	similar	similar
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		18	18	18	17
CMBU	-	Comercial (non-alimentar)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)
Ajustare (valoric)	EUR		-3.8	-3.8	-3.6	-3.6
Pret ajustat	EUR		14.0	14.1	14.2	13.9
- Corectie totală brută (EUR)	EUR		5.09	3.34	6.46	3.30
- Corectie totală brută (% pret chirie)	%		29%	19%	34%	16%
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)						13.9
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)						70.56

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA 16 FEBRUARIE-BAZAR

ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATĂ

Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C	COMPAR. D
Pret unitar de ofertă / tranzacție	EUR		18.48	18.52	20.00	23
Tip informație (tranzacție / ofertă)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		5%	5%	5%	5%
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de finanțare		la piata	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de vânzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de piață		data evaluării : 02.10.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, Str. Almas, nr.11, Parter	Bucuresti, Sector 1, Piata 16 Feb Bucurestii Noi	Bucuresti, Sector 1, Metrou Laminorului	Bucuresti, Sector 1, Șoseaua Chitilei, nr. 88	Bucuresti, Sector 1, Calea Zona Damaroia la capatul autobuzului 331
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	-8%	-21%
Ajustare (valoric)	EUR		0.0	0	-2	-5
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	17.5	17.3
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		17.6	17.6	17.5	17.3
Suprafața utilă de închiriat	mp	20.20	102.00	135.00	164.00	50.00
Ajustare procentuala (%)	%		1%	1%	2%	1%
Ajustare (valoric)	EUR		0.24	0.26	0.26	0.18
Pret ajustat	EUR		17.8	17.8	17.7	17.4
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		17.8	17.8	17.7	17.4
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		17.8	17.8	17.7	17.4
Sistem de încălzire	-	AC	similar	similar	similar	similar
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		18	18	18	17
CMBU	-	Comercial (non-alimentar)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)
Ajustare (valoric)	EUR		-3.8	-3.8	-3.6	-3.6
Pret ajustat	EUR		14.0	14.0	14.1	13.8
- Corecție totală brută (E2.30)	EUR		5.09	3.34	6.46	3.90
- Corecție totală brută (% preț chirie)	%		29%	19%	34%	16%
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)						13.8
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)						70.36

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA 16 FEBRUARIE-BAZAR

ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATĂ

Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C	COMPAR. D
Preț unitar de ofertă / tranzacție	EUR		18.48	18.52	20.00	23
Tip informatic (tranzacție / oferta)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		5%	5%	5%	5%
Preț ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de finanțare		la piata	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de vanzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Cheltuieli necesare imediat după cumparare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de piata		data evaluarii : 02.10.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, Str. Almas, nr.11, Parter	Bucuresti, Sector 1, Piata 16 Feb Bucurestii Noi	Bucuresti, Sector 1, Metrou Laminorului	Bucuresti, Sector 1, Șoseaua Chitilei, nr. 88	Bucuresti, Sector 1, Calea Zona Damaroia la capatul autobuzului 331
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	-8%	-21%
Ajustare (valoric)	EUR		0.0	0	-2	-5
Preț ajustat	EUR		17.6	17.6	17.5	17.3
Etaj	Parter		Parter	Parter	Parter	Parter
Corectie unitara	EUR	0.00	0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat	EUR		17.6	17.6	17.5	17.3
Suprafața utilă de închiriat	mp	13.40	102.00	135.00	164.00	50.00
Ajustare procentuala (%)	%		1%	2%	2%	1%
Ajustare (valoric)	EUR		0.26	0.27	0.28	0.22
Preț ajustat	EUR		17.8	17.9	17.8	17.5
Starea fizică a clădirii	-	Buna	Buna	Buna	Buna	Buna
Ajustare uzura constructie (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat	EUR		17.8	17.9	17.8	17.5
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
Preț ajustat	EUR		17.8	17.9	17.8	17.5
Sistem de încălzire	-	AC	similar	similar	similar	similar
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat	EUR		18	18	18	17
CMBU	-	Comercial (non-alimentar)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)
Ajustare (valoric)	EUR		-3.8	-3.8	-3.6	-3.6
Preț ajustat	EUR		14.0	14.1	14.2	13.9
- Corecție totală brută (EIR)	EUR		5.09	3.34	6.46	3.50
- Corecție totală brută (% preț chirie)	%		29%	19%	34%	16%
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)						13.9
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)						70.57

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA 16 FEBRUARIE-BAZAR

ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C	COMPAR. D
Pret unitar de ofertă / tranzacție	EUR		18.48	18.52	20.00	23
Tip informație (tranzacție / ofertă)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		5%	5%	5%	5%
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de finanțare		la piața	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de vânzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de piața		data evaluării : 02.10.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, Str. Almas, nr.11, Parter	Bucuresti, Sector 1, Piața 16 Feb Bucurestii Noi	Bucuresti, Sector 1, Metrou Laminorului	Bucuresti, Sector 1, Șoseaua Chitilei, nr. 88	Bucuresti, Sector 1, Calea Zona Damaroia la capatul autobuzului 331
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	-8%	-21%
Ajustare (valoric)	EUR		0.0	0	-2	-5
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	17.5	17.3
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		17.6	17.6	17.5	17.3
Suprafața utilă de închiriat	mp	17.20	102.00	135.00	164.00	50.00
Ajustare procentuală (%)	%		1%	1%	2%	1%
Ajustare (valoric)	EUR		0.25	0.26	0.27	0.20
Pret ajustat	EUR		17.8	17.9	17.7	17.5
Starea fizică a clădirii	-	Buna	Buna	Buna	Buna	Buna
Ajustare uzura construcție (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		17.8	17.9	17.7	17.5
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii	medii
Ajustare grad de finisaj construcție (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		17.8	17.9	17.7	17.5
Sistem de încălzire	-	AC	similar	similar	similar	similar
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		18	18	18	17
CMBU	-	Comercial (non-alimentar)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)
Ajustare (valoric)	EUR		-3.8	-3.8	-3.6	-3.6
Pret ajustat	EUR		14.0	14.1	14.1	13.9
- Corecție totală brută (EUR)	EUR		5.09	3.34	6.46	3.30
- Corecție totală brută (% pret chirie)	%		29%	19%	34%	16%
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)						13.9
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)						70.45

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA 16 FEBRUARIE-BAZAR

ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATĂ

Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C	COMPAR. D
Preț unitar de ofertă / tranzacție	EUR		18.48	18.52	20.00	23
Tip informatic (tranzacție / oferta)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		5%	5%	5%	5%
Preț ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de finanțare		la piata	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de vânzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de piață		data evaluării : 02.10.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, Str. Almas, nr.11, Parter	Bucuresti, Sector 1, Piata 16 Feb Bucurestii Noi	Bucuresti, Sector 1, Metrou Laminorului	Bucuresti, Sector 1, Șoseaua Chitilei, nr. 88	Bucuresti, Sector 1, Calea Zona Damaroia la capatul autobuzului 331
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	-8%	-21%
Ajustare (valoric)	EUR		0.0	0	-2	-5
Preț ajustat	EUR		17.6	17.6	17.5	17.3
Etaj	Parter		Parter	Parter	Parter	Parter
Corecție unitară	EUR	0.00	0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat	EUR		17.6	17.6	17.5	17.3
Suprafața utilă de închiriat	mp	1.60	102.00	135.00	164.00	50.00
Ajustare procentuală (%)	%		2%	2%	2%	2%
Ajustare (valoric)	EUR		0.30	0.30	0.30	0.29
Preț ajustat	EUR		17.9	17.9	17.8	17.6
Starea fizică a clădirii	-	Buna	Buna	Buna	Buna	Buna
Ajustare uzura construcție (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat	EUR		17.9	17.9	17.8	17.6
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii	medii
Ajustare grad de finisaj construcție (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat	EUR		17.9	17.9	17.8	17.6
Sistem de încălzire	-	AC	similar	similar	similar	similar
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat	EUR		18	18	18	18
CMBU	-	Spații complementare	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)
Ajustare (valoric)	EUR		-7.16	-7.16	-7.11	-7.02
Preț ajustat	EUR		10.7	10.7	10.7	10.5
- Corecție totală brută (33 R)	EUR		5.09	3.34	6.46	3.80
- Corecție totală brută (% preț chirie)	%		29%	19%	34%	16%
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)						10.5
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)						53.54

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA 16 FEBRUARIE-BAZAR

ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATĂ						
Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C	COMPAR. D
Preț unitar de ofertă / tranzacție	EUR		18.48	18.52	20.00	23
Tip informație (tranzacție / oferta)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		5%	5%	5%	5%
Preț ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de finanțare		la piața	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de vânzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustari	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de piață		data evaluării : 02.10.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Localizare	-	Bucuresti, Sector 1, Str. Almas, nr.11, Parter	Bucuresti, Sector 1, Piata 16 Feb Bucurestii Noi	Bucuresti, Sector 1, Metrou Laminorului	Bucuresti, Sector 1, Șoseaua Chitilei, nr. 88	Bucuresti, Sector 1, Calea Zona Damaroia la capatul autobuzului 331
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	-8%	-21%
Ajustare (valoric)	EUR		0.0	0	-2	-5
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	17.5	17.3
Etaj	Parter		Parter	Parter	Parter	Parter
Corecție unitară	EUR	0.00	0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		17.6	17.6	17.5	17.3
Suprafața utilă de închiriat	mp	5.10	102.00	135.00	164.00	50.00
Ajustare procentuală (%)	%		2%	2%	2%	2%
Ajustare (valoric)	EUR		0.29	0.29	0.29	0.27
Pret ajustat	EUR		17.8	17.9	17.8	17.5
Starea fizică a clădirii	-	Buna	Buna	Buna	Buna	Buna
Ajustare uzura construcție (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		17.8	17.9	17.8	17.5
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii	medii
Ajustare grad de finisaj construcție (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		17.8	17.9	17.8	17.5
Sistem de încălzire	-	AC	similar	similar	similar	similar
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR		18	18	18	18
CMBU	-	Spații complementare	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)
Ajustare (valoric)	EUR		-7.16	-7.15	-7.11	-7.01
Pret ajustat	EUR		10.7	10.7	10.7	10.5
- Corecție totală brută (EUR)	EUR		5.09	3.34	6.46	3.50
- Corecție totală brută (% preț chirie)	%		29%	19%	34%	16%
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (EUR)						10.5
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE (LEI)						53.47

Raport de evaluare – Evaluare Estimare Chirie SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA 16 FEBRUARIE-BAZAR

ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATĂ

Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C	COMPAR. D
Preț unitar de ofertă / tranzacție	EUR		18.48	18.52	20.00	23
Tip informatic (tranzacție / oferta)		ofertă	similar	similar	similar	similar
Marja de negociere	%		5%	5%	5%	5%
Preț ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Drepturi reale de proprietate transmise		Deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de finanțare		la piața	similar	similar	similar	similar
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de vânzare		obiective	similar	similar	similar	similar
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare		nu este cazul	0	0	0	0
Ajustări	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat			17.6	17.6	19.0	21.9
Condiții de piață		data evaluării : 02.10.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat	EUR		17.6	17.6	19.0	21.9
Localizare	-	București, Sector 1, Str. Almas, nr.11, Parter	București, Sector 1, Piața 16 Feb București Noi	București, Sector 1, Metrou Laminorului	București, Sector 1, Șoseaua Chitilei, nr. 88	București, Sector 1, Calea Zona Dămăroaia la capatul autobuzului 331
Ajustare (procentual)	%		0%	0%	-8%	-21%
Ajustare (valoric)	EUR		0.0	0	-2	-5
Preț ajustat	EUR		17.6	17.6	17.5	17.3
Etaj	Parter		Parter	Parter	Parter	Parter
Corecție unitară	EUR	0.00	0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat	EUR		17.6	17.6	17.5	17.3
Suprafața utilă de închiriat	mp	215.70	102.00	135.00	164.00	50.00
Ajustare procentuală (%)	%		-2%	-1%	-1%	-6%
Ajustare (valoric)	EUR		-0.33	-0.18	-0.09	-0.99
Preț ajustat	EUR		17.2	17.4	17.4	16.3
Starea fizică a clădirii	-	Bună	Bună	Bună	Bună	Bună
Ajustare uzura construcție (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat	EUR		17.2	17.4	17.4	16.3
Grad de finisaj	-	medii	medii	medii	medii	medii
Ajustare grad de finisaj construcție (procentual)	%		0%	0%	0%	0%
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat	EUR		17.2	17.4	17.4	16.3
Sistem de încălzire	-	AC	similar	similar	similar	similar
Ajustare (valoric)	EUR		0	0	0	0
Preț ajustat	EUR		17	17	17	16
CMBU	-	Spații complementare	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)	Comercial (universal)
Ajustare (valoric)	EUR		-7.16	-6.97	-6.95	-6.51
Preț ajustat	EUR		10.1	10.4	10.4	9.8
- Corecție totală brută (EIR)	EUR		5.09	3.34	6.46	3.30
- Corecție totală brută (% preț chirie)	%		29%	19%	34%	16%
VALOAREA DE PIATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE ESTE (EUR)						9.8
VALOAREA DE PIATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE ESTE (LEI)						49.62

7. Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii

În fundamentarea concluziei, ținând cont de scopul evaluării, de calitate, cantitatea și credibilitatea informațiilor 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 așa cum este definită în literatura de specialitate, ca o concluzie imparțială, rezonabilă, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute.

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

SPATII PIATA 16 FEBRUARIE - BAZAR - VALOARE CHIRIE SPATII (NR. CAD. 202754-C1)					
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	1	12.70	70.59	13.9	896.49
2	2	12.70	70.59	13.9	896.49
3	3	12.70	70.59	13.9	896.49
4	4	12.70	70.59	13.9	896.49
5	5	12.70	70.59	13.9	896.49
6	6	12.70	70.59	13.9	896.49
7	7	12.70	70.59	13.9	896.49
8	8	12.70	70.59	13.9	896.49
9	9	12.70	70.59	13.9	896.49
10	10	12.70	70.59	13.9	896.49
11	11	12.70	70.59	13.9	896.49
12	12	12.70	70.59	13.9	896.49
13	13	12.70	70.59	13.9	896.49
14	14	12.70	70.59	13.9	896.49
15	15	12.70	70.59	13.9	896.49
16	16	13.60	70.56	13.9	959.62
17	17 - Wc	1.60	53.54	10.5	85.66
18	18	20.20	70.36	13.8	1,421.27
19	19	13.40	70.57	13.9	945.64
20	20 - Spatiu Tehnic	5.10	53.47	10.5	272.70
21	21	17.20	70.45	13.9	1,211.74
22	22 - Hol Acces	215.70	49.62	9.8	10,703.03
	TOTAL	477.30			

Analiza rezultatului și concluzia evaluării

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

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

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

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

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

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

SPATII PIATA 16 FEBRUARIE - BAZAR - VALOARE CHIRIE SPATII (NR. CAD. 202754-C1)					
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	1	12.70	70.59	13.9	896.49
2	2	12.70	70.59	13.9	896.49
3	3	12.70	70.59	13.9	896.49
4	4	12.70	70.59	13.9	896.49
5	5	12.70	70.59	13.9	896.49
6	6	12.70	70.59	13.9	896.49
7	7	12.70	70.59	13.9	896.49
8	8	12.70	70.59	13.9	896.49
9	9	12.70	70.59	13.9	896.49
10	10	12.70	70.59	13.9	896.49
11	11	12.70	70.59	13.9	896.49
12	12	12.70	70.59	13.9	896.49
13	13	12.70	70.59	13.9	896.49
14	14	12.70	70.59	13.9	896.49
15	15	12.70	70.59	13.9	896.49
16	16	13.60	70.56	13.9	959.62
17	17 - Wc	1.60	53.54	10.5	85.66
18	18	20.20	70.36	13.8	1,421.27
19	19	13.40	70.57	13.9	945.64
20	20 - Spatiu Tehnic	5.10	53.47	10.5	272.70
21	21	17.20	70.45	13.9	1,211.74
22	22 - Hol Acces	215.70	49.62	9.8	10,783.03
TOTAL		477.30			

Membru titular ANEVAR, nr. legitimație 19180,

Bălțatu Bogdan Sebastian



8. ANEXE

Anexa 1 – Comparabile Chirii

Anexa 2 – Documente de proprietate

Anexa 1 – Comparabile Chirii de Piata

COMPARABILA 1

The screenshot shows a real estate listing on the Storia.ro website. The listing is for a commercial space (Spațiu comercial) located in the 16th February Bazaar area of Bucharest. The space is 270 m² and is being sold for 2,600 €.

Spațiu comercial de închiriat

Suprafața utilă	270 m²
Titlu	Titlu proprietate
Destinația propusă	Destinație comercială
Locația comercială	Centru comercial
Stare de la	100% renovat
Tip renovare	Agende
Stare	100% renovat
Infrastructură suplimentară	100% renovat

Caracteristici

Descriere

Spațiu comercial de vânzare cu randament în Piața 16 Februarie, București. Titlu, 100% renovat cu toate confortele moderne, alina de la parter, are suprafață de 270 m², cu infrastructură de 1000 m². Acoperișul este înalt și este un spațiu ideal, care garantează chirie foarte bună în zona de 1000 m². Chiria este foarte bună și este foarte bună în zona de 1000 m². Chiria este foarte bună și este foarte bună în zona de 1000 m².

Trimită mesaj

Altează numărul

BLACK FRIDAY

LA BAZAR

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-spaiu-comercial-cu-randament-piata-16-feb-bucurestii-noi->

IDENpf

COMPARABILA 2

Home > Spatii comerciale > Bucuresti > Sectorul 1 > Bucuresti Noi > Inchiriere spatii comerciale, la gura de metrou Laminorului

Inchiriere spatii comerciale, la gura de metrou Laminorului

Bucuresti Noi, Bucuresti • Videouri 13

2.500 € / luna
16,02 €/mp / luna

Proprietate reprezentată exclusiv

Salveaza

Liviu Apostu
Căpitan
+4 0784 202766
Etic Brokers Real Estate
Etic

0784 202766
Apelăază acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Telegram Email

Raportă această anunț

Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările

Suprafață / mp: 135 mp

Tip prop.: Centru comercial

An construit: 2015 (Există)

Vezi Hartă

Descriere spațiu comercial

Spațiu de închiriere în zona Bucuresti Noi, la gura de metrou Laminorului (5m până la gura de metrou).

Există mai multe spații în acest imobil, 2 spații stradale, 1 cladire în spate dispusa pe parter + etaj plus numeroase spații de depozitare în interiorul curții. În trecut spațiile de la strada au funcționat ca fast food respectiv clădirea, iar în imobilul P+1 s-a făcut un magazin. Suprafața totală utilă este de 135 mp și terenul folărie suprafață de 550 mp. Imobilul este construit în anul 2015.

Pretul este negociabil.

Pentru mai multe detalii ne puteți contacta

ID intern: 28643

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-sector-1-bucurestii-noi-258433053>

https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-comercial-de-nchiriat-oseaua-chitilei-nr-88-sectorul-1-IDDwtl?_gl=1*10zvqip*_up*MQ..*_gs*MQ.&gclid=Cj0KCQjwmYzIBhC6ARIsAHA3IkR_MhZMgyL0hWSRmDvZS7gYCNvkzHRxb7CEb_4l8G_iH2GQqgbflaAkHhEALw_wcB&gbraid=0AAAAADRGgGqBespnYtd0j1kTP5HPq81ggY

COMPARABILA 4

Chirie > Spații comerciale > București > Sector 1 > București Noi > Damaroia stradal 50 mp

Damaroia stradal 50 mp
București Noi, București - Vezi Hartă

1.150 € / lună
23 € / mp / lună



Cristian Herascu
Reprezentant GALAXY IMOB
GALAXY IMOB (PRO)

0725584433
Apelă acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Telegram

Raportează anunț

Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările

Sup. utilă / mp. util: 50 mp

Tip prop.: Bloc de apartamente

An constr.: 2018 (Există)

Vezi Hartă

Descriere spațiu comercial

GLX177B0374. Se inchiriaza spatiu comercial (fosta cafenea) in cartierul Damaroia la capatul autobuzului 331, langa scoala Nicolae Grigorescu si Biserica.

Situat la parterul unui bloc cu 5 etaje, stradal, spatiu are 50 mp, baie si spatiu de depozitare.

Aceasta oferta apartine companiei GALAXY IMOB BUCURESTI. CONTACT NON-STOP

Informații eficiență energetică:

Clasă energetică mare:

Indicele de emisii echivalent CO2:

Consum de energie din surse regenerabile:

Citește mai mult

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-sector-1-bucurestii-noi-50-201842709>

ALTE COMPARABILE

Chirie > Spatii comerciale > Bucuresti > Sectorul 1 > Bucuresti Noi > Inchiriere spatiu comercial, stradal, vad, Fosta patiserie

Inchiriere spatiu comercial, stradal, vad, Fosta patiserie

Bucuresti Noi, Bucuresti • Vezi Harta

1.000 € / lună
33,26 €/mp / lună

Proprietate reprezentată exclusiv

Salvează

Liviu Apostu
CEO
+40744 5.001.111 (număr mobil)
Etic Brokers Real Estate
(PFI)

0784202766
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Email

Raportează anunț

Sup. utilă / mp. utilă
32 mp

Tip prop.
Centru comercial

An constr.
2003 (Există)

Vezi Harta

Descriere spațiu comercial

Spațiu de închiriat în zona Bucuresti Noi - Bucuresti, Stradal, reper Laminorulului, avand 2 camere, 1 bai. Suprafata utila 32 mp.

Exista deja cuptor, iar dacă se dorește viitorul chiar las poate beneficia si de anumite echipamente pentru patiserie.

ID intern: 28665

Citește mai mult

Relaxează-te cu oferta de **Black Friday!**
50% reducere timp de 12 luni.
7-9 noiembrie
DIGI Pregătește-te!

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-sector-1-bucurestii-noi-32mp-266639463>

storia

De vânzare De închiriat Anunțuri recente Compară Index Conturi

MAIDAX LUXURY PROPERTIES

Imperi Distribuție Salvare

Spațiu Comercial 100mp* 6 Jilului - București Real

1899 € /an

Comerciale, Sectorul 1, București

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă	100 mp
Etaj	parter
Destinație (prezentată)	spațiu comercial
Locație (prezentată)	centru comercial
Urbanizare	spațiu comercial
Tip vânzare	agenție
Stare	spațiu comercial
Informații suplimentare	spațiu comercial

Caracteristici

Plan de dezvoltare Spațiu

Descriere

Maidax Luxury Properties vă propune spre închiriere un spațiu comercial nou, cu o suprafață utilă de 100 mp, situat în centrul comercial al sectorului 1, în apropierea stației de metrou Jilului.

Locația este ideală pentru activități comerciale, servicii sau activități de servicii. Spațiul este modern, luminos și bine amenajat, cu toate facilitățile necesare pentru o activitate comercială de succes.

Mai mult

ID: 987425

Raportare

Alexandra Matei
MAIDAX LUXURY PROPERTIES

Spuneți

Email

+40 Număr de telefon

Sunt interesat(ă) de acest spațiu comercial de închiriat și vă scriu adresa de e-mail. Aștept cu încredere răspunsul dvs. Multumesc!

Agent imobiliare MAIDAX LUXURY PROPERTIES

Trimite mesajul

0767 827 870

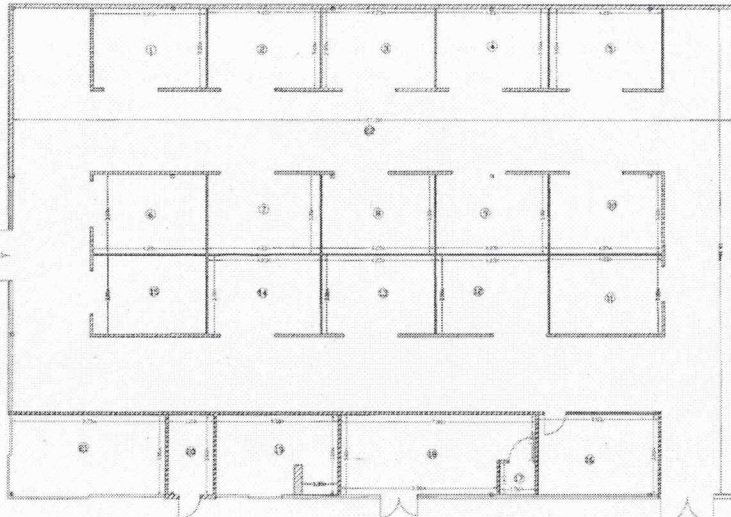
https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-100mp-jiului-bucuretii-noi-IDFbXA? gl=1*10zvgjp* up*MQ..* gs*MQ..&gclid=Cj0KCQjwmYzIBhC6ARIsAHA3IkRMhZMgyL0hWSRmDvZS7gYCNvkzzHRxxb7CEb 4I8G iH2GQgqbflaAkHhEALw wcB&gbr aid=0AAAAADRGgqBespnYtd0j1kTP5HPq81ggY

Anexa 2 – Documente de proprietate

ANEXA 19 la regulamentul

RELEVU SPATIU COMERCIAL
Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Adresa imobilului
202784	477.3	Municipiul Bucuresti, Sector 1, Strada Alina nr. 11
Cartea funciara colectiva an.		UAT
Cod unitate individuala (U)		Sector 1
		CF individuala



Se continua hala cu NC 244235

Nr. incaperi	Denumirea incaperi	Suprafata (mtr. patr.)
1	Spatiu Comercial	12.7
2	Spatiu Comercial	12.7
3	Spatiu Comercial	12.7
4	Spatiu Comercial	12.7
5	Spatiu Comercial	12.7
6	Spatiu Comercial	12.7
7	Spatiu Comercial	12.7
8	Spatiu Comercial	12.7
9	Spatiu Comercial	12.7
10	Spatiu Comercial	12.7
11	Spatiu Comercial	12.7
12	Spatiu Comercial	12.7
13	Spatiu Comercial	12.7
14	Spatiu Comercial	12.7
15	Spatiu Comercial	12.7
16	Spatiu Comercial	13.6
17	WC	1.6
18	Spatiu Comercial	26.8
19	Spatiu Comercial	13.4
20	Spatiu Tehnic	5.1
21	Spatiu Comercial	17.8
22	Inc. Acara	515.7

Suprafata totala 477.3 mp
Suprafata totala 477.3 mp

Evaluat, arh. Cristian Căboc

august 2005


 Cristian Căboc

SPATII PIATA 16 FEBRUARIE - BAZAR - VALOARE JUSTA SPATII (NR. CAD. 202754-C1)

NR. CRT.	NR. SPATIU	SUPRAFATA MP	VALOARE JUSTA LEI/MP	VALOARE JUSTA EURO/MP	VALOARE JUSTA LEI/SPATIU
1	1	12.70	1499	295.00	19,037.30
2	2	12.70	1499	295.00	19,037.30
3	3	12.70	1499	295.00	19,037.30
4	4	12.70	1499	295.00	19,037.30
5	5	12.70	1499	295.00	19,037.30
6	6	12.70	1499	295.00	19,037.30
7	7	12.70	1499	295.00	19,037.30
8	8	12.70	1499	295.00	19,037.30
9	9	12.70	1499	295.00	19,037.30
10	10	12.70	1499	295.00	19,037.30
11	11	12.70	1499	295.00	19,037.30
12	12	12.70	1499	295.00	19,037.30
13	13	12.70	1499	295.00	19,037.30
14	14	12.70	1499	295.00	19,037.30
15	15	12.70	1499	295.00	19,037.30
16	16	13.60	1499	295.00	20,386.40
17	17 - Wc	1.60	1499	295.00	2,398.40
18	18	20.20	1499	295.00	30,279.80
19	19	13.40	1499	295.00	20,086.60
20	20 - Spatiu Tehnic	5.10	1499	295.00	7,644.90
21	21	17.20	1499	295.00	25,782.80
22	22 - Hol Acces	215.70	1499	295.00	323,334.30
	TOTAL	477.30			

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

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

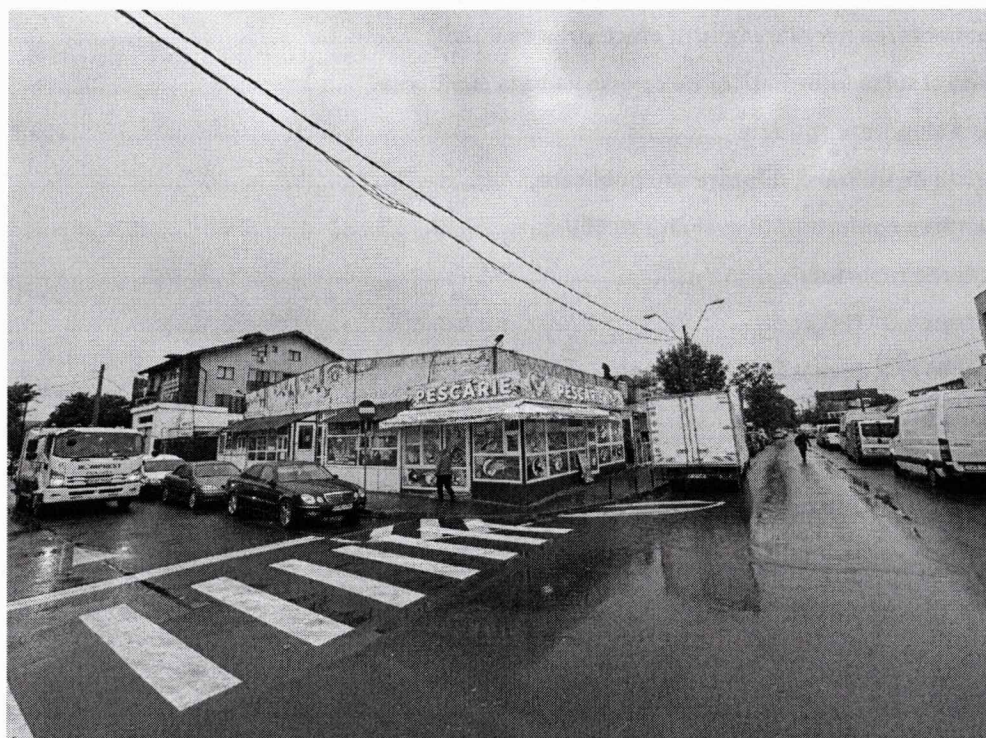
Tel: 0755.095.295; email: evaluator.grup@yahoo.com

Nr. raport: 337 / 28.10.2025

RAPORT DE EVALUARE
PROPRIETATE IMOBILIARĂ
SPATII PIATA 16 FEBRUARIE-BAZAR

– Bucuresti, Str. Almas, nr.11, Sector 1, Jud. Bucuresti–

Nr. cadastral 202754-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	10
(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	16
Descrierea bunurilor	17
Descrierea și analiza amplasamentului	24
Istoricul proprietății subiect	26
5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	26
6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	27
Estimarea valorii	27
Abordarea prin venit	29
Abordarea prin cost	30
8. Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii	34
9. ANEXE.....	36

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: SPATII PIATA 16 FEBRUARIE-BAZAR amplasate in Bucuresti, Str. Almas, nr.11, Sector 1, Jud. Bucuresti, conform documentelor puse la dispozitie formate din:

SPATII PIATA 16 FEBRUARIE - BAZAR - VALOARE JUSTA SPATII (NR. CAD. 202754-C1)		
NR. CRT.	NR. SPATIU	SUPRAFATA MP
1	1	12.70
2	2	12.70
3	3	12.70
4	4	12.70
5	5	12.70
6	6	12.70
7	7	12.70
8	8	12.70
9	9	12.70
10	10	12.70
11	11	12.70
12	12	12.70
13	13	12.70
14	14	12.70
15	15	12.70
16	16	13.60
17	17 - Wc	1.60
18	18	20.20
19	19	13.40
20	20 - Spatiu Tehnic	5.10
21	21	17.20
22	22 - Hol Acces	215.70
	TOTAL	477.30

Client: SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Proprietar: SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Utilizator desemnat: SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Localizare proprietate: Bucuresti, Str. Almas, nr.11, Sector 1, Jud. Bucuresti;

Data inspectiei: 02.10.2025

Data evaluarii: 02.10.2025

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. Almas

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: Evaluarea s-a efectuat sub ipoteza ca datele de intrare sunt corecte, fiind date de intrare (date tehnice cladiri) destul de putine.

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 (02.10.2025) este cel afișat de BNR, anume 5,0837 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 02.10.2025 este:

SPATII PIATA 16 FEBRUARIE - BAZAR - VALOARE JUSTA SPATII (NR. CAD. 202754-C1)					
NR. CRT.	NR. SPATIU	SUPRAFATA MP	VALOARE JUSTA LEI/MP	VALOARE JUSTA EURO/MP	VALOARE JUSTA LEI/SPATIU
1	1	12.70	1499	295.00	19,037.30
2	2	12.70	1499	295.00	19,037.30
3	3	12.70	1499	295.00	19,037.30
4	4	12.70	1499	295.00	19,037.30
5	5	12.70	1499	295.00	19,037.30
6	6	12.70	1499	295.00	19,037.30
7	7	12.70	1499	295.00	19,037.30
8	8	12.70	1499	295.00	19,037.30
9	9	12.70	1499	295.00	19,037.30
10	10	12.70	1499	295.00	19,037.30
11	11	12.70	1499	295.00	19,037.30
12	12	12.70	1499	295.00	19,037.30
13	13	12.70	1499	295.00	19,037.30
14	14	12.70	1499	295.00	19,037.30
15	15	12.70	1499	295.00	19,037.30
16	16	13.60	1499	295.00	20,386.40
17	17 - Wc	1.60	1499	295.00	2,398.40
18	18	20.20	1499	295.00	30,279.80
19	19	13.40	1499	295.00	20,086.60
20	20 - Spatiu Tehnic	5.10	1499	295.00	7,644.90
21	21	17.20	1499	295.00	25,782.80
22	22 - Hol Acces	215.70	1499	295.00	323,334.30
	TOTAL	477.30			

Membru titular ANEVAR, nr. legitimație 19180,

Bălțatu Bogdan Sebastian



2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară Bunuri imobile patrimoniale, situate în Bucuresti, Str. Almas, nr.11, 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 nesemnate ale certificării;
- ✓ la data acestui raport, evaluatorul este Membru titular;

Semnătura și data certificării

Bălțatu Bogdan Sebastian, Membru titular ANEVAR

02.10.2025



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

(a) Identificarea și competența evaluatorului

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

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

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

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

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

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

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

(b) Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

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

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

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

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

(c) Scopul evaluării

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

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

(d) Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Prezenta evaluare se referă la spațiile situate în cadrul Pieței 16 Februarie - Bazar, amplasate la adresa București, Str. Almas, nr.11, Sector 1, Jud. București. Evaluarea s-a realizat pe premisa bunurilor libere de sarcini.

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

(e) Tipul valorii

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

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

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

Conform *Standardelor de evaluare a bunurilor* ediția 2025, definiția valorii de piață este următoarea: "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ si/sau o datorie ar putea fi

schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”¹.

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

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

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

(f) Data evaluării, data inspecției, data raportului

Inspecția spațiilor din cadrul Pieței 16 Februarie - Bazar, 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 02.10.2025 .

Data raportului este 28.10.2025 .

Valoarea estimată este raportată în Euro. Conversia valorii în lei s-a făcut la cursul de **1EUR = 5,0837 RON**, valabil pentru data de 02.10.2025 . Exprimarea valorii în cele două monede este valabilă la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

(g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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

Inspecția proprietății a avut loc în data de 02.10.2025 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 informații referitoare la bunul patrimonial și au fost analizate schițele existente.

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

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

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

- Relevee spatiu;
- Extras de Carte Funciara nr. 202754;
- Centralizator suprafete (compartimentare) spatii ;
- Fisa mijlocului fix ;

Toate aceste documente se regăsesc în anexe .

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

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

- inspectia proprietății la exterior, din incinta imobilului și din zonele de acces din căile publice și la interior;

-cercetarea pieței locale specifice, inclusiv identificarea și inspectia 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 inspectiei 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 inspectiei, proprietatea era folosită de către administratorul bunurilor.

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

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

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

Sursele de informații au fost:

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

(i) Ipoteze și ipoteze speciale

Valoarea justă determinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

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

² SEV 101 Termenii de referință ai evaluării

Ipozeza 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.

Ipozeze:

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

³ SEV 101 Termenii de referință ai evaluării

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

Ipoteze speciale:

Evaluarea s-a efectuat sub ipoteza ca datele de intrare sunt corecte, fiind date de intrare (date tehnice cladiri) destul de putine.

(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 BUCUREȘTI și utilizatorului desemnat specificat în raport - SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat sau pentru oricare alt scop.

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

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

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

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

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

(k) Declararea conformității evaluării cu SEV

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

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

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

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

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

(l) Descrierea raportului

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

4. PREZENTAREA DATELOR

Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

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

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

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

Bucureștiul, capitala României, este cel mai mare oraș al țării și principalul centru politic, economic, cultural și academic. Situat în sud-estul României, pe malurile râului Dâmbovița, Bucureștiul s-a dezvoltat de-a lungul secolelor dintr-o așezare medievală într-o metropolă modernă, vibrantă și plină de contraste.

Primele mențiuni documentare datează din anul 1459, în vremea domniei lui Vlad Țepeș. De-a lungul istoriei, orașul a fost influențat de cultura occidentală și orientală deopotrivă, ceea ce i-a conferit o identitate arhitecturală unică. De la clădirile neoclasice și Art Deco din perioada interbelică, până la blocurile comuniste și zgârie-norii contemporani, Bucureștiul reflectă toate etapele istoriei moderne a României.

Cunoscut odinioară sub denumirea de „Micul Paris” datorită eleganței sale și a vieții culturale efervescente, orașul păstrează încă numeroase repere arhitecturale de valoare: Ateneul Român, Palatul Parlamentului – una dintre cele mai mari clădiri administrative din lume –, Palatul Regal, Arcul de Triumf, precum și vechi biserici și conace boierești. Centrul Vechi atrage turiștii prin străzile sale înguste, clădirile istorice restaurate și atmosfera boemă a cafenelelor și restaurantelor.

Bucureștiul este și un important centru universitar și cultural, găzduind numeroase instituții de învățământ superior, teatre, muzee și festivaluri internaționale. Viața artistică este diversă și dinamică, oferind spectacole de operă, concerte, expoziții și evenimente pentru toate gusturile.

În prezent, capitala se află într-un proces continuu de modernizare, cu investiții în infrastructură, transport și spații verzi. Parcul Herăstrău (astăzi Parcul Regele Mihai I), Parcul Cișmigiu și Delta Văcărești sunt doar câteva dintre oazele de natură care oferă locuitorilor momente de relaxare.

Bucureștiul este un oraș al contrastelor și al energiilor vii, în care trecutul și viitorul coexistă într-un ritm alert. Este o metropolă care se reinventează constant, rămânând totodată simbolul spiritului românesc modern.

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

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

Proprietatea imobiliară subiect este amplasată în zona semi-centrală a Municipiului Bucuresti, Str Almas .

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 Parcul Bazilescu;
- La cca 200 m de Statia de Metrou Parc Bazilescu ;
- La cca 800 m de Unitatea Militara SRI;

Utilitățile și amenajările stradale sunt adecvate.





Descrierea situației juridice

Dreptul de proprietate:

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

Actualul proprietar al terenului intravilan pe care este edificata constructia detine bunul exclusiv – cota de 1/1 parte. Acesta a fost dobandit spre administrare prin documentul nr. 92273 din 26/08/2024, conform Extras de Carte Funciara nr. 202754.

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

- Relevee spatiu;
- Extras de Carte Funciara nr. 202754;
- Centralizator suprafete (compartimentare) spatii ;
- Fisa mijlocului fix ;

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:

- Am avut pus la dispozitie Extras de Carte Funciara pentru informare cu numar cadastral 202754.

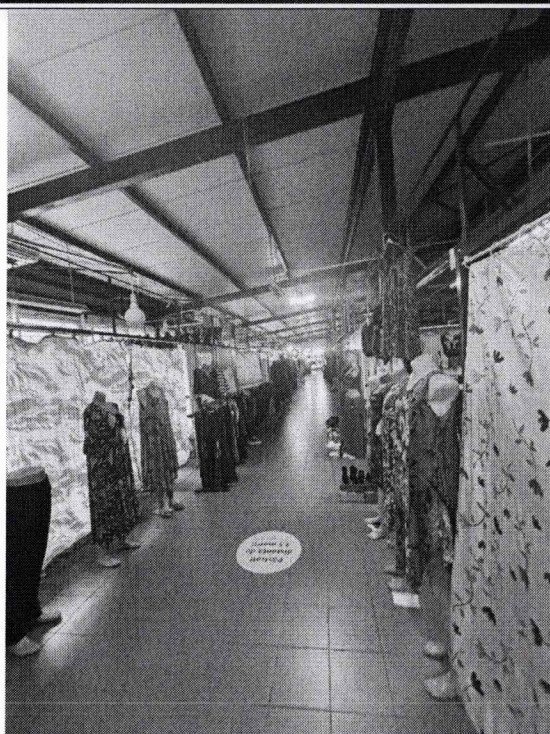
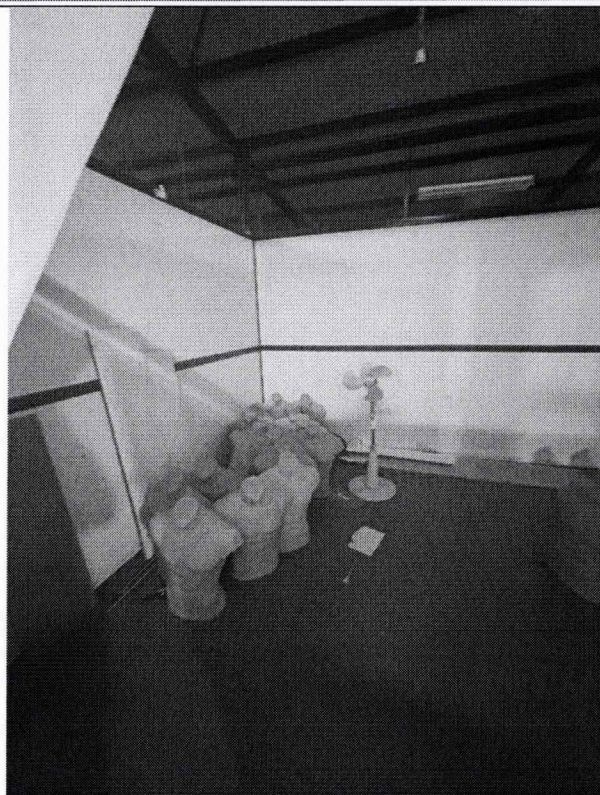
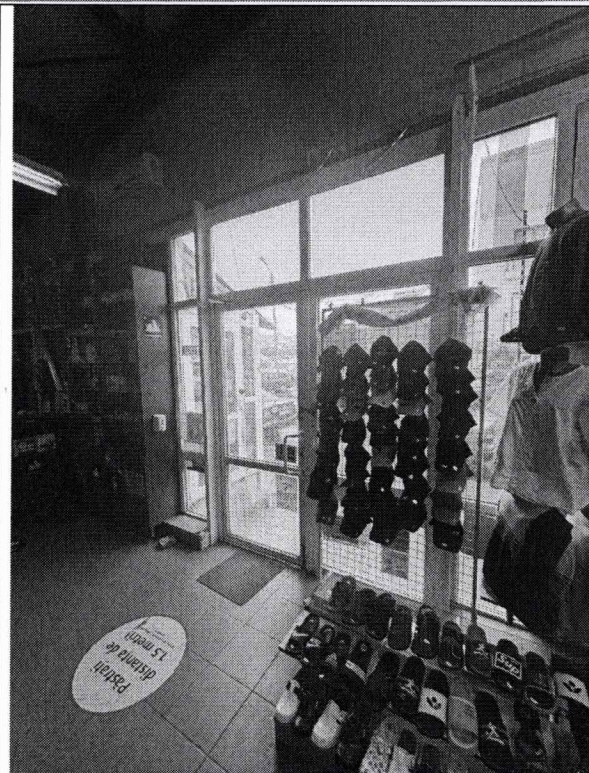
Descrierea bunurilor

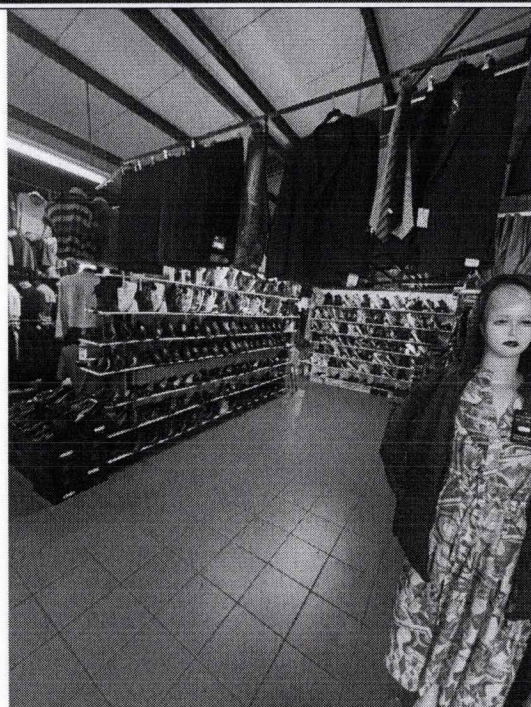
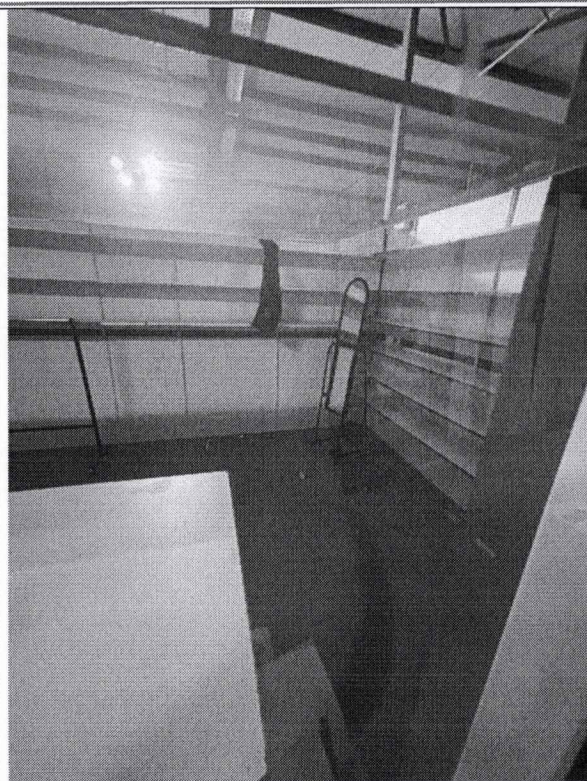
Spatiile sunt amplasate in zona centrala a municipiului Bucuresti, Str. Almas, nr.11, Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti , cu destinație comerciala, sunt compuse din:

- ✓ Spatiile din cadrul Pietei 16 Februarie - Bazar, conform datelor furnizate de reprezentantul SECTORULUI 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI , amplasate la parterul corpului C1, conform inspectiei la fata locului.

SPATII PIATA 16 FEBRUARIE - BAZAR - VALOARE CHIRIE SPATII (NR. CAD. 202754-C1)		
NR. CRT.	NR. SPATIU	SUPRAFATA MP
1	1	12.70
2	2	12.70
3	3	12.70
4	4	12.70
5	5	12.70
6	6	12.70
7	7	12.70
8	8	12.70
9	9	12.70
10	10	12.70
11	11	12.70
12	12	12.70
13	13	12.70
14	14	12.70
15	15	12.70
16	16	12.70
17	17	21.80
18	18	13.40
19	19	17.20
	TOTAL	255.60



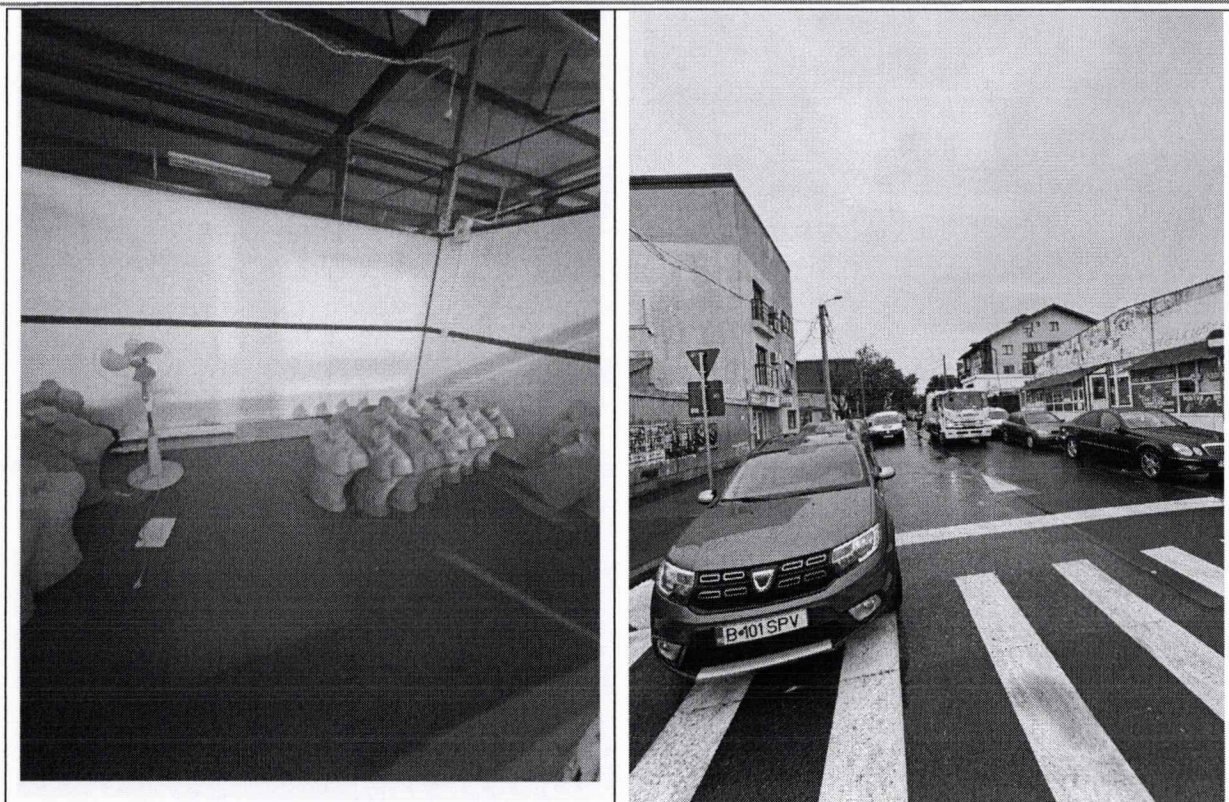












Descrierea și analiza amplasamentului

Caracteristici ale amplasamentului:

TEREN – Curti Constructii, in proprietate, cu suprafata $St = 1.090$ mp din acte aflat sub cladire.

Destinație: Teren cu destinație curți-construcții;

Topografie: Teren plan;

Formă: neregulată;

Utilități:

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

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

Acces: Accesul se realizează direct către proprietate din drumul public de acces, în momentul inspectiei str. Almas . 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 semi-centrală a localității București, zonă preponderent rezidențială cu case;

În prezent, pe terenul studiat se află 3 imobile.

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

Descrierea și analiza construcției

Date generale:

CONSTRUCTIE – cu aria construită desfășurată Acd: 487 mp , date preluate din Extrasul de Carte Funciara nr.202754 ;

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

SPATII PIATA 16 FEBRUARIE - BAZAR - VALOARE JUSTA SPATII (NR. CAD. 202754-C1)		
NR. CRT.	NR. SPATIU	SUPRAFATA MP
1	1	12.70
2	2	12.70
3	3	12.70
4	4	12.70
5	5	12.70
6	6	12.70
7	7	12.70
8	8	12.70
9	9	12.70
10	10	12.70
11	11	12.70
12	12	12.70
13	13	12.70
14	14	12.70
15	15	12.70
16	16	13.60
17	17 - Wc	1.60
18	18	20.20
19	19	13.40
20	20 - Spatiu Tehnic	5.10
21	21	17.20
22	22 - Hol Acces	215.70
	TOTAL	477.30

- ✓ **An construcție:** PIF: 2003, conform Extrasului de Carte Funciara nr.cad. 202754.
- ✓ **Vârstă cronologică construcție:** 22 de ani.
- ✓ **Structura de rezistență**
 - **Infrastructura** – fundații din beton armat.
 - **Suprastructura** – structura de rezistentă metalică.
- ✓ **Închiderile perimetrale și compartimentările:** din panouri sandwich și geamuri termopan din PVC și geam termoizolant.
- ✓ **Finisajele interioare:** Finisaj interior obisnuit, pardoseli din gresie gri, tamplarie PVC cu geam termopan.
- ✓ **Finisajul exterior:** tâmplăria interioară și cea exterioară este din PVC cu geam termopan.
- ✓ **Instalația electrică:** de tip îngropat (sub tencuială) și asigură iluminatul cu incandescență și funcționarea prizelor monofazate. Corpurile de iluminat și aparatele electrice sunt de tip inferior. Branșamentul se face direct la rețeaua stradală prin fir subteran.
- ✓ **Instalația sanitară funcțională:** instalația de alimentare cu apă este realizată cu țeavă multistrat, iar scurgerea este din tubulatură din polipropilenă. Obiectele sanitare sunt din porțelan sanitar, materiale acrilice și inox, cu accesorii cromate, de calitate medie și constau în bideu și WC.
- ✓ **Instalația de încălzire și de gaz metan:** nu a fost identificată în spații, doar de AC.

Istoricul proprietății subiect

Spatiile situate în PIATA 16 FEBRUARIE - BAZAR , situate pe Str. Almas, nr.11, Sector1, Mun. Bucuresti, au fost intrate în administrarea Sectorului 1 conform document nr.92273 din 26/08/2024.

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”.

Concluzii:

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

- ✓ cumpărătorul cel mai probabil este o companie medie spre mare sau o 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 (proportia);
- 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 să reprezinte percepția pieței specifice.

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

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

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

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

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

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

Abordarea prin venit

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

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

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

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

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

În cadrul metodei prin capitalizarea venitului se parcurg două etape:

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

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

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

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

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

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

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

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

⁵ DCF- Discounted Cash Flow (engl.)

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

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

Abordarea prin cost

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

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

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

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

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

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

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

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

SPATII PIATA 16 FEBRUARIE - BAZAR - VALOARE JUSTA SPATII (NR. CAD. 202754-C1)		
NR. CRT.	NR. SPATIU	SUPRAFATA MP
1	1	12.70
2	2	12.70
3	3	12.70
4	4	12.70
5	5	12.70
6	6	12.70
7	7	12.70
8	8	12.70
9	9	12.70
10	10	12.70
11	11	12.70
12	12	12.70
13	13	12.70
14	14	12.70
15	15	12.70
16	16	13.60
17	17 - Wc	1.60
18	18	20.20
19	19	13.40
20	20 - Spatiu Tehnic	5.10
21	21	17.20
22	22 - Hol Acces	215.70
	TOTAL	477.30

Raport de evaluare – Evaluare Raportare Financiara SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI – PIATA 16 FEBRUARIE - BAZAR

Beneficiar raport: PRIMARIA SECTORULUI 1 - PIATA 16 FEBRUARIE
 SECTORULUI 1
 Proprietate Evaluata:
 BUCURESTI, BUCURESTI, Destinatari: PRIMARIA

Data evaluarii: 02.09.2025 / Curs la data evaluarii: 50837 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 - C1 -PAVILION COMERCIAL

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	IPOL10024	Invelitoare		mp Ac	B	487	221,72	107.977,64	100,00	107.978	0	7	134
2	FINSPTEI	Finisaj interior		mp Ac	B	487	422,82	205.913,34	100,00	205.913	0	7	134
3	ELLIDL	Instalatii electrice		mp Ac	B	487	338,45	164.825,15	100,00	164.825	0	7	134
4	IVACFEE	Instal.incalzire		mp Ac	B	487	120,31	58.590,97	100,00	58.591	0	7	134
5	SALIDLPA	Instalatii sanitare		mp Ac	B	487	52,92	25.772,04	100,00	25.772	0	7	134
6	FISMET3020	Infrastructura spatiu comercial pe structura metalica:		mp Ac	B	487	569,24	277.219,88	100,00	277.220	0	7	134
7	D24H68	Suprastructura spatiu comercial pe structura metalica:		mp Ac	B	487	664,08	323.406,96	100,00	323.407	0	7	134
8	FATATEI	Fatada la sp.comercial pe str.metallca:		mp fatada	B	487	623,37	303.581,19	100,00	303.581	0	7	134
		TOTAL FISA						1.467.287		1.467.287	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

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a cladirii

2003		Scd (mp) :		487	
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	600626.84	46%	276288.3464	324338.4936
2	Invelitoare	107977.64	58%	62087.143	45890.497
3	Finisaje	509484.53	46%	234362.8838	275121.6462
4	Instalatii	249198.16	66%	164470.7856	84727.3744
Total cost fara TVA (lei)		1467287		737209.1588	730078
Total cost fara TVA (lei/mp)					1499

8. Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii

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

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

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

SPATII PIATA 16 FEBRUARIE - BAZAR - VALOARE JUSTA SPATII (NR. CAD. 202754-C1)					
NR. CRT.	NR. SPATIU	SUPRAFATA MP	VALOARE JUSTA LEI/MP	VALOARE JUSTA EURO/MP	VALOARE JUSTA LEI/SPATIU
1	1	12.70	1499	295.00	19,037.30
2	2	12.70	1499	295.00	19,037.30
3	3	12.70	1499	295.00	19,037.30
4	4	12.70	1499	295.00	19,037.30
5	5	12.70	1499	295.00	19,037.30
6	6	12.70	1499	295.00	19,037.30
7	7	12.70	1499	295.00	19,037.30
8	8	12.70	1499	295.00	19,037.30
9	9	12.70	1499	295.00	19,037.30
10	10	12.70	1499	295.00	19,037.30
11	11	12.70	1499	295.00	19,037.30
12	12	12.70	1499	295.00	19,037.30
13	13	12.70	1499	295.00	19,037.30
14	14	12.70	1499	295.00	19,037.30
15	15	12.70	1499	295.00	19,037.30
16	16	13.60	1499	295.00	20,386.40
17	17 - Wc	1.60	1499	295.00	2,398.40
18	18	20.20	1499	295.00	30,279.80
19	19	13.40	1499	295.00	20,086.60
20	20 - Spatiu Tehnic	5.10	1499	295.00	7,644.90
21	21	17.20	1499	295.00	25,782.80
22	22 - Hol Acces	215.70	1499	295.00	323,334.30
	TOTAL	477.30			

Analiza rezultatului și concluzia evaluării

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

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

Abordarea prin cost este adecvată în cazul proprietății subiect deoarece aceasta are o vârstă cronologică de 23 de ani.

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

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

Astfel, având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul

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

SPATII PIATA 16 FEBRUARIE - BAZAR - VALOARE JUSTA SPATII (NR. CAD. 202754-C1)					
NR. CRT.	NR. SPATIU	SUPRAFATA MP	VALOARE JUSTA LEI/MP	VALOARE JUSTA EURO/MP	VALOARE JUSTA LEI/SPATIU
1	1	12.70	1499	295.00	19,037.30
2	2	12.70	1499	295.00	19,037.30
3	3	12.70	1499	295.00	19,037.30
4	4	12.70	1499	295.00	19,037.30
5	5	12.70	1499	295.00	19,037.30
6	6	12.70	1499	295.00	19,037.30
7	7	12.70	1499	295.00	19,037.30
8	8	12.70	1499	295.00	19,037.30
9	9	12.70	1499	295.00	19,037.30
10	10	12.70	1499	295.00	19,037.30
11	11	12.70	1499	295.00	19,037.30
12	12	12.70	1499	295.00	19,037.30
13	13	12.70	1499	295.00	19,037.30
14	14	12.70	1499	295.00	19,037.30
15	15	12.70	1499	295.00	19,037.30
16	16	13.60	1499	295.00	20,386.40
17	17 - Wc	1.60	1499	295.00	2,398.40
18	18	20.20	1499	295.00	30,279.80
19	19	13.40	1499	295.00	20,086.60
20	20 - Spatiu Tehnic	5.10	1499	295.00	7,644.90
21	21	17.20	1499	295.00	25,782.80
22	22 - Hol Acces	215.70	1499	295.00	323,334.30
	TOTAL	477.30			

Membru titular ANEVAR, nr. legitimație 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. CR.	SISTEM CONSTRUCTIV	STRUCTURA REZIST.		FINISAJ		TERASE NECIRCULAB		SARPANTA	INVELITORI				INSTALATII FUNCTIONALE	
		INFRASTR.	SUPRASTR.	INTERIOR	EXTERIOR	HIDROIZOL	STR. SUPOR		TIGLA	LINDAB	Tb.Zn	AZBOC	ELECTR.	SANITARE
1	BETON -CARAMIDA	100	100	70	60-100	15	60	50	80	50	25	20	35	30-45
2	BETON -BETON	100	100	80	60-100	15	60	50	80	50	25	20	35	30-45
3	BETON METAL	100	100	80	60-100	15	60	50	80	50	25	20	35	30-45
4	BETON -LEMN	100	60	50	50	15	60	50	70	50	25	20	35	30-45

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

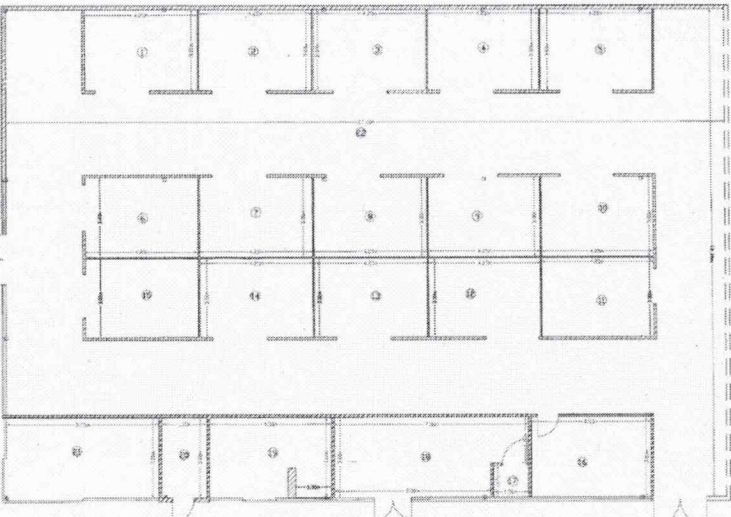
Anexa 2 – Documente de proprietate

ANEXA 18 la regulamentul

RELEVU SPATIU COMERCIAL

Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Adresa imobilului
202754	477.5	Municipiul Bucuresti, Sector 1, Strada Alma nr. 11
Cartea funciara colectiva nr.	UNIT	Sector 1
Cod unitate individuala (U)	CP individuala	



Se continua hala cu NC 244235

Nr. incalzire	Descrierea incalzirii	Suprafata (m²) (mp)
1	Spatiu Comercial	18.7
2	Spatiu Comercial	18.7
3	Spatiu Comercial	18.7
4	Spatiu Comercial	18.7
5	Spatiu Comercial	18.7
6	Spatiu Comercial	18.7
7	Spatiu Comercial	18.7
8	Spatiu Comercial	18.7
9	Spatiu Comercial	18.7
10	Spatiu Comercial	18.7
11	Spatiu Comercial	18.7
12	Spatiu Comercial	18.7
13	Spatiu Comercial	18.7
14	Spatiu Comercial	18.7
15	Spatiu Comercial	18.7
16	Spatiu Comercial	18.7
17	WC	1.5
18	Spatiu Comercial	20.2
19	Spatiu Comercial	13.4
20	Spatiu Comercial	5.1
21	Spatiu Comercial	17.2
22	Plat. Acces	215.7

Suprafata totala: 217.3 mp
Suprafata noastra: 217.3 mp

Evaluat: ark/Catrin Căpăc
August 1, 2025



10213

Nr. M/ /12 .11.2025

K2-355

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a 19 spații comerciale aflate în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, situate în Piața 16 Februarie - Bazar, strada Almaș nr. 11, Sector 1, București, număr cadastral 202754-C1

1.Descrierea situației actuale:

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

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

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

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

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

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

Potrivit art. 333 din același act normativ, ”(1) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local. (2) Hotărârea prevăzută la alin. (1) cuprinde următoarele elemente: a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii; b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii; c) durata închirierii; d) prețul minim al închirierii. (3) În cazul în care contractul de închiriere se încheie de către titularul dreptului de administrare, acesta are dreptul să încaseze din



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

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

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

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

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

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

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

2.Documentare juridică:

Ținând seama de prevederile actelor normative incidente în speță:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Proiectul nu este necesar să parcurgă procedura privind transparența decizională.

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

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

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

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

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



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

- FAVORABIL proiectul de privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a 19 spații comerciale aflate în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, situate în Piața 16 Februarie - Bazar, strada Almaș nr. 11, Sector 1, București, numar cadastral 202754-C1 , se supune spre dezbateră și aprobarea Consiliului Local al Sectorului 1.

**DIRECTOR GENERAL
GABRIELA FLORESCU**

Nume Prenume	Funcția	Semnătură	Întocmit/avizat	Data
Năftănăilă Daiana-Elena	Șef serviciu		Avizat	.11.2025
Beatrice Florentina Moja	Consilier juridic		Întocmit	.11.2025



Nr. G/ 4702 /13.11.2025

K2-355

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a 19 spații comerciale aflate în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, situate în Piața 16 Februarie - Bazar, strada Almaș nr. 11, Sector 1, București, numar cadastral 202754-C1

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București, impactul financiar prin închirierea a 19 spații comerciale va conduce la creșterea veniturilor la bugetul local al Sectorului 1 al Municipiului București.

Astfel, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (3) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, am întocmit prezentul Raport de Specialitate prin care propunem spre dezbateră Consiliului Local al Sectorului 1 Proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a 19 spații comerciale aflate în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, situate în Piața 16 Februarie - Bazar, strada Almaș nr. 11, Sector 1, București, numar cadastral 202754-C1.

**DIRECTOR GENERAL ADJUNCT
CODRUȚ SAIVIM COCOTĂ**

Întocmit:	Funcția	Semnătura	Data
Olga Bălășescu	Consilier Superior		13.11.2025