



MUNICIPIUL BUCURESTI SECTORUL 5

Str. Fabrica de Chibrituri nr.9-11, sector 5
Tel.: 021.314.46.80 021.314.43.18
Fax: 021.314.49.90 021.311.04.65

Cod fiscal: 4433953
e-mail: primarie@sector5.ro

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local sector 5 nr. 139/08.07.2019 privind închirierea spațiilor comerciale administrate de către Administrația Piețelor Sector 5

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 0364 / 25.01. 2022 întocmit de Primarul Sector 5;
- Raportul de Specialitate comun al Direcției Generale de Administrare a Domeniului Public și Privat al Sectorului 5 și al Administrației Piețelor Sector 5 înregistrat sub nr. DAAPP 17 / 25.01. 2022;

Ținând cont de Avizul Comisiei Buget, Finante, Taxe Locale, Fonduri Europene si alte Activitati Economice;

Luând în considerare:

- Hotărârea Consiliului Local sector 5 nr. 139/08.07.2019 privind închirierea spațiilor comerciale administrate de către Administrația Piețelor Sector 5;

- HCGMB nr.426/26.07.2018 privind reglementarea raporturilor contractuale privind spațiile cu alta destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Municipiului București, precum și pentru abrogarea HCGMB nr.32/2007 și a HCGMB nr.268/2010;

-Prevederile art.58 și art.59 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată;

În temeiul prevederilor art.136 alin.(1), art. 139 alin. (1), art.166 alin.(2) lit. e) și g) și art.196 alin.(1), lit. a), din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 5

HOTARASTE:

Art. 1 –Se aprobă modificarea art.4 linia a doua din H.C.L. Sector 5 nr.139/08.07.2019, prin schimbarea tarifului de la care porneste procedura de licitatie pentru spațiile aflate în Piața Rahova, astfel: “-18 euro/mp/luna –Piața Rahova”.

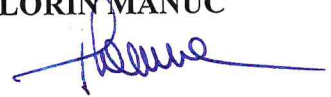
Art. 2 – Se aprobă modificarea art.4.2 al Anexei nr. 2 a H.C.L. Sector 5 nr.139/08.07.2019, după cum urmează: “4.2. Termenul de închiriere al spațiului/terenului este de maxim 5 ani de la data încheierii contractului, cu posibilitatea revizuirii”.

Art. 3 – Se aprobă modificarea art.3.1 din Anexa nr.3 a H.C.L. Sector 5 nr.139/08.07.2019, după cum urmează:” 3.1. Presentul contract se încheie pe o perioadă de maxim 5 ani, calculată de la data semnării de către ambele părți, respectiv de la data _____, la data _____”.

Art. 4 Celelalte prevederi ale H.C.L. Sector 5 nr. 139/08.07.2019 rămân în vigoare.

Art. 5 – Administrația Pietelor Sector 5, Direcția Generală de Administrare a Domeniului Public și Privat și Serviciul Evidența Acte Administrative – Direcția de Asistență Tehnică și Juridică vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL AL SECTORULUI 5,
FLORIN MĂNUC**





MUNICIPIUL BUCURESTI SECTOR 5

Str. Fabrica de Chibrituri nr.9-11, sector 5
Tel.: 021.314.46.80 021.314.43.18
Fax: 021.314.49.90 021.311.04.65

Cod fiscal: 4433953
e-mail: primarie@sector5.ro

Nr. 123641 /25.01.2022

REFERAT DE APROBARE

În contextul situației epidemiologice determinată de răspandirea coronavirusului SARS-COV-2 și ținând seama de prevederile Hotararilor de Guvern privind prelungirea stării de alertă pe teritoriul României, precum și stabilirea măsurilor care se aplică pe durata acestora pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19, sunt necesare măsuri de sprijinire a activității economice a operatorilor care desfășoară activitatea în piața Rahova.

În condițiile art.5 alin.3 lit.f) din Legea nr.55/2020, cu modificările și completările ulterioare, prin Hotărâri ale Guvernului s-au aplicat succesiv măsuri de limitare a accesului persoanelor la serviciile și activitățile desfășurate de operatorii economici în structurile închise, de tipul pietelor agroalimentare, târgurilor, balciurilor și a tâlciocurilor, definite potrivit art.7 alin.1 din Hotărârea Guvernului nr.348/2004 privind exercitarea comerțului cu produse și servicii de piață în unele zone publice, cu modificările și completările ulterioare.

Ținând cont de atribuțiile Consiliului Local al Sectorului 5 prevăzute la art.166 alin.2 lit.g și lit.q din Codul Administrativ, prin care acesta administrează bunurile proprietate publică de pe raza sectorului precum și faptul că asigură condițiile necesare pentru buna funcționare a pietelor;

Luând în considerare faptul că, măsurile reale și obiective impuse prin acte normative pentru a limita răspandirea COVID-19, au generat închiderea, suspendarea sau diminuarea activităților economice desfășurate în spațiile comerciale închiriate în piața Rahova, situație ce nu a putut fi prevăzută la încheierea contractelor de închiriere;

Având în vedere raportul din data de 25.01.2022, întocmit de către un expert evaluator, membru titular autorizat ANEVAR, care a realizat un studiu de piață privind chiriiile din zona Piața Agroalimentară Rahova și care a estimat că „valoarea unitară a chiriei de piață pentru spațiile comerciale localizate în incinta zonei Pieței Agroalimentare Rahova, în scopul valorificării acestora și creșterii gradului de ocupare este corespunzătoare unei chirie unitare de 18 eur/mp/lună”;

Pentru a veni in sprijinul comerciantilor si a asigura continuitatea dezvoltarii pe plan local a activitatilor comerciale din spatiile inchiriate in piete, pentru a nu afecta negativ piata locurilor de munca datorita inchiderii acestor activitati, cu consecinta diminuarii drastice a conditiilor de trai pentru familiile afectate si avand in vedere pretul zonei, masura expusa mai sus este necesara.

Pe cale de consecință, propunem modificarea tarifului minim de la care să pornească procedura de licitație pentru Piața Rahova de 18 euro/m.p./lună.

De asemenea, propunem ca durata maximă a contractului de închiriere să fie de 5 ani.

Având in vedere cele anterior relatate, supun spre analiza proiectul de hotărâre privind modificarea Hotărârii Consiliului Local sector 5 nr. 139/08.07.2019, privind închirierea spațiilor comerciale administrate de către Administrația Piețelor Sector 5.



RAPORT DE SPECIALITATE

Privind modificarea Hotărârii Consiliului Local sector 5 nr. 139/08.07.2019, privind închirierea spațiilor comerciale administrate de către Administrația Piețelor Sector 5

Prin Hotărârea Consiliului Local sector 5 nr. 139/08.07.2019, Consiliul Local Sector 5 a aprobat închirierea spațiilor comerciale administrate de către Administrația Piețelor Sector 5.

Administrația Piețelor Sector 5, institutie publica, extrabugetara, aflata in subordinea Consiliului Local Sector 5, conform HCGMB nr.239/2001 privind unele masuri de imbunatatire a activitatii in pietele agroalimentare din municipiul Bucuresti, reprezentata legal prin Iliescu Valentin – Director General, va supune atentiei Raportul de specialitate prin care va propunem sprijinirea activitatilor comerciale din piata Rahova, prin modificarea tarifului minim de la care porneste procedura de licitatie.

Luand in considerare faptul ca o premiza determinanta in stabilirea obiectivelor si strategiilor o constituie armonizarea legislatiei specific administratiei publice in vederea eficientizarii actului administrativ, tinand cont de faptul ca activitatea administratiei publice trebuie sa fie eficienta se impune luarea unor masuri de o maniera flexibila care sa permita indeplinirea cu eficienta a atributiilor institutionale.

In contextul situatiei epidemiologice determinata de raspandirea coronavirusului SARS-COV-2 si tinand seama de prevederile Hotararilor de Guvern privind prelungirea starii de alerta pe teritoriul Romaniei, precum si stabilirea masurilor care se aplica pe durata acesteia pentru prevenirea si combaterea efectelor pandemiei de COVID-19, sunt necesare masuri de sprijinire a activitatii economice a operatorilor care desfasoara activitatea in piata Rahova.

In conditiile art.5 alin.3 lit.f) din Legea nr.55/2020, cu modificarile si completarile ulterioare, prin Hotarari ale Guvernului s-au aplicat succesiv masuri de limitare a accesului persoanelor la serviciile si activitatile desfasurate de operatorii economici in structurile inchise, de tipul pietelor agroalimentare, targurilor, balciurilor si a taltiocurilor, definite potrivit art.7 alin.1 din Hotararea Guvernului nr.348/2004 privind exercitarea comertului cu produse si servicii de piata in unele zone publice, cu modificarile si completarile ulterioare.

Tinand cont de atributiile Consiliului Local al Sectorului 5 prevazute la art.166 alin.2 lit.g si lit.q din Codul Administrativ, prin care acesta administreaza bunurile proprietate publica de pe raza sectorului precum si faptul ca asigura conditiile necesare pentru buna functionare a pietelor;

Luand in considerare faptul ca, masurile reale si obiective impuse prin acte normative pentru a limita raspandirea COVID-19, au generat inchiderea, suspendarea sau diminuarea activitatilor

economice desfășurate în spațiile comerciale închiriate în piața Rahova, situație ce nu a putut fi prevăzută la încheierea contractelor de închiriere;

Având în vedere raportul din data de 25.01.2022, întocmit de către un expert evaluator, membru titular autorizat ANEVAR, care a realizat un studiu de piață privind chiriile din zona Piața Agroalimentară Rahova și care a estimat ca „valoarea unitară a chiriei de piață pentru spațiile comerciale localizate în incinta zonei Pieței Agroalimentare Rahova, în scopul valorificării acestora și creșterii gradului de ocupare este corespunzătoare unei chirii unitare de 18 eur/mp/lună”;

Pentru a veni în sprijinul comercianților și a asigura continuitatea dezvoltării pe plan local a activităților comerciale din spațiile închiriate în piețe, pentru a nu afecta negativ piața locurilor de muncă datorită închiderii acestor activități, cu consecința diminuării drastice a condițiilor de trai pentru familiile afectate și având în vedere prețul zonei, măsura expusă mai sus este necesară.

Pe cale de consecință, propunem modificarea tarifului minim de la care să pornească procedura de licitație pentru Piața Rahova de 18 euro/m.p./lună.

De asemenea, propunem ca durata maximă a contractului de închiriere să fie de 5 ani.

În consecință va supunem spre dezbateră Proiectul de Hotărâre privind modificarea Hotărârii Consiliului Local sector 5 nr. 139/08.07.2019, privind închirierea spațiilor comerciale administrate de către Administrația Piețelor Sector 5.

Administrația Piețelor Sector 5

**Director General,
Iliescu Valentin**



Direcția Generală de Administrare a Domeniului Public și Privat,

**Director General,
Hrant Oundjian**



1/25/2022

STUDIU PRIVIND CHIRIA DE PIATA
PENTRU SPATIILE COMERCIALE
LOCALIZATE IN INCINTA PIATEI
AGROALIMENTARE RAHOVA

SOS. ALEXANDRIEI NR. 3-5,
BUCURESTI, SECTOR 5



Ing. Gabriela Marinescu- leg. Nr.13951 ANEVAR

CUPRINS

1. <u>TERMENI DE REFERINTA</u>	4
1.1 Identificarea și competența evaluatorului	4
2.2 Identificarea clientului și a oricaror utilizatori desemnați	4
2.4 Drepturi de proprietate evaluate.....	5
2.5 Bazele evaluării / Tipul valorii	5
2.6 Premisele valorii chiriei de piață	6
2.13 Titlu de proprietate	8
2.14 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	8
2.14 Declarația conformității evaluării cu SEV.	8
2.16 Responsabilități și restricții bazate pe inspecție și documentele puse la dispoziție.....	9
2.19 Descrierea raportului	10
3. <u>PREZENTAREA DATELOR</u>	10
3.2 <u>DESCRIEREA ZONEI</u>	11
4. <u>ANALIZA CHIRIEI DE PIATĂ</u>	11
4. <u>CONCLUZIE</u>	0

Catre : ADMINISTRATIA PIETELOR SECTOR 5 - BUCURESTI

Sos. Alexandriei, nr.3-5, sector 5, Bucuresti

Stimati Domni/Doamne,

Re: studiu de informare a clientului privind chiria de piata pentru spatiile comerciale inchise, care se afla in cadrul Pietei Agroalimentare Rahova- Bucuresti- Sector 5, sos. Alexandriei, nr.3-5

Conform solicitarii dispuse de Dvs. de a realiza un studiu de piata privind chiirile din zona Pietei Agroalimentare Rahova- va inaintam raportul de evaluare privind aceste spatii inchise, delimitate, conform tabelului:

Nr. crt	Nr. spatiu	Suprafata (mp)
1	10	173,94
2	4	70,00
3	2	69,10
4	7	33,20
5	8	33,00
6	1	132,99
7	3	70,00
8	5	92,58
9	6	160,24
10	9	34,60
TOTAL(MP)		869,65

Spatiile comerciale supuse evaluarii sunt conforme cu fotografiile din Anexa care au fost prezentate evaluatorului la data inspectiei si au fost atasate la prezentul raport.

Acest raport a fost realizat in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022 care incorporeaza Standardele Internationale de Evaluare (International Valuation Standards), precum si Ghidurile de evaluare, strict necesare evaluarii bunurilor

Ne rezervam dreptul de a face corecturi, in cazul aparitiei unor erori materiale de transcriere sau in urma aparitiei altor documente ce pot modifica datele prelucrate pentru evaluare.

Obiectul evaluarii il constituie spatiile comerciale inchise, amenajate, inchiriabile, in incinta zonei Pietei Agroalimentare Rahova, sos. Alexandriei. Nr.3-5, Bucuresti, sector 5.

Scopul prezentului studiu este informarea clientului privind chiria de piata pentru spatiile comerciale inchise, amenajate, care se afla in cadrul Pietei Agroalimentare Rahova- Bucuresti- Sector 5, sos. Alexandriei, nr.3-5, în conformitate cu solicitarea beneficiarului de valorificare la o valoare unitara a spatiilor comerciale prin inchiriere

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere! . În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, compensări sau reduceri speciale. „Clauzele de închiriere corespunzătoare” sunt acelea care ar fi, de regulă, convenite pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață. Estimarea chiriei de piață ar trebui să fie efectuată numai în corelare cu clauzele principale de închiriere luate în considerare de evaluator.

In opinia noastră valoarea unitara a chiriei de piata pentru spatiile comerciale localizate in incinta zonei Pietei Agroalimentare RAHOVA, in scopul valorificarii acestora si cresterii gradului de ocupare este corespunzatoare unei chirii unitare de 18 eur/mp/luna.

La baza acestei analize au stat informatiile de piata din zona, si conform solicitarii a fost furnizata o singura valoare de piata a chiriei, constituind un punct de plecare in vederea rentabilizarii spatiilor comerciale, reducerea ratei de capitalizare prin marirea Venitului Net din exploatare, marirea gradului de ocupare a spatiilor comerciale.

Este de mentionat faptul ca in zona interioara a pietei agroalimentare exista doar magazine de comercializare a carnurilor, vad comercial redus, posibilitati de schimbare a destinatiei magazinelor (farmacie, articole de bacanie) nefiind de impact care sa mareasca gradul de ocupare si interesul consumatorilor. In zona se afla foarte multe farmacii (inclusiv Farmacia Tei), minimarket-uri de parter de bloc, stradale care au articole de bacanie si de igiena si articole de larg consum.

De asemenea conversia magazinelor existente si deja inchiriate in spatii comerciale cu alta activitate decat cea de comercializare a carniilor inseamna cheltuieli suplimentare deoarece, in prezent, locatarii spatiilor inchiriate sunt dependenti de investitiile facute in scopul amortizarii acestora, orice investitie de amenajare a spatiului neputand fi dezafectata .

Va subliniem faptul ca aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nici o responsabilitate transmisa unei terte parti. Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.

In plus, certificam ca evaluatorul nu are nici un interes direct cu privire la activele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si nici o influenta legata de partile implicate, asa dar avand aptitudinea de a oferi consultanta in mod deliberat.



Cu increderea ca prezentul raport de evaluare corespunde cererii dvs. va stam la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare.

Cu stima,

Expert evaluator

Marinescu S. Gabriela



WOT Marinescu

1. TERMENI DE REFERINTA

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Subsemnata, Marinescu Gabriela, persoana fizica autorizata, evaluator bunuri mobile, membru titular autorizat ANEVAR, legitimatie ANEVAR 13951, declar ca evaluarea a fost efectuata conform standardelor evaluarii bunurilor editia 2022 si confirm ca :

- posed calificarea, abilitatea si experienta necesara pentru efectuarea evaluarii in mod obiectiv si nepartinitor si, in acest raport nu am nevoie să apelez la asistență semnificativa din partea altor specialiști

- afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte ; analizele, opiniile si concluziile personale ale evaluatorului fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In derularea intregului proces al evaluarii care a dus la opinia raportata, evaluatorul nu a fost constrans sau influentat in niciun fel.

- suma ce reprezinta plata pentru elaborarea raportului de evaluare nu are nicio legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze vreuna din partile interesate si nu este influentata de aparitia vreunui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectiva in proprietatea care face subiectul prezentului raport de evluare si niciun interes sau influenta legata de partile interesate. Astfel, evaluatorul a putut oferi o valoare obiectiva si impartiala.

2.2 Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati

Client : Administrația Piețelor Sector 5 București

Utilizator desemnat : Administrația Piețelor Sector 5 București, Soseaua Alexandriei 3-5, Sector 5, București

2.3 Scopul prezentului studiu este informarea clientului privind chiria de piata pentru spatiile comerciale inchise, care se afla in cadrul Pieței Agroalimentare Rahova- Bucuresti- Sector 5, sos. Alexandriei, nr.3-5, în conformitate cu solicitarea beneficiarului de valorificare la o valoare unitara a spatiilor comerciale prin inchiriere

Raportul de evaluare si studiul aferent nu va putea fi folosit pentru niciun alt scop decat cel declarat, evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in nicio alta circumstanta sau context in care ar putea fi folosit.

2.4 Drepturi de proprietate evaluate

Nu este cazul in cadrul acestui studiu, se considera ca sunt depline si in conformitate cu normele legale si sunt tranzactionabile..

2.5 Bazele evaluarii / Tipul valorii

Ni s-a solicitat sa estimam Chiria de piata unitara a spatiilor subiect, in conformitate cu procedura agreata.

Chiria de piata a fost determinata in concordanta cu standardele aplicabile, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea si ipotezelor speciale.

Conform premiselor valorii de piata a chiriei si SEV 104: Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere¹.

În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, compensări sau reduceri speciale. „Clauzele de închiriere corespunzătoare” sunt acelea care ar fi, de regulă, convenite pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață. Estimarea chiriei de piață ar trebui să fie efectuată numai în corelare cu clauzele principale de închiriere luate în considerare de evaluator.

Chiria contractuală este chiria plătită conform clauzelor unui contract efectiv de închiriere. Chiria contractuală poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a se putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.

Valoare chiriei de piata a fost estimata in concordanta cu standardele aplicabile, tinandu-se cont de scopul

pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- SEV 100 - Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV102 - Implementarea
- SEV 103 - Raportarea evaluarii
- SEV 104 – Tipul valorii
- SEV230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare

2.6 Premisele valorii chiriei de piata

O premisa a studiului descrie conditiile in care sunt utilizate spatiile comerciale, modul administrarii si al conditiilor contractuale iar tipul valorii poate impune o anumita valoare.

Premisele valorii sunt rezultate din scopul prezentului raport de evaluare de estimare a chiriei de piata din incinta zonei Pietei Agroalimentare, spatii comerciale inchise, subiect ale evaluarii .

2.7 Data evaluarii

25.01.2022

2.8 data inspectiei

Bunurile evaluate au fost inspectate personal de către ing. Marinescu Gabriela, expert evaluator bunuri mobile si proprietati imobiliare, posesor al legitimației ANEVAR nr. 13951, in data de 21.01.2022 in locatiile din Piata Agroalimentara Rahova, Sector 5, Bucurestie- insotita de catre un reprezentant al Administratiei Pietelor.

Fotografiile reprezentative pentru locatii sunt anexate la prezentul raport de evaluare.

2.9 Data redactarii raportului de evaluare

25.01.2022

2.10. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea.

Toate informațiile legate de bunuri au fost furnizate de catre client .

Alte Informații suplimentare necesare procesului de evaluare au fost culese dintr-un numar de surse considerate corecte și de încredere, site-uri de inchirieri imobiliare, au fost contactati agenti si persoane care inchiriaza in zona Rahova, limitrof si in zone similare.

2.11 poteze si ipoteze speciale

Studiul s-a facut in ipoteza ca exista toate avizele si acordurile necesare utilizarii actuale ale spatiilor comerciale din incinta Pietei Agroalimentare Rahova.

S-a demarat studiul in premisa ca toate surse de informatii in acest raport, documentele si informatiile sunt credibile, verificabile, ca dreptul de proprietate este valabil si tranzactionabil prin inchiriere.

Nu au fost inspectate acele parti care nu sunt accesibile.

Nu pot exprima opinia asupra stării fizice a părților neinspectate sau a unor eventuale vicii ascunse și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea tehnica si functionala a tuturos instalatiilor si utilitatilor.

Valoarea estimata este valabila pentru spatii in forma unitara, iar in starea "in care este – unde este" conform fotografiilor prezentate si constatarilor de la data inspectiei nu va aduce modificari in functie de localizare, utilitati, vad commercial, restrictii legale ale tipului de activitate ce se presteaza in zona Pietei Agroalimentare.. Orice modificarea ulterioara adusa spatiilor comerciale poate duce la modificarea valorii estimate.

Ipotezele speciale presupun ca exista date care difera de cele reale existente la data evaluarii sau date care nu ar fi presupuse de catre un participant tipic de pe piata intr-o tranzactie, la data evaluarii.

Evaluatorul nu este responsabil pentru eventualele problemele de natura legala, care pot afecta chiriiile de piata ale locatiilor prezentate, acestea nefiind cunoscute de catre evaluator. In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice.

In elaborarea raportului, in baza solicitarii clientului, s-au considerat urmatoarele ipoteze speciale:

- La solicitarea clientului estimarea valorii chiriei de piata pentru zona Piata Agroalimentara Rahova s-a facut pentru o valoare unitara de zona, fara a estima o marja de valori , fara a face diferentierea in functie de locatie, vad, utilitati...in vederea rentabilizarii si cresterea gradului de ocupare, reprezentand o valoare de pornire..
- Valoarea chiriei de piata, in studiul de fata, va tine cont si de conditiile contractuale impuse in zona Pietei Agroalimentare.

Evaluatorului i-au fost prezentate, de catre reprezentantul Adimistratiei Pietelor Sector 5 datele de identificare ale spatiilor: Nr. spatiu, mp, valoarea catuala a chiriei euro/mp/luna, contract de inchiriere sau liber., dupa cum urmeaza:

Nr. crt	Nr. spatiu	Suprafata (mp)
1	10	173,94
2	4	70,00
3	2	69,10
4	7	33,20
5	8	33,00
6	1	132,99

7	3	70,00
8	5	92,58
9	6	160,24
10	9	34,60
Total (mp)		869,65

2.13 Titlu de proprietate

Spatiile comerciale se regasesc in zona Pietei Rahova, nu au fost prezentate documente care sa ateste dreptul de proprietate si administrare, se considera valabile, legale si nu am întreprins alte investigații cu privire la titlul de proprietate care trebuie sa fie legal și clar, iar evaluarea s-a efectuat strict pe declaratiile utilizatorilor si nimic din acest raport nu trebuie sa fie interpretat ca o opinie legala referitoare la titlul de proprietate.

2.14 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport este intocmit la cererea clientului pentru utilizatorul desemnat, in scopul precizat. Nu este permisa utilizarea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea in prealabil a acordului scris al evaluatorului si al clientului.

Nu se asuma responsabilitatea fata de alte persoane in afara clientului, utilizatorului desemnat si a celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.

Continutul acestui raport este confidential pentru client si utilizatorul desemnat si evaluatorul nu-l va dezvalui unei terte persoane.

Consimtamantul scris al evaluatorului trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice alt scop, de catre orice persoana, cu exceptia utilizatorului desemnat.

Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca acest studiu (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, alta decat utilizatorul desemnat sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

Concluziile valorice si factice sunt valabile doar la data evaluarii.

2.14 Declaratia conformitatii evaluarii cu SEV.

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare pe care il semnez fost realizat in concordanta cu reglementarile

Standardelor de Evaluare a bunurilor - Editia 2022 in vigoare de la 01.01.2022 cu ipotezele cuprinse in prezentul raport.

Valoarea de piata a fost determinata in concordanta cu standardele aplicabile, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

SEV 100 – Cadrul general

SEV 101 – Termeni de referinta ai evaluarii

SEV 102 - Implementare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 103 – Raportare

Declar ca nu am nicio relatie particulara cu clientul, nu am nici un interes personal prezent sau in viitor in bunurile ce constituie obiectul acestui raport si nici un interes legat de partile implicate.

Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;

2.16 Responsabilitati si restrictii bazate pe inspectie si documentele puse la dispozitie

Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstante care pot sa afecteze valoarea spatiilor comerciale, ce pot aparea ulterior, datei de evaluare mentionata în acest raport.

In limita cunostintelor si informatiilor detinute la data evaluarii, prin prezenta certificam ca afirmatiile expuse si sustinute în acest raport sunt adevarate si corecte si au fost verificate, in limita posibilitatilor, din mai multe surse. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru factorii economici si fizici care pot aparea ulterior evaluarii si pot influenta opiniile si rezultatele din aceasta lucrare.

Se presupune ca bunurile se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

Nu au fost prezentate documente ale contractelor de inchiriere in vigoare, s-au dat doar declaratii privind valoarea chiriei de piata a acestora si a conditiilor contractuale (confidentiale) si nu s-au facut investigatii privind actele in cauza, iar evaluarea s-a bazat exclusiv pe datele din documentele si documentatiile puse la dispozitie si a celor obtinute in urma inspectiei la fata locului.

Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unei alte inspectii tehnice sau unui raport care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase, daca datele de identificare ale vehiculelor sunt valide, statutul juridic al acestora.

Daca ulterior se va stabili ca exista contaminare, aceasta ar putea diminua valoarea raportata.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor sunt valabile la data prezentata si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, interval in care conditiile specifice ale pietei specifice acestor bunuri mobile nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate.

Daca acestea se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor

valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Evaluatorii, prin reglementările profesionale cărora se supune, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului mobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.

Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finală a valorii (unitare pentru întreaga zonă închirială, ce nu ține cont de valoare sau utilitate) este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificați în prezentul raport.

Subliniem că valoarea a fost determinată strict prin perspectiva situației pieței, la data de referință a raportului.

2.19 Descrierea raportului

Raportul de evaluare care va fi furnizat este narativ, explicit. Acest raport tratează valoarea chiriei de piață în funcție de condițiile actuale ale pieței imobiliare cât și segmentului caruia este destinat. Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifre prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.

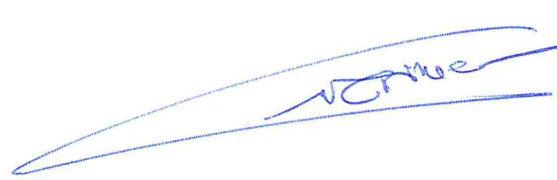

3. PREZENTAREA DATELOR

Se presupune că Administrația Piețelor Sector 5 București, are întregul drept de proprietate, posesie, folosință și dispoziție asupra spațiilor comerciale identificate pe teren la data inspecției.

Spațiile comerciale au fost înființate în același timp cu edificarea Pieței Agroalimentare Rahova, sector 5, sos. Alexandriei, nr.3-5, București, an 2005. Dispunerea acestora este circulară, cu dotări diferite ale utilitatilor (alimentare cu apă, cu grup sanitar), toate având gura de scurgere la canalizarea orașului..

La inspecția efectuată în vederea evaluării bunurilor s-a constatat numai starea aparentă a bunurilor, fără posibilitatea verificării în detaliu a stării lor tehnice, funcționalitatea instalațiilor.

Este important de menționat că toate investițiile proprii ale "locatarilor", chiuvete suplimentare din inox, spații frigorifice, compartimentari, rămân la dispoziția locatorului "Piata Agroalimentara", fără a aduce pagube sau a readuce spațiul la faza inițială, odată cu încetarea contractului de închiriere

3.1. Procedura de evaluare (Etapele parcurse)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- inspecția spațiilor comerciale, în măsura în care s-au putut efectua fără intruziuni în fluenta activității ce se prestează în acea locație
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare a chiriei de piață unitare (fără diferențierea pe vad comercial, locație, tipar de activitate), estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției de închiriere;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;

Procedura de efectuare a studiului este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

3.2 Descrierea zonei

Piața Agroalimentară Rahova, cea mai mare zonă comercială din Sectorul 5 și a treia ca mărime din București. Inaugurată în noul format în anul 2005, conform standardelor igienico-sanitare, este poziționată stradal, pe șos. Alexandriei, nr.3-5. Aici se comercializează produse agroalimentare: legume, fructe, cereale, carne.

Imobilul în sine, Piața agroalimentară Rahova este P+1, la parter având spații comerciale închise, și platforma acoperită și cu închideri perimetrice pentru tarabe.

Spațiile comerciale amenajate pentru activitate de distribuție produse alimentare sunt vitrate, cu pardoseli din gresie vitrată.

O parte sunt dotate cu grup sanitar și alimentare cu apă (cele stradale și una din interiorul pieței, iar restul au doar guri de scurgere la canalizare pentru ape menajere. Toate beneficiază de un grup sanitar, pus la dispoziție de către administrația pieței. Amplasamentul acestora este la parter și parter suprînălțat, grupate una lângă cealaltă, într-un rond.

Finisajele constă doar în pardoseala cu gresie glazurată, zugrăveli lavabile, iar grupurile sanitare au placaje de faianță.

Tamplăria este din aluminiu cu geam tip termopan.

4. Analiza chiriei de piață

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât¹ 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

În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, compensări sau reduceri speciale. „Clauzele de închiriere corespunzătoare” sunt acelea care ar fi, de regulă, convenite pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață. În cazul subiect, deși nu sunt puse la dispoziție contractele de închiriere în vigoare pentru 6 dintre locații, se cunosc, din discuțiile purtate la data inspecției, că, în prezent, clauzele principale de închiriereⁱⁱ (ce nu vor fi luate în considerare de evaluator) sunt cu durata de valabilitate restransă - pe un (1) singur an, iar investițiile în amenajarea spațiului nu pot fi luate la expirarea termenului contractual, ele rămânând așa cum sunt - acolo unde sunt. În același timp chiria este fixă, nu variază pe durata contractului, iar frecvența plății chiriei este stipulată în contractual de închiriere.

În acest context nu se pot stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului, iar estimarea chiriei de piață nu poate fi făcută pe baza clauzelor unui contract de închiriere existent, baza de achiziție a contractelor de închiriere fiind licitația.

4.1 Oferta și cererea

Criza provocată de noul coronavirus a avut un impact puternic asupra pieței imobiliare comerciale, multe dintre tranzacții fiind suspendate în perioada stării de urgență, unde s-a creat de fapt și un tipar nou de comercializare a produselor alimentare și nealimentare.

Volumul investițiilor imobiliare din anul 2020 a scăzut cu 41 %, aproximativ 70 % din acestea fiind finalizate în prima jumătate a anului. Din punct de vedere al sectorului de activitate, piața clădirilor de birouri a reprezentat 80 la sută din volumul tranzacțiilor, ponderea acestora majorându-se cu 6 puncte procentuale față de anul anterior.

În ultimele trei luni ale anului 2021, volumul investițiilor imobiliare a fost de 98 milioane euro, în scădere cu 19 la sută comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent

Randamentele prime aferente investițiilor imobiliare în România s-au menținut la niveluri stabile pe segmentele de birouri și industrial, dar nu și în cazul spațiilor comerciale, din cauza faptului că acestea continuă să fie cel mai afectate de restricțiile de siguranță și sănătate impuse de autorități.

Segmentul spațiilor comerciale a fost afectat de restricțiile de mișcare impuse în contextul pandemiei COVID-19, activitatea centrelor comerciale fiind redusă substanțial, consumatorii profilându-se pe aprovizionare mai rară pentru o perioadă mai lungă de timp.

Evoluția spațiilor comerciale tradiționale a fost umbrită de creșterea semnificativă a comerțului la distanță (online). Mulți angajatori au impus de asemenea un regim de telemuncă, astfel pandemia COVID-19, a avut un impact important și asupra activității de închiriere a spațiilor comerciale tradiționale, cele stradale, pe sistemul de cumparare de "impuls" prin afisarea discount-urilor, a modelelor, a satisfacerii "din mers" a anumitor nevoi materiale ce se comercializează în drum, sau de la hypermarket-uri .

La data realizării acestui studiu, evaluatorul a dispus de informații privind rata de ocupare a spațiilor din această zonă, care este 60%, în ultimii 5 ani. Această rată de ocupare este mult mai mică decât pentru restul spațiilor comerciale din zonă, iar revista Valoarea ANEVAR indică, pentru consultare , rate de ocupare de 85%-90% pentru spații comerciale similare și la chirii de cca 15-18 euro/mp/lună, zona fiind asimilată orașelor periferice, cu o rată de capitalizare de cca 9-10%. Rata de capitalizare este estimată ca fiind raportul dintre Venitul Net din exploatare și a preturilor de tranzacționare. O rată de capitalizare mică este în relație directă cu cea mai bună locație din zonă la nivelul chiriei de piață.

În același tip, la data inspecției, 21.01.2022, deși era considerată ora de varf, 12.00-13.00, vineri, piața era goală, fără clienți, niciunul dintre magazinele alimentare (carmangerii) din interiorul pieței neavând clienți.

Din site-ul citymaps.ro s-au extras orele de varf și programul Pieței Rahova:

Luni -Duminică

04h – 21h:30h

Cele mai aglomerate ore este intervalul 12-14 în timpul L-V, iar sS-D sunt 10.00-12.00

La data inspecției, ora 12.00-13.00, presupusă ora de varf, singurele magazine cu clientela sunt cele cu expunere stradală, macelarie/ carmangerie și fast food. Acest aspect justifică faptul că gradul de ocupare al spațiilor comerciale din interior este extrem de redus, fără a putea estima, pe fundamente socio- economice din zonă, că acesta poate fi atenuat, doar printr-o adaptare la valorile de piață ale chiriilor din zonă.

Conform analizei imobiliare făcută la finele anului 2021 de către publicația financiară din România Wall – Street, "Mai mult decât orice alt sector al pieței imobiliare, segmentul spațiilor comerciale este deosebit de susceptibil la factorul localizare, ca urmare a dependenței vânzărilor de traficul pietonal.

Astfel, desi situate teoretic in aceeasi zona, doua proprietati pot avea preturi extrem de diferite, in functie chiar de pe ce parte exacta a strazii sunt amplasate, arata o analiza a spatiicomerciale.ro, proiect lansat de Imobiliare.ro.

in zona centrala a Bucurestiului, spatii comerciale situate pe strazi secundare pot fi inchiriate si cu 20 de euro pe metru patrat pe luna. Doar pe marile artere comerciale inasa, preturile pornesc de la circa 50 de euro pe metru patrat pe luna. (Calea Victoriei, Piata Unirii, Calea Calarasi..).

Pe bulevardul Magheru, spre exemplu, proprietarul unui magazin de 20 de metri patrati situat la parterul blocului Eva cere 58 de euro pe metru patrat, respectiv 1.160 de euro pe luna.

Pe Calea Victoriei, un spatiu de 560 de metri patrati amplasat chiar langa Teatrul Odeon poate fi inchiriat cu 50 de euro pe metru patrat (un total de 28.000 de euro pe luna).

Pe Calea Dorobantilor, o suprafata de 98 de metri patrati aflata la parterul unui bloc de apartamente poate fi inchiriată cu aproape 55 de euro pe metru patrat, respectiv circa 5.370 de euro pe luna.

Conform studiului Deloitte din 19.01.2022 „In aceste condiții, multe companii se concentrează pe reamenajarea proprietăților pentru a le putea folosi alternativ, în mai multe domenii, maximizându-le astfel valoarea. Cu toate acestea, doar un sfert dintre ele își majorează substanțial investițiile în tehnologie pentru a-și consolida portofoliul și capacitatea de gestionare a activelor. „Piața imobiliară, în general, este influențată de evoluțiile din economie, iar sectorul comercial cu atât mai mult. În plus, într-un mediu puternic inflaționist, precum cel pe care îl traversăm acum, proprietățile imobiliare atrag fonduri în căutare de plasamente care să asigure menținerea valorii banilor în timp. Prin urmare, chiar dacă piața chiriilor nu va avea o evoluție favorabilă în termeni de randamente, investitorii vor căuta active a căror valoare să nu fie erodată de inflație, iar proprietățile imobiliare comerciale se pot încadra în această categorie. ”

Oferte de inchiriere comparabile					
Caracteristici	Obiectul studiului	A	B	C	D
	Spatii comerc. In incinta Pletei Agroaliment are RAHOVA	spatiu comercial stradal cu vitrina	spatiu comercial parter de bloc stradal cu vitrina	spatiu comercial parter de bloc stradal cu vitrina	spatiu comercial parter casa/vila
Site		https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/rahova/spatiu-comercial-de-inchiriat-XC88140LH?lista=12531768&harta=1&moidviz=3227053089	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/rahova/spatiu-comercial-de-inchiriat-X3DT140J?lista=12531768&harta=1&moidviz=3227053089	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/rahova/spatiu-comercial-de-inchiriat-X3DT140J?lista=12531768&harta=1&moidviz=3227053089	https://www.storia.ro/oferta/rahova-sebastian-spatiu-comercial-open-space-centrala-vad-IDqomH.html#622666led8
Localizare	Stradal si incinta	stradal	stradal	stradal/ similar	str. Humulesti
Suprafata inchiriable (mp)	869.65	40	120	70	80
Finiseje	Pardoseala, zugraveli	de calitate+ vitrina	vitrina	vitrina	parter casa/vila
Utilitati	canalizare/ electricitate / partial au apa si grup sanitar propriu	toate	toate	toate+AC	superioare
Chirie triplu net		17 eur/mp/luna	19 eur/mp /luna	14 eur/mp/luna	7,5 eur/mp/luna
Cheltuiel de exploatare suportate de catre:	chirias	chirias	chirias	chirias	chirias
					toate+AC
					15 euro/mp/luna

Din analiza sintetizata in tabelul de mai sus rezulta ca valorile chiriilor practicate pe piata imobiliara specifica pentru proprietati asemanatoare cu proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului studiu sunt situate in intervalul 11-19 EUR/luna/mp diferenta fiind data de suprafata, finisaje, localizare, utilitati, etc. . Comparabila 4 este exclusa, fiind la un alt tip de zona.

4. Concluzie

Din analiza prezentata in acest studiu se constata, prudential, valoarea chiriei de piata/mp/luna corespunzatoare unei chirii unitare de 18 eur/luna/mp pentru spatiile comerciale aflate in incinta Pietei Agroalimentare Rahova.

La baza acestei analize au stat informatiile de piata din zona, si conform solicitarii a fost furnizata o singura valoare de piata a chiriei, constituind un punct de plecare in vederea rentabilizarii spatiilor comerciale, reducerea ratei de capitalizare prin marirea Venitului Net din exploatare, marirea gradului de ocupare a spatiilor comerciale.

Este de mentionat faptul ca in zona interioara a pietei agroalimentare exista doar magazine de comercializare a carnurilor, vad comercial redus, posibilitatile de schimbare a destinatiei magazinelor (farmacie, articole de bacanie) nefiind de impact care sa mareasca gradul de ocupare si interesul consumatorilor. In zona se afla foarte multe farmacii (inclusiv Farmacia Tei), minimarket-uri de parter de bloc. stradale care au articole de bacanie si de igiena si articole de larg consum.

Revista valoarea, editata de ANEVAR, publicata in Dec. 2021, sustin aceasta valoare, zona fiind asimilata zonelor periferice.

Ratele de capitalizare raportate se referă la produse primare, respectiv la cel mai bun randament (cea

gistrate în ultimii ani.

› În cazul oraşelor secundare, au fost destul de puţine tranzacţii

› Chiriile estimate sunt de tip triplu net - toate cheltuielile sunt suportate de către chiriaş (impozitele, utilităţile şi reparaţiile sau cheltuielile aferente spaţiilor comune şi alte cheltuieli cerute pentru menţinerea şi exploatarea proprietăţii închiriate). Acestea pot fi plătite de către proprietar, dar sunt refacturate chiriaşilor prin „service charge” (incluzând, dar fără a fi limitate la, categoriile listate mai sus).

Locaţie	central	Piaţa Victoriei
	semicentral	Floreasca, Barbu Văcărescu, Piaţa Presei, Politehnica, Lujerului
	periferic	Băneasa, Păcii, Pipera

› CBRE România			
Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mures, Ploiești, Pitești, Arad)


Centre comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	70	25 - 30	15 - 18
Rata de capitalizare (%) *	7.0%	8%-8.50%	9%-10%

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q3 2021

› Colliers International							
Segment de piață	Indicatori	București		Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)		Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)	
Centre comerciale	Chirie contractuală pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	produse primare	60-80	produse primare	35-45	media pe centrele din țară	12 - 25
		produse secundare	35-40	produse secundare	14-18		
	Rata de capitalizare (%)	produse primare	6.75 - 7%	produse primare	7.50% - 8.25%	media pe centrele din țară	8.50-10.00%
		produse secundare	8.00 - 9.50%				

In cazul nostru, zona Pietei Agroalimentare este asociata oraselor secundare, iar rata de ocupare este considerata de peste 90% (intr-un management ce ia toate masurile necesare de ridicare a ratei de ocupare si marire a Veniturilor Nete din Exploatare.

Spatiu Comercial / Rahova / 40 Mp / Afacere La Cheie

 București, zona Rahova

 40 mp  Casa/Vila  Actualizat în 17.01.2022


700 € / lună | 17,5 €/mp / lună





INCHIRIERI KING IMOBILIARE
Royal Services
KING IMOBILIARE 

0720 762 675
0760 582 349

[Trimite mesaj](#)


Casa/Vila


40 mp total


2 locuri de parcare

[Vezi hartă](#)

 **Notițe**

[Adaugă comentariu](#)

Specificații

Tip imobil:	Casa/Vila	Suprafață totală disponibilă:	40 mp
		Suprafață totală proprietate:	40 mp
		Nr. locuri parcare	2

ALTE DETALII

KINGIMOBILIARE va propune spre inchiriere un SPATIU COMERCIAL in zona Rahova.

Spatiu comercial este la cheie fast food,delivery,take a way, complet utilat conform cerintelor.

Spatiul se inchiriaza cu tot ce se vede in fotografiile , inclusiv casa de marcat... citește mai mult

Subspații

Suprafață comercială:	40 mp
Chirie / mp / lună:	17,5 EUR/mp (total: 700 EUR/lună), Comision: 50%
Disponibil:	imediat



Anunțuri asemănătoare prezentate de agenția KING IMOBILIARE

Spatii comerciale Bucuresti

 <p>1.900 € / lună</p> <p>București, Aviației</p> <p>130 mp</p>		 <p>24.000 € + TVA / lună</p> <p>București, Mihai Bravu</p> <p>1571 mp</p>
---	---	---

PRIMEȘTE PE EMAIL ANUNȚURI NOI PE ACEASTĂ CĂUTARE



Detalii de contact



**INCHIRIERI KING
IMOBILIARE**
Royal Services
KING IMOBILIARE s.p.a

0720 762 675
0760 582 349

Spatiu comercial Calea Rahovei

Bucuresti, zona Rahova

120 mp | Centru comercial | Înălțime: 4 m | Actualizat azi

2.400 € / lună | 20 €/ mp / lună



Marcel Bordeiu

K IMOBILIARE CONSULT

0722 816 821

0724 226 342 / 021 3025939

Trimite mesaj



Centru
comercial



120 mp total



Există



1986



Vezi hartă

Notițe

Adaugă comentariu

Specificații

Tip imobil:	Centru comercial	Suprafața totală disponibilă:	120 mp
		Suprafață totală proprietate:	120 mp
		Regim înălțime:	P+10E
		Stadiu construcție:	există
		An construcție:	1986

ALTE DETALII

K Imobiliare Consult va propune spre inchiriere un spatiu comercial (fosta banca) de 120 mp, utili cu vitrina de 13 m in apropierea Pieței Rahova. Acesta este amplasat la parter de bloc, pe una din principalele artere comerciale ale capitalei, cu o densitate mare de populație. Spațiul este amplasat pe Calea Rahovei nr. 327, zonă în continuă dezvoltare, artera beneficiind de trafic auto și pietonal intens...
ditește mai mult

 **Subspații**

Suprafață comercială:	120 mp
Chirie / mp / lună:	20 EUR/mp (total: 2.400 EUR/lună)
Disponibil:	imediat
Etaj:	Parter
Înălțime spațiu:	4 m



**Anunțuri asemănătoare prezentate de agenția K
IMOBILIARE CONSULT**
Spatii comerciale București



Specificatii

Suprafata utila

70,0 m

Stadiul constructiei

Stadiul constructiei

Incalzire

incalzire

Clasa birouri

Clasa birouri

Descriere

Închiriez spatiu comercial zona Rahova, suprafata utila 70mp, grup sanitar, aer conditionat, an constructie 2005, vitrina 13 m. Spatiul este pretabil pentru market, coafor, farmacie, cabinet medical etc.
Relatii suplimentare la tel 0745023101

0745023101

FA OFERTA

Salveaza ca favorit

Vizualizari: 705

Raporteaza



Popa

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



Acest site utilizeaza cookie-uri

Permite toate

Afisare

storia

[← Inapoi la lista](#) Spatiu Comercial de Inchinat > Bucuresti > Sectorul 5 > Rahova > Strada Mihail Sebastian

Rahova | Sebastian

1 200 €

15 m²

Prezentare generala

Suprafata utila

Suprafata constructie

Tip proprietate

Suprafata teren

Stare


Tip vanzator


Numar locuri de parcare

Anul constructiei

Vizionare la distanta

Centrala | Vad

 **INCHIRIERI KING IMOBILIARE**
0720 762 675

 **KING**
imobiliare.ro

KING IMOBILIARE
0720 762 675

Splaiul Independentei 1,
Bucuresti (judetul)

[Vezi toate ofertele](#)

<https://www.storia.ro/oferta/raihova-sebastian-spatiu-comercial-open-space-centrala-vad-IDqomH.html#62266c1ed8>

1/6

Descriere anunt

KING IMOBILIARE va propune spre INCHIRIERE un SPATIU OPEN SPACE, in zona Sebastian

Spatiul are o suprafata de 72mp si se afla la PARTER intr-o cladire cu regim de inaltime P + 6.


Este ideal ca si spatiu pentru activitati administrative, alimentara, aranjamente florale, atelier, foto evenimente etc.


Caracteristici

Facilitati

Structura

Harta

 **INCHIRIERI KING IMOBILI...** ✕
0720 762 675


KING IMOBILIARE
0720 762 675

Splaiul Independentei 1,
Bucuresti (judetul)

[Vezi toate ofertele](#)

The screenshot shows a real estate listing on the 'storia' website. The listing title is 'Spatiu Comercial de Inchiriat' (Commercial Space for Rent) located in 'Bucuresti (judet), Sectorul 5, Rahova, Strada Mihail Sebastian'. The listing price is 1,200 € per month. The listing is categorized as 'Splaiul Independentei 1, Bucuresti (judetul)'. The listing is marked as 'nou' (new) and 'agentie' (agency). The listing is from 2020. The listing is marked as 'Vizionare la distanta' (remote viewing). The listing is marked as 'Anul constructiei' (year of construction). The listing is marked as 'Numar locuri de parcare' (number of parking spaces). The listing is marked as 'Tip vanzator' (seller type). The listing is marked as 'Stare' (condition). The listing is marked as 'Suprafata teren (m²)' (land area). The listing is marked as 'Tip proprietate' (property type). The listing is marked as 'Suprafata constructie' (construction area). The listing is marked as 'Suprafata utila' (usable area). The listing is marked as 'Prezentare generala' (general presentation). The listing is marked as 'Rahova - Sebastian' (location). The listing is marked as 'Centrala | Vad' (location). The listing is marked as '5/8' (page number). The listing is marked as 'INCHIRIERI KING IMOBILIARE' (rental KING REAL ESTATE) with the phone number 0720 762 675. The listing is marked with the KING IMOBILIARE logo and the text 'KING IMOBILIARE 0720 762 675 Splaiul Independentei 1, Bucuresti (judetul) Vezi toate ofertele' (See all offers).

<https://www.storia.ro/ro/oferta/rahova-sebastian-spatiu-comercial-open-space-centrala-vad-IDqomH.html#62266c1ed8>

Orientare

Descriere anunt

KING IMOBILIARE va propune spre INCHIRIERE un SPATIU OPEN SPACE, in zona Sebastian.

Spatiul are o suprafata de 72mp si se afla la PARTER intr-o cladire cu regim de inaltime P+6.

Este ideal ca si spatiu pentru: activitati administrative, alimentara, aranjamente florale, atelier, foto evenimente, etc.

Situat strada in zona es

Spatiul dispune de o

10mp.

Va asteptam cu drag s

Agent: Iustin Chiriac

Caracteristici


Facilitati


conducta de gaze naturale, aer conditionat

infrastructura

canalizare, apa curenta

Harta

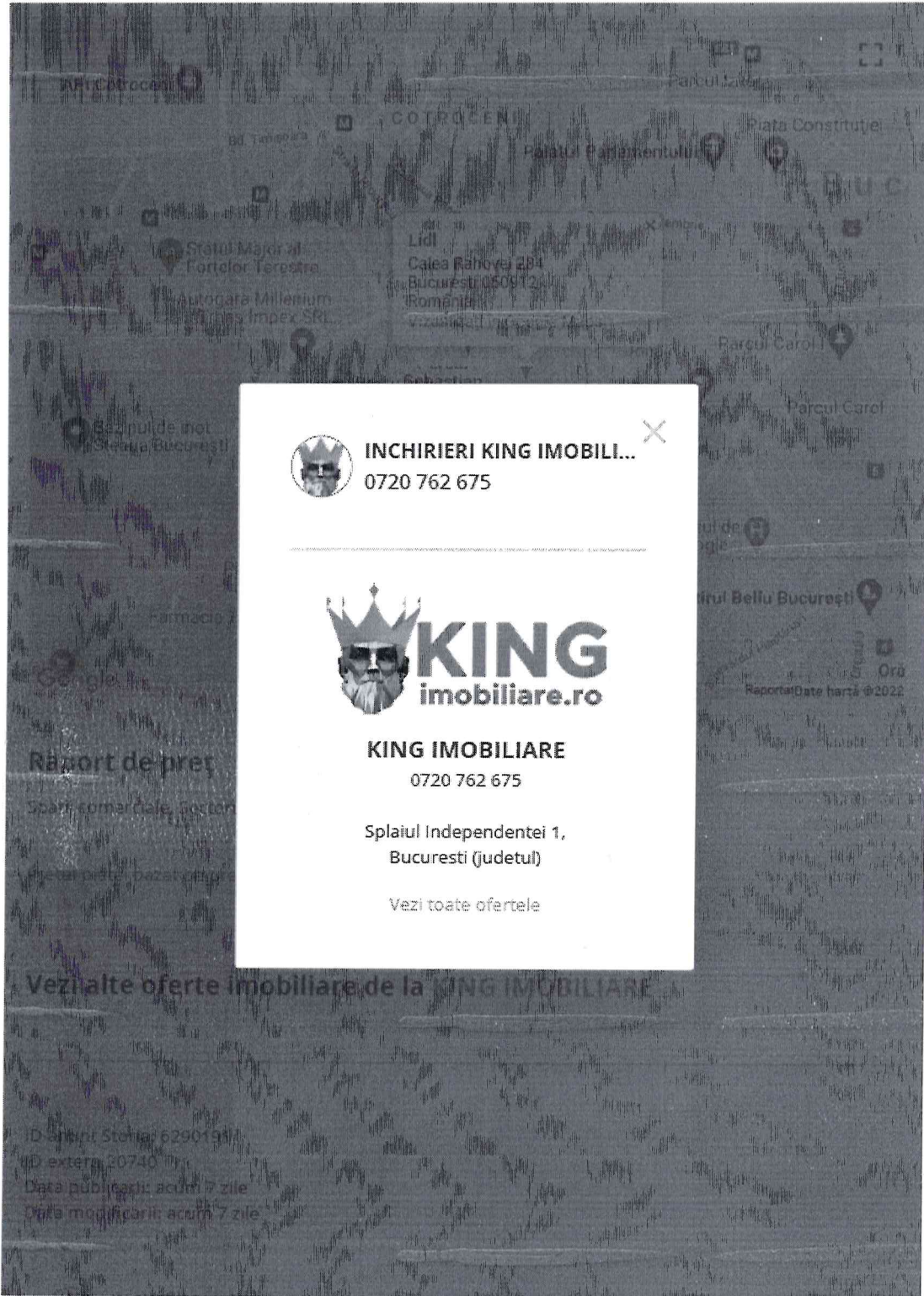
 **INCHIRIERI KING IMOBILI...** ✕
0720 762 675

 **KING**
imobiliare.ro

KING IMOBILIARE
0720 762 675

Splaiul Independentei 1,
Bucuresti (judetul)

[Vezi toate ofertele](#)





0720120002

0720120002

FA OFERTA

ⁱ Locatorul este Administratia Pietelor Sector 5 – sos. Alexandriei, nr.3-5

ⁱⁱ Clauzele de inchiriere prezente nu vor fi luate in considerare, valoarea chiriei de piata va fi estimate in conditiile generale ale pietei de inchiriere, conform normelor publicate in revista Valoarea- ANEVAR- dec. 2021.



22.01.2022, 08:11

Plata Rahova - Google Maps



22.01.2022, 08:12

Piata Rahova - Google Maps



Imagini ©2022 Google, Imagini ©2022 CNES / Airbus, Maxar Technologies, Date cartografice ©2022 20 m

22.01.2022, 08:13

Piata Rahova - Google Maps

