



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
**PRIMAR**

**\*APARATUL DE SPECIALITATE\***  
Bd. George Coșbuc nr. 6-16 sector 4, București  
Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90

Member of CIRS Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
ISO 9001 - ISO 14001  
ISO 45001

Direcția Juridică  
 Compartiment Informații de Interes Public  
 P.6.3/318/27.06.2024

**ANUNȚ**

lansare în consultare publică

*a proiectului privind aprobarea închirierii a cinci spații comerciale, domeniul public, aflate în administrarea Consiliului Local Sector 4, situate în complexul Agroalimentar Piața Sudului, a prețului de pornire al licitației pentru stabilirea chiriei lunare, durata contractului de închiriere, precum și a documentației de atribuire: caiete de sarcini, fișă de date și model contract de închiriere.*

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, azi 27.06.2024, supune consultării publicului *proiectul privind aprobarea închirierii a cinci spații comerciale, domeniul public, aflate în administrarea Consiliului Local Sector 4, situate în complexul Agroalimentar Piața Sudului, a prețului de pornire al licitației pentru stabilirea chiriei lunare, durata contractului de închiriere, precum și a documentației de atribuire: caiete de sarcini, fișă de date și model contract de închiriere.*

În conformitate cu art. 7 alin.(2) din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, documentul urmează procedura de transparență decizională în perioada 27.06.2024, data publicării, până la data de 09.08.2024, acesta fiind publicat pe site-ul [www.ps4.ro](http://www.ps4.ro), secțiunea **Transparență decizională**.

Propunerile și sugestiile factorilor interesați vor fi transmise în scris, la adresa de e-mail [contact@ps4.ro](mailto:contact@ps4.ro), până la data 08.07.2024.

**SECRETAR GENERAL AL SECTORULUI 4**  
**Diana-Anca ARTENE**

**Director Executiv**  
**Mihai ISTODORESCU**

Întocmit,  
Gabriela Cojocar



**MUNICIPIUL BUCUREȘTI**  
**CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4**

B-dul George Coșbuc nr. 6-16, sector 4 București  
Tel. +(4)021.335.92.30 Fax. +(4)021.337.33.10

**PROIECT**

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea închirierii a cinci spații comerciale, domeniul public, aflate în administrarea Consiliului Local Sector 4, situate în Complexul Agroalimentar Piața Sudului, a prețului de pornire al licitației pentru stabilirea chiriei lunare, durata contractului de închiriere, precum și a documentației de atribuire: caiete de sarcini, fișă de date și model contract de închiriere**

**Consiliul Local al Sectorului 4**

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4, precum și Raportul de specialitate al Direcției Autorizări, Administrare Piețe și Logistică - Serviciul Patrimoniu și Arhivă nr.P.16.2/98/26.06.2024;

Văzând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Sector 4;

**Ținând cont de:**

Rapoartele de evaluare privind estimarea valorii de piață a chiriei pentru cinci spații comerciale situate în cardul Complexului Agroalimentar „Piata Sudului” din Str. Serg.Nițu Vasile nr.1, sector 4, București, întocmite de ANG CONSULTING SRL și înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr. 36599/09.05.2024;

Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 148/2019 privind aprobarea Regulamentului privind modul de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea spațiilor comerciale din Complexul Agroalimentar „Piata Sudului” și din Piata „Progresul”, a caietului de sarcini, a modelului de Contract de închiriere, precum și a Fișei de date, cu modificările și completările ulterioare;

Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr.292/2023 privind reorganizarea Aparatului de Specialitate al Primarului Sectorului 4 al Municipiului București, aprobarea Organigramei, a Statului de Funcții și a Regulamentului de Organizare și Funcționare ale acestuia;

Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

Art.332-art.348 privind închirierea bunurilor proprietate publică din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu completările și modificările ulterioare;

Ținând cont de prevederile Legii nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.139, alin. (3), art.166 alin (2) lit.g), art.196 alin.(1) lit.a) și art. 197 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se aprobă închirierea unui număr de cinci spații comerciale, domeniu public, aflate în administrarea Consiliului Local Sector 4, din cadrul Complexului Agroalimentar Piața Sudului situat în str. Serg. Nițu Vasile nr.1, sector 4, Corp C2/P2 în suprafață de 283,25 mp, corp C4 în suprafață de 269,39 mp, corp C3 în suprafață de 100 mp, spațiul P9 în suprafață de 75,58 mp și etajul indicativ E17 în suprafață de 1160,40 mp.

**Art.2** Se aprobă prețul de pornire al licitației conform raportului de evaluare întocmit de ANG CONSULTING SRL și înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr. 36599/09.05.2024, **Anexele nr.1, 2, 3, 4 și 5** la prezenta.

**Art.3** Se aprobă durata închirierii de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii prin act aditional, în condițiile prezentate în caietul de sarcini, pentru o perioadă maxim egală cu durata contractului de închiriere;

**Art.4** În cazul în care cuantumul chiriilor stabilite în raportul de evaluare este mai mic decât cuantumul chiriilor aprobate prin hotărâri ale Consiliului General al Municipiului București sau ale Consiliului Local Sector 4, se vor aplica acestea din urmă.

**Art.5** Organizarea licitației se va face în baza se va face în baza Regulamentului privind modul de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea spațiilor comerciale din Complexul Agroalimentar Piața Progresul și Piața Sudului aprobat prin HCL S4 nr.148/2019, cu modificările și completările ulterioare;

**Art.6** Se aprobă documentația de atribuire constând în:

- a) model caiet de sarcini – **Anexa nr. 6**
- b) model fișă de date - **Anexa nr. 7**
- c) model contract de închiriere – **Anexa nr. 8**

**Art.7** Se împuternicește Primarul Sectorului 4 să semneze în locul și pe seama Consiliului Local Sector 4 contractele de închiriere și actele adiționale de prelungire.

**Art.8 (1)** Primarul Sectorului 4 și Direcțiile din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Sectorului 4 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, conform competențelor.

(2) Direcția Administrație Publică prin Serviciul Tehnic Comunicare Acte Administrative va asigura comunicarea entităților menționate la alin (1), precum și Instituției Prefectului Municipiului București.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Robert-Alexandru STANCIU**

**Avizează,**

Conform Codului Administrativ  
**Secretarul General al Sectorului 4**  
**Diana Anca ARTENE**



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
PRIMAR**

**\*APARATUL DE SPECIALITATE\***  
**Bd. George Coșbuc nr. 6-16, sector 4, București**  
**Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90**

Member of CIBQ Federation



**CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM**  
**ISO 9001 - ISO 14001**  
**ISO 45001**

## REFERAT DE APROBARE

Având în vedere:

- Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 148/2019 privind aprobarea Regulamentului privind modul de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea spațiilor comerciale din Complexul Agroalimentar „Piata Sudului” și din Piata „Progresul”, a caietului de sarcini, a modelului de Contract de închiriere, precum și a Fișei de date, cu modificările și completările ulterioare
- Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr.292/2023 privind reorganizarea Aparatului de Specialitate al Primarului Sectorului 4 al Municipiului București, aprobarea Organigramei, a Statului de Funcții și a Regulamentului de Organizare și Funcționare ale acestuia;
- Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Referatul de specialitate întocmit de Direcția Autorizări, Administrare Piețe și Logistică – Serviciul Patrimoniu și Arhivă cu nr, P.16.2./91/15.05.2024
- Art.332-art.348 privind închirierea bunurilor proprietate publică din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu completările și modificările ulterioare;

Ținând cont de faptul că la Complexul Agroalimentar Piața Sudului din Str.Serg.Nițu Vasile nr.1, sector 4, București, există cinci spații care nu au fost închiriate , Corp C2/P2 în suprafață de 283,25 mp, corp C4 în suprafață de 269,39 mp, corp C3 în suprafață de 100 mp, spațiul P9 în suprafață de 75,58 mp și etajul indicativ E17 în suprafață de 1160,40 mp , spații pentru care au fost întocmite rapoarte de evaluare pentru actualizarea valorii de piață a chiriei lunare în vederea închirier

În conformitate cu art.333 alin.(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.” coroborate cu prevederile alin. (5) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică.” supunem spre aprobare prețul de pornire al licitației publice pentru stabilirea chiriei lunare conform Raportului de evaluare întocmit



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
PRIMAR**

**\*APARATUL DE SPECIALITATE\***  
**Bd. George Coșbuc nr. 6-16, sector 4, București**  
**Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90**

Member of CIBQ Federation



**CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM**  
**ISO 9001 - ISO 14001**  
**ISO 45001**

de ANG Consulting și înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr.36598/09.05.2024, a duratei de închiriere, organizarea licitației, precum și a documentației de atribuire, astfel:

Aprobarea închirierii unui număr de cinci spații comerciale, domeniu public, aflate în administrarea Consiliului Local Sector 4, din cadrul Complexului Agroalimentar Piața Sudului, enumerate anterior;

Aprobarea prețului de pornire al licitației conform raportului de evaluare întocmit de ANG CONSULTING SRL și înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr. 36599/09.05.2024, Anexa nr.1/2/3/4/5 la prezenta;

Aprobarea duratei de închiriere, închirierii de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional, pentru o perioadă maxim egală cu durata contractului de închiriere;

Organizarea licitației se va face în baza se va face în baza Regulamentului privind modul de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea spațiilor comerciale din Complexul Agroalimentar Piața Progresul și Piața Sudului aprobat prin HCL S4 nr.148/2019, cu modificările și completările ulterioare;

Aprobarea documentație de atribuire constând în:

- a) model caiet de sarcini – Anexa 6
- b) model fișă de date - Anexa 7
- c) model contract de închiriere – Anexa 8





**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
PRIMAR**

**\*APARATUL DE SPECIALITATE\***

**Bd. George Coșbuc nr. 6-16, sector 4, București**

**Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90**

Member of CISO Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
**ISO 9001 - ISO 14001  
ISO 45001**

**DIRECȚIA AUTORIZĂRI, ADMINISTRARE PIEȚE ȘI LOGISTICĂ  
SERVICIUL PATRIMONIU ȘI ARHIVĂ  
Nr. P.16.2/98/26.06.2024**

**RAPORT DE SPECIALITATE**

Având în vedere :

- ✓ Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- ✓ Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 148/2019 privind aprobarea Regulamentului privind modul de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea spațiilor comerciale din Complexul Agroalimentar „Piata Sudului” și din Piata „Progresul”, a caietului de sarcini, a modelului de Contract de închiriere, precum și a Fișei de date, cu modificările și completările ulterioare
- ✓ Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr.292/2023 privind reorganizarea Aparatului de Specialitate al Primarului Sectorului 4 al Municipiului București, aprobarea Organigramei, a Statului de Funcții și a Regulamentului de Organizare și Funcționare ale acestuia;
- ✓ Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Art.332-art.348 privind închirierea bunurilor proprietate publică din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu completările și modificările ulterioare;

Ținând cont de faptul că la Complexul Agroalimentar Piața Sudului sunt cinci spații comerciale/corpuri comerciale cu suprafețe cuprinse între 75 mp și 1100 mp, ce nu au fost închiriate;

Având în vedere Raporturile de evaluare întocmite de ANG CONSULTING SRL și înregistrate la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr. 36599/09.05.2024, este necesară aprobarea închirierii spațiilor/corpurilor comerciale astfel:



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
PRIMAR**

**\*APARATUL DE SPECIALITATE\***

**Bd. George Coșbuc nr. 6-16, sector 4, București**

**Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90**

Member of C18Q Federation



**CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
ISO 9001 - ISO 14001  
ISO 45001**

<b>NR. Crt.</b>	<b>Nr. spatiu</b>	<b>Suprafață (mp)</b>
1	Corp C1 etaj E 17	1166.40
2	Corp C2 spațiul P2	283.25
3	Corp C4 Spațiul P1	269.39
4	Corp C3	100
5	Corp C1 spațiul P9 Unitatea Individuală 10	75.58

- Aprobarea prețului de pomire al licitației pentru stabilire chirie în conformitate cu raportul de evaluare privind estimarea valorii de piață a chiriei lunare întocmit de ANG CONSULTING SRL și înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr.36599/09.05.2024 - Anexa nr.1/2/3/4/5;

- Duratei de închiriere va fi de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire pe încă 5 ani în condițiile stipulate în caietul de sarcini și contractul de închiriere.

- Organizarea licitației se va face în baza se va face în baza Regulamentului privind modul de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea spațiilor comerciale din Complexul Agroalimentar Piața Progresul și Piața Sudului aprobat prin HCL S4 nr.148/2019, cu modificările și completările ulterioare;

- Aprobarea documentației de atribuire constând în:

- Model caiet de sarcini – Anexa 6 la prezenta;
- Model fisa de date – Anexa 7 la prezenta;
- Model contract de închiriere – Anexa 8 la prezenta;

**DIRECTOR EXECUTIV**

**Viorica DAVID**

**Avizat, Direcția Juridică**

**Mihai Istodorescu**

**Întocmit**

**Liliana SATMARI**

Evaluator EPI – A.N.G. CONSULTING S.R.L. – Nr. ANEVAR 0870/2024



A.N.G. CONSULTING S.R.L. – MEMBRU CORPORATIV  
EVALUATOR PROPRIETĂȚI IMOBILIARE  
AUTORIZATIE ANEVAR NR. 0870/2024

Str. Unirii nr. 21, Bl. P1, Sc. 2, Et. 1, Ap. 13 comuna Balotești Județul Ilfov CUI 15427450  
Tel. 0722 330809 Fax 0213521457 email: office@angconsulting.ro

Nr. înregistrare raport ANG2024\_49/26.04.2024

## RAPORT DE EVALUARE



**PRIVIND ESTIMAREA  
VALORII DE PIAȚĂ A CHIRIEI LUNARE PENTRU SPAȚIUL  
COMERCIAL INDICATIV E-17 CU O SUPRAFAȚĂ UTILĂ DE 1166,40  
MP SITUAT ÎN COMPLEXUL AGROALIMENTAR PIAȚA SUDULUI  
DIN STR. SERGENT NITU VASILE NR. 1, SECTOR 4, BUCUREȘTI**



**Beneficiar** SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

**Utilizator desemnat / Destinatar** SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

**Evaluator** A.N.G. CONSULTING S.R.L.



## I. SINTEZA EVALUĂRII

**Obiectul evaluării** îl constituie estimarea valorii de piață a chiriei lunare pentru spațiul comercial indicativ E-17 cu o suprafață de 1166,40 mp situat în Complexul Agroalimentar Piața Sudului din str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, Sector 4, București. Evaluarea se va realiza atât pentru estimarea chiriei de piață lunare aferentă întregului etaj în suprafață de 1166,40 mp cât și pentru spații de închiriere mai mici, cu suprafețe de până în 100 mp.

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piață a chiriei lunare pentru imobilele aflate în administrarea beneficiarului, în vederea închirierii prin licitație pentru comercializare produse alimentare, în conformitate cu Standardele de Evaluare adoptate de Asociația Națională a Evaluatoșilor Autorizați din România (ANEVAR) precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR.

### **Baza evaluării**

Valoarea de piață a proprietății imobiliare a fost estimată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2022.

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

*“Valoarea de piață - suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) 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.”*

**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.

**Solicitantul evaluării:** SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI cu sediul în București, Sector 4, B-dul George Cosbuc nr. 6-16, Cod fiscal 4420830.

**Beneficiarul/ Destinatarul evaluării:** SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI cu sediul în București, Sector 4, B-dul George Cosbuc nr. 6-16, Cod fiscal 4420830.

**Raportul** a fost structurat conform Standardele de Evaluare ed. 2022 după cum urmează:

Raportul a fost structurat după cum urmează:

- I. Sinteza Evaluării;
- II. Termenii de referință ai evaluării;
- III. Prezentarea datelor;
  - III.1 Analiza pieței;
  - III.2 Prezentarea imobilului;
- IV. Evaluarea imobilului;

V. Concluzii;

VI. Anexele Raportului de evaluare.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Dat fiind scopul evaluării și nivelul investiției, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin venit.
- Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valuta este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea chiriei de piață a proprietății imobiliare;
- Proprietarul a furnizat datele privind amplasarea terenului, inspecția la fața locului făcându-se în prezența sa.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Beneficiarul nu a transmis evaluatorului documente care să ateste dreptul de proprietate sau de administrare al imobilului, evaluarea realizându-se în baza schiței topo și sub ipoteza existenței dreptului de proprietate/administrare, anexă la Nota de comandă nr. P16.2/78/10.04.2024.
- Conform specificațiilor Beneficiarului suprafața utilă a spațiului comercial E-17 este de 1166,40 mp.

Ipotezele de mai sus se completează cu ipotezele cuprinse în raportul de evaluare detaliat.

În urma aplicării abordării prin comparații, a rezultat că la data de 26.04.2024, valoarea de piață a chiriei lunare pentru spațiul comercial E-17 având o suprafață de 1166,40 mp este de 10,58 euro/mp, echivalentul a 53 lei/mp.

În situația împărțirii spațiului comercial E-17 în suprafețe mai mici de 100 mp, valoarea de piață a chiriei lunare este de 11,95 euro/mp, echivalentul a 59 lei/mp.

**Opinia finală** a evaluării este prezentată în L.E.I și nu conține TVA.

**Data evaluării** 26.04.2024 (Curs de referință BNR: 1 Euro= 4,9765 RON)

**Data întocmirii raportului de evaluare:** 26.04.2024

#### Anexe

Anexa 1 - Foto spațiu comercial E-17

Anexa 2 – Comparabile chiriei spațiilor comerciale vânzare produse alimentare și nealimentare zona Sector 4 București Piața Sudului

Anexa 3 - Documente spațiu comercial

EVALUATOR EPI  
A.N.G. CONSULTING S.R.L.  
Angel FLORESCU

## CERTIFICARE

Subsemnatul, FLORESCU ANGEL – evaluator bunuri imobile si reprezentant legal al A.N.G. CONSULTING S.R.L. înregistrat în tabloul ANEVAR cu nr. 12583 certific următoarele:

1. Datele prezentate în acest Raport sunt corecte și adevărate;
2. Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
3. Nu am nici un interes, prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui Raport și nici un interes personal legat de părțile implicate;
4. Nu am nici o părtinire legată de proprietate care este obiectul acestui raport sau legat de părțile implicate de aceasta evaluare;
5. Angajarea mea în aceasta evaluare și onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
6. Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu standardele de evaluare cu unele abateri prezentate în raport;
7. Dețin cunoștințele necesare pentru efectuarea în mod competent, a acestei lucrări;
8. Subsemnatul, sunt membru ANEVAR cu documente valabile;
9. Subsemnatul am inspectat personal proprietatea.

Data întocmirii: 26.04.2024

EVALUATOR ANEVAR EPI,  
A.N.G. CONSULTING S.R.L.  
Angel FLORESCU



Evaluator EPI – A.N.G. CONSULTING S.R.L. – Nr. ANEVAR 0870/2024



A.N.G. CONSULTING S.R.L. – MEMBRU CORPORATIV  
EVALUATOR PROPRIETĂȚI IMOBILIARE  
AUTORIZATIE ANEVAR NR. 0870/2024

Str. Unirii nr. 21, Bl. P1, Sc. 2, Et. 1, Ap. 13 comuna Balotești Județul Ilfov CUI 15427450  
Tel. 0722 330809 Fax 0213521457 email: office@angconsulting.ro

Nr. înregistrare raport ANG2024\_44/26.04.2024

## RAPORT DE EVALUARE



**PRIVIND ESTIMAREA  
VALORII DE PIAȚĂ A CHIRIEI LUNARE PENTRU SPAȚIUL  
COMERCIAL INDICATIV C2/P2 CU O SUPRAFAȚĂ UTILĂ DE 283,25  
MP SITUAT ÎN COMPLEXUL AGROALIMENTAR PIAȚA SUDULUI  
DIN STR. SERGENT NITU VASILE NR. 1, SECTOR 4, BUCUREȘTI**



**Beneficiar SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

**Utilizator desemnat / Destinatar SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

**Evaluator A.N.G. CONSULTING S.R.L.**

## I. SINTEZA EVALUĂRII

**Obiectul evaluării** îl constituie estimarea valorii de piață a chiriei lunare pentru spațiul comercial indicativ C2/P2 cu o suprafață de 283,25 mp situat în Complexul Agroalimentar Piața Sudului din str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, Sector 4, București. **Evaluarea se va realiza atât pentru estimarea chiriei de piață lunare aferentă întregului spațiu în suprafață de 283,25 mp cât și pentru spații de închiriere mai mici, cu suprafețe de până în 100 mp.**

**Scopul** prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piață a chiriei lunare pentru imobilele aflate în administrarea beneficiarului, în vederea închirierii prin licitație pentru comercializare produse alimentare, în conformitate cu Standardele de Evaluare adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR.

### **Baza evaluării**

Valoarea de piață a proprietății imobiliare a fost estimată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2022.

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

*“Valoarea de piață - suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) 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.”*

**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.

**Solicitantul evaluării:** SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI cu sediul în București, Sector 4, B-dul George Cosbuc nr. 6-16, Cod fiscal 4420830.

**Beneficiarul/ Destinatarul evaluării:** SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI cu sediul în București, Sector 4, B-dul George Cosbuc nr. 6-16, Cod fiscal 4420830.

**Raportul** a fost structurat conform Standardele de Evaluare ed. 2022 după cum urmează:

Raportul a fost structurat după cum urmează:

- I. Sinteza Evaluării;
- II. Termenii de referință ai evaluării;
- III. Prezentarea datelor;
  - III.1 Analiza pieței;
  - III.2 Prezentarea imobilului;
- IV. Evaluarea imobilului;

V. Concluzii;

VI. Anexele Raportului de evaluare.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Dat fiind scopul evaluării și nivelul investiției, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin venit.
- Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valuta este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea chiriei de piață a proprietății imobiliare;
- Proprietarul a furnizat datele privind amplasarea terenului, inspecția la fața locului făcându-se în prezența sa.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Beneficiarul nu a transmis evaluatorului documente care să ateste dreptul de proprietate sau de administrare al imobilului, evaluarea realizându-se în baza schiței topo și sub ipoteza existenței dreptului de proprietate/administrare, anexă la Nota de comanda nr. P16.2/78/10.04.2024.
- Conform specificațiilor Beneficiarului Suprafata utilă a spațiului comercial C2/P2 este de 283,25 mp.

Ipotezele de mai sus se completează cu ipotezele cuprinse în raportul de evaluare detaliat.

În urma aplicării abordării prin comparații, a rezultat că la data de 26.04.2024, valoarea de piață a chiriei lunare pentru spațiul comercial C2/P2 având o suprafață de 283,25 mp este de 13,64 euro/mp, echivalentul a 68 lei/mp.

În situația împărțirii spațiului comercial C2/P2 în suprafețe mai mici de 100 mp, valoarea de piață a chiriei lunare este de 13,89 euro/mp, echivalentul a 69 lei/mp.

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și nu conține TVA.

Data evaluării 26.04.2024 (Curs de referință BNR: 1 Euro= 4,9765 RON )

Data întocmirii raportului de evaluare: 26.04.2024

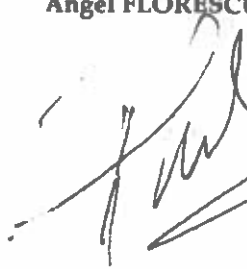

**Anexe**

Anexa 1 - Foto spațiu comercial C2/P2

Anexa 2 – Comparabile chiriei spații comerciale vânzare produse alimentare și nealimentare zona Sector 4 București Piața Sudului

Anexa 3 - Documente spațiu comercial

EVALUATOR EPI,  
A.N.G. CONSULTING S.R.L.  
Angel FLORESCU

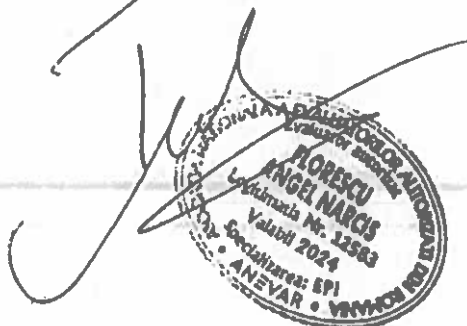
**CERTIFICARE**

Subsemnatul, FLORESCU ANGEL – evaluator bunuri imobile si reprezentant legal al A.N.G. CONSULTING S.R.L. înregistrat în tabloul ANEVAR cu nr. 12583 certific următoarele:

1. Datele prezentate în acest Raport sunt corecte și adevărate;
2. Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
3. Nu am nici un interes, prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui Raport și nici un interes personal legat de părțile implicate;
4. Nu am nici o părținare legată de proprietate care este obiectul acestui raport sau legat de părțile implicate de aceasta evaluare;
5. Angajarea mea în aceasta evaluare și onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
6. Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu standardele de evaluare cu unele abateri prezentate în raport;
7. Dețin cunoștințele necesare pentru efectuarea în mod competent, a acestei lucrări;
8. Subsemnatul, sunt membru ANEVAR cu documente valabile;
9. Subsemnatul am inspectat personal proprietatea.

Data întocmirii: 26.04.2024

EVALUATOR ANEVAR EPI,  
A.N.G. CONSULTING S.R.L.  
Angel FLORESCU



Evaluator EPI – A.N.G. CONSULTING S.R.L. – Nr. ANEVAR 0870/2024

**ANEVAR**

A.N.G. CONSULTING S.R.L. – MEMBRU CORPORATIV  
EVALUATOR PROPRIETĂȚI IMOBILIARE  
AUTORIZATIE ANEVAR NR. 0870/2024

Str. Unirii nr. 21, Bl. P1, Sc. 2, Et. 1, Ap. 13 comuna Balotești Județul Ilfov CUI 15427450  
Tel. 0722 330809 Fax 0213521457 email: office@angconsulting.ro

Nr. înregistrare raport ANG2024\_48/26.04.2024

## RAPORT DE EVALUARE

**PRIVIND ESTIMAREA**

**VALORII DE PIAȚĂ A CHIRIEI LUNARE PENTRU SPAȚIUL  
COMERCIAL INDICATIV C4 CU O SUPRAFAȚĂ UTILĂ DE 269,39 MP  
SITUAT ÎN COMPLEXUL AGROALIMENTAR PIAȚA SUDULUI DIN  
STR. SERGENT NITU VASILE NR. 1, SECTOR 4, BUCUREȘTI**

**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

**Beneficiar**

**Utilizator desemnat / Destinatar**

**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

**Evaluator A.N.G. CONSULTING S.R.L.**



## I. SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie estimarea valorii de piață a chiriei lunare pentru spațiul comercial indicativ C4 cu o suprafață utilă de 269,39 mp, situat în Complexul Agroalimentar Piața Sudului din str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, Sector 4, București. Evaluarea se va realiza atât pentru estimarea chiriei de piață lunare aferentă întregului spațiu în suprafață de 269,39 mp cât și pentru spații de închiriere mai mici, cu suprafețe de până în 100 mp.

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piață a chiriei lunare pentru imobilele aflate în administrarea beneficiarului, în vederea închirierii prin licitație pentru comercializare produse alimentare, în conformitate cu Standardele de Evaluare adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR.

### Baza evaluării

Valoarea de piață a proprietății imobiliare a fost estimată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2022.

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

*“Valoarea de piață - suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) 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.”*

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.

Solicitantul evaluării: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI cu sediul în București, Sector 4, B-dul George Cosbuc nr. 6-16, Cod fiscal 4420830.

Beneficiarul/ Destinatarul evaluării: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI cu sediul în București, Sector 4, B-dul George Cosbuc nr. 6-16, Cod fiscal 4420830.

Raportul a fost structurat conform Standardele de Evaluare ed. 2022 după cum urmează:

Raportul a fost structurat după cum urmează:

- I. Sinteza Evaluării;
- II. Termenii de referință ai evaluării;
- III. Prezentarea datelor;
  - III.1 Analiza pieței;
  - III.2 Prezentarea imobilului;
- IV. Evaluarea imobilului;
- V. Concluzii;

## VI. Anexele Raportului de evaluare.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Dat fiind scopul evaluării și nivelul investiției, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin venit.
- Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea chiriei de piață a proprietății imobiliare;
- Proprietarul a furnizat datele privind amplasarea terenului, inspecția la fața locului făcându-se în prezența sa.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Beneficiarul nu a transmis evaluatorului documente care să ateste dreptul de proprietate sau de administrare al imobilului, evaluarea realizându-se în baza schiței topo și sub ipoteza existenței dreptului de proprietate/administrare, anexă la Nota de comanda nr. P16.2/78/10.04.2024.
- Conform specificațiilor Beneficiarului suprafața utilă a spațiului comercial C4 este de 269,39 mp.

Ipotezele de mai sus se completează cu ipotezele cuprinse în raportul de evaluare detaliat.

În urma aplicării abordării prin comparații, a rezultat că la data de 26.04.2024, valoarea de piață a chiriei lunare pentru imobilul C4 având o suprafață de 269,39 mp este de 13,66 euro/mp, echivalentul a 68 lei/mp.

În situația împărțirii spațiului comercial C4 în suprafețe mai mici de 100 mp, valoarea de piață a chiriei lunare este de 13,89 euro/mp, echivalentul a 69 lei/mp.

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și nu conține TVA.

Data evaluării 26.04.2024 (Curs de referință BNR: 1 Euro= 4,9765 RON)

Data întocmirii raportului de evaluare: 26.04.2024

## Anexe

Anexa 1 - Foto spațiu comercial C4

Anexa 2 – Comparabile chiriei spații comerciale vânzare produse alimentare și nealimentare zona Sector 4 București Piața Sudului

Anexa 3 - Documente spațiu comercial

EVALUATOR EPI,  
A.N.G. CONSULTING S.R.L.  
Angel FLORESCU



**CERTIFICARE**

Subsemnatul, FLORESCU ANGEL – evaluator bunuri imobile si reprezentant legal al A.N.G. CONSULTING S.R.L. înregistrat în tabloul ANEVAR cu nr. 12583 certific următoarele:

1. Datele prezentate in acest Raport sunt corecte și adevărate;
2. Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
3. Nu am nici un interes, prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui Raport și nici un interes personal legat de părțile implicate;
4. Nu am nici o părtinire legata de proprietate care este obiectul acestui raport sau legat de părțile implicate de aceasta evaluare;
5. Angajarea mea in aceasta evaluare și onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
6. Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate in conformitate cu standardele de evaluare cu unele abateri prezentate in raport;
7. Dețin cunoștințele necesare pentru efectuarea in mod competent, a acestei lucrări;
8. Subsemnatul, sunt membru ANEVAR cu documente valabile;
9. Subsemnatul am inspectat personal proprietatea.

Data întocmirii: 26.04.2024

**EVALUATOR ANEVAR EPI,  
A.N.G. CONSULTING S.R.L.  
Angel FLORESCU**



Evaluator EPI – A.N.G. CONSULTING S.R.L. – Nr. ANEVAR 0870/2024



A.N.G. CONSULTING S.R.L. – MEMBRU CORPORATIV  
EVALUATOR PROPRIETĂȚI IMOBILIARE  
AUTORIZATIE ANEVAR NR. 0870/2024

Str. Unirii nr. 21, Bl. P1, Sc. 2, Et. 1, Ap. 13 comuna Balotești Județul Ilfov CUI 15427450  
Tel. 0722 330809 Fax 0213521457 email: office@angconsulting.ro

Nr. înregistrare raport ANG2024\_46/26.04.2024

## RAPORT DE EVALUARE



**PRIVIND ESTIMAREA  
VALORII DE PIAȚĂ A CHIRIEI LUNARE PENTRU SPAȚIUL  
COMERCIAL INDICATIV C3 CU O SUPRAFAȚĂ UTILĂ DE 100 MP  
SITUAT ÎN COMPLEXUL AGROALIMENTAR PIAȚA SUDULUI DIN  
STR. SERGENT NITU VASILE NR. 1, SECTOR 4, BUCUREȘTI**



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

**Beneficiar**

**Utilizator desemnat / Destinatar**

**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

**Evaluator A.N.G. CONSULTING S.R.L.**

## I. SINTEZA EVALUĂRII

**Obiectul evaluării** îl constituie estimarea valorii de piață a chiriei lunare pentru spațiul comercial indicativ C3 cu o suprafață utilă de 100 mp, situat în Complexul Agroalimentar Piața Sudului din str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, Sector 4, București.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piață a chiriei lunare pentru imobilele aflate în administrarea beneficiarului, în vederea închirierii prin licitație pentru comercializare produse alimentare, în conformitate cu Standardele de Evaluare adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR.

### **Baza evaluării**

Valoarea de piață a proprietății imobiliare a fost estimată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2022.

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

*“Valoarea de piață - suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) 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.”*

**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.

**Solicitantul evaluării:** SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI cu sediul în București, Sector 4, B-dul George Cosbuc nr. 6-16, Cod fiscal 4420830.

**Beneficiarul/ Destinatarul evaluării:** SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI cu sediul în București, Sector 4, B-dul George Cosbuc nr. 6-16, Cod fiscal 4420830.

**Raportul** a fost structurat conform Standardele de Evaluare ed. 2022 după cum urmează:

Raportul a fost structurat după cum urmează:

- I. Sinteza Evaluării;
- II. Termenii de referință ai evaluării;
- III. Prezentarea datelor;
  - III.1 Analiza pieței;
  - III.2 Prezentarea imobilului;
- IV. Evaluarea imobilului;
- V. Concluzii;

## VI. Anexele Raportului de evaluare.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Dat fiind scopul evaluării și nivelul investiției, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin venit.
- Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valuta este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea chiriei de piață a proprietății imobiliare;
- Proprietarul a furnizat datele privind amplasarea terenului, inspecția la fața locului făcându-se în prezența sa.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Beneficiarul nu a transmis evaluatorului documente care să ateste dreptul de proprietate sau de administrare al imobilului, evaluarea realizându-se în baza schiței topo și sub ipoteza existenței dreptului de proprietate/administrare, anexă la Nota de comanda nr. P16.2/78/10.04.2024.
- Conform specificațiilor Beneficiarului suprafața utilă a spațiului C3 este de 100 mp. Ipotezele de mai sus se completează cu ipotezele cuprinse în raportul de evaluare detaliat.

În urma aplicării abordării prin comparații, a rezultat că la data de 26.04.2024, valoarea de piață a chiriei lunare pentru imobilul C3 având o suprafață de 100 mp este de 13,88 euro/mp, echivalentul a 69 lei/mp.

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și nu conține TVA.

Data evaluării 26.04.2024 (Curs de referință BNR: 1 Euro= 4,9765 RON )

Data întocmirii raportului de evaluare: 26.04.2024

## Anexe

Anexa 1 - Foto spațiu comercial C3

Anexa 2 – Comparabile chiriei spații comerciale vânzare produse alimentare și nealimentare zona Sector 4 București Piața Sudului

Anexa 3 - Documente spațiu comercial

EVALUATOR EPI,  
A.N.G. CONSULTING S.R.L.  
Angel FLORESCU

**CERTIFICARE**

Subsemnatul, FLORESCU ANGEL – evaluator bunuri imobile si reprezentant legal al A.N.G. CONSULTING S.R.L. înregistrat în tabloul ANEVAR cu nr. 12583 certific următoarele:

1. Datele prezentate in acest Raport sunt corecte și adevărate;
2. Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
3. Nu am nici un interes, prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui Raport și nici un interes personal legat de părțile implicate;
4. Nu am nici o părtinire legata de proprietate care este obiectul acestui raport sau legat de părțile implicate de aceasta evaluare;
5. Angajarea mea in aceasta evaluare și onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
6. Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate in conformitate cu standardele de evaluare cu unele abateri prezentate in raport;
7. Dețin cunoștințele necesare pentru efectuarea in mod competent, a acestei lucrări;
8. Subsemnatul, sunt membru ANEVAR cu documente valabile;
9. Subsemnatul am inspectat personal proprietatea.

Data întocmirii: 26.04.2024

**EVALUATOR ANEVAR EPI,  
A.N.G. CONSULTING S.R.L.  
Angel FLORESCU**



Evaluator EPI – A.N.G. CONSULTING S.R.L. – Nr. ANEVAR 0870/2024

**ANEVAR**

**A.N.G. CONSULTING S.R.L. – MEMBRU CORPORATIV  
EVALUATOR PROPRIETĂȚI IMOBILIARE  
AUTORIZATIE ANEVAR NR. 0870/2024**

Str. Unirii nr. 21, Bl. P1, Sc. 2, Et. 1, Ap. 13 comuna Balotești Județul Ilfov CUI 15427450  
Tel. 0722 330809 Fax 0213521457 email: office@angconsulting.ro

Nr. înregistrare raport ANG2024\_47/26.04.2024

## RAPORT DE EVALUARE

### PRIVIND ESTIMAREA

**VALORII DE PIAȚĂ A CHIRIEI LUNARE PENTRU SPAȚIUL  
COMERCIAL INDICATIV P9/UI10 CU O SUPRAFAȚĂ UTILĂ DE  
75,58 MP SITUAT ÎN COMPLEXUL AGROALIMENTAR PIAȚA  
SUDULUI DIN STR. SERGENT NITU VASILE NR. 1, SECTOR 4,  
BUCUREȘTI**

**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

**Beneficiar**

**Utilizator desemnat / Destinatar**

**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

**Evaluator A.N.G. CONSULTING S.R.L.**



## I. SINTEZA EVALUĂRII

**Obiectul evaluării** îl constituie estimarea valorii de piață a chiriei lunare pentru spațiul comercial indicativ P9/UI10 cu o suprafață utilă de 75,58 mp, situat în Complexul Agroalimentar Piața Sudului din str. Sergent Nitu Vasile nr. 1, Sector 4, București.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piață a chiriei lunare pentru imobilele aflate în administrarea beneficiarului, în vederea închirierii prin licitație pentru comercializare produse alimentare, în conformitate cu Standardele de Evaluare adoptate de Asociația Națională a Evaluatores Autorizați din România (ANEVAR) precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR.

### **Baza evaluării**

Valoarea de piață a proprietății imobiliare a fost estimată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2022.

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

*"Valoarea de piață - suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) 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."*

**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.

**Solicitantul evaluării:** SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI cu sediul în București, Sector 4, B-dul George Cosbuc nr. 6-16, Cod fiscal 4420830.

**Beneficiarul/ Destinatarul evaluării:** SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI cu sediul în București, Sector 4, B-dul George Cosbuc nr. 6-16, Cod fiscal 4420830.

**Raportul** a fost structurat conform Standardele de Evaluare ed. 2022 după cum urmează:

Raportul a fost structurat după cum urmează:

- I. Sinteza Evaluării;
- II. Termenii de referință ai evaluării;
- III. Prezentarea datelor;
  - III.1 Analiza pieței;
  - III.2 Prezentarea imobilului;
- IV. Evaluarea imobilului;

V. Concluzii;

VI. Anexele Raportului de evaluare.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Dat fiind scopul evaluării și nivelul investiției, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin venit.
- Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valuta este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea chiriei de piață a proprietății imobiliare;
- Proprietarul a furnizat datele privind amplasarea terenului, inspecția la fața locului făcându-se în prezența sa.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Beneficiarul nu a transmis evaluatorului documente care să ateste dreptul de proprietate sau de administrare al imobilului, evaluarea realizându-se în baza schiței topo și sub ipoteza existenței dreptului de proprietate/administrare, anexă la Nota de comanda nr. P16.2/78/10.04.2024.
- Conform specificațiilor Beneficiarului suprafața utilă a spațiului comercial P9/UI10 este de 75,58 mp.

Ipotezele de mai sus se completează cu ipotezele cuprinse în raportul de evaluare detaliat.

În urma aplicării abordării prin comparații, a rezultat că la data de 26.04.2024, valoarea de piață a chiriei lunare pentru imobilul P9/UI10 având o suprafață de 75,58 mp este de 13,91 euro/mp, echivalentul a 69 lei/mp.

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și nu conține TVA.

Data evaluării 26.04.2024 (Curs de referință BNR: 1 Euro= 4,9765 RON)

Data întocmirii raportului de evaluare: 26.04.2024

#### Anexe

Anexa 1 - Foto spațiu comercial P9/UI10

Anexa 2 – Comparabile chiriei spații comerciale vânzare produse alimentare și nealimentare zona Sector 4 București Piața Sudului

Anexa 3 - Documente spațiu comercial

EVALUATOR EPI,  
A.N.G. CONSULTING S.R.L.  
Angel FLORESCU



## CERTIFICARE

Subsemnatul, FLORESCU ANGEL – evaluator bunuri imobile si reprezentant legal al A.N.G. CONSULTING S.R.L. înregistrat în tabloul ANEVAR cu nr. 12583 certific următoarele:

1. Datele prezentate in acest Raport sunt corecte și adevărate;
2. Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
3. Nu am nici un interes, prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui Raport și nici un interes personal legat de părțile implicate;
4. Nu am nici o părtinire legata de proprietate care este obiectul acestui raport sau legat de părțile implicate de aceasta evaluare;
5. Angajarea mea in aceasta evaluare și onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
6. Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate in conformitate cu standardele de evaluare cu unele abateri prezentate in raport;
7. Dețin cunoștințele necesare pentru efectuarea in mod competent, a acestei lucrări;
8. Subsemnatul, sunt membru ANEVAR cu documente valabile;
9. Subsemnatul am inspectat personal proprietatea.

Data întocmirii: 26.04.2024

EVALUATOR ANEVAR EPI,  
A.N.G. CONSULTING S.R.L.  
Angel FLORESCU

