



**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

RI A SIMTEX

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

Direcția Juridică

Compartiment Informații de Interes Public
P.6.3/318/08.07.2024

ANUNȚ

privind modificarea termenului pentru
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 art. 7 alin. (13) coroborat cu prevederile art. 7 alin. (2) din *Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare*, supune consultării publicului proiectul de hotărâre anterior menționat, documentul urmând procedura de transparență decizională în perioada 27.06.2024 data publicării, până la data de 08.07.2024, acesta fiind publicat pe site-ul www.ps4.ro, secțiunea **Transparență Decizională**, conform Referatului inițiatorului nr. P.16.2/121/08.07.2024, prin care s-a solicitat modificarea termenului.

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

**DIRECTOR EXECUTIV
Mihai ISTODORESCU**

Întocmit,
Gabriela Cojocaru



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR**

Member of CIBQ Federation

RIR SIMTEX

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

***APARATUL DE SPECIALITATE*
B-dul George Coșbuc nr. 6-16,
Sector 4, București**

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

**DIRECȚIA AUTORIZĂRI, ADMINISTRARE PIEȚE ȘI LOGISTICĂ
SERVICIUL PATRIMONIU ȘI ARHIVĂ
Nr. P.16.2/121 / 08.07.2024**

REFERAT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii a cinci spații comerciale, domeniu 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: caiet de sarcini, fișă de date și model contract de închiriere

Prin proiectul de hotărâre se propune închirierea a cinci spații comerciale situate în Complexul Agroalimentar Piața Sudului, ca urmare a expirării/rezilierii contractelor de închiriere și aprobarea noii documentații de atribuire și a prețului de pornire al licitației, ținând cont de reevaluarea chiriei minime lunare.

Astfel, având în vedere, necesitatea suplimentării veniturilor bugetului local prin aprobarea proiectului de hotărâre, mai sus precizat, se permite colectarea taxelor respective, ca urmare a închirierii spațiilor respective, care vor suplimenta veniturile la bugetul local.

Având în vedere cele menționate, în temeiul art. 7 alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare, vă solicităm să aprobați supunerea spre adoptare hotărârea privind, aprobarea închirierii a cinci spații comerciale, domeniu 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: caiet de sarcini, fișă de date și model contract de închiriere, anterior termenului prevăzut la art. 7 alin. (2) din Legea nr. 52/2003.

Director Executiv,

Viorica DAVID

Avizat Direcția Juridică

ISTODORESCU

MIHAI



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 adițional, în condițiile prezentate în caietul de sarcini, pentru o perioadă maximă 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 48001

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 închirierii

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 CIBO Federation

RIA SIMTEX

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 ISO Federation

RI&A SIMTEX

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/corpurile 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 BUCURESTI
PRIMAR**

APARATUL DE SPECIALITATE

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

Tel. : +40-21-338.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90

Member of CISO Federation

RISA SIMTEX

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

NR. Crt.	Nr. spatiu	Suprafață (mp)
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 ulterio re;

- Aprobarea documentației de atribuire constând în:

- Model caiet de sarcini – Anexa 6 la prezenta;
- Model fișa 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 SA...

ANEXA NR. 1

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_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**

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 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 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;

Evaluat EPI - A.N.G. CONSULTING S.R.L. - Nr. ANEVAR/870/2024

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 și 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 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.EI 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 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

Pagină 3

CERTIFICARE

Subsemnatul, FLORESCU ANGEI, - 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



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular stamp. The stamp contains the following text: "ANEXA LA TABLUL ANEVAR", "EVALUATOR AUTORIZAT", "FLORESCU ANGEI", "Nr. 12583", "Valabil 2024", "Evaluator: EPI", and "ANEVAR - YOUNG & RUBICAM".

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_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 C1/P2 cu o suprafață de 283,25 mp situat în Complexul Agroalimentar Fiata 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 (ANFVAR) precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANFVAR.

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

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

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 valutar 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 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



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

CERTIFICARE

Subsemnatul, FLORESCU ANGEL – evaluator bunuri imobile și 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

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. 11 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.

Evaluator IPI - A.N.G. CONSULTING S.R.L. + Nr. ANEVAR 0870/2021

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 (ANFVAR) precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANFVAR.

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 locatar hotărât și un locator 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. Sinteză Evaluării
- II. Termenii de referință ai evaluării
- III. Prezentarea datelor,
 - III 1. Analiza pieței
 - III 2. Prezentarea imobilului;
- IV. Evaluarea imobilului
- V. Concluzii

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

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 și-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 chirie 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 ~~FRANCI~~ IUSCU



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



ANEXA NR 4

125

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 Balotesti 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 atlate 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 (ANFVAR) precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANFVAR.

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 locatar 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 a 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 chirie 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 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**



ANEXA NR. 5
286

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/U110 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 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 schimbate 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 locatar 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;

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

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

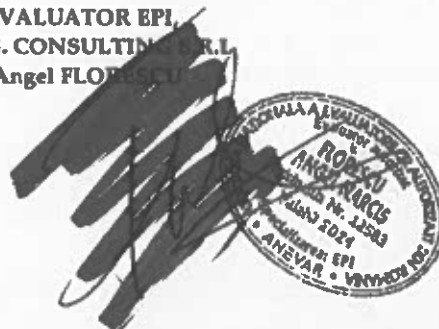
Anexe

Anexa 1 - Foto spațiu comercial P9/UI10

Anexa 2 – Comparabile chirie 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

