



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

HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației de atribuire a contractelor de închiriere pentru 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 și a duratei contractului 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.16.2/55/21.05.2026;

Văzând avizul Comisiei nr. 1 - *Comisia pentru activități economico-financiare, buget și finanțe, fonduri europene, mediul de afaceri și transparență financiară*;

Ținând cont de:

Prevederile art. 332–art. 348 privind închirierea bunurilor proprietate publică din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HCL Sector 4 nr. 168/2022 privind aprobarea Regulamentului de închiriere prin licitație publică a bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, precum și de aprobare a documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fișe de date, model de contract de închiriere și lista cu situația imobilelor ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare;

Raportul de evaluare privind estimarea valorii de piață a chiriei pentru spațiile comerciale situate în Complexul Agroalimentar „Piața Sudului” din str. Sergent Nițu Vasile nr.1, sector 4, București, întocmit de evaluator acreditat ANEVAR și înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr. 44008/21.05.2026;

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;

HOTĂRÂȘTE:

Art.1 (1) Se aprobă documentația de atribuire a contractelor de închiriere pentru cinci spații comerciale, domeniul public, aflate în administrarea Consiliului Local Sector 4, situate în Complexul Agroalimentar Piața Sudului, str. Sergent Nițu Vasile nr.1, sector 4, București, după cum urmează:

1. corp C1 etaj indicativ E17, cu suprafața de 1166,40 mp;
2. corp C1 spațiul P9 - unitatea individuală 10, cu suprafața utilă de 75,58 mp;
3. corp C2 spațiul indicativ P2, cu o suprafață utilă de 283,25 mp;
4. corp C3, cu suprafața de 100 mp;
5. corp C4 spațiul indicativ P1, cu o suprafață utilă de 269,39 mp,



(2) Documentația de atribuire constă în:

- a) model caiet de sarcini tip 2 – Anexa 2 la HCL Sector 4 nr. 168/2022, cu modificările și completările ulterioare;
- b) model contract de închiriere – Anexa 4 la HCL Sector 4 nr. 168/2022, cu modificările și completările ulterioare;
- c) model fișă de date tip 2- Anexa 8 la HCL Sector 4 nr. 168/2022, cu modificările și completările ulterioare;

Art.2 Se aprobă ca destinația spațiilor comerciale să fie de alimentație publică/comerț cu produse alimentare și nealimentare.

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 maxim egală cu durata contractului de închiriere.

Art.4 Se aprobă prețul de pornire al licitației în euro/mp/zi, fără TVA, plătit în lei la cursul oficial de schimb al B.N.R., valabil pentru ziua în care se face plata, în conformitate cu Raportul de evaluare privind ”stabilirea valorii minime de închiriere a cinci spații comerciale din Complexul Agroalimentar Piața Sudului situat la adresa: str. Sergent Nițu Vasile nr.1, sector 4, București” întocmit de evaluator acreditat ANEVAR, înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr. 44008/21.05.2026, conform **Anexei**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5 Organizarea licitației se va face în baza se va face în baza Regulamentului de închiriere prin licitație publică a bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, aprobat prin HCL S4 nr.168/2022, cu modificările și completările ulterioare.

Art.6 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.7 (1) Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul Sectorului 4 și direcțiile din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Sectorului 4 al Municipiului București;

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

Această hotărâre a fost adoptată în ședința extraordinară a Consiliului Local al sectorului 4 din data de 26.05.2026

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Andrei-George TROCAN



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

Nr. 64/26.05.2026

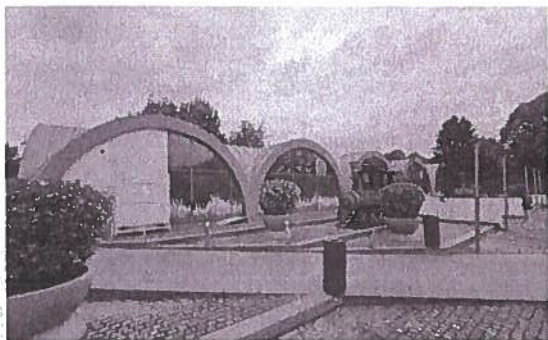
Hr. înregistrare 44008/21.05.2026

ANEXA

LA HCLȘ, nr. 64/26.05.2026



**RAPORT DE EVALUARE NR 61/EPI/2026
ÎNTOCMIT DE EVALUATORUL AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN**



SCOPUL EVALUARII:

Estimarea valorilor de inchiriere pentru spatiile comerciale (C1-E17; C2-P2; C4-P1; C3 si C1-P9/U10) situate in incinta Complexului Comercial "Piata Sudului" din str. Vasile Nitu 1, sector 4.

PROPRIETAR:

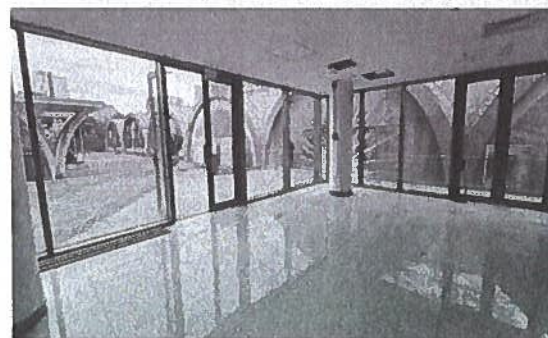
SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

UTILIZATOR:

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

DATA EVALUĂRII: 21.05.2026

**VALOREA ESTIMATA
PENTRU SPATIILE SUBIECT AU FOST
DETALIAE IN SINTEZA EVALUARII**



CURS BNR 21.05.2026
1 EURO = 5,2432 LEI

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport de evaluare fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului.

BUCUREȘTI
MAI - 2026



SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către,

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Referitor la nota de comanda comunicata de catre institutia dvs cu privire la estimarea valorilor de inchiriere pentru spatiile comerciale (C1-E17; C2-P2; C4-P1; C3 si C1-P9/U10) situate in incinta Complexului Comercial "Piata Sudului" din str. Vasile Nitu 1, sector 4, vă aduc la cunoștință următoarele:

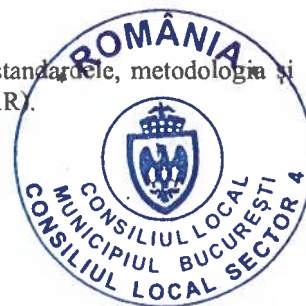
- Potrivit solicitarii comunicate de către Sectorul 4 al Municipiului București – Directia Autorizari, Administrare Piete si Logistica – Serviciul Patrimoniu si Arhiva, am fost desemnat în vederea estimarii valorilor de inchiriere pentru spatiile comerciale (C1-E17; C2-P2; C4-P1; C3 si C1-P9/U10) situate in incinta Complexului Comercial "Piata Sudului" din str. Vasile Nitu 1, sector 4.
- Scopul evaluării este informarea utilizatorului cu privire la valoarea minima de inchiriere, in vederea inchirierii spatiilor comerciale cu destinatia activitati comerciale si produse alimentare, situate in incinta Complexului Comercial "Piata Sudului" din str. Vasile Nitu 1, sector 4, sector 4.
- A fost supus evaluării întregul drept de proprietate considerat valabil, transferabil și liber de orice sarcini.
- Data de referință a evaluării este data 08.05.2026.
- Prezenta adresa este însoțită de raportul de evaluare, întocmit în conformitate cu standardele, metodologia și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din Romania (ANEVAR).

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

NR. LEGITIMATIE: 1



CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE	2
I. INTRODUCERE	4
1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante (Sinteza Raportului)	4
2. Certificarea evaluatorului	5
II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
1. Identificarea si competenta evaluatorului	6
2. Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati	6
3. Scopul evaluarii	6
4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	6
5. Tipul valorii	6
6. Data evaluarii	6
7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	7
8. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza evaluarea	7
9. Ipoteze generale si ipoteze speciale	7
10. Tipul raportului	8
11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	8
12. Declaratia conformitatii cu SEV	8
13. Descrierea raportului de evaluare	9
III. PREZENTAREA DATELOR	9
1. Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare	9
2. Descrierea situatie juridice	13
3. Descrierea constructiei si a terenului	15
4. Componente non – imobiliare. Identificare si clasificare	17
5. Istoricul Proprietatii subiect	17
IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	17
1. Analiza cererii	17
2. Analiza ofertei	18
3. Relatia dintre cerere si oferta	19
4. Concluzii privind analiza pietei specifice	20
VI. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	21
VII. EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE	23
VIII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	26
IX. ANEXE	29



INTRODUCERE

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

1	CLIENT	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
2	UTILIZATOR DESEMENAT	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
3	PROPRIETAR	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
4	SCOPUL EVALUĂRII	Estimarea valorilor de inchiriere pentru spatiile comerciale (C1-E17; C2-P2; C4-P1; C3 si C1-P9/U10) situate in incinta Complexului Comercial "Piata Sudului" din str. Vasile Nitu 1, sector 4.
5	TIPUL VALORII	CHIRIA DE PIATA
6	DATA EVALUĂRII	21.05.2026
7	EVALUATOR	EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRUL TITULAR ANEVAR, CORP ANTIN CORNELIU T...
8	TIP PROPRIETATE	Spatii Comerciale
9	AMPLASAREA SPATIULUI	Bucuresti, str. Vasile Nitu, sector 4
10	CURS EURO CONFORM BNR DIN DATA DE 06.02.2026	1 EURO = 5,2432 RON
11	OBSERVATII	<p>Pentru estimarea valorilor au fost avute in vedere si dispozitiile HCGMB 514 / 2025</p> <p>Agentul economic care va castiga licitatia, va avea obligatia, sa efectueze lucrari de investitii in vederea modernizarii spatiilor comerciale astfel incat sa fie intrunite conditiile necesare pentru obtinerea autorizatiei la incendiu si orice alte autorizatii necesare pentru desfasurarea unui comert in conditii de siguranta cu mentiunea faptului ca, la incetarea contractului, aceste investitii vor ramane in proprietatea domeniului public local.</p> <p>Bunul a fost identificat conform schitelor cadastrale anexate prezentului raport de evaluare.</p> <p>Potrivit HCGMB 426/26.07.2018, valoarea chiriilor pentru spatiile conexe spatiilor comerciale, (camera depozitare; camera frigorifica; camera frigidere; camera procesare; depozit de zi; zona preparare; vestiar; grup sanitar + dus) reprezinta 50% din valoarea chiriilor estimate pentru spatiile comerciale, astfel cum au fost prezentate in anexele prezentului raport de evaluare.</p>

NR CRT	DENUMIRE BUN	SUPRAFATA / MP	TIP ACTIVITATE	VALOARE ESTIMATA /MP (euro)	VALOARE ESTIMATA / LUNA (euro)
1	CORP C1 ETAJ E17 situat la etaj	1.166,40	Alimentatie publica / comercializare produse alimentare si nealimentare	6,00	6.998
2	CORP C2 SPATIUL 2 situat la parter	283,25	Alimentatie publica / comercializare produse alimentare si nealimentare	14,00	3.966
3	CORP C4 SPATIUL P1 situat la parter	269,39	Alimentatie publica / comercializare produse alimentare si nealimentare	13,50	3.637
4	CORP C3 situat la parter	100	Alimentatie publica / comercializare produse alimentare si nealimentare	16,00	1.600
5	CORP C1 spatiul P9 Unitatea Individuala 10 situat la parter	75,58	Alimentatie publica / comercializare produse alimentare si nealimentare	17,00	1.285



2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Referitor la nota de comanda comunicata de catre institutia dvs cu privire a estimarea Estimarea valorilor de inchiriere pentru spatiile comerciale (C1-E17; C2-P2; C4-P1; C3 si C1-P9/U10) situate in incinta Complexului Comercial "Piata Sudului" din str. Vasile Nitu 1, sector 4, subsemnatul TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN, membru titular ANEVAR, având numărul de legitimație 18873 îmi asum răspunderea privind conținutul prezentului raport de evaluare numai față de client și de utilizatorul desemnat și certific în cunoștință de cauză și cu bună credință, faptul că:

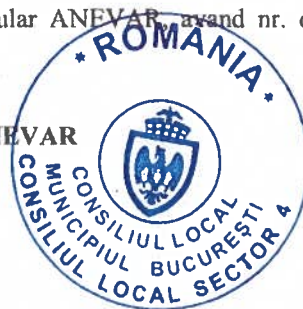
- Afirmațiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile raportate în prezentul raport de evaluare se limitează numai la ipotezele generale și speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile subsemnatei, personale, imparțiale și nepărtinitoare și sunt în concordanță cu Standardele de Evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Raportul de evaluare a fost întocmit conform informațiilor și documentelor primite din partea clientului iar evaluatorul nu se face raspunzator în situația în care apar și alte informații care nu i-au fost comunicate în cadrul acestei proceduri.
- Menționez faptul că nu mi-a fost acordată asistență profesională de către alte persoane, cu privire la întocmirea prezentului raport de evaluare.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă referitor la bunurile ce fac obiectul evaluării și nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunurile evaluate în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Dețin cunoștințele necesare pentru întocmirea, în mod competent, a prezentului raport de evaluare.
- Pentru realizarea prezentului raport nu am primit asistență din partea altor persoane desemnate ale certificării.
- Prezentul raport se supune normelor in vigoare si poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru bunuri imobile) in acest sens.
- La data prezentului raport, subsemnatul sunt membru titular ANEVAR, având nr. de legitimație 18873 si asigurare profesionala in cuantum de 500.000 euro.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

NR. LEGITIMATIE: 18873



TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUARII

1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Subsemnatul, Constantin Corneliu Tiberius, absolvent al F... er din cadrul F... Practician... membru... si Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR cu numarul de legitimatie..., declar faptul ca sunt membru ANEVAR din data de 25.06.2018 precum si faptul ca detin cunostintele necesare pentru intocmirea, in mod competent, a prezentului raport de evaluare.

2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR UTILIZATORI DESEMNAȚI

Clientul și utilizatorul desemnat al prezentului raport de evaluare este Sectorul 4 al Municipiului București.

3. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este compusă din spațiile comerciale (C1-E17; C2-P2; C4-P1; C3 si C1-P9/U10) situate in incinta Complexului Comercial "Piata Sudului" din str. Vasile Nitu 1, sector 4 cum au fost mentionate in sinteza evaluarii.

4. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul prezentului raport de evaluare este reprezentat de informarea utilizatorului cu privire la estimarea Estimarea valorilor de inchiriere pentru spațiile comerciale (C1-E17; C2-P2; C4-P1; C3 si C1-P9/U10) situate in incinta Complexului Comercial "Piata Sudului" din str. Vasile Nitu 1, sector 4, in vederea inchirierii.

Prezentul raport de evaluare nu va fi utilizat pentru alte scopuri sau în afara contextului prezentat.

5. TIPUL VALORII. MONEDA VALORII

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă o sumă exactă, ci cel mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a tipului valorii.

Chiria de piata este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Tipul valorii estimate este chiria de piață așa cum este definită în cadrul SEV 102 – Tipuri ale valorii.

6. DATA EVALUARII. DATA RAPORTULUI DE EVALUARE

Data evaluării este data la care sunt valabile opiniile și concluziile privind valoarea estimată în prezentul raport și este data de 21.05.2026.

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în SEV 106 – Documentare si raportare.



7. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚII EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA

În vederea întocmirii analizelor, opiniilor și a concluziilor din prezentul raport de evaluare, au fost utilizate informațiile primite din partea utilizatorului, la data evaluării, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care să nu se fi avut cunoștință.

8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE DE CATRE EVALUATOR

Pentru elaborarea prezentului raport de evaluare am avut la dispoziție următoarele documente comunicate de catre utilizator, respectiv:

HCL 15/2019.
HGMB 319/2017.
Schitele cadastrale.

Ca sursă suplimentară au fost analizate:

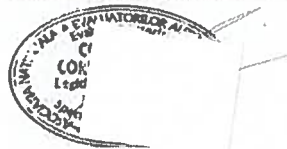
Rapoarte de piață publicate de companiile imobiliare.

Articole de presă cu privire la aspectele economice, piața imobiliară (zf.ro; imobiliare.ro; econimica.net; storia.ro; wall-street.ro și alte asemenea).

9. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

IPOTEZE SEMNIFICATIVE

- Prezentul raport de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Nici prezentul raport de evaluare și nici părți ale sale nu vor fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- În vederea întocmirii analizelor, opiniilor și a concluziilor din prezentul raport de evaluare, au fost utilizate toate informațiile avute la dispoziție despre bunurile subiect, la data evaluării, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care să nu se fi avut cunoștință.
- Din informațiile obținute, nu există nici un indiciu cu privire la existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate. Nu există informații despre existența unor rapoarte care să indice prezența contaminărilor sau materialelor periculoase și nici nu au fost efectuate investigații special în acest sens. Dacă se va stabili ulterior faptul că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuare valorii de piață a imobilului subiect.
- Se presupune faptul că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețea lor.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de persoanele menționate mai sus și au fost prezentate fără a se întreprinde cercetări sau investigații suplimentare. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.



IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Având în vedere Hotărârea Consiliului General al Municipiului București prin care au fost stabilite valorile pentru închirierea bunurilor similare, estimarea valorii chiriei de piață pentru bunurile subiect va ține cont și de prevederile acestui document.

Evaluarea a fost efectuată exclusiv în baza informațiilor și documentelor puse la dispoziție de către client, respectiv documente juridice, schițe, fotografii, date privind identificarea, suprafețele, amplasarea, starea de ocupare și destinația spațiilor analizate. Având în vedere termenul scurt de predare a lucrării, evaluatorul a considerat aceste informații ca fiind corecte, complete și conforme cu situația reală de la data evaluării, fără a efectua verificări suplimentare asupra tuturor elementelor comunicate. Prezenta evaluare este condiționată de valabilitatea acestor informații. În cazul în care ulterior se constată erori, omisiuni, diferențe de suprafață, neconcordanțe juridice, tehnice sau funcționale față de datele transmise, rezultatele evaluării pot fi afectate. Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventualele erori, diferențe sau neconcordanțe dintre informațiile comunicate de client și situația reală a bunurilor evaluate, în măsura în care acestea nu au putut fi identificate pe baza documentelor și informațiilor disponibile la data întocmirii raportului.

10. TIPUL RAPORTULUI

Conform SEV 106 Documentare și Raportare, forma prezentului raport de evaluare a fost convenită cu toate părțile implicate a fi una scrisă.

11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

- Raportul de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către utilizator, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Prezentul raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat. Raportul este confidențial strict pentru client și destinatar, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.
- Intrarea în posesia unei copii a prezentului raport de evaluare nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice, de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile raportului de evaluare își vor pierde valabilitatea.
- Nici prezentul raport de evaluare și nici părți ale sale nu vor fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

12. DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII CU SEV

Subsemnatul certifică în cunoștință de cauză că la elaborarea prezentului raport au fost respectate Standardele de Evaluare a Bunurilor adoptate și publicate de către ANEVAR, ediția 2025 și Codul de etică al profesiei de evaluator adoptat și publicat de ANEVAR, în mod special cu respectarea următoarelor Standarde de Evaluare (SEV) și Ghiduri de Evaluare (GEV):

SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru general); SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); SEV 102 – Tipul ale valorii (IVS 102); SEV 103 – Abordarea Evaluare (IVS 103); SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104) ; SEV 105 – Modele de Evaluare; SEV 106 – Documentare și Raportare (IVS 106) SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400); GEV 200 – Evaluarea bunurilor imobile.



13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

Prezentul Raport de Evaluare este unul de tip narativ, detaliat și cuprinde descrierea datelor, faptelor și analizelor pe care evaluatorul le detine la data întocmirii acestuia, respectiv la data de 21.05.2026.

Etapile parcurse pentru elaboarea prezentului raport de evaluare au fost următoarele:

- Documentarea, pe baza informațiilor și a documentelor recepționate.
- Stabilirea limitelor și a ipotezelor care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare.
- Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării.
- Analiza pieței, a cererii și ofertei, a pieței specifice proprietății subiect.

PREZENTAREA DATELOR

1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂȚI ȘI LOCALIZARE

Spatiile comerciale analizate sunt amplasate în incinta Complexului Comercial Piata Sudului, situat în str. Nitu Vasile nr. 1, Sector 4, București. Amplasamentul face parte dintr-o zonă comercială consacrată a sudului Capitalei, cunoscută prin prezența pieței agroalimentare, a spațiilor comerciale de proximitate și a unor fluxuri pietonale constante generate de locuirea colectivă densă din cartierele învecinate. Zona Piata Sudului este percepută pe piața locală ca un pol comercial și de servicii pentru Sectorul 4, cu adresabilitate atât către populația rezidentă, cât și către persoanele aflate în tranzit.

Localizarea este favorabilă pentru activități de alimentație publică, comerț alimentar și comerț nealimentar, deoarece complexul se află în imediată apropiere a unor artere importante de circulație și a unor puncte de interes cu caracter comercial și de transport. În zonă se regăsesc Bd. Alexandru Obregia, Sos. Oltenitei, Calea Vacaresti și str. Nitu Vasile, ceea ce asigură o bună conectivitate cu cartierele Berceni, Oltenitei, Tineretului, Vacaresti și cu zona centrală a municipiului. Pentru un posibil chirieș, această poziționare înseamnă acces la o bază largă de clienți potențiali, provenind atât din zona rezidențială apropiată, cât și din traficul generat de nodul Piata Sudului.

Accesul în zonă este facil, atât pietonal, cât și auto. Complexul beneficiază de legături directe cu circulațiile pietonale din zona pieței, cu trotuarele și aleile amenajate din jurul ansamblului, precum și cu drumurile interioare care permit apropierea de corpurile comerciale. Pentru aprovizionare, configurația ansamblului și drumurile laterale permit accesul vehiculelor de transport marfă în vecinătatea spațiilor, aspect important pentru operatorii din alimentație publică sau comerț cu produse alimentare. Accesul pietonal este susținut de prezența pieței, a zonei comerciale din proximitate și a stațiilor de transport public.

Transportul public reprezintă unul dintre avantajele importante ale amplasamentului. În apropiere se află stația de metrou Piata Sudului, parte a magistralei M2, care asigură legătura rapidă cu zona centrală și cu principalele puncte de interes ale orașului. De asemenea, în zonă funcționează stații de transport public de suprafață, deservite de linii de autobuz și tramvai, ceea ce mărește aria de captare a potențialilor clienți și ușurează accesul angajaților. Pentru activități comerciale, existența unei bune conectivități prin transport public contribuie la menținerea unui flux pietonal constant pe parcursul zilei.

În proximitatea amplasamentului se află funcțiuni comerciale și de servicii care contribuie la atractivitatea zonei, inclusiv centrul comercial Sun Plaza, unități de alimentație publică, magazine, servicii pentru populație, spații de birouri și dotări de interes local. Aceste funcțiuni completează caracterul comercial al zonei și susțin un comportament de consum frecvent, specific unei arii urbane cu trafic pietonal ridicat. Prezența unor operatori cunoscuți în vecinătate poate genera efect de atracție și poate crește vizibilitatea generală a zonei pentru publicul larg.



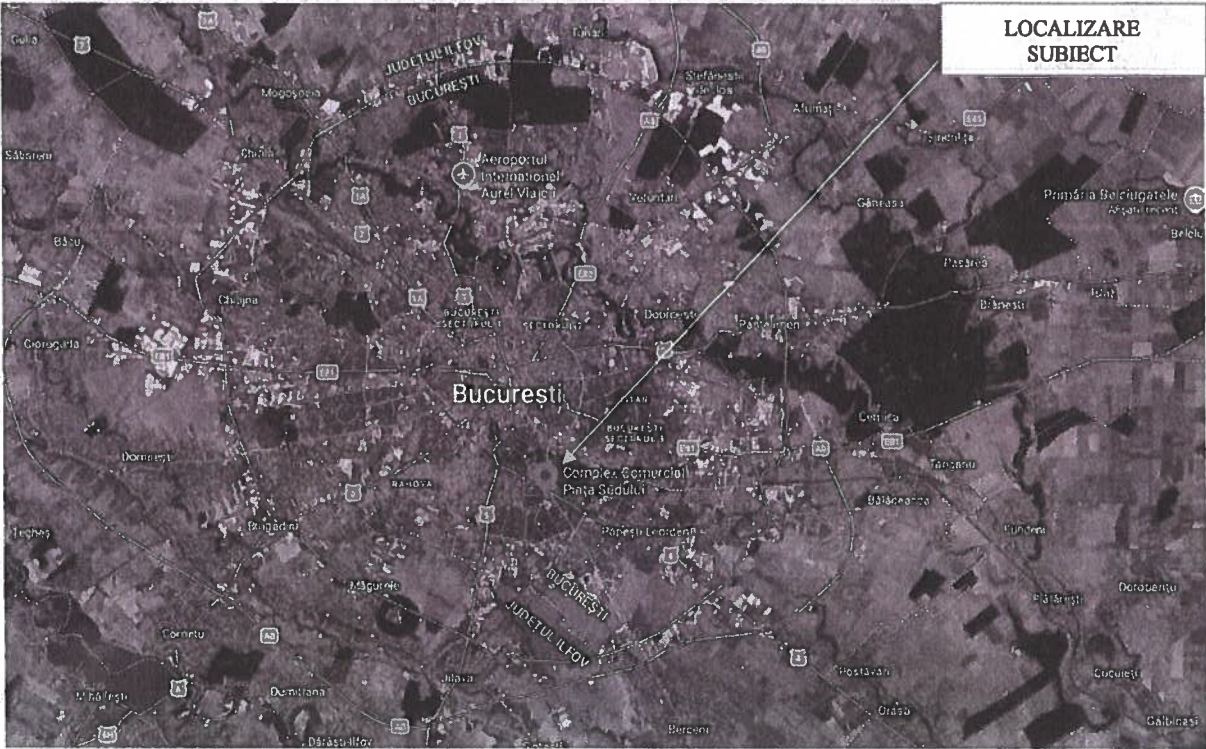
Vadul comercial al zonei este susținut de mai mulți factori cumulativi: densitatea ridicată a locuirii în cartierele din jur, prezența pietei agroalimentare, existența unor artere importante de circulație, proximitatea metroului și a transportului public de suprafață, precum și vecinătatea cu alte funcțiuni comerciale. Aceste elemente creează un cadru favorabil pentru activități orientate către consum curent, cum ar fi alimentația publică, comerțul alimentar, comerțul specializat, servicii rapide sau alte activități compatibile cu destinația spațiilor.

Complexul Comercial Piața Sudului are avantajul unei imagini unitare și al unei arhitecturi recunoscuibile, cu corpuri comerciale vizibile, fațade vitrate și zone pietonale amenajate. Din punct de vedere comercial, acest aspect poate contribui la identificarea ușoară a spațiilor de către clienți și la creșterea atractivității pentru un operator care urmărește prezența într-un amplasament cu identitate locală clară. Spațiile amplasate la parter beneficiază de acces direct și de relaționare mai bună cu circulațiile exterioare, în timp ce spațiul amplasat la etaj beneficiază de o suprafață generoasă și de relație vizuală cu zona principală a pietei, dar necesită o strategie comercială adecvată pentru valorificarea dimensiunii și poziției sale.

Pentru un posibil chirias, amplasamentul prezintă interes prin combinația dintre accesibilitate, vizibilitate, existența unui public țintă numeros și apartenența la un ansamblu comercial cunoscut. Zona este potrivită pentru operatori care urmăresc adresabilitate locală, frecvență de vizitare și proximitate față de consumatorul final. În același timp, nivelul chiriei și atractivitatea fiecărui spațiu trebuie analizate distinct, în funcție de poziția exactă în cadrul complexului, suprafața, accesul, vizibilitatea, configurația, gradul de amenajare și posibilitatea de adaptare la cerințele viitorului utilizator.

În concluzie, zona Piața Sudului oferă un cadru comercial favorabil, cu bună accesibilitate, vizibilitate urbană, proximitate față de mijloace de transport și o masă importantă de clienți potențiali. Amplasamentul este adecvat pentru activități de alimentație publică și comercializare de produse alimentare și nealimentare, fiind susținut de caracterul comercial consacrat al zonei și de fluxurile generate de piață, transport public, vecinătățile comerciale și zona rezidențială densă din Sectorul 4.





2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Situatia juridica este prezentata pe baza documentelor administrative si a informatiilor puse la dispozitie de beneficiar. Pentru toate spatiile, analiza are in vedere faptul ca acestea fac parte din Complexul Comercial "Piata Sudului", situat in str. Vasile Nitu nr. 1, Sector 4, Bucuresti. Potrivit informatiilor comunicate si documentelor puse la dispozitie, dreptul de proprietate asupra complexului/spatiilor analizate apartine Primariei Sectorului 4 / autoritatii publice locale, iar spatiile sunt analizate in vederea estimarii valorii de inchiriere.

In lipsa unor extrase de carte funciara individuale detaliate pentru fiecare spatiu, descrierea de mai jos are caracter de sinteza pentru raportul de evaluare si trebuie corelata, in forma finala, cu actele de proprietate, documentatia cadastrala, hotararile consiliului local si orice alte documente juridice puse la dispozitia evaluatorului.

Corp C1, etaj E17 - suprafata 1.166,40 mp

Spatiul comercial Corp C1, etaj E17, in suprafata de 1.166,40 mp, face parte din Complexul Comercial "Piata Sudului", situat in str. Vasile Nitu nr. 1, Sector 4, Bucuresti. Potrivit documentelor si informatiilor puse la dispozitie, dreptul de proprietate asupra imobilului/spatiului apartine Primariei Sectorului 4 / autoritatii publice locale. Spatiul este analizat in prezenta lucrare in vederea estimarii valorii de inchiriere, iar folosinta de catre un tert ar urma sa fie dobandita printr-un contract de inchiriere, in conditiile stabilite de proprietar si de cadrul administrativ aplicabil.

Din informatiile primite la data evaluarii, spatiul era liber si se afla in stare de conservare. Nu au fost comunicate evaluatorului informatii privind existenta unui contract de inchiriere activ, a unor sarcini, litigii, interdictii de instrainare, ipotecii sau alte limitari juridice distincte care sa afecteze in mod individual spatiul analizat. Orice astfel de element, daca exista, trebuie verificat pe baza documentelor juridice actualizate si luat in considerare in forma finala a raportului.

Pentru scopul evaluarii, dreptul analizat este dreptul de proprietate al autoritatii publice locale asupra spatiului, respectiv dreptul potential de inchiriere care poate fi constituit in favoarea unui chirias. Situatie juridica finala se va confirma prin actele de proprietate, extrasul de carte funciara, documentatia cadastrala si hotararile consiliului local puse la dispozitie.

Corp C2, spatiul P2 - suprafata 283,25 mp

Spatiul comercial Corp C2, spatiul P2, in suprafata de 283,25 mp, face parte din Complexul Comercial "Piata Sudului", situat in str. Vasile Nitu nr. 1, Sector 4, Bucuresti. Potrivit documentelor si informatiilor puse la dispozitie, dreptul de proprietate asupra imobilului/spatiului apartine Primariei Sectorului 4 / autoritatii publice locale. Spatiul este analizat in prezenta lucrare in vederea estimarii valorii de inchiriere, iar folosinta de catre un tert ar urma sa fie dobandita printr-un contract de inchiriere, in conditiile stabilite de proprietar si de cadrul administrativ aplicabil.

Din informatiile primite la data evaluarii, spatiul era liber si se afla in stare de conservare. Nu au fost comunicate evaluatorului informatii privind existenta unui contract de inchiriere activ, a unor sarcini, litigii, interdictii de instrainare, ipotecii sau alte limitari juridice distincte care sa afecteze in mod individual spatiul analizat. Orice astfel de element, daca exista, trebuie verificat pe baza documentelor juridice actualizate si luat in considerare in forma finala a raportului.

Pentru scopul evaluarii, dreptul analizat este dreptul de proprietate al autoritatii publice locale asupra spatiului, respectiv dreptul potential de inchiriere care poate fi constituit in favoarea unui chirias. Situatie juridica finala se va confirma prin actele de proprietate, extrasul de carte funciara, documentatia cadastrala si hotararile consiliului local puse la dispozitie.



Corp C4, spatiul P1 - suprafata 269,39 mp

Spatiul comercial Corp C4, spatiul P1, in suprafata de 269,39 mp, face parte din Complexul Comercial "Piata Sudului", situat in str. Vasile Nitu nr. 1, Sector 4, Bucuresti. Potrivit documentelor si informatiilor puse la dispozitie, dreptul de proprietate asupra imobilului/spatiului apartine Primariei Sectorului 4 / autoritatii publice locale. Spatiul este analizat in prezenta lucrare in vederea estimarii valorii de inchiriere, iar folosinta de catre un tert ar urma sa fie dobandita printr-un contract de inchiriere, in conditiile stabilite de proprietar si de cadrul administrativ aplicabil.

Din informatiile primite la data evaluarii, spatiul era liber si se afla in stare de conservare. Nu au fost comunicate evaluatorului informatii privind existenta unui contract de inchiriere activ, a unor sarcini, litigii, interdictii de instrainare, ipoteci sau alte limitari juridice distincte care sa afecteze in mod individual spatiul analizat. Orice astfel de element, daca exista, trebuie verificat pe baza documentelor juridice actualizate si luat in considerare in forma finala a raportului.

Pentru scopul evaluarii, dreptul analizat este dreptul de proprietate al autoritatii publice locale asupra spatiului, respectiv dreptul potential de inchiriere care poate fi constituit in favoarea unui chirias. Situatia juridica finala se va confirma prin actele de proprietate, extrasul de carte funciara, documentatia cadastrala si hotararile consiliului local puse la dispozitie.

Corp C3 - suprafata 100,00 mp

Spatiul comercial Corp C3, in suprafata de 100,00 mp, face parte din Complexul Comercial "Piata Sudului", situat in str. Vasile Nitu nr. 1, Sector 4, Bucuresti. Potrivit documentelor si informatiilor puse la dispozitie, dreptul de proprietate asupra imobilului/spatiului apartine Primariei Sectorului 4 / autoritatii publice locale. Spatiul este analizat in prezenta lucrare in vederea estimarii valorii de inchiriere, iar folosinta de catre un tert ar urma sa fie dobandita printr-un contract de inchiriere, in conditiile stabilite de proprietar si de cadrul administrativ aplicabil.

Din informatiile primite la data evaluarii, spatiul era liber si se afla in stare de conservare. Nu au fost comunicate evaluatorului informatii privind existenta unui contract de inchiriere activ, a unor sarcini, litigii, interdictii de instrainare, ipoteci sau alte limitari juridice distincte care sa afecteze in mod individual spatiul analizat. Orice astfel de element, daca exista, trebuie verificat pe baza documentelor juridice actualizate si luat in considerare in forma finala a raportului.

Pentru scopul evaluarii, dreptul analizat este dreptul de proprietate al autoritatii publice locale asupra spatiului, respectiv dreptul potential de inchiriere care poate fi constituit in favoarea unui chirias. Situatia juridica finala se va confirma prin actele de proprietate, extrasul de carte funciara, documentatia cadastrala si hotararile consiliului local puse la dispozitie.

Corp C1, spatiul P9, Unitatea Individuala 10 - suprafata 75,58 mp

Spatiul comercial Corp C1, spatiul P9, Unitatea Individuala 10, in suprafata de 75,58 mp, face parte din Complexul Comercial "Piata Sudului", situat in str. Vasile Nitu nr. 1, Sector 4, Bucuresti. Potrivit documentelor si informatiilor puse la dispozitie, dreptul de proprietate asupra imobilului/spatiului apartine Primariei Sectorului 4 / autoritatii publice locale. Spatiul este analizat in prezenta lucrare in vederea estimarii valorii de inchiriere, iar folosinta de catre un tert ar urma sa fie dobandita printr-un contract de inchiriere, in conditiile stabilite de proprietar si de cadrul administrativ aplicabil.



Din informatiile primite la data evaluarii, spatiul era liber si se afla in stare de conservare. Nu au fost comunicate evaluatorului informatii privind existenta unui contract de inchiriere activ, a unor sarcini, litigii, interdictii de instrainare, ipotecii sau alte limitari juridice distincte care sa afecteze in mod individual spatiul analizat. Orice astfel de element, daca exista, trebuie verificat pe baza documentelor juridice actualizate si luat in considerare in forma finala a raportului.

Pentru scopul evaluarii, dreptul analizat este dreptul de proprietate al autoritatii publice locale asupra spatiului, respectiv dreptul potential de inchiriere care poate fi constituit in favoarea unui chirias. Situatiia juridica finala se va confirma prin actele de proprietate, extrasul de carte funciara, documentatia cadastrala si hotararile consiliului local puse la dispozitie.

3. DESCRIEREA CONSTRUCTIILOR

Corp C1, etaj E17 - suprafata 1.166,40 mp

Spatiul comercial Corp C1, etaj E17, are suprafata de 1.166,40 mp si este amplasat la etajul Complexului Comercial "Piata Sudului". Spatiul are dimensiuni mari si o configuratie preponderent deschisa, cu zone amenajate pentru activitati comerciale, alimentatie publica si comercializare produse alimentare si nealimentare. Prin modul de organizare, spatiul poate functiona fie ca zona unitara de exploatare, fie ca zona compartimentata pe module, in functie de strategia de inchiriere si de cerintele unui viitor utilizator.

Accesul se realizeaza prin circulatiile comune ale complexului, inclusiv prin legaturile verticale existente intre parter si etaj. Spatiul are relatie vizuala directa cu zona comerciala de la parter, prin golurile in placa si prin balustradele vitrate, ceea ce ii confera o buna deschidere catre ansamblul interior al pietei. Totusi, amplasarea la etaj impune o analiza atenta a fluxului de clienti, deoarece accesul pietonal nu este la fel de direct ca in cazul spatiilor de la parter.

Din punct de vedere constructiv si al finisajelor, spatiul este amenajat cu pardoseli finisate, pereti finisati, zone cu placari lavabile sau ceramice, balustrade vitrate, tamplarie interioara si instalatii aparente sau inglobate. In zona spatiului sunt vizibile compartimentari, zone de servire, spatii de depozitare, camere frigorifice, vestiare, grupuri sanitare si alte functiuni auxiliare specifice unei utilizari comerciale cu componenta alimentara.

Din informatiile primite la data evaluarii, spatiul era liber, neutilizat comercial, si se afla in stare de conservare. Pentru readucerea in exploatare sunt necesare, dupa caz, lucrari de igienizare, verificare si punere in functiune a instalatiilor, verificarea echipamentelor existente, completarea finisajelor afectate si adaptarea compartimentarilor la cerintele viitorului chirias. Suprafata mare si amplasarea la etaj pot influenta gradul de atractivitate la inchiriere si vor fi avute in vedere la stabilirea nivelului chiriei unitare.

Corp C2, spatiul P2 - suprafata 283,25 mp

Spatiul comercial Corp C2, spatiul P2, are suprafata de 283,25 mp si este amplasat la parter. Conform schitei puse la dispozitie, in corpul C2 sunt evidentiata doua spatii de inchiriat, respectiv P1 si P2, obiectul analizei fiind spatiul P2. Acesta are o configuratie generoasa, potrivita pentru activitati de alimentatie publica / comercializare produse alimentare si nealimentare.

Spatiul beneficiaza de acces direct de la nivelul parterului si de fatade vitrate ample catre zona de circulatie exterioara a complexului. Amplasarea la parter, vizibilitatea buna si relatia cu pietonalul exterior constituie elemente functionale favorabile. Corpul are arhitectura distinctiva, cu volum boltit si suprafete vitrate mari, ceea ce poate sustine imaginea comerciala a unui viitor operator.



La interior, spatiul prezinta pardoseli finisate, suprafete vitrate mari, pereti finisati, instalatii tehnice si elemente specifice unei utilizari comerciale. Sunt observabile zone auxiliare, acces catre spatii tehnice sau sanitare, precum si elemente de echipare pastrate in conservare. Exista posibilitatea adaptarii spatiului pentru activitati alimentare, alimentatie publica sau vanzare de produse, cu lucrari de amenajare in functie de proiectul viitorului chiras.

Din informatiile primite la data evaluarii, spatiul era liber si se afla in stare de conservare. Inainte de utilizare se impune verificarea instalatiilor electrice, termice, sanitare si de ventilare/climatizare, precum si verificarea elementelor de inchidere, tamplarie si a echipamentelor pastrate in spatiu. Din punct de vedere tehnic, spatiul are o suprafata medie-mare si o pozitie buna la parter, fiind mai flexibil pentru inchiriere decat spatiul de la etaj, dar necesitand amenajari specifice activitatii concrete.

Corp C4, spatiul P1 - suprafata 269,39 mp

Spatiul comercial Corp C4, spatiul P1, are suprafata de 269,39 mp si este amplasat la parter. Spatiul este inclus intr-un corp cu forma alungita, iar planul transmis marcheaza zona aferenta spatiului in cadrul ansamblului. Configuratia sa permite utilizarea pentru alimentatie publica / comercializare produse alimentare si nealimentare, cu organizare liniara a zonei de vanzare, preparare sau servire, dupa caz.

Spatiul are acces de la nivelul parterului si beneficiaza de relatie directa cu circulatiile exterioare ale complexului. Fatadele vitrate si deschiderile catre exterior asigura lumina naturala si vizibilitate. Pozitionarea fata de celelalte corpuri comerciale si fata de traseele pietonale trebuie avuta in vedere la analiza chiriei, deoarece fluxul efectiv de clienti poate diferi in functie de zona din complex.

Din punct de vedere al finisajelor, spatiul prezinta pardoseala finisata, pereti si tavane aferente unei constructii moderne, suprafete vitrate, instalatii aparente si echipamente sau elemente comerciale pastrate in interior. Forma alungita poate fi un avantaj pentru expunerea produselor, dar poate genera si limitari in compartimentare, in functie de tipul activitatii propuse.

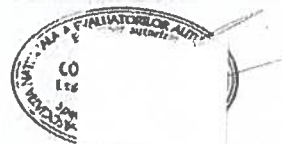
Din informatiile primite la data evaluarii, spatiul era liber si se afla in stare de conservare. Pentru folosirea efectiva sunt necesare verificari ale instalatiilor si ale echipamentelor existente, precum si lucrari de curatenie, igienizare si adaptare la normele specifice activitatii. Din punct de vedere tehnic, spatiul este comparabil ca marime cu C2-P2, insa configuratia mai alungita si pozitia efectiva in fluxul pietonal pot determina ajustari diferite in analiza chiriei.

Corp C3 - suprafata 100,00 mp

Spatiul comercial Corp C3 are suprafata de 100,00 mp si este amplasat la parter. Prin suprafata si configuratie, spatiul este potrivit pentru un operator de dimensiune mica sau medie, fiind adecvat pentru alimentatie publica / comercializare produse alimentare si nealimentare. Dimensiunea mai redusa poate asigura o exploatare mai usoara si costuri de amenajare mai controlabile fata de spatiile mari.

Spatiul beneficiaza de acces direct de la nivelul parterului si de fatade vitrate catre exterior, cu vizibilitate catre zona de circulatie a complexului. Amplasarea la parter reprezinta un avantaj functional, intrucat permite acces facil al clientilor si o relatie directa cu traseele pietonale. Suprafetele vitrate asigura lumina naturala si permit o buna prezentare comerciala.

La interior, spatiul prezinta pardoseala finisata, tavan cascat sau finisat cu elemente de instalatii integrate, pereti finisati, zone vitrate si posibile compartimentari auxiliare. Sunt vizibile elemente ale instalatiilor de ventilare/climatizare si ale sistemelor tehnice. Acesta este un spatiu comercial modern. Spatiul poate fi adaptat pentru vanzare directa, servire, prezentare produse sau activitati conexe, cu amenajari specifice.



Din informatiile primite la data evaluarii, spatiul era liber si se afla in stare de conservare. Pentru exploatare sunt necesare verificarea instalatiilor, curatenie si eventuale lucrari de finisare sau personalizare. Din punct de vedere tehnic, spatiul are o suprafata mai usor de absorbit de piata fata de spatiile de peste 250 mp, aspect ce poate sustine o chirie unitara diferita, in functie de pozitie, vizibilitate si nivelul amenajarilor necesare.

Corp C1, spatiul P9, Unitatea Individuala 10 - suprafata 75,58 mp

Spatiul comercial Corp C1, spatiul P9, Unitatea Individuala 10, are suprafata de 75,58 mp si este amplasat la parter, in zona interioara comerciala a complexului. Spatiul are dimensiuni reduse fata de celelalte spatii analizate si este adecvat pentru alimentatie publica / comercializare produse alimentare si nealimentare, in special pentru activitati cu deservire directa catre fluxul pietonal din interior.

Spatiul are deschidere catre zona interioara de circulatie comerciala si se afla in proximitatea zonei de piata si a altor functiuni comerciale. Aceasta pozitie poate fi favorabila pentru activitati de vanzare la tehghea, produse alimentare, produse nealimentare de proximitate sau activitati de alimentatie publica de dimensiune redusa. Spre deosebire de corpurile independente cu fatada exterioara, acest spatiu este mai dependent de fluxul interior al pietei.

Din punct de vedere al finisajelor si dotarilor, spatiul prezinta pardoseala finisata, tavan casetat cu instalatii integrate, pereti finisati si elemente existente de mobilier sau echipare comerciala. Sunt vizibile elemente de tehghea/vitrina si dotari specifice unei utilizari comerciale anterioare sau propuse. Dimensiunea compacta permite o amenajare relativ rapida, dar functionalitatea depinde de modul in care viitorul chirias va utiliza zona de vanzare si eventualele spatii auxiliare.

Din informatiile primite la data evaluarii, spatiul era liber si se afla in stare de conservare. Pentru utilizare sunt necesare igienizare, verificarea instalatiilor, verificarea echipamentelor pastrate si adaptarea frontului comercial la activitatea propusa. Din punct de vedere tehnic, spatiul este cel mai mic dintre cele analizate, ceea ce ii confera flexibilitate la inchiriere, insa nivelul chiriei unitare trebuie corelat cu vizibilitatea din fluxul interior si cu potentialul efectiv de vanzare.

4. COMPONENTE NON-IMOBILIARE. IDENTIFICARE ȘI CLASIFICARE

În cadrul prezentului raport de evaluare nu au fost identificate componente non- imobiliare.

5. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

Din documentele puse la dispozitie nu rezulta o succesiune de proprietari anteriori ai spatiilor comerciale in sensul strict al unor transmisiuni succesive ale dreptului de proprietate asupra unui bun individualizat. Ca urmare, istoricul proprietatii trebuie tratat cu distinctia necesara intre proprietate, administrare, folosinta si exploatare contractuală.

ANALIZA PIETEI

1. ANALIZA CERERII

La nivelul anului 2026, piata spatiilor comerciale de inchiriat din Romania se afla intr-o etapa de ajustare prudenta. Dupa o perioada de crestere sustinuta a consumului si a interesului retailerilor pentru extindere, anul 2026 este caracterizat de incetinirea economiei, presiuni inflationiste, cresterea costurilor de operare si o atitudine mai selectiva din partea chirasitorilor. Acest context nu elimina cererea pentru spatii comerciale, dar reduce disponibilitatea operatorilor de a accepta chirii ridicate pentru amplasamente secundare, spatii mari sau spatii care necesita investitii suplimentare de amenajare.



Romania ramane o piata relevanta pentru retail, cu un stoc modern de spatii comerciale semnificativ si cu proiecte noi aflate in dezvoltare. Rapoartele de piata consultate indica faptul ca stocul modern de retail a depasit pragul de aproximativ 5 milioane mp, in functie de metodologia folosita, iar livrarile noi preconizate pentru 2026 raman consistente. Aceasta arata ca proprietarii si dezvoltatorii continua sa aiba incredere in piata pe termen mediu si lung, in special in formatele cu trafic bun, acces facil si mix comercial adaptat puterii de cumparare.

Pe de alta parte, contextul macroeconomic este mai dificil decat in anii anteriori. Cresterea economica estimata pentru Romania in 2026 este redusa, iar consumul intern este afectat de inflatie ridicata, masuri fiscale si scaderea puterii reale de cumparare. In acest context, comerciantii sunt mai atenti la costurile fixe, la durata contractelor, la cheltuielile comune, la investitiile necesare pentru amenajare si la perioada in care afacerea poate ajunge la un nivel stabil al incasarilor.

Pentru spatiile comerciale de inchiriat, diferenta dintre locatii devine mai importanta. Spatiile cu acces stradal, vizibilitate foarte buna, vad pietonal ridicat, front comercial generos si posibilitate de livrare sau aprovizionare sunt cele mai cautate. Spatiile din galerii, pietele agroalimentare sau zone de proximitate pot fi atractive daca se afla pe fluxuri pietonale clare si daca sunt usor de inteles de catre clientul final. Spatiile mari, cele situate la etaj sau cele care au nevoie de o pozitionare comerciala speciala sunt mai sensibile la nivelul chiriei si la conditiile contractuale.

In Bucuresti, piata este mai lichida decat in orasele mici, dar si mai competitiva. Exista o oferta diversificata de spatii comerciale, de la unitati mici de proximitate si spatii de parter in blocuri, pana la galerii comerciale, spatii in centre comerciale si spatii stradale. Nivelul chiriei cerute variaza semnificativ in functie de vad, pozitie, suprafata, acces la metrou, densitate rezidentiala si calitatea cladirii. Pentru spatii de tip alimentar sau alimentatie publica, potentialul este influentat direct de fluxul zilnic de clienti si de posibilitatea de a sustine costurile de amenajare, autorizare si personal.

Pentru bunurile subiect, piata relevanta nu este piata mall-urilor prime, ci piata spatiilor comerciale de proximitate, a spatiilor din zone comerciale de cartier, a spatiilor din pietele agroalimentare modernizate si a spatiilor stradale sau semi-stradale din Sectorul 4. Prin urmare, analiza trebuie sa tina cont de faptul ca unele valori publicate pentru centre comerciale dominante sau pentru Calea Victoriei nu sunt comparabile direct, ci pot fi folosite doar ca reper superior al pietei.

Cererea pentru spatii comerciale similare cu bunurile subiect este generata in principal de operatori de alimentatie publica, comercianti de produse alimentare, magazine de proximitate, mici producatori locali, servicii rapide pentru populatie, unitati tip coffee-to-go, patiserii, bacanii, carmangerii, magazine cu produse de baza si operatori care au nevoie de un punct de vanzare in apropierea unei zone cu trafic pietonal constant.

In cazul Complexului Comercial "Piata Sudului", cererea potentiala este sustinuta de amplasarea intr-o zona urbana densa, cu acces la metrou, transport public de suprafata, locuinte colective, Sun Plaza si fluxuri pietonale generate de piata agroalimentara. Aceste elemente creeaza un cadru favorabil pentru comert de proximitate si pentru activitati de alimentatie publica. Totusi, cererea efectiva este conditionata de nivelul chiriei, de costurile de amenajare si de modul in care viitorul chirias poate integra spatiul in modelul sau de afaceri.

Pentru spatiile de la parter, respectiv C2-P2, C4-P1, C3 si C1-P9/Unitatea Individuala 10, cererea potentiala este mai larga decat pentru spatiul de la etaj, deoarece parterul este mai usor de identificat, are acces mai simplu si poate genera vanzari din trafic pietonal direct. In general, spatiile de parter cu vitrina si acces facil sunt preferate de chiriasi, mai ales in domeniul produselor alimentare si al serviciilor rapide. Dimensiunile de 75-100 mp pot fi atractive pentru operatori in industria alimentara, iar dimensiunile de 269-283 mp pot fi potrivite pentru operatori cu activitate mai organizata, inclusiv alimentatie publica, retail alimentar, showroom de produse sau comert specializat.



Pentru spatiul C1-E17, cererea potentiala este mai restransa, deoarece amplasarea la etaj si suprafata mare presupun o afacere cu putere financiara mai mare, cu capacitate de amenajare si cu un concept comercial clar. Spatiul poate fi potrivit pentru activitati comerciale integrate, zona de servire, food hall, activitati recreative, servicii, showroom sau activitati mixte, dar chiriasul va evalua atent daca fluxul de clienti justifica o suprafata de peste 1.100 mp la etaj. In astfel de cazuri, chiria unitara acceptata de piata este, de regula, mai sensibila decat la spatiile mici de parter.

La nivelul anului 2026, chiriarii din retail sunt mai prudenti. Cererea exista, dar este selectiva si orientata catre spatii care pot produce vanzari rapid, cu investitii initiale controlate. Operatorii din zona de discount, FMCG, alimentatie si servicii de proximitate raman activi, insa negociaza mai atent chiriile, perioadele de gratie si contributiile proprietarului la amenajare. Pentru bunurile subiect, acest lucru inseamna ca o chirie sustenabila trebuie sa fie corelata cu potentialul real de vanzare, nu doar cu suprafata si calitatea constructiei.

2. ANALIZA OFERTEI

Oferta de spatii comerciale de inchiriat in Sectorul 4 si in zona Piata Sudului este diversificata. Platformele publice de anunturi indica existenta unui numar ridicat de spatii disponibile in Sectorul 4, inclusiv in zonele Piata Sudului, Berceni, Brancoveanu, Oltenitei, Timpuri Noi, Giurgiului si Vitan-Barzesti. Aceasta oferta include spatii de parter, spatii in cladiri de birouri, spatii stradale, spatii cu destinatie de servicii si spatii pretabil alimentatie publica.

Ofertele publice din zona arata o dispersie mare a chiriilor solicitate. Pentru spatii apropiate de Piata Sudului sau in Sectorul 4, nivelurile publicate pot cobori in zona de aproximativ 6-10 euro/mp/luna pentru spatii secundare, birouri sau spatii cu vizibilitate mai redusa, si pot urca peste 15-20 euro/mp/luna pentru spatii stradale, cu vad bun sau configuratie favorabila pentru activitati comerciale. In cazuri punctuale, spatiile foarte vizibile, cu front stradal si vad comercial ridicat, pot avea solicitari superioare. Aceste niveluri trebuie privite ca preturi de oferta, nu ca preturi de tranzactie.

Pentru spatiile mari, de peste 250 mp, oferta este mai limitata decat pentru spatiile mici, dar cererea este si ea mai restransa. Un spatiu de 270-280 mp poate fi atractiv pentru un operator mai mare, insa chiriasul va negocia chiria unitara mai ferm, intrucat costul lunar total devine important. Spatiile mari necesita un volum de vanzari mai ridicat pentru a sustine chiria, costurile de utilitati, personalul si investitiile initiale. Din acest motiv, pentru C2-P2 si C4-P1, analiza trebuie sa tina cont nu doar de chiria pe mp, ci si de chiria totala lunara rezultata.

Pentru spatiul C1-E17, oferta comparabila este mai greu de identificat direct, deoarece un spatiu comercial de peste 1.100 mp la etaj, intr-un complex de piata agroalimentara, are un profil mai special. Comparabilele directe pot include spatii comerciale mari, spatii de food hall, spatii de servicii sau spatii de birouri/comerciale in cladiri cu acces bun, dar ajustarea pentru etaj, flux pietonal si destinatie este esentiala. In general, piata penalizeaza spatiile mari la etaj daca nu exista un concept comercial puternic sau o ancora care sa atraga clientii.

Pentru spatiul C1-P9/Unitatea Individuala 10, in suprafata de 75,58 mp, comparabilele sunt mai numeroase, deoarece piata are multe oferte in intervalul 50-100 mp. Acest tip de spatiu este mai usor de absorbit de piata, in special daca are vizibilitate buna catre fluxul pietonal si daca necesita investitii reduse pentru activitatea chiriasului. Totusi, pozitia in interiorul complexului trebuie analizata atent fata de intrari, zona de legatura cu piata si zonele de trafic principal.

In ansamblu, oferta publica existenta confirma ca in Sectorul 4 exista alternative disponibile pentru potentialii chiriasi. Aceasta creeaza presiune asupra proprietarului de a stabili un nivel de chirie realist si de a prezenta conditii de inchiriere clare. Bunurile subiect beneficiaza de localizare buna si de cladiri moderne, dar concureaza cu spatii private care pot fi negociate mai rapid si mai flexibil.



3. RELAȚIA DINTRE CERERE ȘI OFERTĂ

La nivelul anului 2026, echilibrul dintre cerere și oferta pentru spații comerciale similare bunurilor subiect este relativ fragil și favorizează o abordare prudentă. Cererea există pentru spații bine poziționate, dar chiriașii sunt mai atenți la costuri și compară mai multe alternative înainte de a lua o decizie. Oferta este suficient de amplă în Sectorul 4 pentru ca un chiriaș să poată alege între spații de parter, spații în apropiere de metrou, spații stradale, spații în centre comerciale și spații în zone de cartier.

Pentru spațiile de parter cu suprafețe între 75 și 300 mp, echilibrul este mai bun decât pentru spațiile mari de la etaj. Aceste spații au o bază mai largă de chiriași potențiali și pot fi adaptate mai ușor la activități comerciale curente. Totuși, chiria trebuie să rămână corelată cu vadul efectiv, cu costurile de exploatare și cu efortul de amenajare. O chirie unitară prea apropiată de nivelul spațiilor prime din centre comerciale nu ar fi sustenabilă pentru bunurile subiect, deoarece acestea nu beneficiază de același nivel de trafic garantat, mix de branduri și management comercial.

Pentru spațiul C1-E17, echilibrul este mai dificil, deoarece oferta de spații mari poate concura cu birouri, săli de activități, spații de evenimente, spații de servicii sau alte formate comerciale, iar cererea este dependentă de concept. Chiria unitară trebuie să țină cont de suprafața mare, de poziția la etaj și de faptul că un chiriaș va avea nevoie de un plan de operare care să atragă clientul către nivelul superior. Din punct de vedere al pieței, spațiile mari și cele aflate la etaj au, de regulă, o lichiditate mai redusă decât spațiile mici de parter.

Din perspectiva evaluării, echilibrul dintre cerere și oferta indică o piață în care nu se poate presupune absorbția rapidă a tuturor spațiilor la niveluri ridicate de chirie. Nivelurile solicitate trebuie testate față de comparabile, față de suprafața efectivă și față de flexibilitatea contractuală. Pentru bunurile subiect, concluzia de piață este că amplasarea generală este bună, dar atractivitatea fiecărui spațiu diferă în funcție de acces, suprafața, etaj, vizibilitate și ușurința ocupării.

4. CONCLUZII PRIVIND ANALIZA PIEȚEI SPECIFICE

Bunurile subiect sunt proprietate publică și pot fi închiriate prin procedura administrativă a autorității publice. Acest aspect influențează atractivitatea lor pe piață. Pentru un posibil chiriaș, închirierea prin procedura administrativă poate oferi un cadru transparent, reguli clare și un proprietar instituțional. În același timp, față de închirierea directă de pe piața privată, procedura poate fi percepută ca mai rigidă, mai lentă și mai puțin flexibilă.

Un chiriaș privat caută, de regulă, predictibilitate, termen de răspuns scurt, posibilitate de negociere directă, claritate asupra costurilor și posibilitatea de a corela momentul semnării contractului cu planul de amenajare și deschidere. În cazul unei proceduri administrative, calendarul, documentația, condițiile de participare, garanțiile, termenii contractuali și prețul de pornire sunt stabilite formal. Aceasta poate reduce atractivitatea pentru operatorii mici sau pentru chiriașii care au nevoie de decizie rapidă.

Pentru spațiile analizate, procedura administrativă trebuie privită ca un factor de risc comercial și de lichiditate. Riscul nu ține de calitatea juridică a proprietarului, ci de faptul că este mai redus de flexibilitate față de piața privată. În practică, acest aspect poate justifica o abordare prudentă a clienților de pornire, astfel încât nivelul propus să fie suficient de atractiv pentru a compensa timpul și formalitățile necesare închirierii.



Atractivitatea bunurilor subiect este susținută de amplasarea în zona Piața Sudului, de accesul bun, de proximitatea transportului public, de existența unui complex modernizat și de potențialul fluxului de clienți generat de piața și de zona rezidențială. În același timp, atractivitatea este diminuată de concurența spațiilor private disponibile, de nevoia unor amenajări adaptate fiecărui chirias, de starea de conservare și de procedura administrativă. Pentru C1-E17, atractivitatea este în plus influențată de poziția la etaj și de suprafața foarte mare. Pentru spațiile de parter, atractivitatea este mai bună, dar diferențiată în funcție de expunere și acces.

În concluzie, bunurile subiect au potențial comercial real, dar nu pot fi tratate ca spații prime de retail. Pentru a crește șansele de închiriere, nivelul chiriei trebuie să fie corelat cu piața locală, cu destinația posibilă, cu costurile de amenajare și cu particularitățile procedurii administrative. O chirie realistă, însoțită de condiții clare de utilizare și de o prezentare bună a avantajelor spațiilor, poate crește atractivitatea acestora pentru operatori locali și regionali.

Au fost avute în vedere rapoarte și informații publice disponibile la nivelul anului 2026, inclusiv: European Commission - Economic forecast for Romania, mai 2026; Colliers - Romania Market Report 2026, secțiunea Retail Market; Colliers - Top 10 Predictions 2026; Cushman & Wakefield Echinox - Romania Market Update 2025; anunțuri publice de închiriere disponibile pe platforme precum Imobiliare.ro, OLX, Romimo și Anuntul.ro; anunțul public al Sectorului 4 privind închirierea unor spații comerciale din Complexul Agroalimentar Piața Sudului și Piața Progresul.

ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

GEV 60 Evaluarea bunurilor imobile

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind: *“Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.”*

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale prezentului raport de evaluare.

Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- **PERMISĂ LEGAL** – pentru a determina utilizările legal premise se realizează o analiză a reglementărilor privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de Construcții, restricțiile privind Construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății, din cauza unor clauze prevăzute în contractul de închiriere. Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare.
- **POSIBILĂ FIZIC** – dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (inundații, cutremure) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi pot atinge cea mai bună utilizare doar făcând parte dintr-un anumit ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza și fezabilitatea terenului. Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc). Structura geologică a terenului poate împiedica sau poate face foarte scumpă anumite utilizări ale proprietății, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălțime, subsoluri multiple.



- **FEZABILĂ FINANCIAR** – utilizările care au îndeplinit criteriile permisă legal și posibilă fizic se analizează pentru a se determina dacă ele ar genera un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sau fezabile financiar. Pentru aceasta se determină veniturile viitoare generate de proprietate din care se scad cheltuielile de exploatare și va rezulta profitul net. Amplasarea imobilului în zona de elită a orașului impune o utilizare diferită de utilizările agricole sau industriale. În acest context fezabilitatea financiară va determina doar realizarea de Construcții care să asigure fructificarea maximă a capitalului fie prin vânzare, fie prin închirierea cu construcția edificată, nu ca teren liber.
- **MAXIM PRODUCTIVĂ** – dintre utilizările fezabile financiar se selectează utilizarea care conduce la cea mai mare valoare reziduală.

Din informațiile puse la dispoziție rezulta ca spațiile analizate fac parte dintr-un complex comercial aflat în sfera de administrare a autorității publice locale. Destinația indicată pentru bunurile subiect este cea de alimentație publică / comercializare produse alimentare și nealimentare. Această destinație este în legătură directă cu funcțiunea generală a Complexului Comercial "Piata Sudului", care este un ansamblu destinat activităților comerciale, cu accent pe comerț alimentar, servicii conexe și activități de deservire a populației.

Având în vedere dispozițiile și informațiile comunicate de Primărie cu privire la destinația spațiilor, utilizarea pentru alimentație publică și comercializare produse alimentare și nealimentare este considerată utilizarea permisă și avută în vedere pentru bunurile subiect. Alte utilizări, cum ar fi funcțiuni de birouri, depozitare independentă, servicii fără componentă comercială sau alte activități nespecifice complexului, ar putea necesita aprobări suplimentare, modificări de destinație, avize sau adaptări tehnice. Din acest motiv, acestea nu sunt considerate utilizări superioare în cadrul prezentei analize.

Din analiza spațiilor rezulta ca acestea au caracteristici fizice compatibile cu destinația de alimentație publică și comercializare produse alimentare și nealimentare. Spațiile de la parter beneficiază de acces facil, vizibilitate către zonele de circulație pietonală, vitraje ample și legătură directă cu fluxurile comerciale din incinta complexului. Aceste caracteristici sunt favorabile pentru activități de vânzare directă către public, prezentare de produse și operare comercială.

Corp C1 etaj E17 are o suprafață mare și o configurație care permite activități comerciale de tip food court, servicii alimentare, zone de servire, puncte de comercializare, activități mixte de alimentație publică și comerț. Amplasarea la etaj limitează parțial accesul spontan față de spațiile de la parter, însă spațiul rămâne fizic adecvat pentru activități comerciale în cadrul complexului, mai ales dacă este exploatat unitar sau pe zone funcționale bine delimitate.

Spațiile Corp C2-P2, Corp C4-P1, Corp C3 și Corp C1-P9 / U.I. 10 sunt amplasate la parter și au dimensiuni diferite, de la spații medii la spații mai mici. Acestea sunt potrivite pentru unități de comercializare produse alimentare și nealimentare, puncte de alimentație publică, activități de tip magazin specializat, produse ambalate, preparate, cafenea, patiserie, băcănie sau alte activități comerciale compatibile cu profilul pieței. Starea de conservare nu exclude utilizarea propusă, dar poate presupune lucrări de igienizare, verificare a instalațiilor, punere în funcțiune și adaptare la cerințele concrete ale viitorului chirias.

Utilizarea actuală și propusă, respectiv alimentație publică / comercializare produse alimentare și nealimentare, este susținută de natura amplasamentului. Complexul Comercial "Piata Sudului" funcționează ca zonă comercială de interes local, amplasată într-un cartier dens populat, cu acces pietonal, acces auto și legături cu transportul public. Cererea potențială pentru produse alimentare, produse de consum curent și servicii de alimentație publică este în mod normal legată de traficul zilnic al populației, de apropierea față de zone rezidențiale și de prezența altor operatori comerciali în vecinătate.



Din punct de vedere economic, destinatia analizata presupune costuri de amenajare si adaptare mai reduse decat o schimbare majora de functiune. Spatiile au fost proiectate si amenajate in cadrul unui ansamblu comercial, iar utilizarea pentru comert si alimentatie publica permite valorificarea elementelor existente: acces, vitrine, instalatii, suprafete de vanzare, spatii auxiliare, zone tehnice si circulatii comerciale. O utilizare alternativa ar putea conduce la costuri suplimentare de amenajare, autorizare si modificare, fara a garanta un venit superior din chirie.

Pentru bunurile subiect trebuie avuta in vedere si particularitatea ca inchirierea se realizeaza printr-o procedura administrativa a autoritatii publice locale. Aceasta modalitate poate reduce flexibilitatea negocierii si poate restrange partial baza de potentiali chiriasi, comparativ cu o inchiriere directa pe piata libera. Totusi, aceasta particularitate nu modifica destinatia cea mai adecvata a spatiilor, ci se reflecta in principal in nivelul chiriei de piata estimat si in ritmul de absorbtie. Utilizarea comerciala ramane cea mai fezabila in raport cu natura si amplasarea spatiilor.

Dintre utilizările permise, posibile fizic si fezabile economic, utilizarea pentru alimentatie publica / comercializare produse alimentare si nealimentare este considerata cea mai productiva. Aceasta utilizare valorifica amplasarea spatiilor in cadrul unui complex comercial, vizibilitatea catre fluxurile pietonale, accesul din zonele de circulatie si complementaritatea cu activitatile existente sau posibile in cadrul pietei.

Pentru spatiile de la parter, cea mai buna utilizare este cea comerciala directa, orientata catre public, deoarece aceste spatii beneficiaza de acces imediat si pot fi operate individual de catre chiriasi specializati. Pentru spatiul mare de la etaj, cea mai buna utilizare ramane tot cea comerciala, in sa sub forma unei utilizari integrate sau compartimentate, orientate catre alimentatie publica, servire, comert specializat si activitati conexe. In cazul acestui spatiu, dimensiunea mare si amplasarea la etaj impun o abordare mai atenta a chiriei unitare si a modului de exploatare, dar nu conduc la identificarea unei alte utilizari mai bune.

Prin comparatie cu alte utilizari posibile teoretic, destinatia actuala are cel mai bun grad de compatibilitate cu specificul cladirilor, cu dotarile existente si cu rolul complexului in zona. Transformarea spatiilor in alte functiuni ar putea necesita investitii, autorizari si modificari suplimentare, iar veniturile obtinute nu ar fi in mod evident superioare celor aferente utilizarii comerciale.

Avand in vedere destinatia stabilita si comunicata pentru bunurile subiect, caracteristicile fizice ale spatiilor, amplasarea in cadrul Complexului Comercial "Piata Sudului", existenta fluxurilor comerciale si compatibilitatea cu activitatile de piata, se apreciaza ca cea mai buna utilizare a spatiilor analizate este utilizarea actuala / propusa, respectiv alimentatie publica / comercializare produse alimentare si nealimentare.

EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE

Proprietatea ce face obiectul raportului de evaluare este reprezentata de spatiile comerciale (C1-E17; C2-P2; C4-P1; C3 si C1-P9/U10) situate in incinta Complexului Comercial "Piata Sudului" din str. Vasile Nitu 1, sector 4.

Pentru estimarea valorii de inchiriere a spatiilor comerciale analizate, metoda cea mai utila este abordarea prin piata, respectiv analiza comparativa a chiriilor solicitate pentru spatii comerciale similare sau relativ similare. In cazul de fata se estimeaza nivelul chiriei de piata, nu valoarea de capital a dreptului de proprietate. Prin urmare, reperul principal trebuie sa fie comportamentul participantilor de pe piata inchirierilor, respectiv nivelurile de chirie cerute sau practicate pentru spatii comparabile din punct de vedere al localizarii, suprafetei, accesului, vizibilitatii, starii fizice si posibilitatii de utilizare comerciala.



Abordarea prin piața este relevantă deoarece reflectă direct suma pe care un potențial chirias ar fi dispus să o plătească pentru folosința unui spațiu comercial, în condițiile pieței de la data evaluării. Aceasta abordare permite raportarea bunurilor subiect la oferte concrete de închiriere, existente pe piață, și permite aplicarea unor ajustări raționale pentru diferențele dintre spațiile comparabile și spațiile evaluate. Ajustările pot avea în vedere amplasarea la parter sau la etaj, suprafața închirială, vizibilitatea din fluxurile pietonale, accesul, configurația spațiului, starea de conservare și restricțiile privind modalitatea de închiriere.

Abordarea prin cost nu este adecvată ca metodă principală pentru estimarea unei chirii, deoarece costul de realizare sau de modernizare a construcției nu indică în mod direct nivelul chiriei suportabile de piață. Un spațiu poate avea costuri ridicate de construire sau amenajare, dar chiria obținabilă depinde în principal de cererea efectivă, de vadul comercial, de puterea de cumpărare din zonă, de concurență și de utilitatea economică pentru un potențial chirias. Din acest motiv, costul are cel mult caracter informativ și nu poate fundamenta singur valoarea de închiriere.

Abordarea prin venit, în sensul clasic utilizat pentru estimarea valorii de capital a unui imobil, este de asemenea mai puțin potrivită ca metodă principală în această etapă, deoarece chiria este chiar rezultatul urmărit prin evaluare. Aplicarea unei metode prin venit ar presupune, în mod normal, pornirea de la un venit net obținabil și capitalizarea acestuia pentru determinarea unei valori de proprietate. În cazul de față, obiectivul nu este estimarea valorii de piață a imobilului, ci estimarea chiriei lunare unitare. Prin urmare, abordarea prin venit poate fi utilizată doar ca verificare a sustenabilității economice a chiriei estimate, nu ca metodă principală de determinare a acesteia.

Pentru bunurile subiect, abordarea prin piață este și mai potrivită deoarece spațiile sunt comerciale, se află într-un ansamblu cu destinație comercială, iar decizia unui chirias este influențată în mod direct de comparația cu alte spații disponibile la închiriere. Chiria rezultată trebuie să țină cont de avantajele generate de localizarea în Complexul Comercial Piața Sudului, de accesul bun, de proximitatea mijloacelor de transport și de vadul comercial al zonei, dar și de elementele care pot reduce atractivitatea, cum ar fi starea de conservare, suprafețele mari pentru unele spații, amplasarea la etaj pentru spațiul C1-E17 și închirierea prin procedură administrativă a Primăriei.

În concluzie, pentru estimarea valorii de închiriere, abordarea prin piață este considerată metoda principală și cea mai credibilă, deoarece se bazează pe informații observabile din piața închirierilor și permite reflectarea directă a cererii și ofertei pentru spații comerciale similare. Abordarea prin cost și abordarea prin venit nu au fost reținute ca metode principale, întrucât nu conduc în mod direct la chiria de piață, ci pot avea doar rol secundar, de verificare sau de fundamentare generală.

Potrivit Standardelor de Evaluare ANEVAR 2025 SEV 102 – Tipuri ale Valorii, la calculul chiriei de piață, evaluatorul trebuie să ia în considerare următoarele:

În ceea ce privește chiria de piață aferentă unui contract de închiriere, termenii și clauzele de închiriere stipulate în acel contract sunt considerate a fi adecvate, cu condiția să nu fie ilegale sau contrare cadrului general de reglementare, și

În ceea ce privește chiria de piață care nu este stipulată într-un contract de închiriere, termenii și clauzele presupuse sunt cei/cele aferente unei închirieri ipotetice care ar fi de regulă convenită pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață.



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**1. ANALIZA REZULTATELOR**

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea: prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metoda scopului și utilizării evaluării. Adecvare unei metode se referă, de regulă, la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Pentru spațiul Corp C1, etaj E17, în suprafața de 1.166,40 mp, valoarea finală recomandată este de 6,00 EUR/mp/lună. Nivelul este stabilit spre maximum intervalului rezonabil pentru acest spațiu, având în vedere că imobilul face parte dintr-un complex comercial modernizat, beneficiază de finisaje bune, circulații interioare ample, vizibilitate către zona principală a pieței și posibilitate de amenajare pentru activități comerciale variate, inclusiv alimentație publică și comercializare de produse alimentare și nealimentare.

Totusi, chiria unitară este mai redusă decât în cazul spațiilor de la parter, deoarece amplasarea la etaj este mai puțin favorabilă din punct de vedere comercial. Pentru utilizatorii de retail și alimentație publică, parterul și accesul direct din fluxul pietonal principal reprezintă elemente importante, iar spațiile de la etaj au în mod uzual o atractivitate mai mică. De asemenea, suprafața foarte mare limitează numărul potențialilor chiriași și poate conduce la o perioadă mai lungă de absorbție. În aceste condiții, nivelul de 6,00 EUR/mp/lună reprezintă o valoare superioară, dar prudentă și sustenabilă pentru un spațiu amplu, modern, însă situat la etaj.

Pentru spațiul Corp C2, spațiul P2, în suprafața de 283,25 mp, valoarea finală recomandată este de 14,00 EUR/mp/lună. Spațiul este amplasat la parter, are acces direct, beneficiază de fațadă vitrată amplă și de vizibilitate bună din zona exterioară a complexului. Suprafața este potrivită pentru un operator comercial de dimensiune medie, iar configurația permite utilizarea pentru alimentație publică, comercializare de produse alimentare și nealimentare sau alte activități comerciale compatibile cu destinația stabilită.

Valoarea este susținută de amplasarea la parter, de caracterul comercial al zonei și de prezența unor fluxuri pietonale generate de piață, de zona comercială și de mijloacele de transport din proximitate. În același timp, nivelul nu a fost dus la valori maxime de tip spațiu stradal premium, deoarece închirierea se realizează prin procedura administrativă, iar spațiul necesită adaptare la cerințele viitorului utilizator. Prin urmare, 14,00 EUR/mp/lună reflectă o valoare finală spre maximum, justificată de poziția bună și de suprafața comercială relevantă, dar ajustată pentru condițiile specifice bunului subiect.

Pentru spațiul Corp C4, spațiul P1, în suprafața de 269,39 mp, valoarea finală recomandată este de 13,50 EUR/mp/lună. Spațiul este situat la parter, are acces din zona exterioară a complexului și beneficiază de fațadă vitrată, fiind vizibil pentru persoanele care circulă în incintă. Suprafața este apropiată de cea a spațiului C2-P2 și permite o utilizare comercială similară, pentru alimentație publică și/sau comercializare de produse alimentare și nealimentare.



Valoarea este usor inferioara celei estimate pentru C2-P2, deoarece spatiul are o configuratie mai alungita si o functionalitate care poate fi perceputa ca fiind mai putin flexibila pentru anumite tipuri de chiriasi. De asemenea, pozitionarea exacta fata de fluxurile principale poate avea o influenta asupra atractivitatii comerciale.

Totusi, avand in vedere amplasarea la parter, accesul direct, starea generala si integrarea in ansamblul comercial, nivelul de 13,50 EUR/mp/luna este considerat o valoare finala spre maxim, dar inca rezonabila pentru acest bun subiect.

Pentru spatiul Corp C3, in suprafata de 100,00 mp, valoarea finala recomandata este de 16,00 EUR/mp/luna. Suprafata mai redusa reprezinta un avantaj din perspectiva inchirierii, deoarece spatiile comerciale de dimensiuni mici si medii sunt, in general, mai usor de absorbit de piata decat spatiile foarte mari. Spatiul este situat la parter, are acces direct si vizibilitate buna in cadrul complexului, fiind potrivit pentru activitati de alimentatie publica, comercializare de produse alimentare si nealimentare sau activitati comerciale complementare.

Nivelul unitar este mai ridicat decat pentru C2-P2 si C4-P1 deoarece suprafata de 100 mp este mai accesibila pentru un numar mai mare de potentiali chiriasi, necesita un angajament financiar lunar mai redus si permite o utilizare eficienta pentru operatori specializati. Valoarea de 16,00 EUR/mp/luna reflecta pozitia favorabila la parter si flexibilitatea suprafetei, fiind o valoare superioara, dar sustenabila pentru un spatiu comercial de acest tip.

Pentru spatiul Corp C1, spatiul P9, Unitatea Individuala 10, in suprafata de 75,58 mp, valoarea finala recomandata este de 17,00 EUR/mp/luna. Acesta este cel mai mic dintre spatiile analizate si este amplasat la parter, in zona interioara de circulatie comerciala a complexului. Dimensiunea redusa, pozitionarea in proximitatea fluxurilor de clienti din piata si posibilitatea utilizarii pentru activitati comerciale de tip alimentatie publica sau comercializare de produse alimentare si nealimentare sustin o chirie unitara mai ridicata.

Desi spatiul nu are aceeasi expunere ca un spatiu stradal independent, amplasarea in interiorul unei zone comerciale active si suprafata usor de gestionat pot fi atractive pentru un operator de dimensiune mica sau medie. Costul lunar total ramane mai redus decat in cazul spatiilor mari, ceea ce permite aplicarea unei chirii unitare mai mari. In aceste conditii, nivelul de 17,00 EUR/mp/luna este considerat valoarea finala spre maxim pentru acest spatiu, justificata de parter, suprafata redusa si potentialul de exploatare comerciala.

2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Avand in vedere amplasarea in cadrul Complexului Comercial "Piata Sudului", destinatia stabilita de Primarie, caracteristicile tehnice si comerciale ale fiecarui spatiu, precum si faptul ca inchirierea se realizeaza prin procedura administrativa, valorile finale recomandate sunt: 6,00 EUR/mp/luna pentru Corp C1, etaj E17; 14,00 EUR/mp/luna pentru Corp C2, spatiul P2; 13,50 EUR/mp/luna pentru Corp C4, spatiul P1; 16,00 EUR/mp/luna pentru Corp C3; si 17,00 EUR/mp/luna pentru Corp C1, spatiul P9, Unitatea Individuala 10. Aceste valori reprezinta estimari spre partea superioara a intervalului rezonabil, fiind considerate valori finale sustenabile pentru scopul evaluarii.



NR. CRT	DENUMIRE BUN	SUPRAFATA / MP	TIP ACTIVITATE	VALOARE ESTIMATA /MP (euro)	VALOARE ESTIMATA / LUNA (euro)
1	CORP C1 ETAJ E17 situat la etaj	1.166,40	Alimentatie publica / comercializare produse alimentare si nealimentare	6,00	6.998
2	CORP C2 SPATIUL 2 situat la parter	283,25	Alimentatie publica / comercializare produse alimentare si nealimentare	14,00	3.966
3	CORP C4 SPATIUL P1 situat la parter	269,39	Alimentatie publica / comercializare produse alimentare si nealimentare	13,50	3.637
4	CORP C3 situat la parter	100	Alimentatie publica / comercializare produse alimentare si nealimentare	16,00	1.600
5	CORP C1 spatiul P9 Unitatea Individuala 10 situat la parter	75,58	Alimentatie publica / comercializare produse alimentare si nealimentare	17,00	1.285

Pentru estimarea Valorii de Piata nu s-a avut in vedere dispozitiile legale in vigoare referitoare la TVA.

Valoarea estimata in prezentul raport de evaluare, reprezinta opinia evaluatorului ce a rezultat in urma analizarii datelor de piata pe care le-a detinut la data intocmirii raportului de evaluare, acesta nefiind raspunzator in situatia in care ar aparea si alte date / informatii de care sa nu fi avut cunosintina si care ar putea influenta semnificativ valoarea estimata, utilizatorul fiind singura persoana care ar putea aproba sau nu, prezentul raport de evaluare.

Valoarea este o estimare si nu o suma fixa.

Valoarea este subiectiva.

Evaluarea este o opinie asupra unei valori si poate fi insusita sau nu de persoanele carora li se adreseaza acest raport.

Datele primare au caracter de piata.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori, respectiv:

Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport.

Valoarea estimata este valabila in conditiile economice, sociale, politice, fiscale si juridice existente la data evaluarii.

Valoarea estimata reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a bunurilor imobile si a fost estimata tinand cont de toate informatiile regasite de catre evaluator, nefiind exlus ca acestea sa nu fie conforme cu realitatea.

De asemenea, evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate in cazul in care valorile prezentate in cadrul prezentului raport de evaluare nu sunt conforme cu starea / caracteristicile bunului subiect, avand in vedere cele mai sus mentionate.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

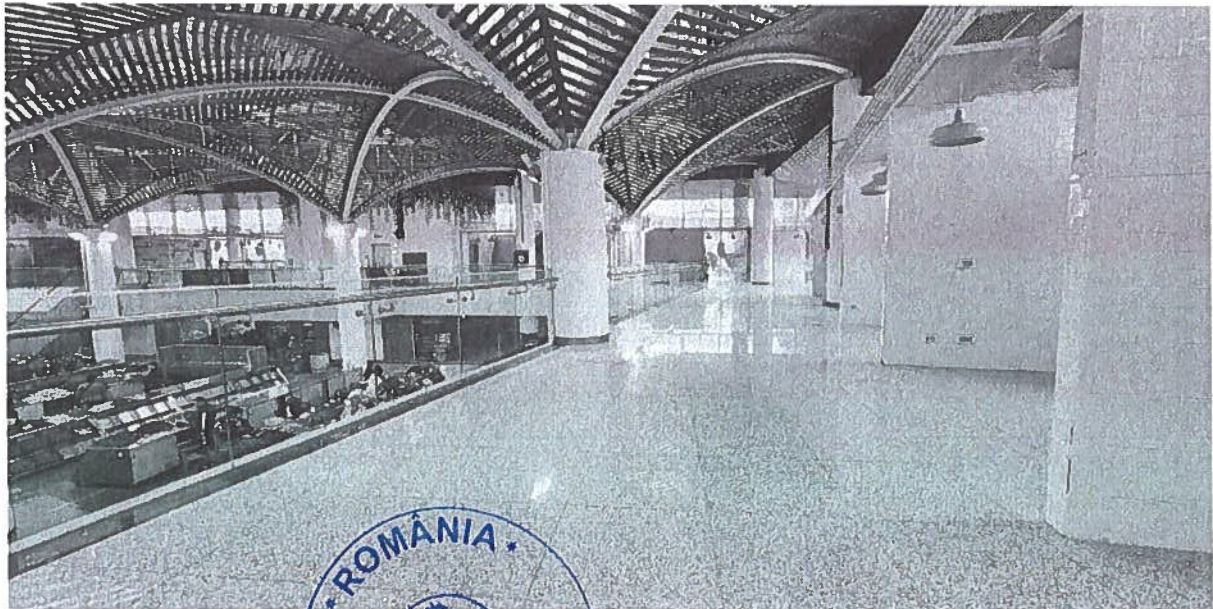
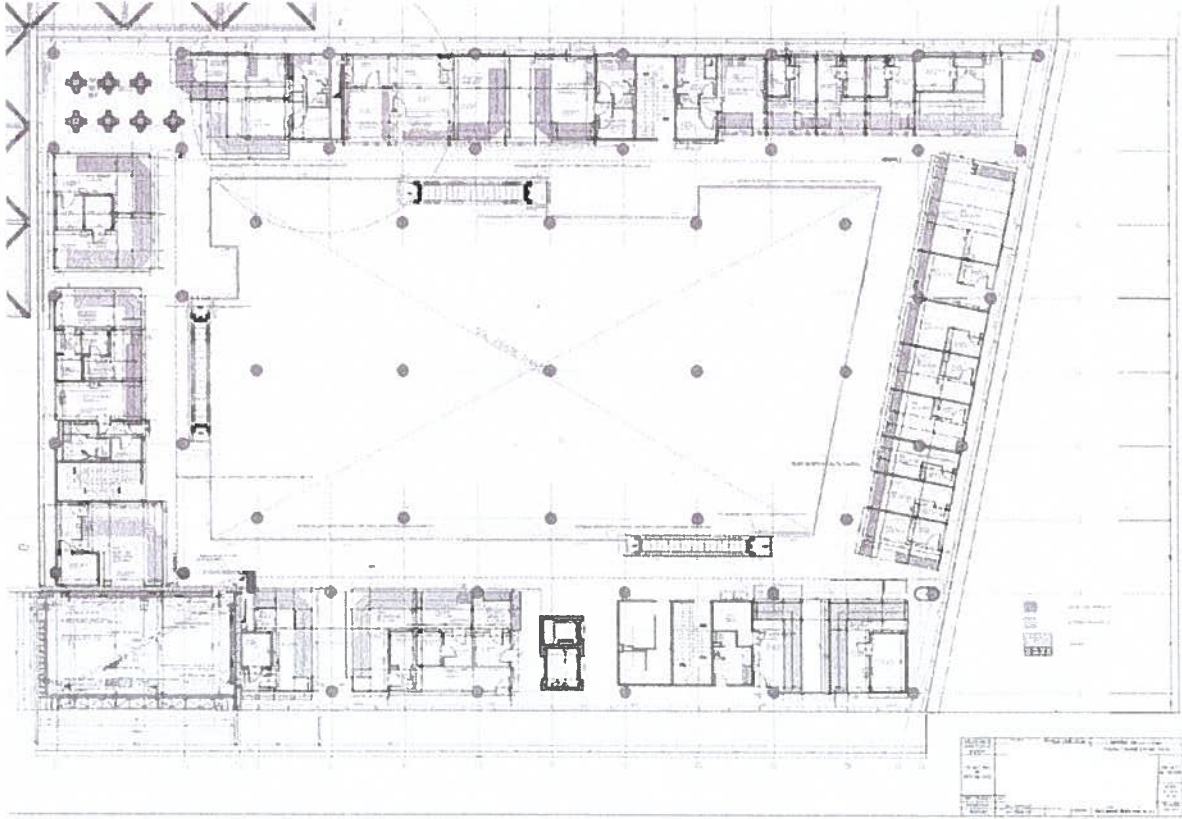
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

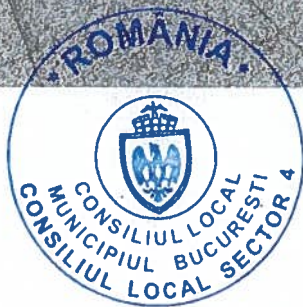
NR. LEGITIMATIE: 1 1 5

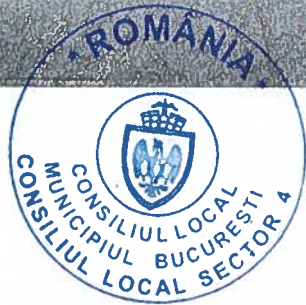
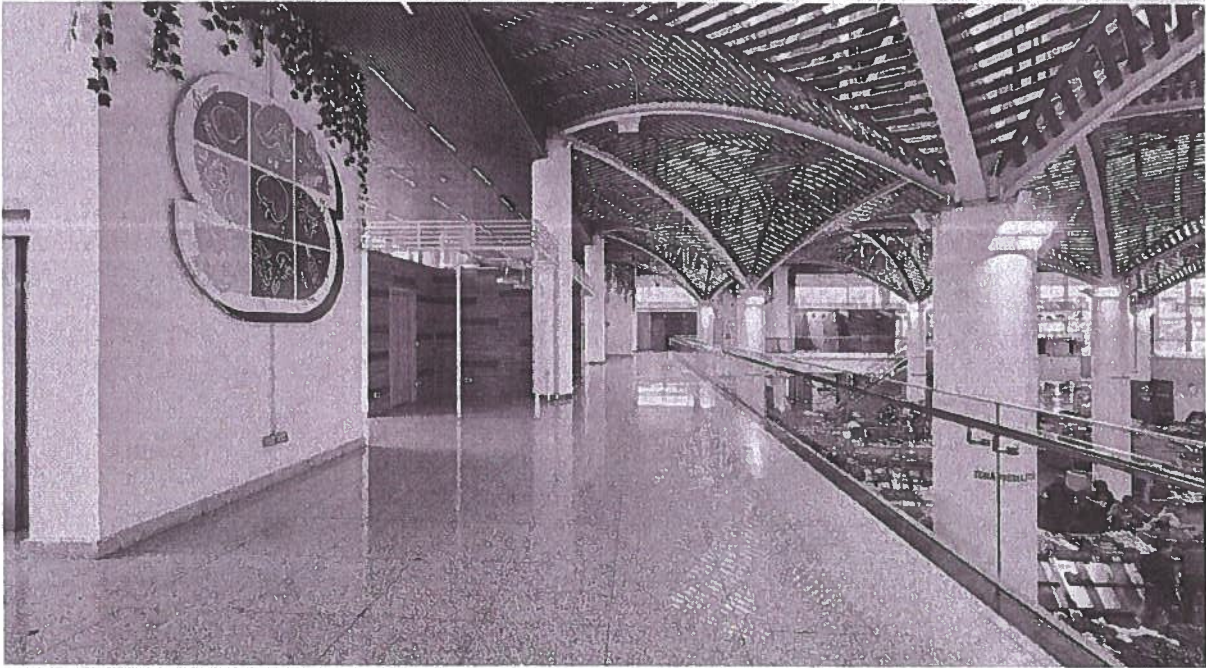


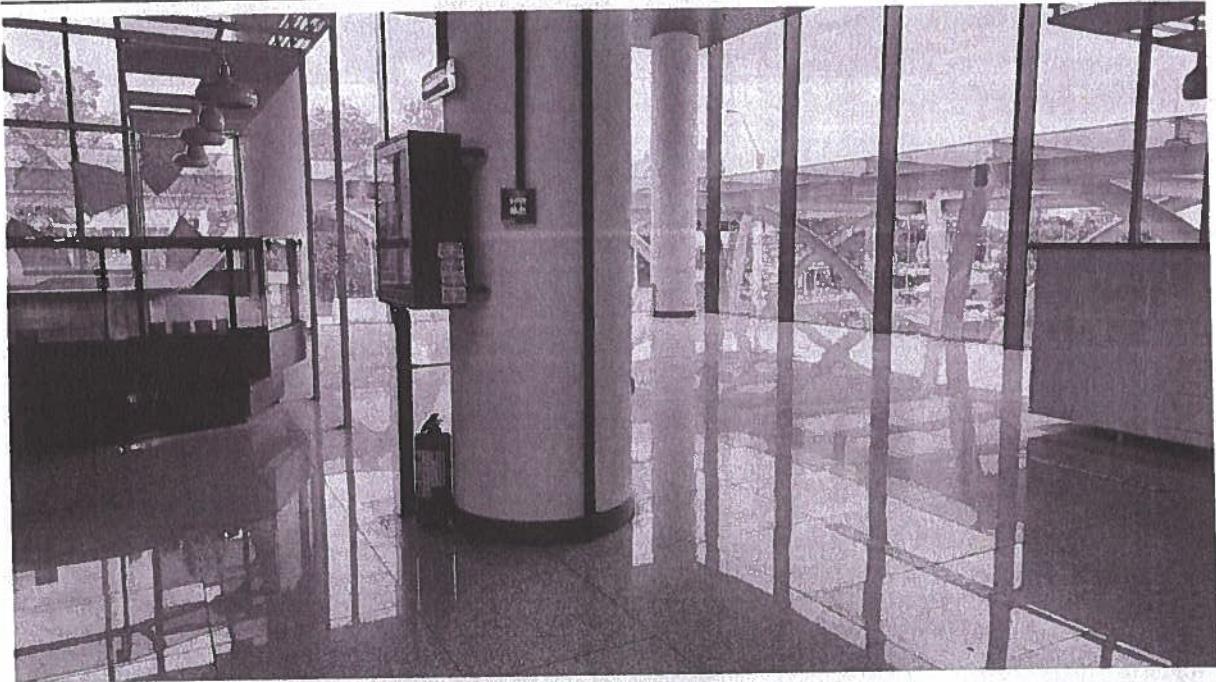
ANEXE

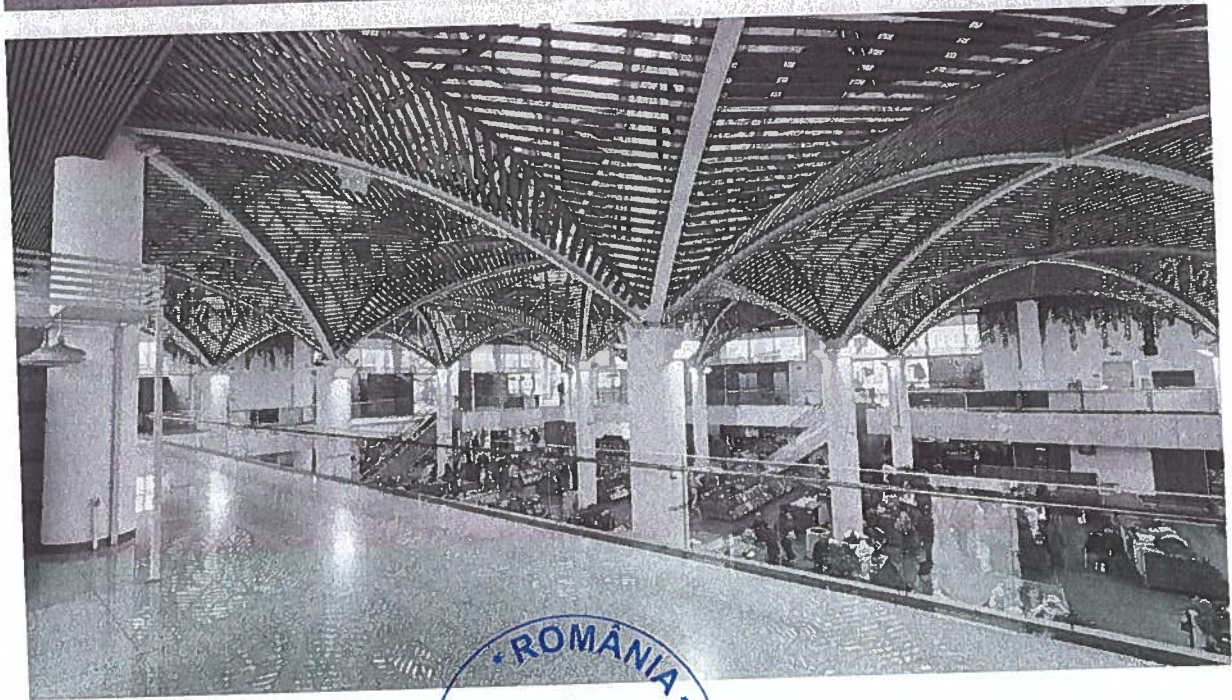
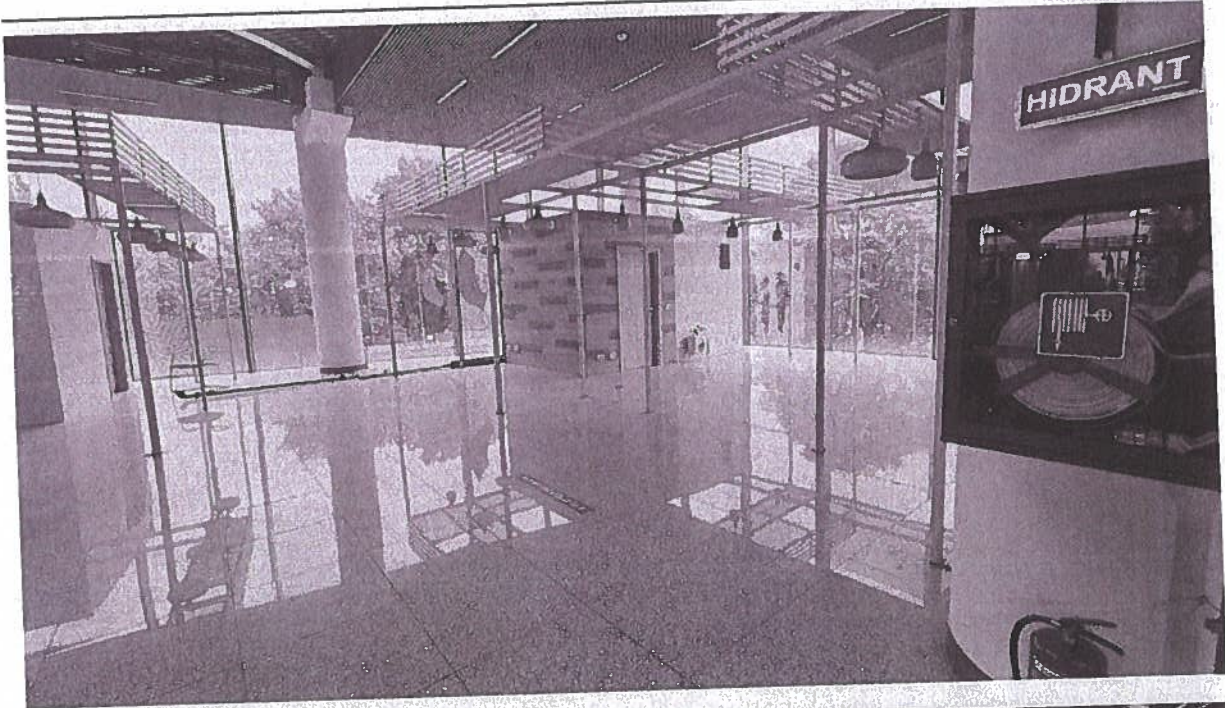
CORP C1 ETAJ E17 situat la etaj



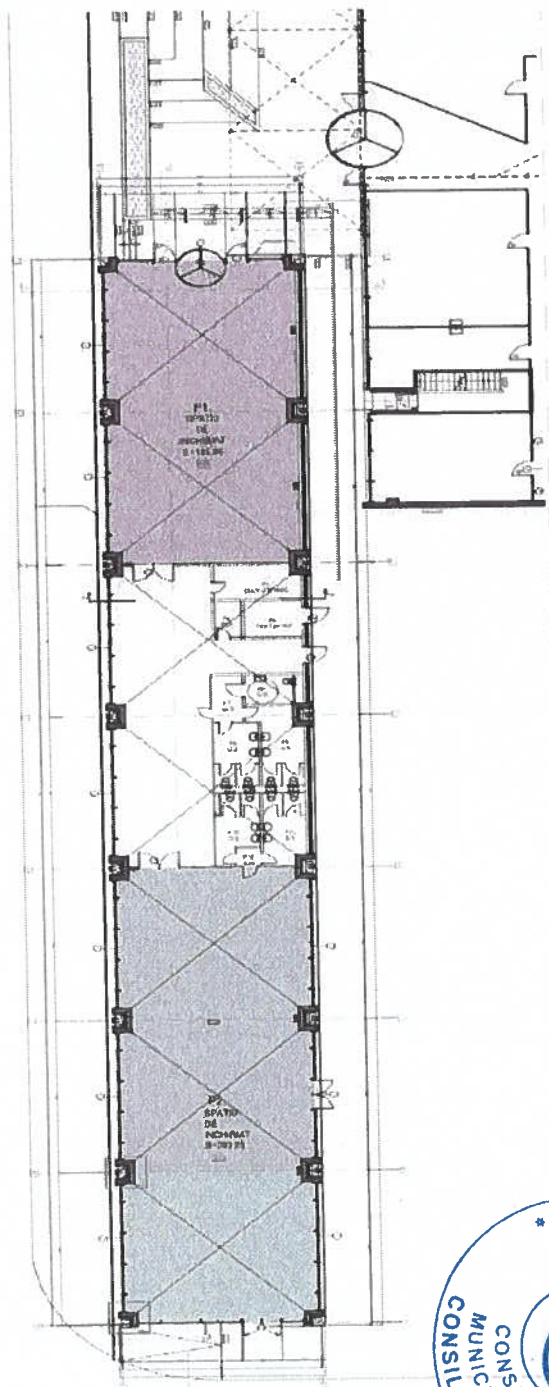


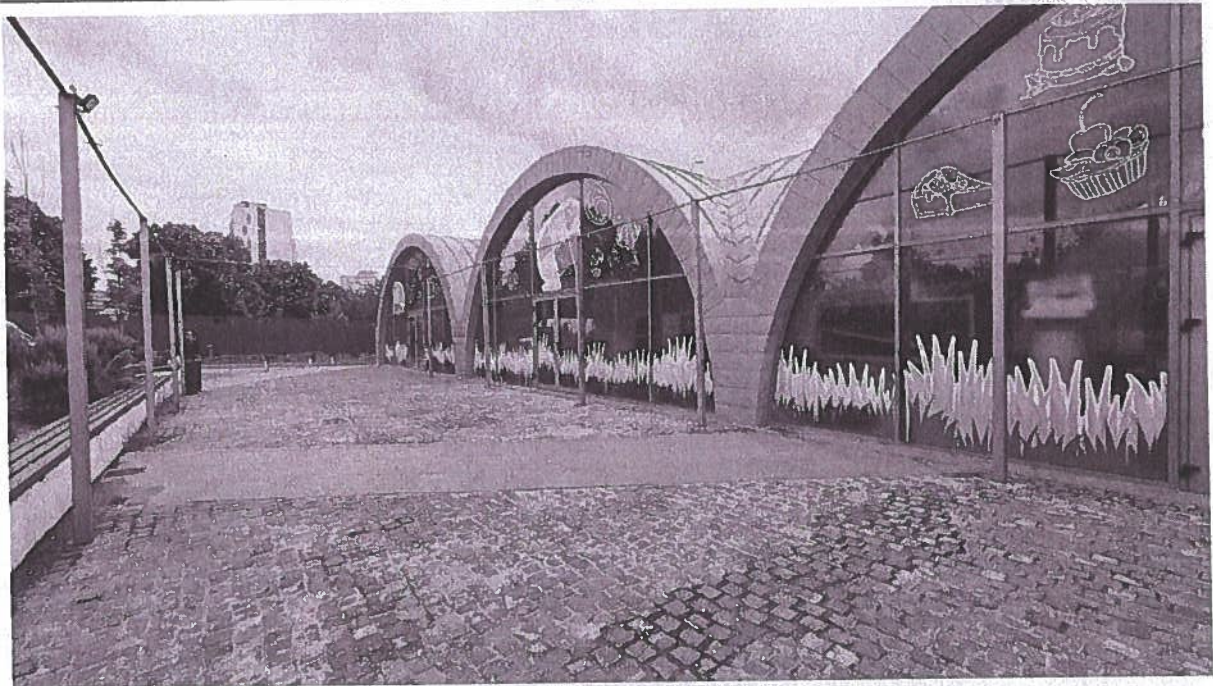




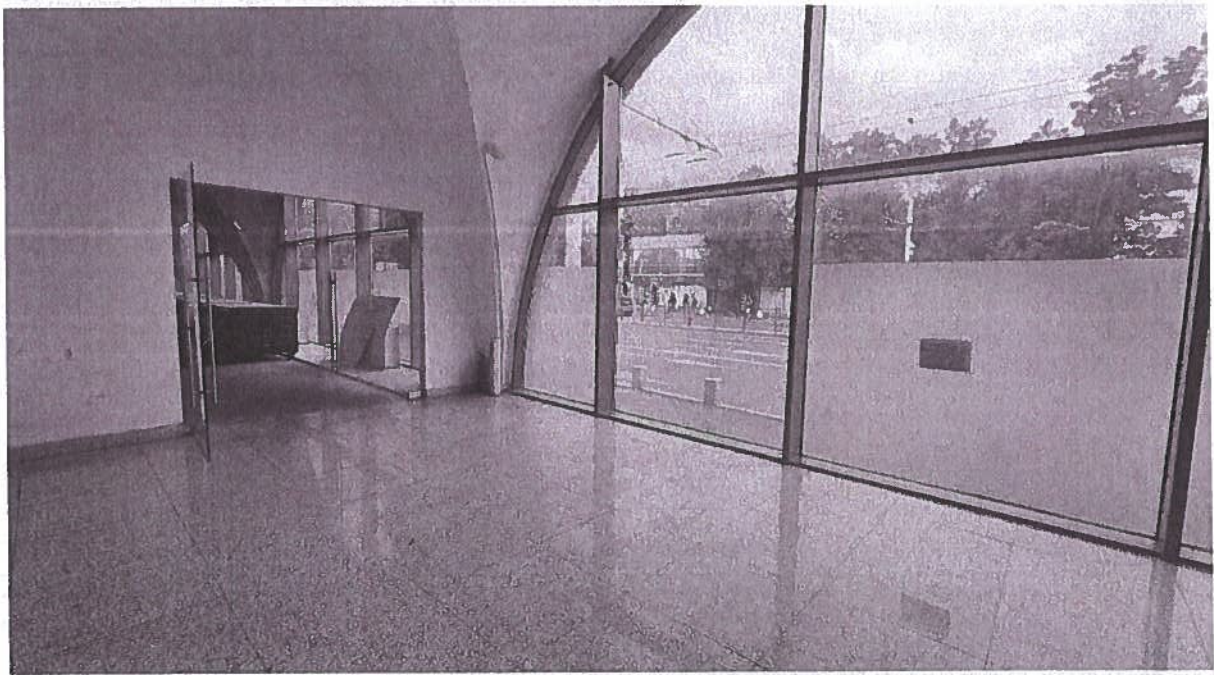


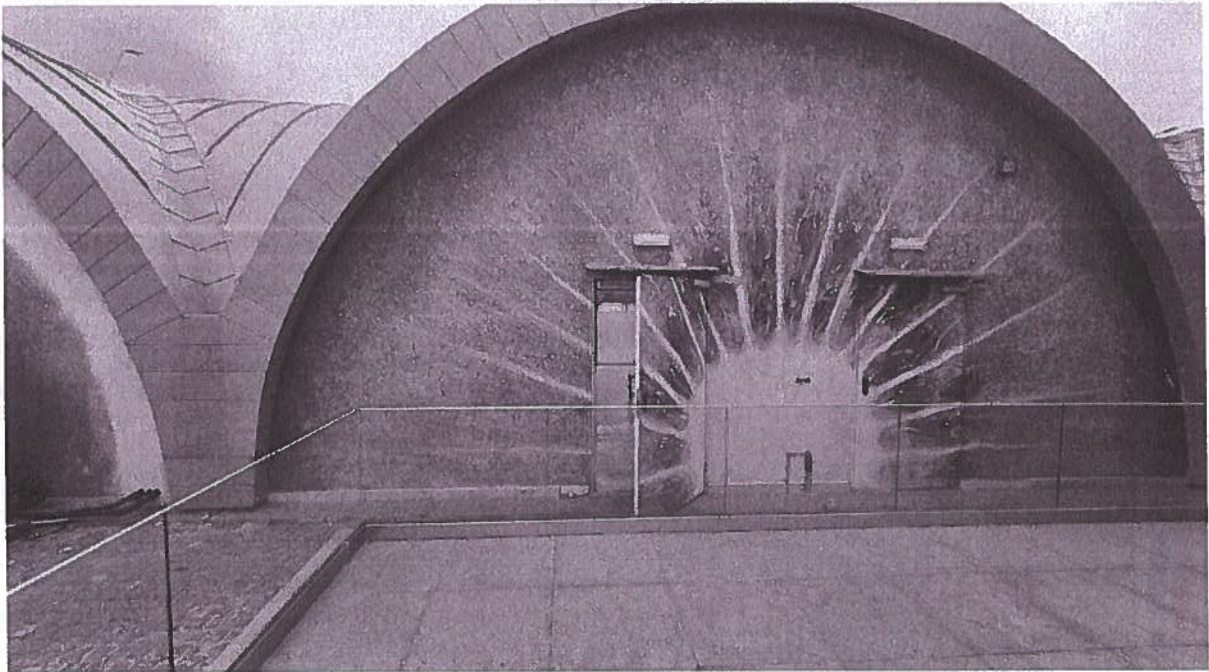
CORP C2 SPATIUL 2 situat la parter



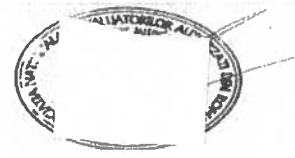
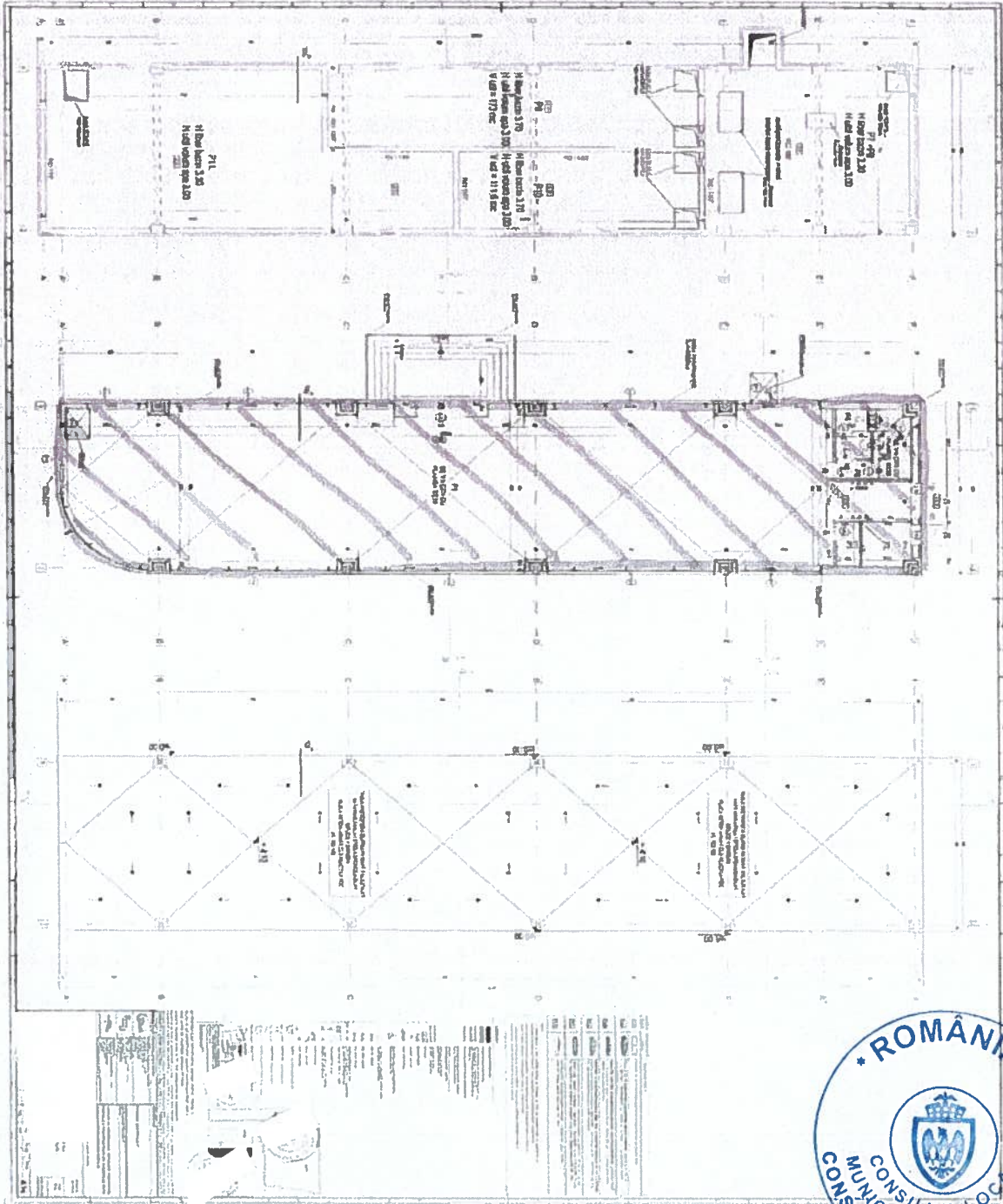




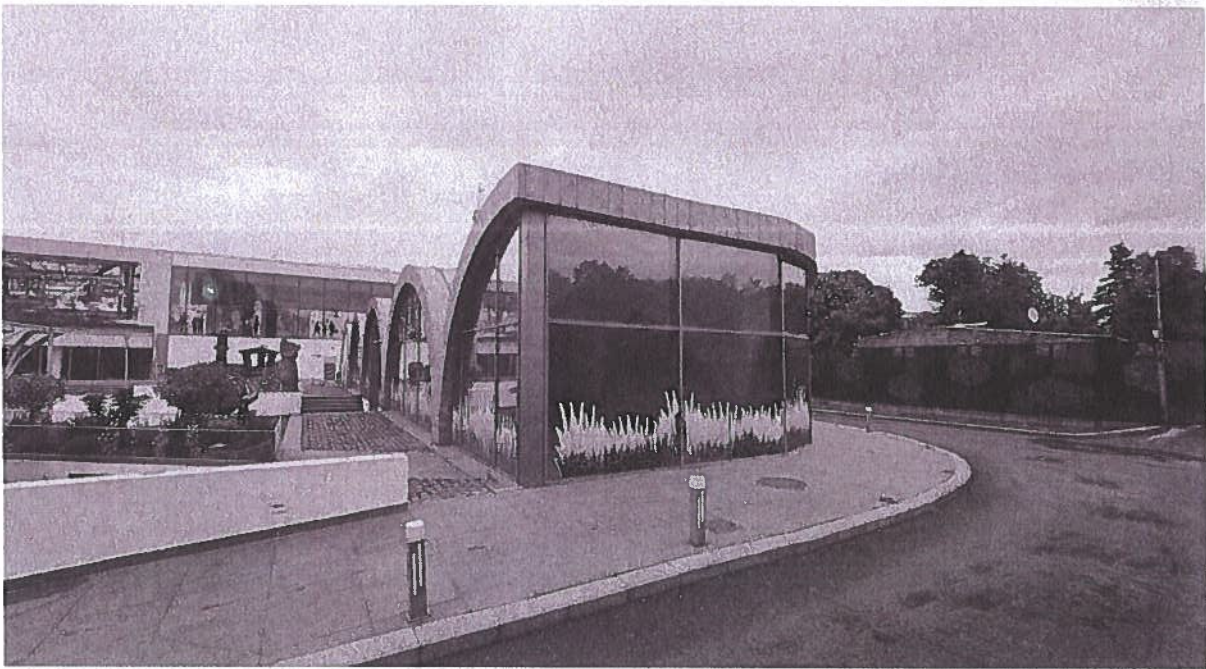


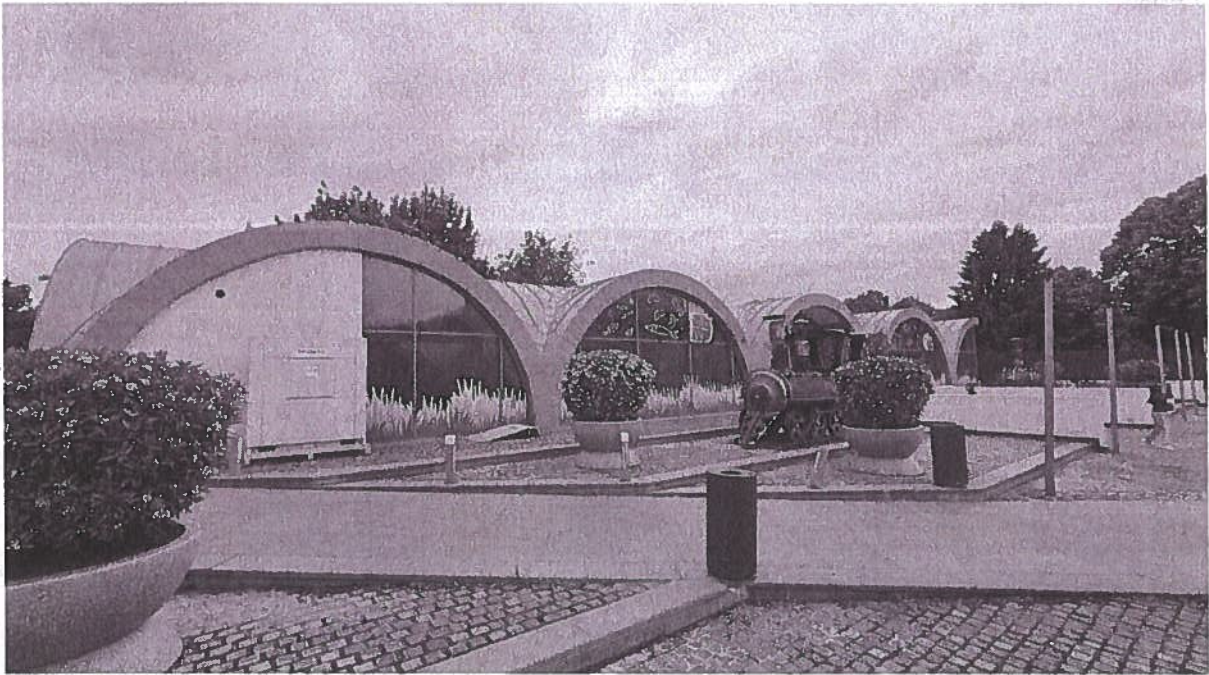


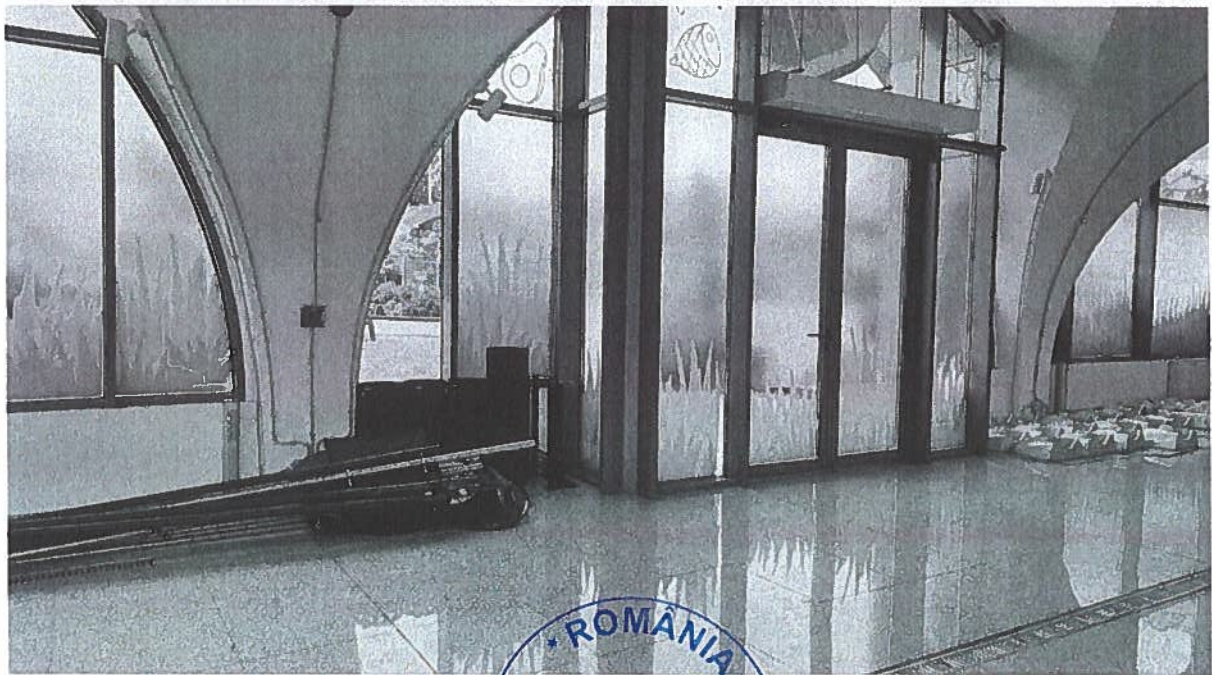
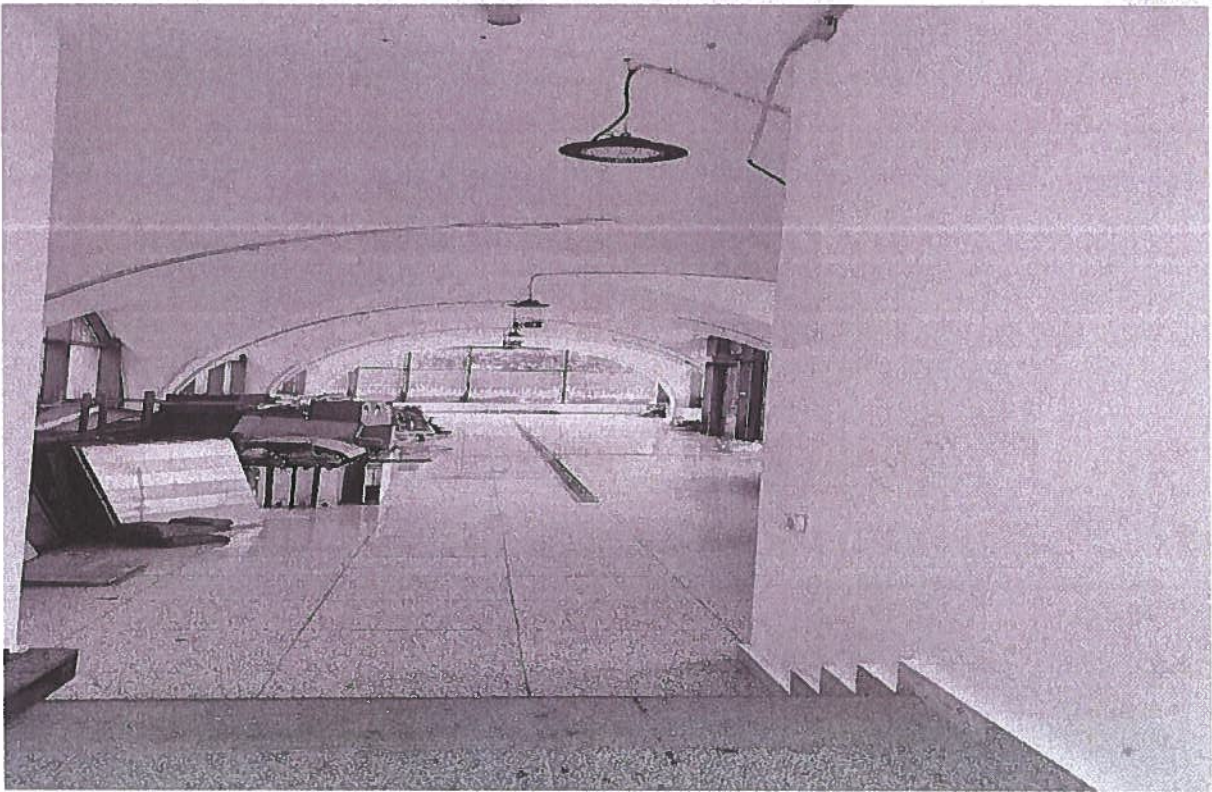
CORP C4 SPATIUL P1 situat la parter

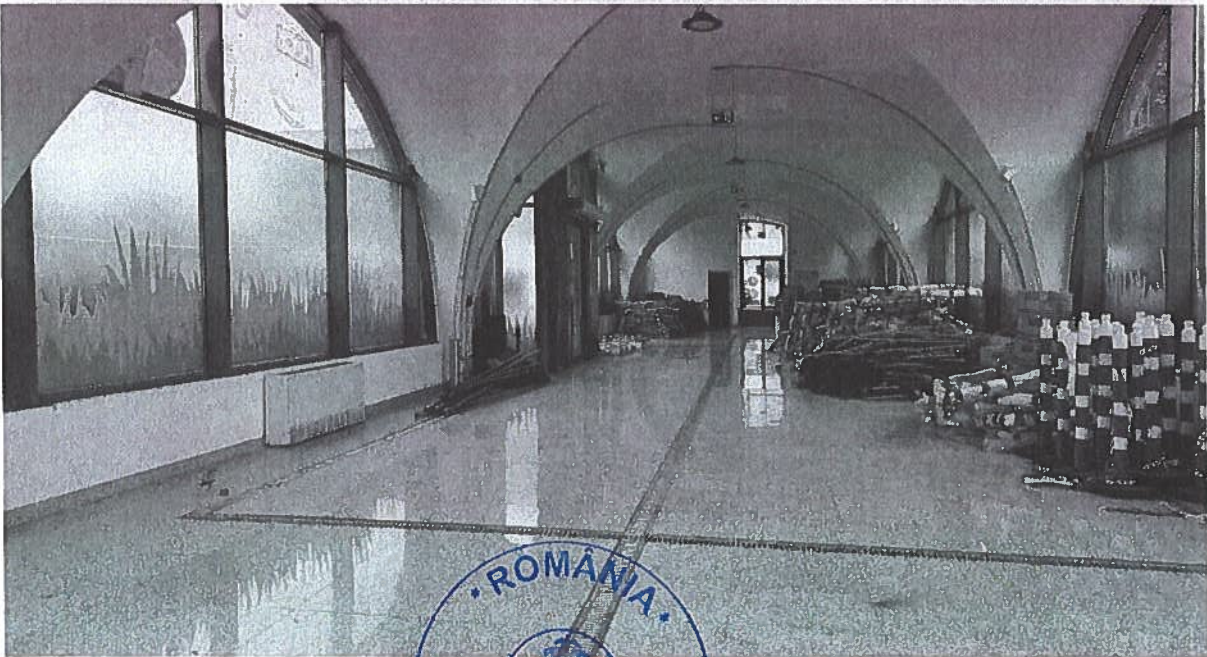
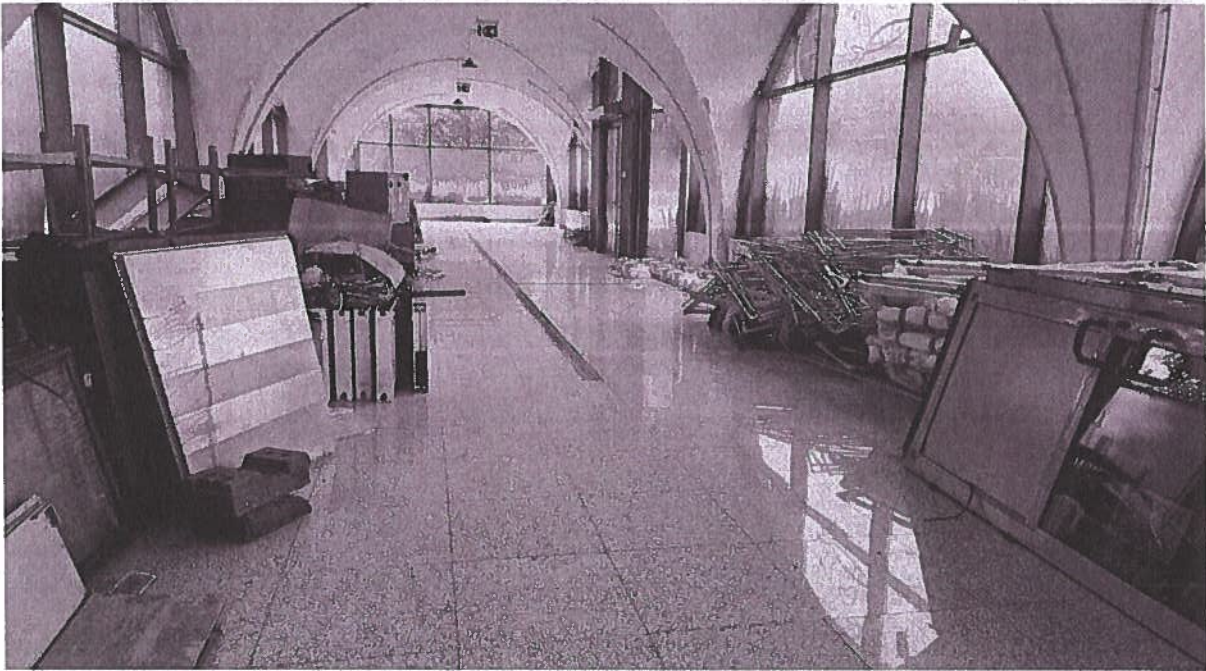




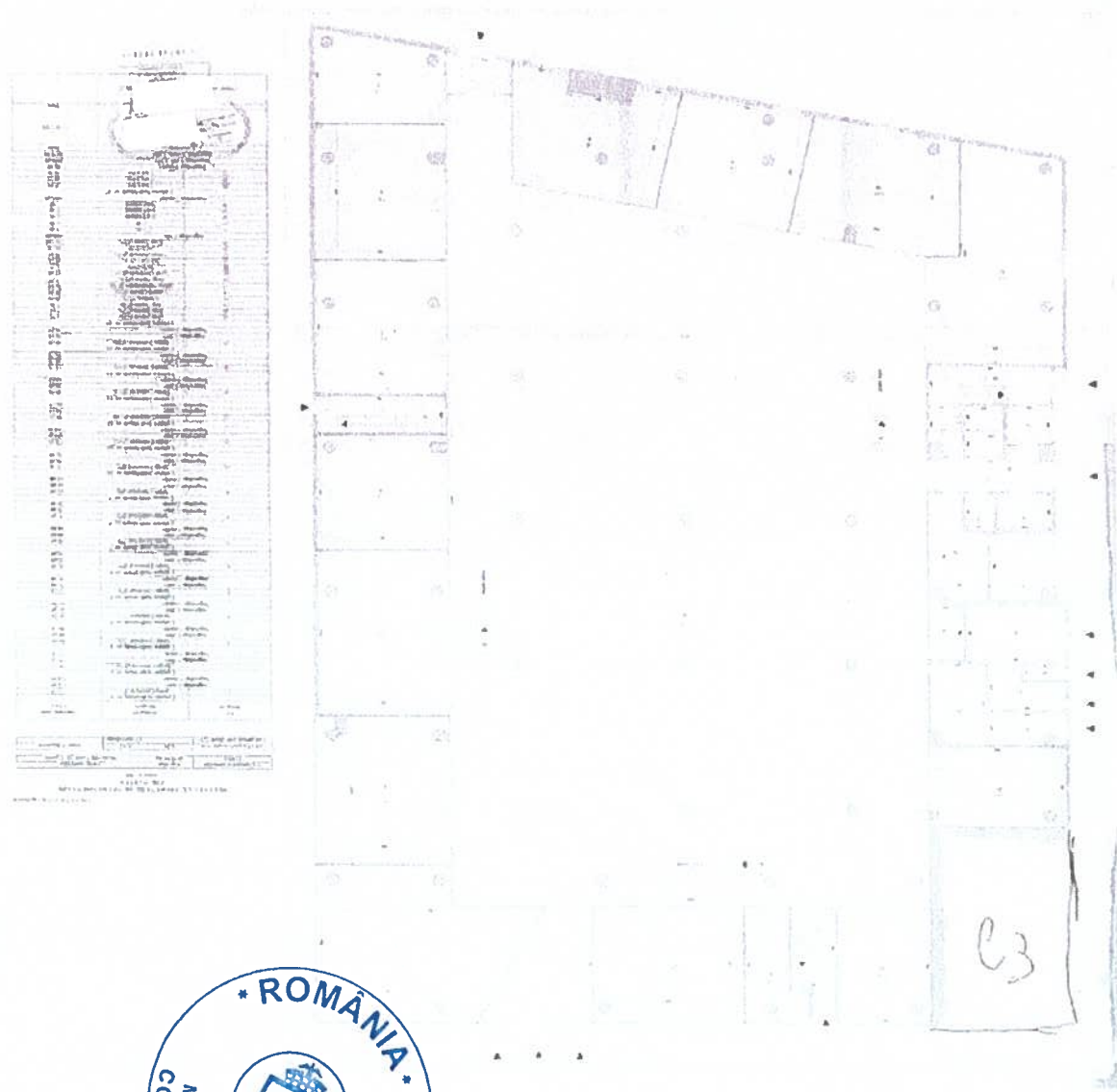








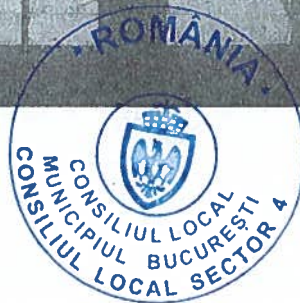
CORP C3 situat la parter

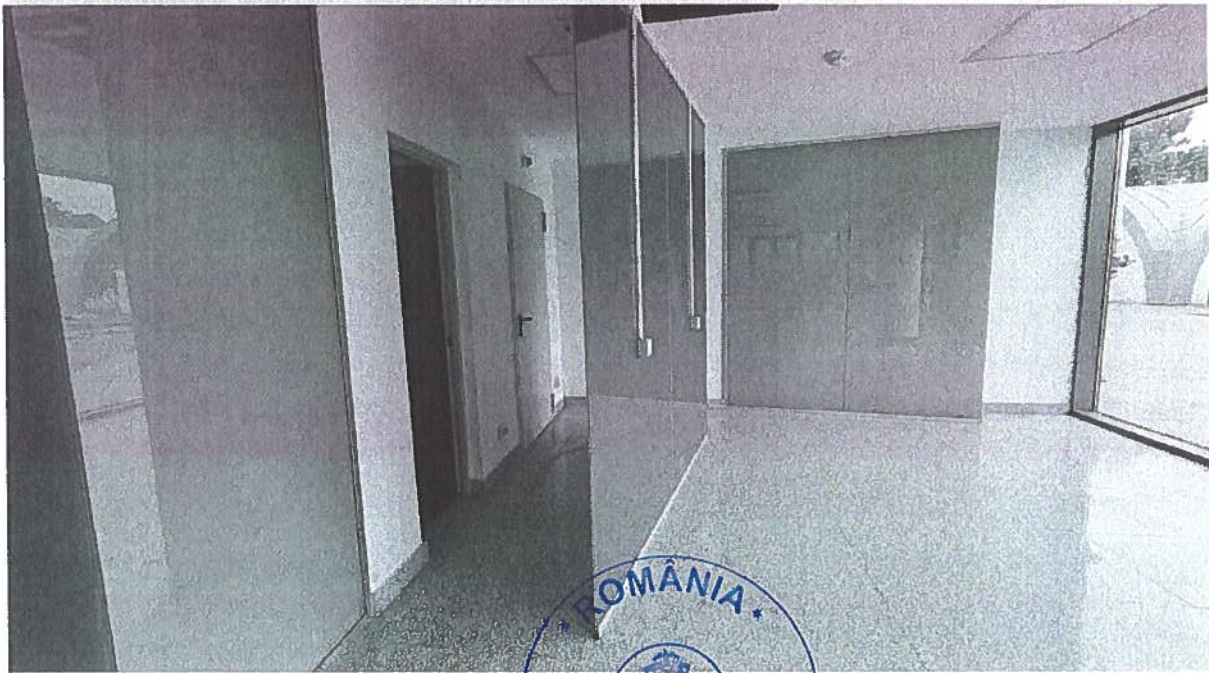




ROMANIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCURESTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCURESTI
SECTOR 4
ANEXA 1
ANEXA 2
ANEXA 3
ANEXA 4
ANEXA 5
ANEXA 6
ANEXA 7
ANEXA 8
ANEXA 9
ANEXA 10
ANEXA 11
ANEXA 12
ANEXA 13
ANEXA 14
ANEXA 15
ANEXA 16
ANEXA 17
ANEXA 18
ANEXA 19
ANEXA 20
ANEXA 21
ANEXA 22
ANEXA 23
ANEXA 24
ANEXA 25
ANEXA 26
ANEXA 27
ANEXA 28
ANEXA 29
ANEXA 30
ANEXA 31
ANEXA 32
ANEXA 33
ANEXA 34
ANEXA 35
ANEXA 36
ANEXA 37
ANEXA 38
ANEXA 39
ANEXA 40
ANEXA 41
ANEXA 42
ANEXA 43
ANEXA 44
ANEXA 45
ANEXA 46
ANEXA 47
ANEXA 48
ANEXA 49
ANEXA 50
ANEXA 51
ANEXA 52
ANEXA 53
ANEXA 54
ANEXA 55
ANEXA 56
ANEXA 57
ANEXA 58
ANEXA 59
ANEXA 60
ANEXA 61
ANEXA 62
ANEXA 63
ANEXA 64
ANEXA 65
ANEXA 66
ANEXA 67
ANEXA 68
ANEXA 69
ANEXA 70
ANEXA 71
ANEXA 72
ANEXA 73
ANEXA 74
ANEXA 75
ANEXA 76
ANEXA 77
ANEXA 78
ANEXA 79
ANEXA 80
ANEXA 81
ANEXA 82
ANEXA 83
ANEXA 84
ANEXA 85
ANEXA 86
ANEXA 87
ANEXA 88
ANEXA 89
ANEXA 90
ANEXA 91
ANEXA 92
ANEXA 93
ANEXA 94
ANEXA 95
ANEXA 96
ANEXA 97
ANEXA 98
ANEXA 99
ANEXA 100

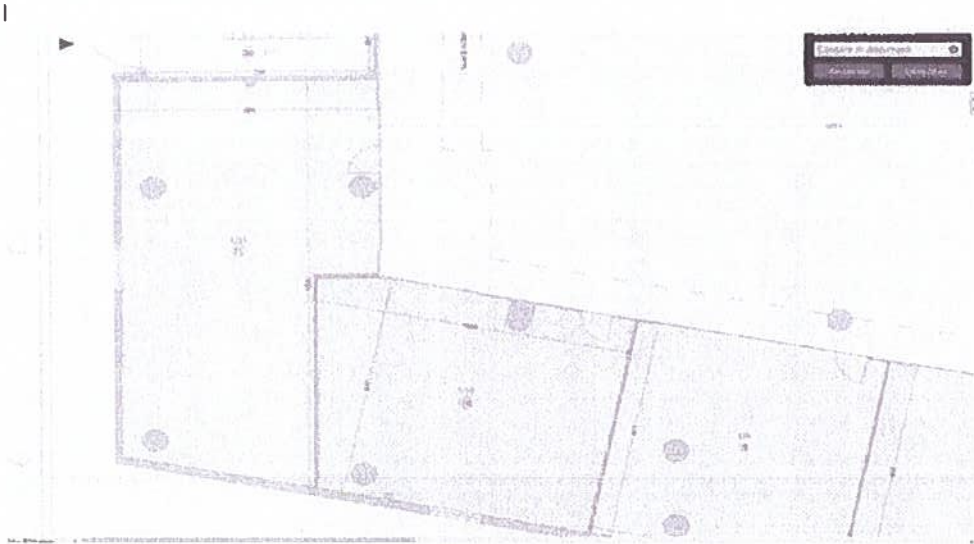




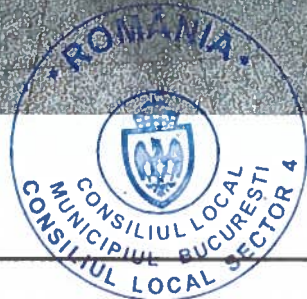
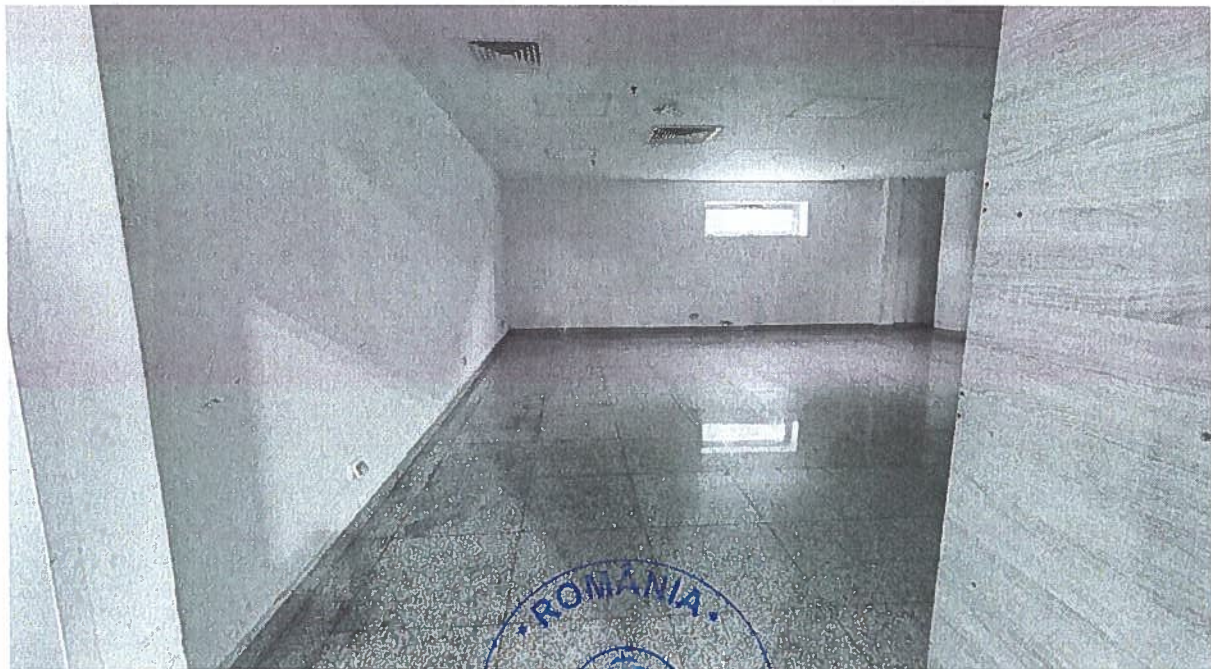
ROMANIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTOR 4
ANEXA
LA
ACTELE CONSILIULUI LOCAL
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTOR 4

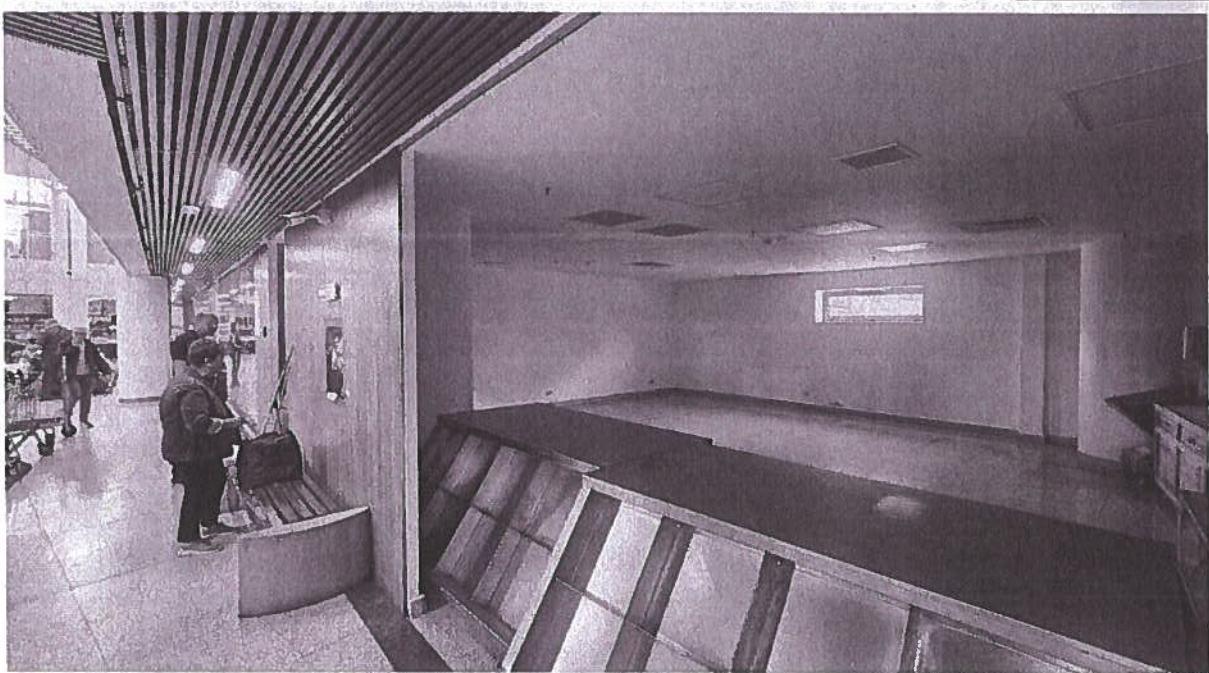
CORP C1 spațiul P9 Unitatea Individuală 10 situat la parter



CORP C1 SPAȚIUL P9
UNITATEA INDIVIDUALĂ 10







ROMÂNIA
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ANUNȚUL
GEORGE TROCAN

