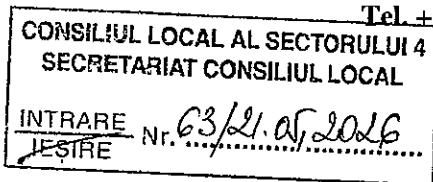




**MUNICIPIUL BUCUREȘTI**  
**CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4**

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



**PROIECT**

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea 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.ă) și art. 197 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**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.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Andrei-George TROCAN**

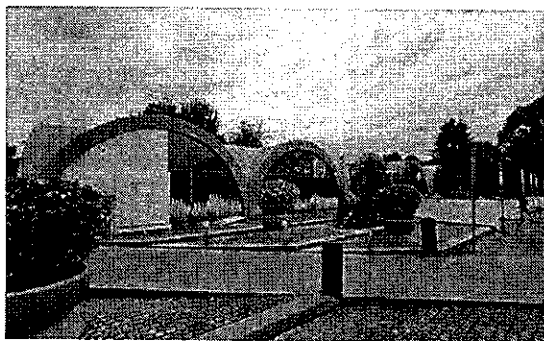
**Avizează,**

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

HR. Inregistrare 44008/21.05.2026



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



**SCOPUL EVALUĂRII:**

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



**PROPRIETAR:**

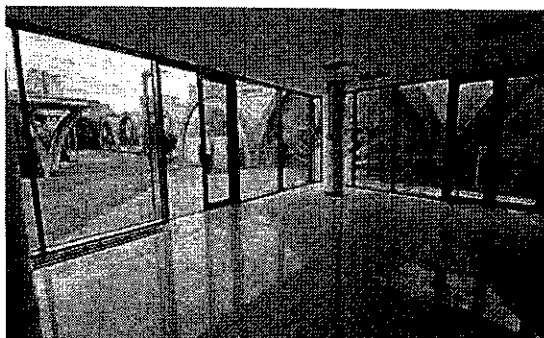
SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

**UTILIZATOR:**

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

**DATA EVALUĂRII: 21.05.2026**

**VALOREA ESTIMATA  
PENTRU SPAȚIILE SUBIECT AU FOST  
DETALIIATE ÎN SINTEZA EVALUĂRII**



**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 BUCURESTI**

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 Bucuresti – 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 5**



## CUPRINS

<b>SCRISOARE DE TRANSMITERE</b>	<b>2</b>
<b>I. INTRODUCERE</b>	<b>4</b>
1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante (Sinteza Raportului)	4
2. Certificarea evaluatorului	5
<b>II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII</b>	<b>6</b>
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
<b>III. PREZENTAREA DATELOR</b>	<b>9</b>
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
<b>IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b>	<b>17</b>
1. Analiza cererii	17
2. Analiza ofertei	18
3. Relatia dintre cerere si oferta	19
4. Concluzii privind analiza pietei specifice	20
<b>VI. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI</b>	<b>21</b>
<b>VII. EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE</b>	<b>23</b>
<b>VIII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>	<b>26</b>
<b>IX. ANEXE</b>	<b>29</b>



## INTRODUCERE

### 1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

1	CLIENT	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
2	UTILIZATOR DESEMNAȚ	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, CONSTANTIN CORNELIU TIBERJUS EMAIL C _____@_____.RO   TEL: _____
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 numarul de legitimație , 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 Evalure 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 nesemnate 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) în acest sens.
- La data prezentului raport, subsemnatul sunt membru titular ANEVAR, avand nr. de legitimație 18873 si asigurare profesionala în cuantum de 500.000 euro.

**EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR**

**TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN**

**SPECIALIZAREA: EPI | EBM**

**NR. LEGITIMATIE: 18**



## TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### 1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Subsemnatul, Constantin Corneliu Tiberius, absolvent al \_\_\_\_\_ or de \_\_\_\_\_ din cadrul \_\_\_\_\_ Practician în \_\_\_\_\_ Membru \_\_\_\_\_ și Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR cu numărul de legitimație \_\_\_\_\_ declar faptul că sunt membru ANEVAR din data de 25.06.2018 precum și faptul că dețin cunoștințele necesare pentru întocmirea, în 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 și C1-P9/U10) situate în incinta Complexului Comercial "Piata Sudului" din str. Vasile Nitu 1, sector 4 cum au fost menționate în sinteza evaluării.

### 4. SCOPUL EVALUĂRII

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

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 piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

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

### 6. DATA EVALUĂRII. 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 și 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 verificări 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

Avand in vedere Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti prin care au fost stabilite valorile pentru inchirierea bunurilor similare, estimarea valorii chiriei de piata pentru bunurile subiect va tine cont si de prevederile acestui document.

Evaluarea a fost efectuata exclusiv in baza informatiilor si documentelor puse la dispozitie de catre client, respectiv documente juridice, schite, fotografii, date privind identificarea, suprafetele, amplasarea, starea de ocupare si destinatia spatiilor analizate. Avand in vedere termenul scurt de predare a lucrarii, evaluatorul a considerat aceste informatii ca fiind corecte, complete si conforme cu situatia reala de la data evaluarii, fara a efectua verificari suplimentare asupra tuturor elementelor comunicate. Prezenta evaluare este conditionata de valabilitatea acestor informatii. In cazul in care ulterior se constata erori, omisiuni, diferente de suprafata, neconcordante juridice, tehnice sau functionale fata de datele transmise, rezultatele evaluarii pot fi afectate. Evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele erori, diferente sau neconcordante dintre informatiile comunicate de client si situatia reala a bunurilor evaluate, in masura in care acestea nu au putut fi identificate pe baza documentelor si informatiilor disponibile la data intocmirii raportului.

## 10. TIPUL RAPORTULUI

Conform SEV 106 Documentare si 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 – Cadrul general (IVS Cadrul general); SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); SEV 102 – Tipul ale valorii (IVS 102); SEV 103 – Abordari in Evaluare (IVS 103); SEV 104 – Informatii si date de Intrare (IVS 104) ; SEV 105 – Modele de Evaluare; SEV 106 – Documentare si Raportare (IVS 106) SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400); GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.



### 13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

Etapetele parcurse pentru elaboarea prezentului raport de evaluare au fost urmatoarele:

- 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, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE

Spatiile comerciale analizate sunt amplasate in incinta Complexului Comercial Piata Sudului, situat in str. Nitu Vasile nr. 1, Sector 4, Bucuresti. Amplasamentul face parte dintr-o zona comerciala consacrata a sudului Capitalei, cunoscuta prin prezenta pietei agroalimentare, a spatiilor comerciale de proximitate si a unor fluxuri pietonale constante generate de locuirea colectiva densa din cartierele invecinate. Zona Piata Sudului este perceputa pe piata locala ca un pol comercial si de servicii pentru Sectorul 4, cu adresabilitate atat catre populatia rezidenta, cat si catre persoanele aflate in tranzit.

Localizarea este favorabila pentru activitati de alimentatie publica, comert alimentar si comert nealimentar, deoarece complexul se afla in imediata apropiere a unor artere importante de circulatie si a unor puncte de interes cu caracter comercial si de transport. In zona se regasesc Bd. Alexandru Obregia, Sos. Oltenitei, Calea Vacaresti si str. Nitu Vasile, ceea ce asigura o buna conectivitate cu cartierele Berceni, Oltenitei, Tineretului, Vacaresti si cu zona centrala a municipiului. Pentru un posibil chirias, aceasta pozitionare inseamna acces la o baza larga de clienti potentiali, provenind atat din zona rezidentiala apropiata, cat si din traficul generat de nodul Piata Sudului.

Accesul in zona este facil, atat pietonal, cat si auto. Complexul beneficiaza de legaturi directe cu circulatiile pietonale din zona pietei, cu trotuarele si aleile amenajate din jurul ansamblului, precum si cu drumurile interioare care permit apropierea de corpurile comerciale. Pentru aprovizionare, configuratia ansamblului si drumurile laterale permit accesul vehiculelor de transport marfa in vecinatatea spatiilor, aspect important pentru operatorii din alimentatie publica sau comert cu produse alimentare. Accesul pietonal este sustinut de prezenta pietei, a zonei comerciale din proximitate si a statiilor de transport public.

Transportul public reprezinta unul dintre avantajele importante ale amplasamentului. In apropiere se afla statia de metrou Piata Sudului, parte a magistralei M2, care asigura legatura rapida cu zona centrala si cu principalele puncte de interes ale orasului. De asemenea, in zona functioneaza statii de transport public de suprafata, deservite de linii de autobuz si tramvai, ceea ce mareste aria de captare a potentialilor clienti si usureaza accesul angajatilor. Pentru activitati comerciale, existenta unei bune conectivitati prin transport public contribuie la mentinerea unui flux pietonal constant pe parcursul zilei.

In proximitatea amplasamentului se afla functiuni comerciale si de servicii care contribuie la atractivitatea zonei, inclusiv centrul comercial Sun Plaza, unitati de alimentatie publica, magazine, servicii pentru populatie, spatii de birouri si dotari de interes local. Aceste functiuni completeaza caracterul comercial al zonei si sustin un comportament de consum frecvent, specific unei arii urbane cu trafic pietonal ridicat. Prezenta unor operatori cunoscuti in vecinatate poate genera efect de atractie si poate creste vizibilitatea generala a zonei pentru publicul larg.



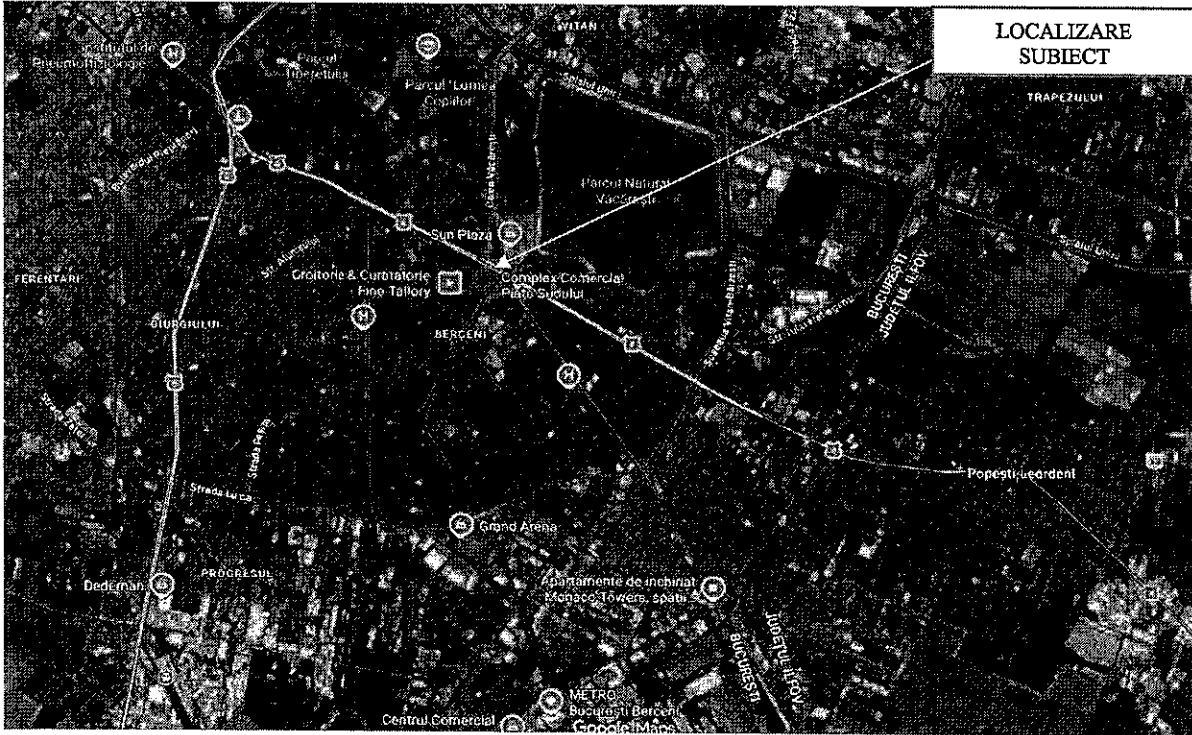
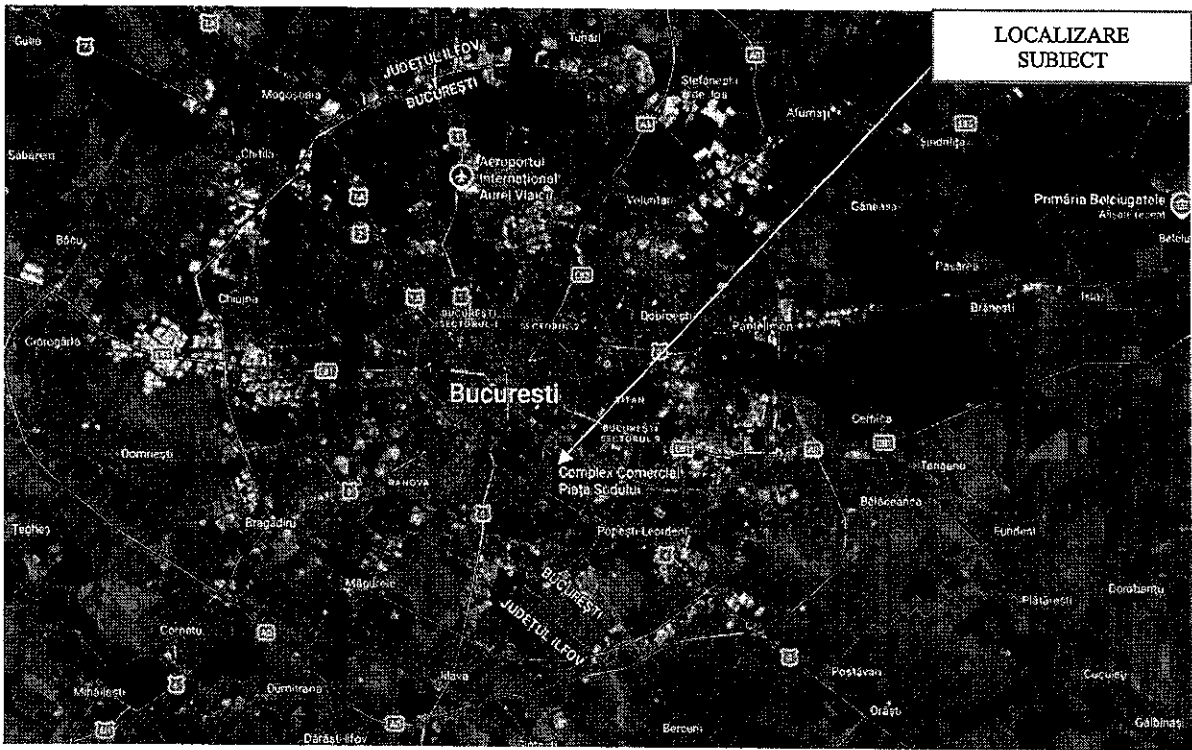
Vadul comercial al zonei este susținut de mai mulți factori cumulativi: densitatea ridicată a locuirii în cartierele din jur, prezența pieței agroalimentare, existența unor artere importante de circulație, proximitatea metroului și a transportului public de suprafață, precum și vecinătatea cu alte funcțiuni 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 recunoscutibile, 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 pieței, 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, frecvența 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

Situația juridică este prezentată pe baza documentelor administrative și a informațiilor puse la dispoziție de beneficiar. Pentru toate spațiile, analiza are în vedere faptul că acestea fac parte din Complexul Comercial "Piata Sudului", situat în str. Vasile Nitu nr. 1, Sector 4, București. Potrivit informațiilor comunicate și documentelor puse la dispoziție, dreptul de proprietate asupra complexului/spațiilor analizate aparține Primăriei Sectorului 4 / autorității publice locale, iar spațiile sunt analizate în vederea estimării valorii de închiriere.

În lipsa unor extrase de carte funciara individuale detaliate pentru fiecare spațiu, descrierea de mai jos are caracter de sinteză pentru raportul de evaluare și trebuie corelată, în forma finală, cu actele de proprietate, documentația cadastrală, hotărârile consiliului local și orice alte documente juridice puse la dispoziția evaluatorului.

Corp C1, etaj E17 - suprafața 1.166,40 mp

Spațiul comercial Corp C1, etaj E17, în suprafața de 1.166,40 mp, face parte din Complexul Comercial "Piata Sudului", situat în str. Vasile Nitu nr. 1, Sector 4, București. Potrivit documentelor și informațiilor puse la dispoziție, dreptul de proprietate asupra imobilului/spațiului aparține Primăriei Sectorului 4 / autorității publice locale. Spațiul este analizat în prezenta lucrare în vederea estimării valorii de închiriere, iar folosința de către un tert ar urma să fie dobândită printr-un contract de închiriere, în condițiile stabilite de proprietar și de cadrul administrativ aplicabil.

Din informațiile primite la data evaluării, spațiul era liber și se afla în stare de conservare. Nu au fost comunicate evaluatorului informații privind existența unui contract de închiriere activ, a unor sarcini, litigii, interdicții de instrainare, ipotecă sau alte limitări juridice distincte care să afecteze în mod individual spațiul analizat. Orice astfel de element, dacă există, trebuie verificat pe baza documentelor juridice actualizate și luat în considerare în forma finală a raportului.

Pentru scopul evaluării, dreptul analizat este dreptul de proprietate al autorității publice locale asupra spațiului, respectiv dreptul potențial de închiriere care poate fi constituit în favoarea unui chirias. Situația juridică finală se va confirma prin actele de proprietate, extrasul de carte funciara, documentația cadastrală și hotărârile consiliului local puse la dispoziție.

Corp C2, spațiul P2 - suprafața 283,25 mp

Spațiul comercial Corp C2, spațiul P2, în suprafața de 283,25 mp, face parte din Complexul Comercial "Piata Sudului", situat în str. Vasile Nitu nr. 1, Sector 4, București. Potrivit documentelor și informațiilor puse la dispoziție, dreptul de proprietate asupra imobilului/spațiului aparține Primăriei Sectorului 4 / autorității publice locale. Spațiul este analizat în prezenta lucrare în vederea estimării valorii de închiriere, iar folosința de către un tert ar urma să fie dobândită printr-un contract de închiriere, în condițiile stabilite de proprietar și de cadrul administrativ aplicabil.

Din informațiile primite la data evaluării, spațiul era liber și se afla în stare de conservare. Nu au fost comunicate evaluatorului informații privind existența unui contract de închiriere activ, a unor sarcini, litigii, interdicții de instrainare, ipotecă sau alte limitări juridice distincte care să afecteze în mod individual spațiul analizat. Orice astfel de element, dacă există, trebuie verificat pe baza documentelor juridice actualizate și luat în considerare în forma finală a raportului.

Pentru scopul evaluării, dreptul analizat este dreptul de proprietate al autorității publice locale asupra spațiului, respectiv dreptul potențial de închiriere care poate fi constituit în favoarea unui chirias. Situația juridică finală se va confirma prin actele de proprietate, extrasul de carte funciara, documentația cadastrală și hotărârile consiliului local puse la dispoziție.



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, ipotece 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.

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, ipotece 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.

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 pietonul 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 casetat 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 specifice unui 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 contractuala.

### 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 chiriasilor. 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 individuali, 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, chiriasii 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 chiriasii 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 chirias 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 chirias va avea nevoie de un plan de operare care să atragă clientul către nivelul superior. Din punct de vedere al pietei, 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 chirias, 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 chirias 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 chiriasii care au nevoie de decizii rapide.

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 gradul mai redus de flexibilitate față de piața privată. În practică, acest aspect poate justifica o abordare prudentă a chiriei 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 dezastruri 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 permise 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. Aceasta 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 servicii a populației.

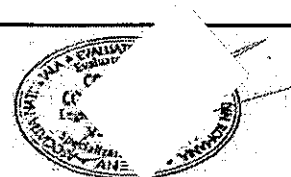
Având în vedere dispozițiile și informațiile comunicate de Primărie cu privire la destinația spațiilor, utilizarea pentru alimentație publică și comercializare produse alimentare și nealimentare este considerată utilizarea permisă și avută în vedere pentru bunurile subiect. Alte utilizări, cum ar fi 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 comerț 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 utilizarile 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, insa sub forma unei utilizari integrate sau compartimentate, orientate catre alimentatie publica, servire, comerț 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 piața, 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 metoda principală pentru estimarea unei chirii, deoarece costul de realizare sau de modernizare a construcției nu indică în mod direct nivelul chiriei suportabile de piața. 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 metoda 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 piața 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 metoda principală de determinare a acesteia.

Pentru bunurile subiect, abordarea prin piața 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 procedura administrativă a Primăriei.

În concluzie, pentru estimarea valorii de închiriere, abordarea prin piața 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 piața, 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 stipulați(te) în acel contract sunt considerați(te) a fi adecvați(te), cu condiția să nu fie ilegali(le) sau contrari(re) cadrului general de reglementare, și

În ceea ce privește chiria de piață care nu este stipulată într-un contract de închiriere, termenii și clauzele presupuși(se) sunt cei/cele aferenți(te) 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 SI 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 proprietăii 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 spatiul Corp C1, etaj E17, in suprafata de 1.166,40 mp, valoarea finala recomandata este de 6,00 EUR/mp/luna. Nivelul este stabilit spre maximul intervalului rezonabil pentru acest spatiu, avand in vedere ca imobilul face parte dintr-un complex comercial modernizat, beneficiaza de finisaje bune, circulatii interioare ample, vizibilitate catre zona principala a pietei si posibilitate de amenajare pentru activitati comerciale variate, inclusiv alimentatie publica si comercializare de produse alimentare si nealimentare.

Totusi, chiria unitara este mai redusa decat in cazul spatiilor de la parter, deoarece amplasarea la etaj este mai putin favorabila din punct de vedere comercial. Pentru utilizatorii de retail si alimentatie publica, parterul si accesul direct din fluxul pietonal principal reprezinta elemente importante, iar spatiile de la etaj au in mod uzual o atractivitate mai mica. De asemenea, suprafata foarte mare limiteaza numarul potentialilor chiriasi si poate conduce la o perioada mai lunga de absorbtie. In aceste conditii, nivelul de 6,00 EUR/mp/luna reprezinta o valoare superioara, dar prudenta si sustenabila pentru un spatiu amplu, modern, insa situat la etaj.

Pentru spatiul Corp C2, spatiul P2, in suprafata de 283,25 mp, valoarea finala recomandata este de 14,00 EUR/mp/luna. Spatiul este amplasat la parter, are acces direct, beneficiaza de fatada vitrata ampla si de vizibilitate buna din zona exterioara a complexului. Suprafata este potrivita pentru un operator comercial de dimensiune medie, iar configuratia permite utilizarea pentru alimentatie publica, comercializare de produse alimentare si nealimentare sau alte activitati comerciale compatibile cu destinatia stabilita.

Valoarea este sustinuta de amplasarea la parter, de caracterul comercial al zonei si de prezenta unor fluxuri pietonale generate de piata, de zona comerciala si de mijloacele de transport din proximitate. In acelasi timp, nivelul nu a fost dus la valori maxime de tip spatiu stradal premium, deoarece inchirierea se realizeaza prin procedura administrativa, iar spatiul necesita adaptare la cerintele viitorului utilizator. Prin umare, 14,00 EUR/mp/luna reflecta o valoare finala spre maxim, justificata de pozitia buna si de suprafata comerciala relevanta, dar ajustata pentru conditiile specifice bunului subiect.

Pentru spatiul Corp C4, spatiul P1, in suprafata de 269,39 mp, valoarea finala recomandata este de 13,50 EUR/mp/luna. Spatiul este situat la parter, are acces din zona exterioara a complexului si beneficiaza de fatade vitrate, fiind vizibil pentru persoanele care circula in incinta. Suprafata este apropiata de cea a spatiului C2-P2 si permite o utilizare comerciala similara, pentru alimentatie publica si/sau comercializare de produse alimentare si 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 exclus 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**

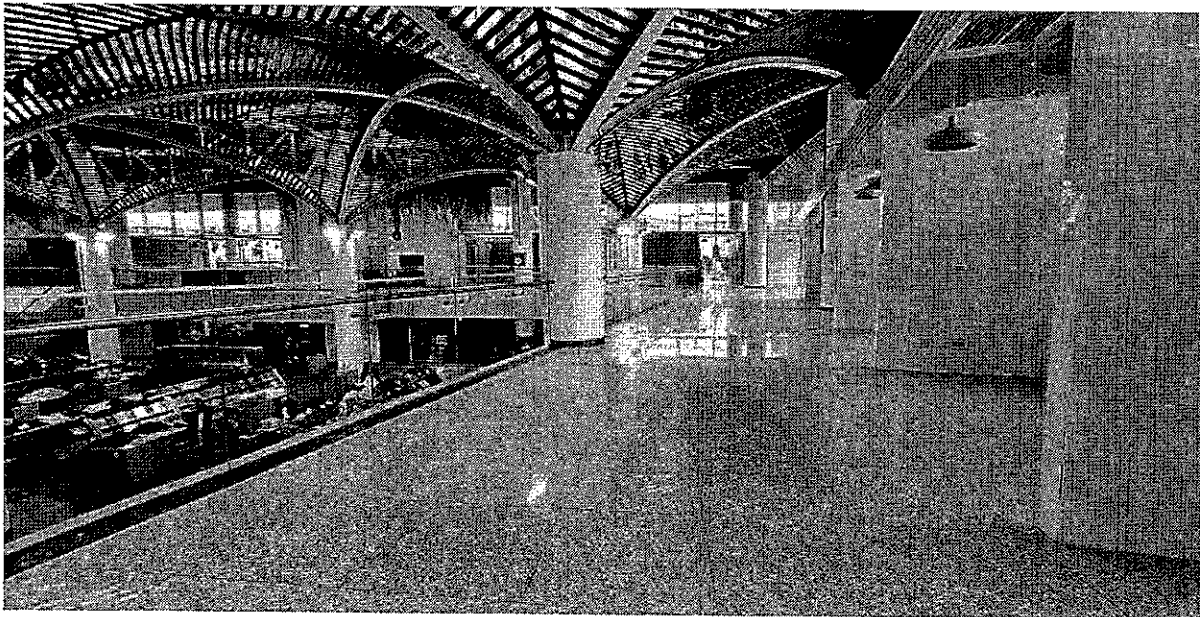
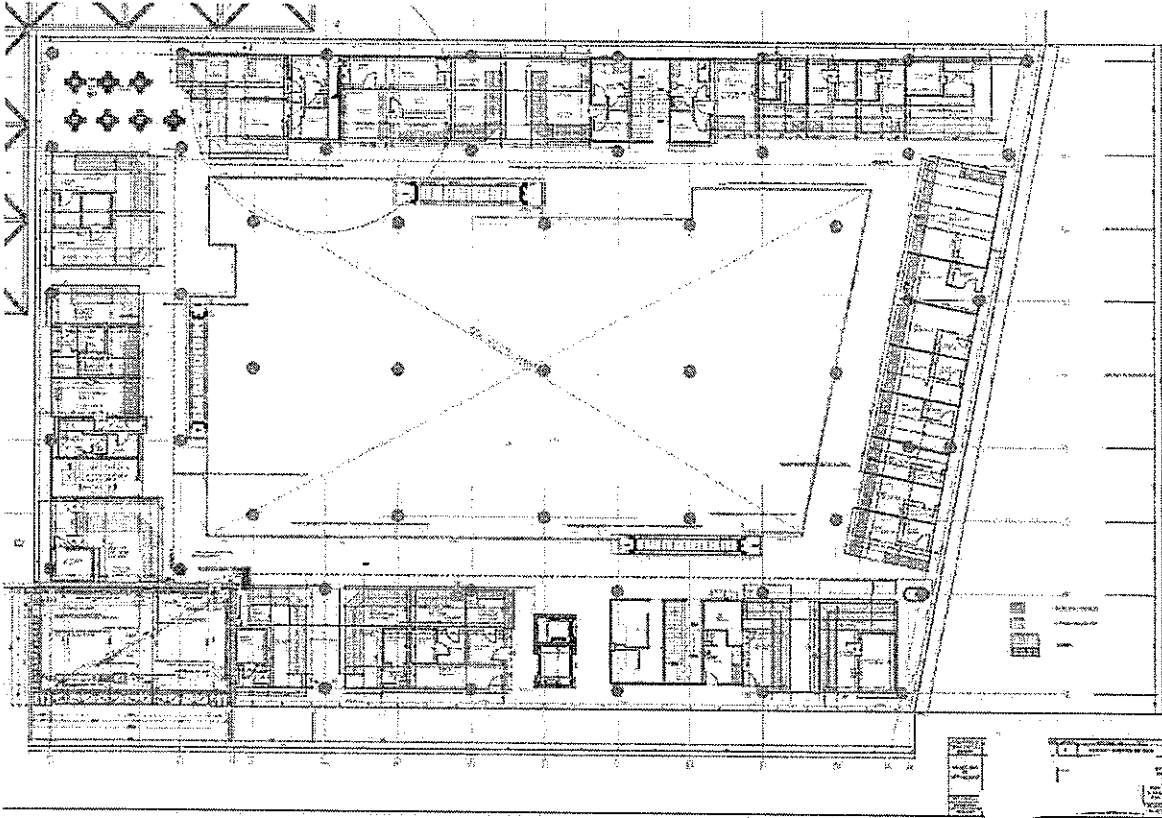
**SPECIALIZAREA: EPI | EBM**

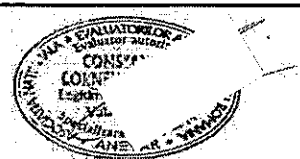
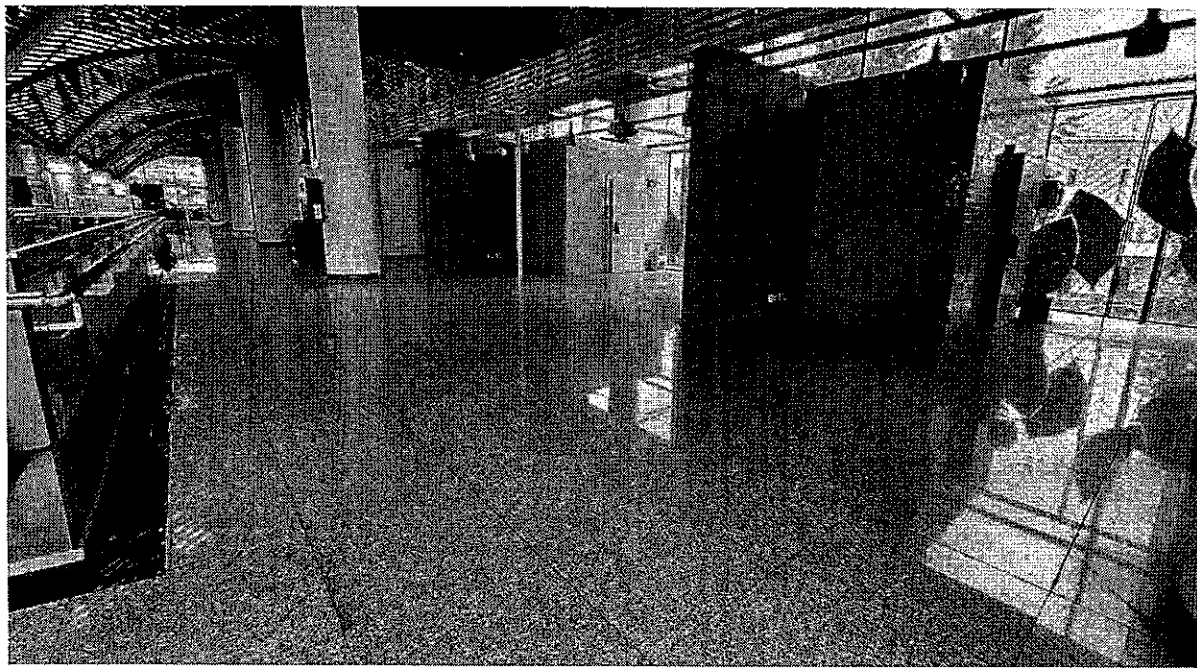
**NR. LEGITIMATIE: 1.**

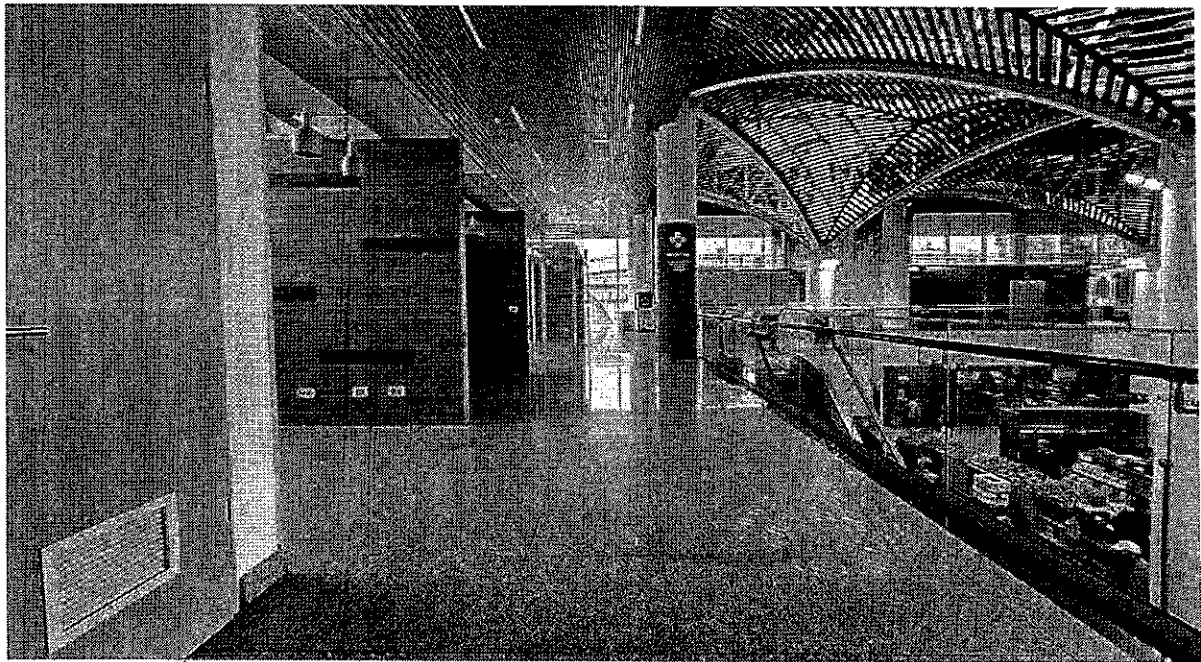
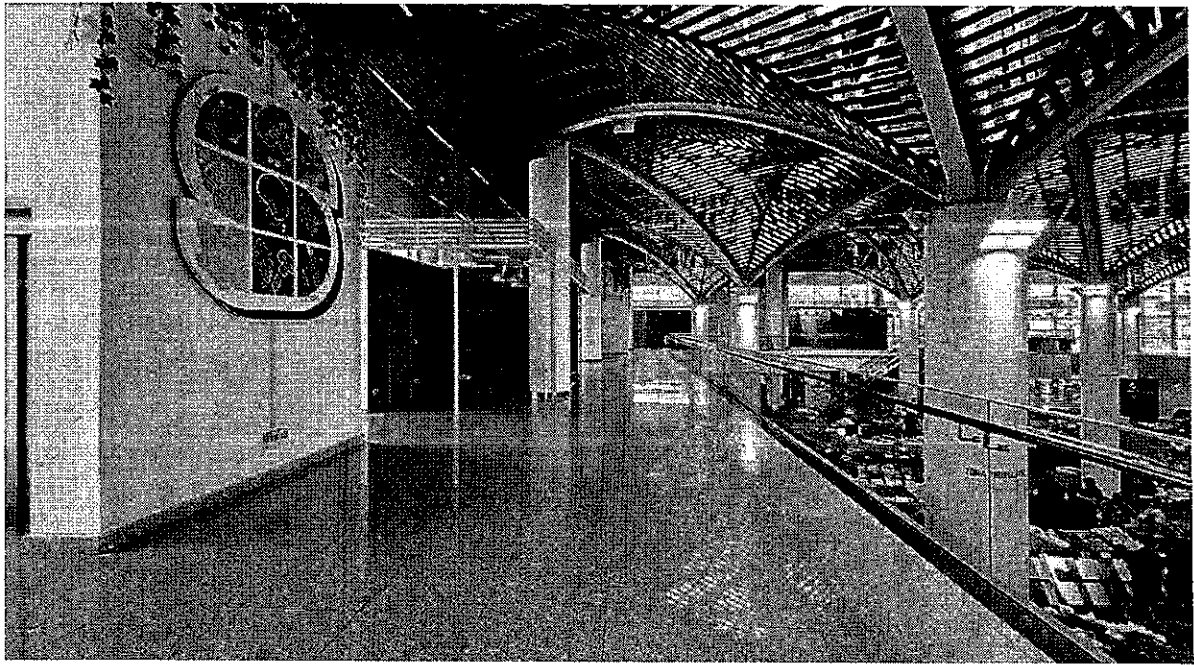


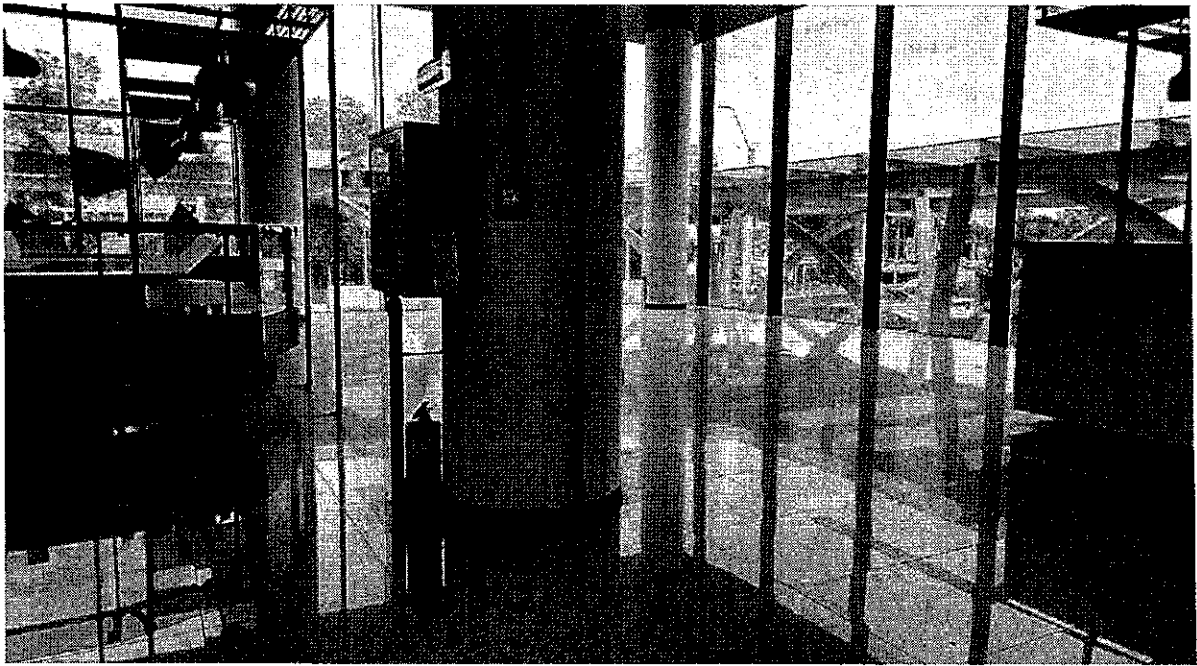
ANEXE

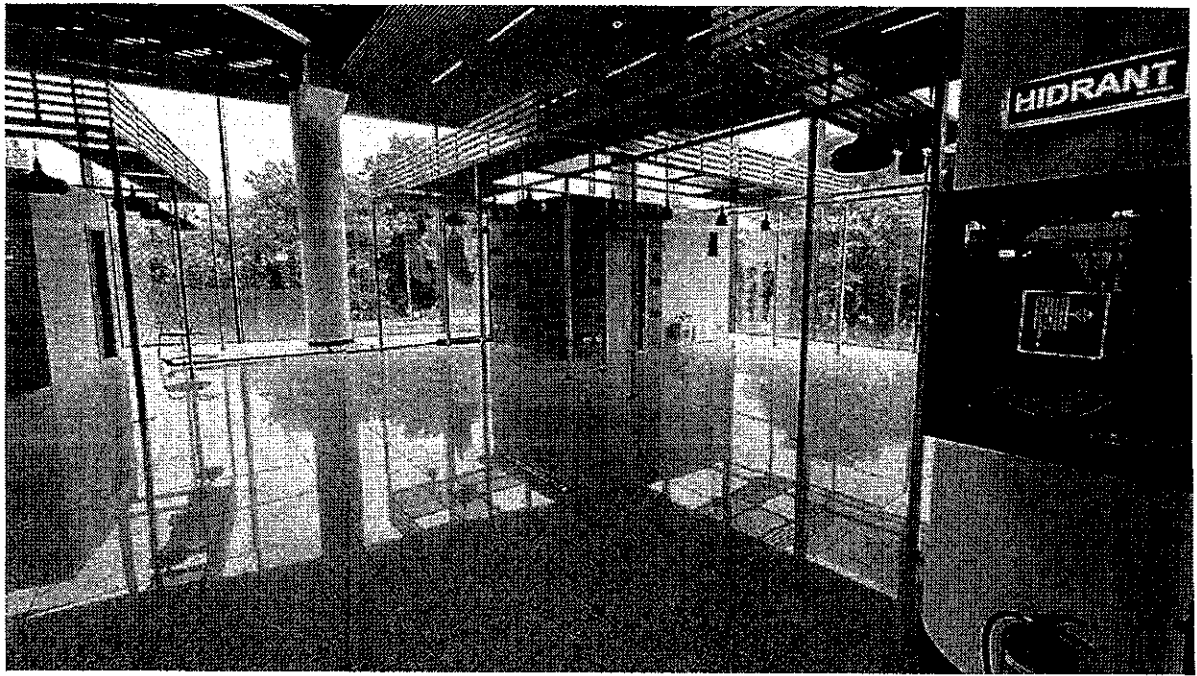
CORP C1 ETAJ E17 situat la etaj



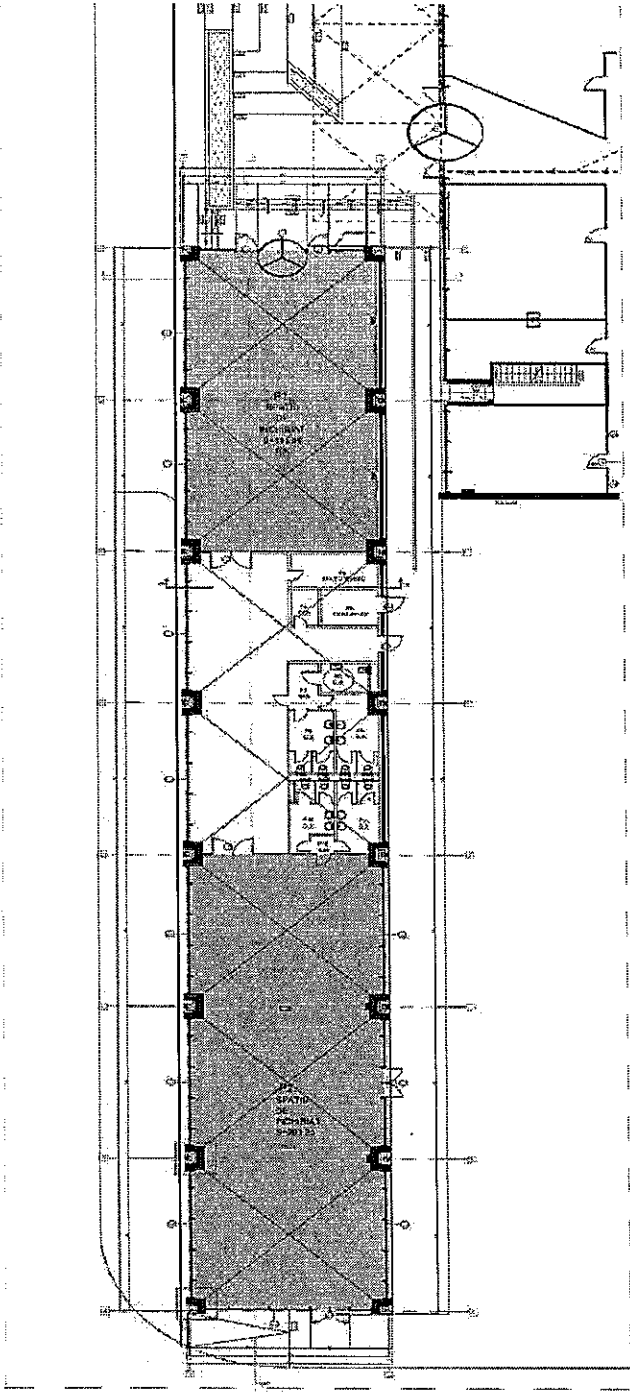


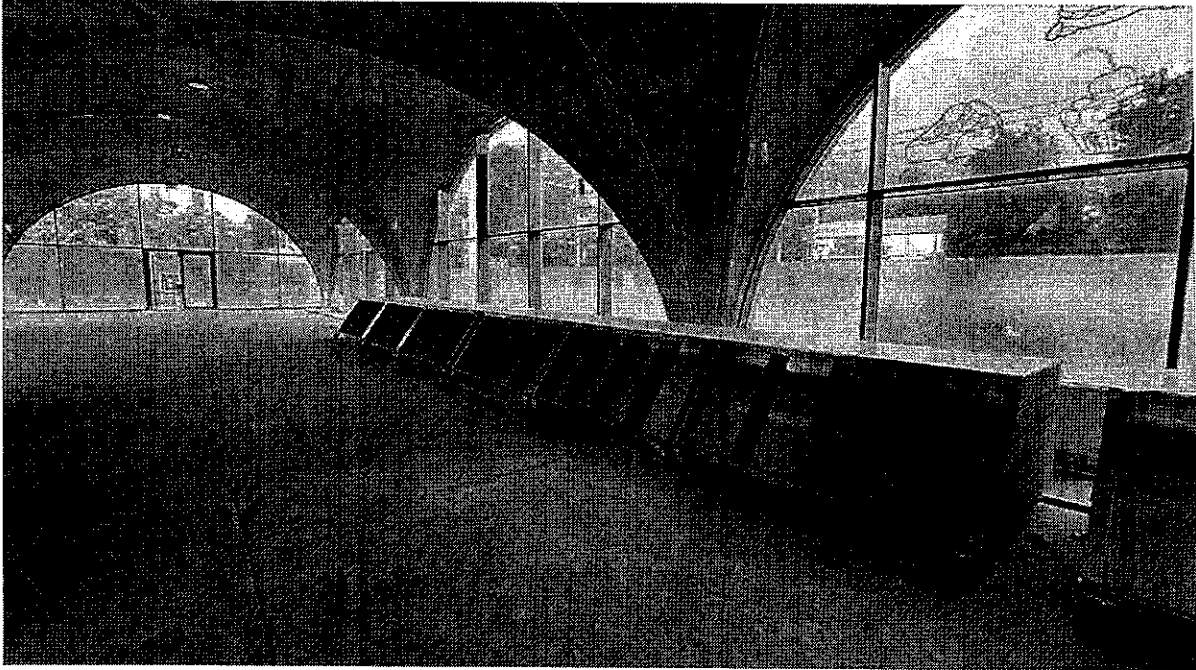
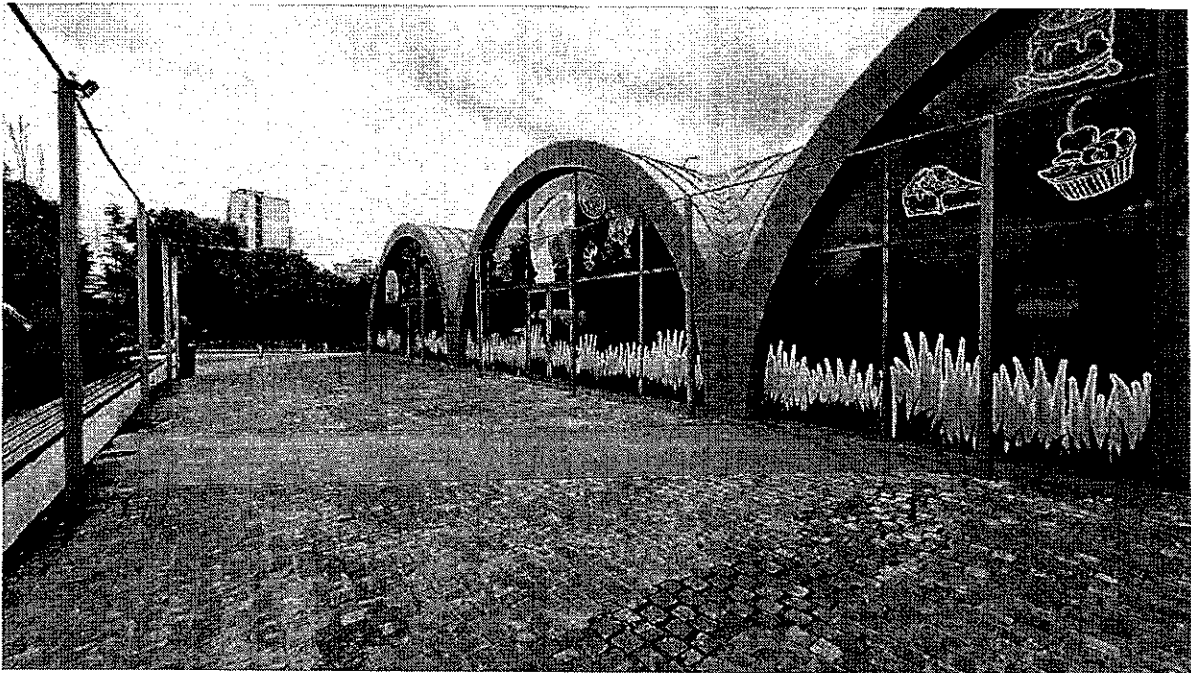


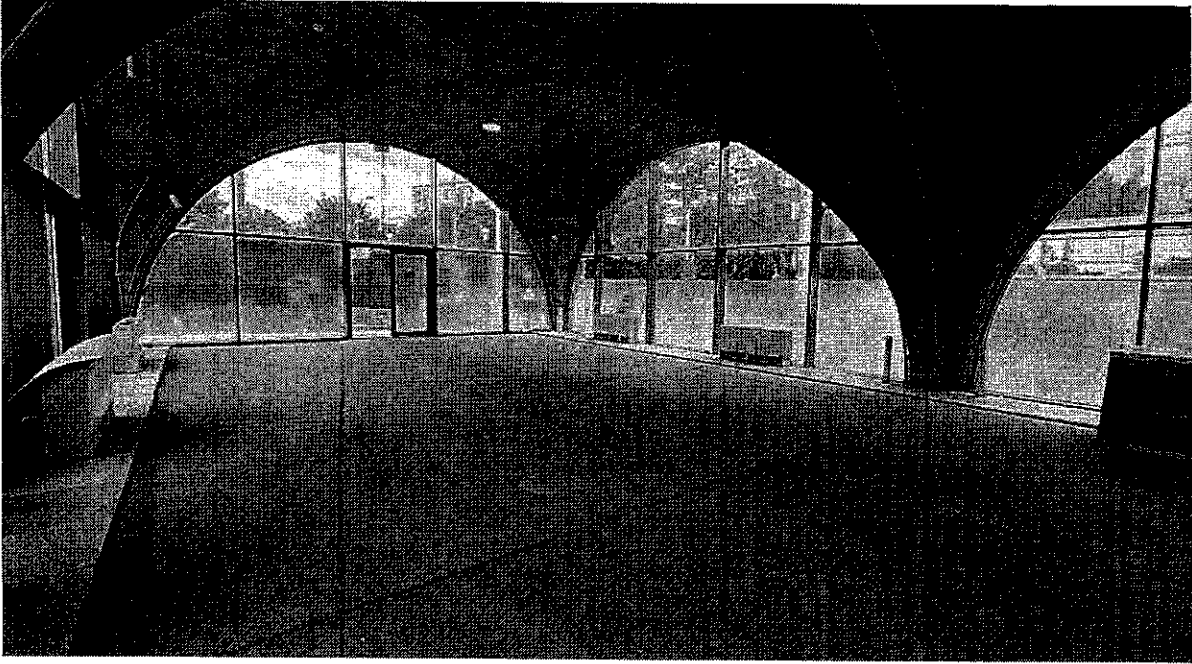
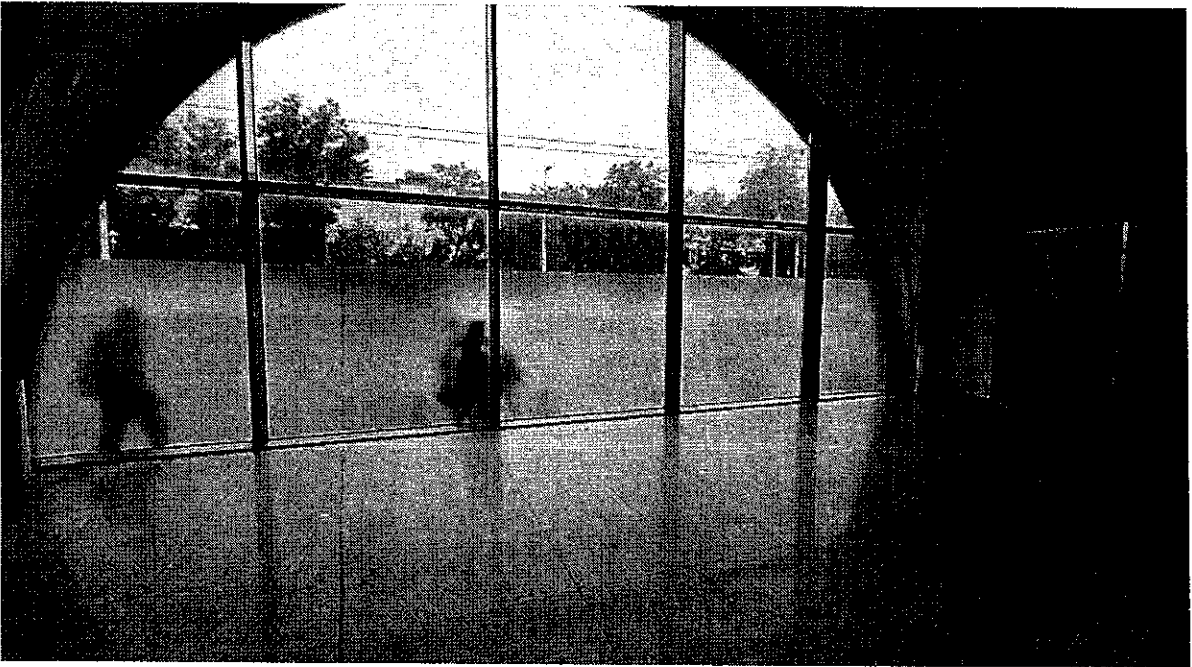


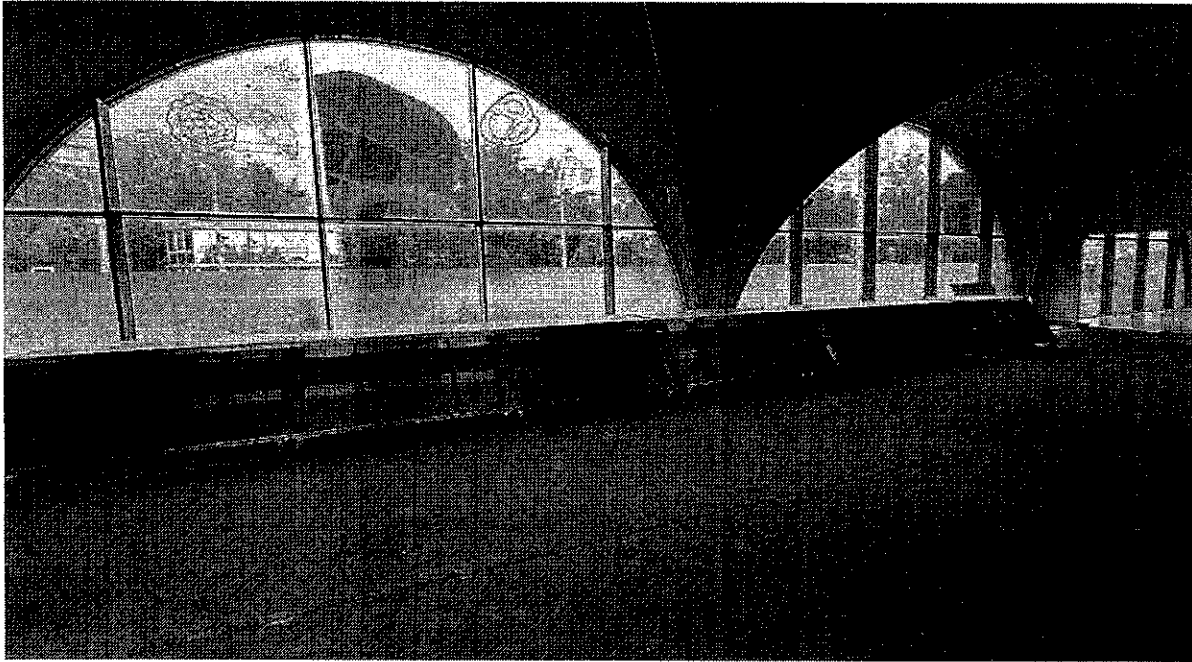


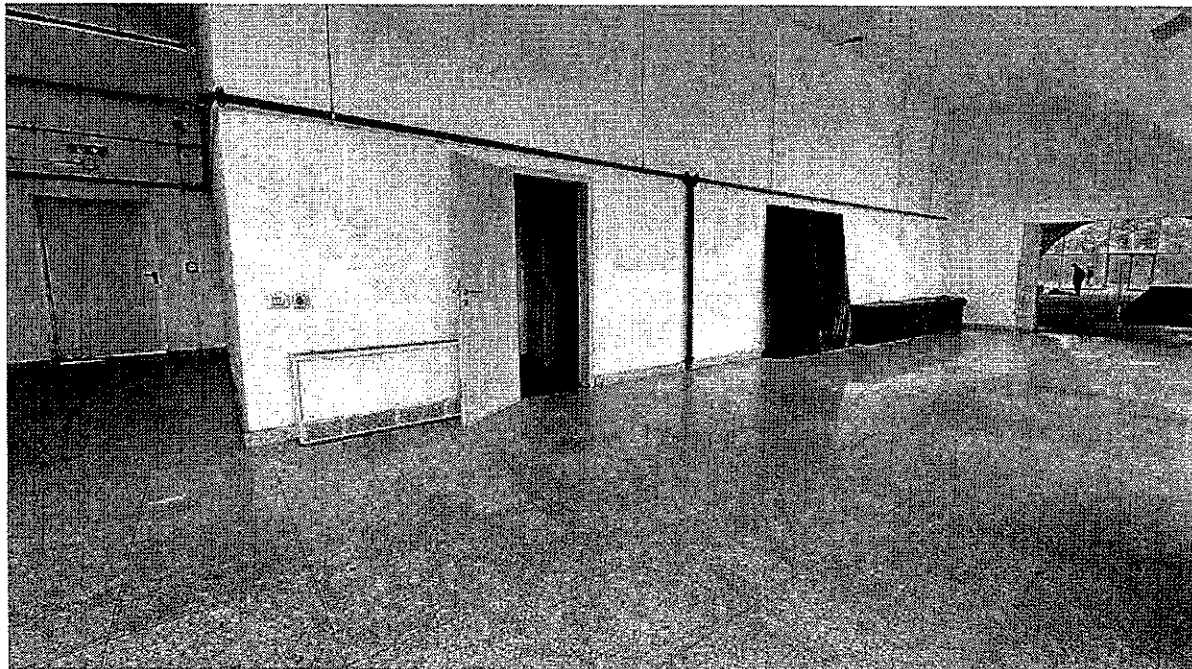
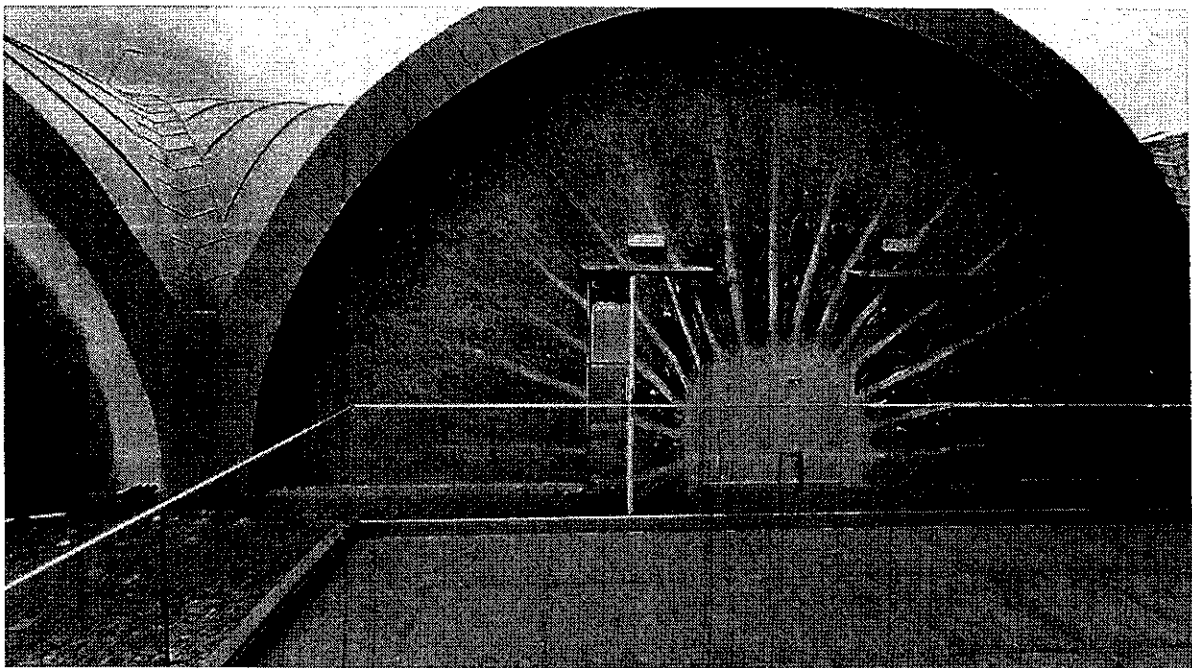
CORP C2 SPATIUL 2 situat la parter



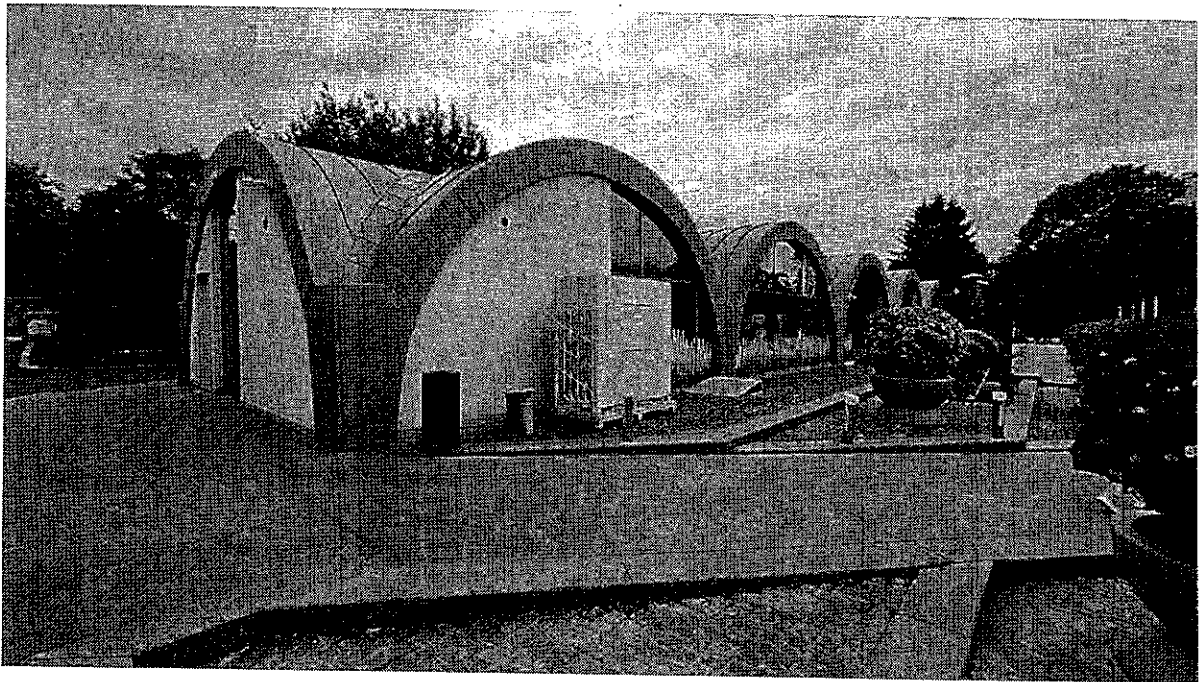
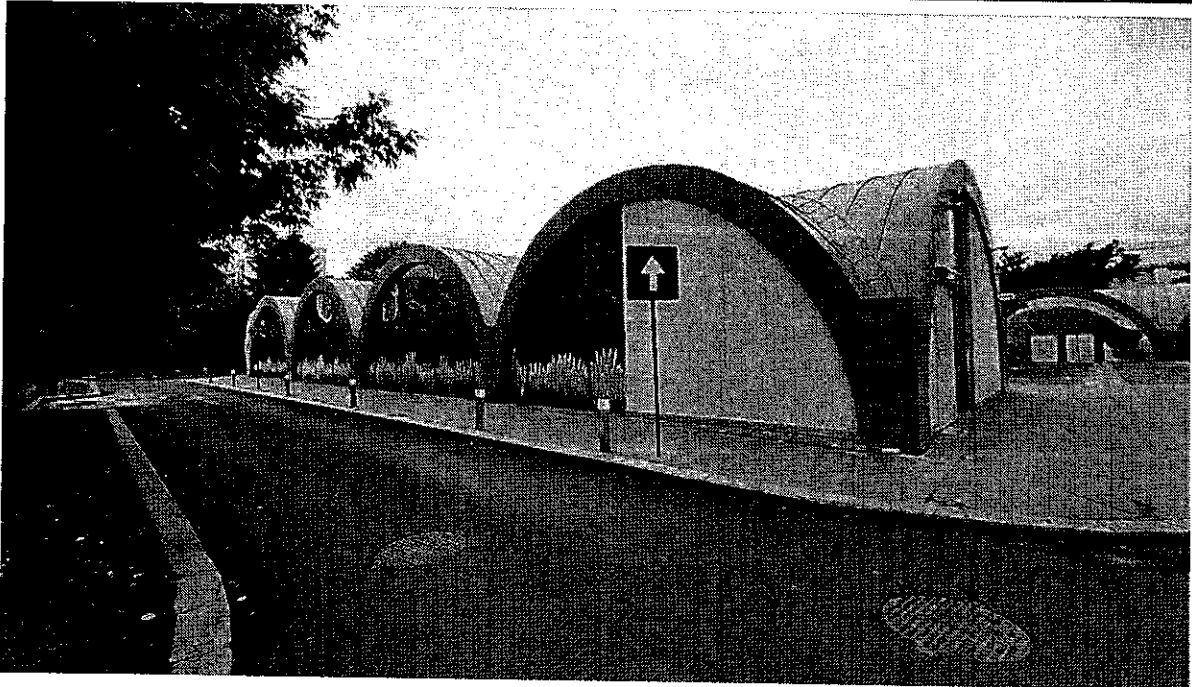


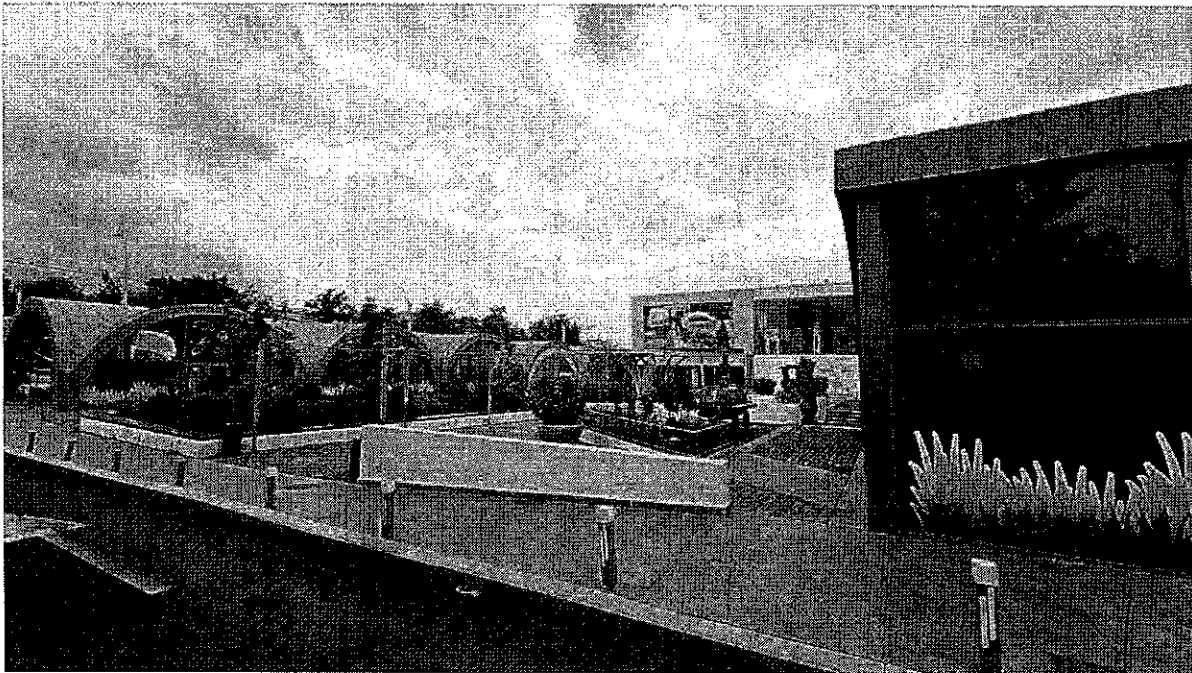
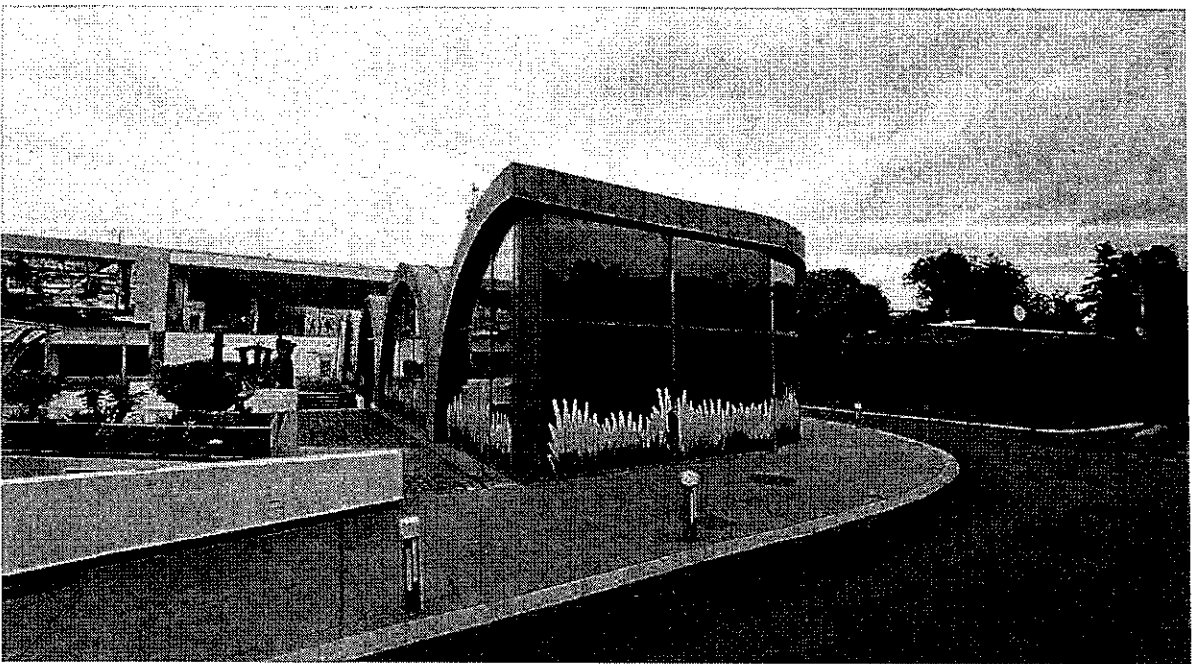


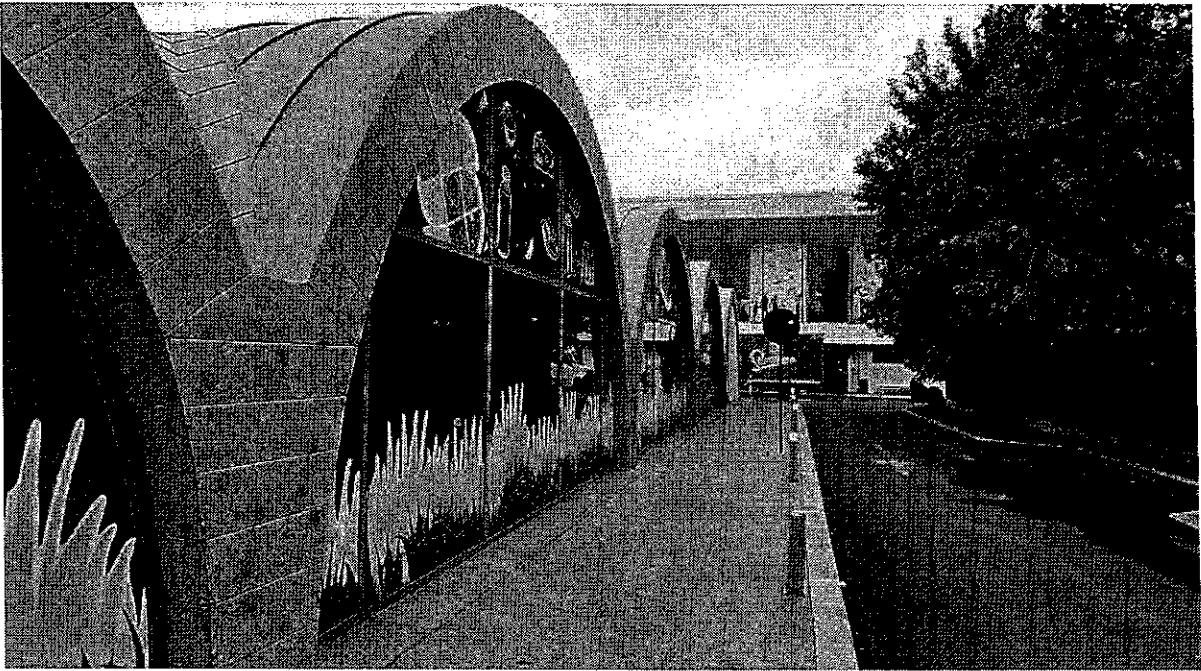
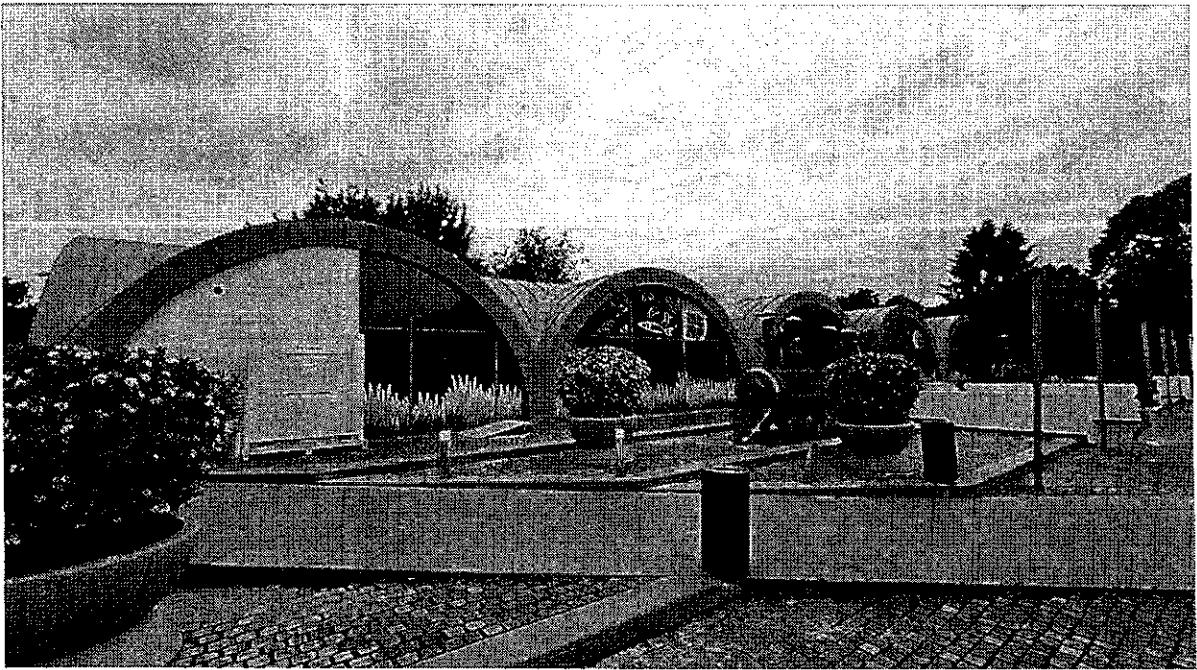


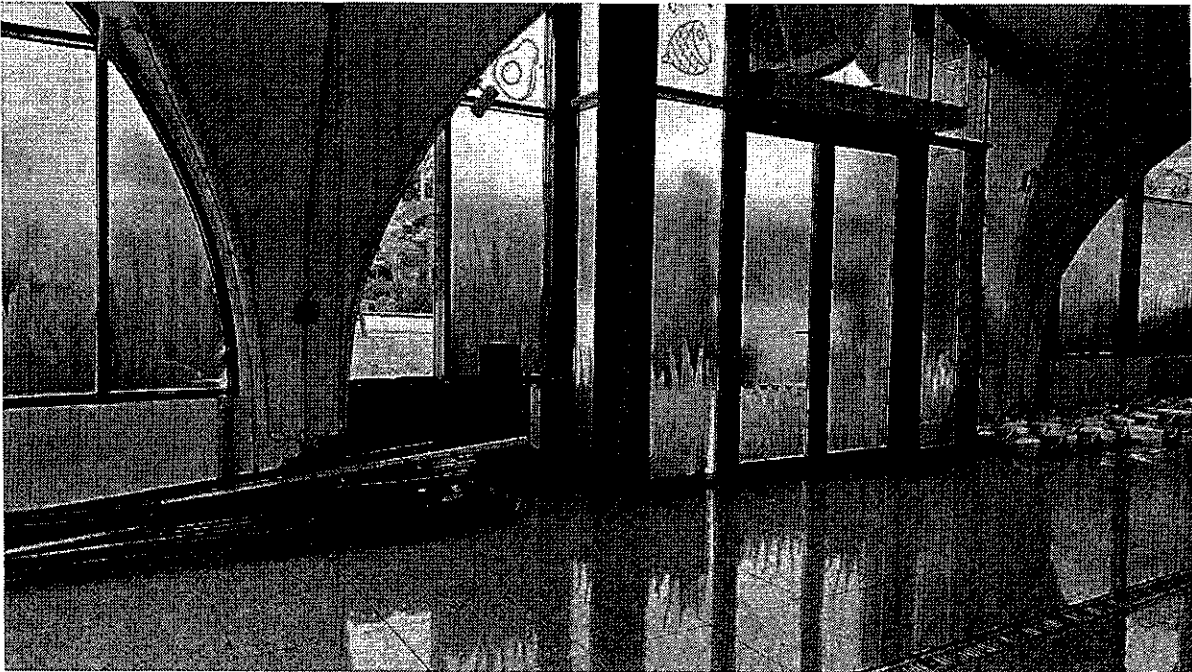
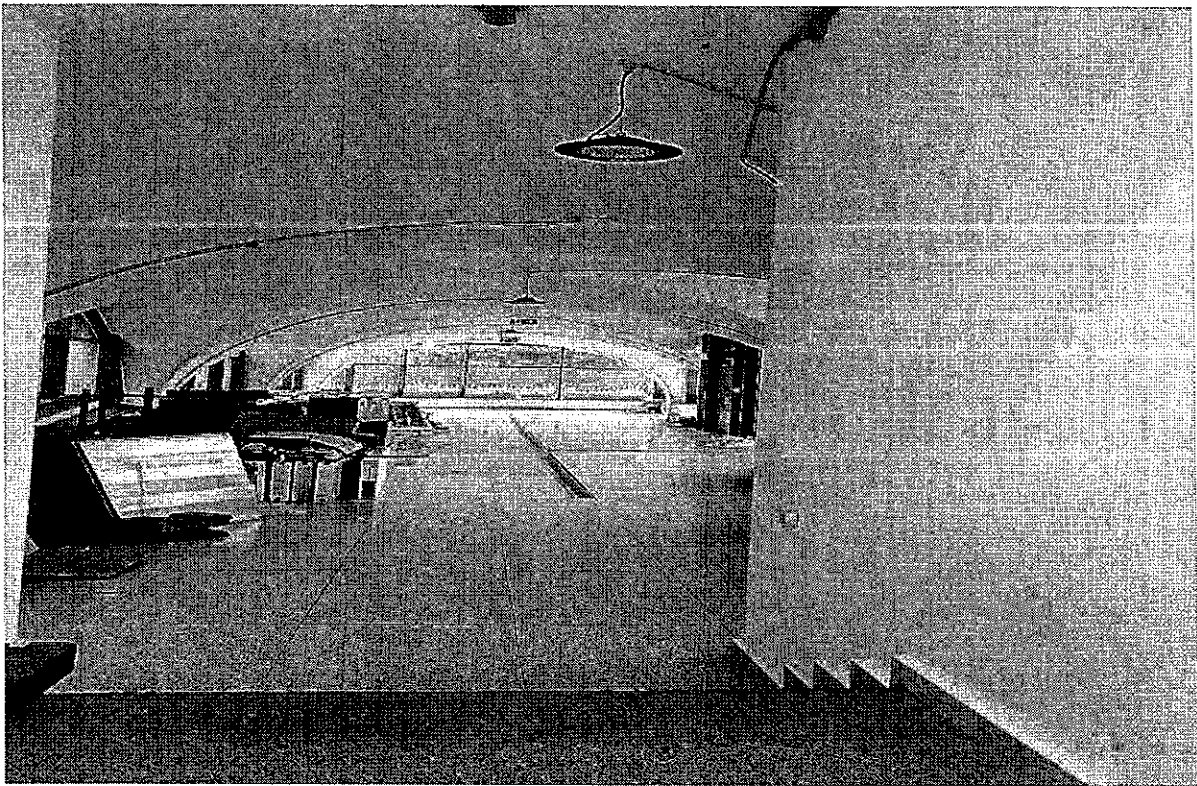




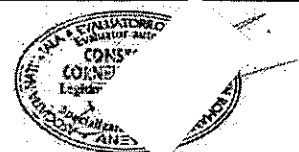
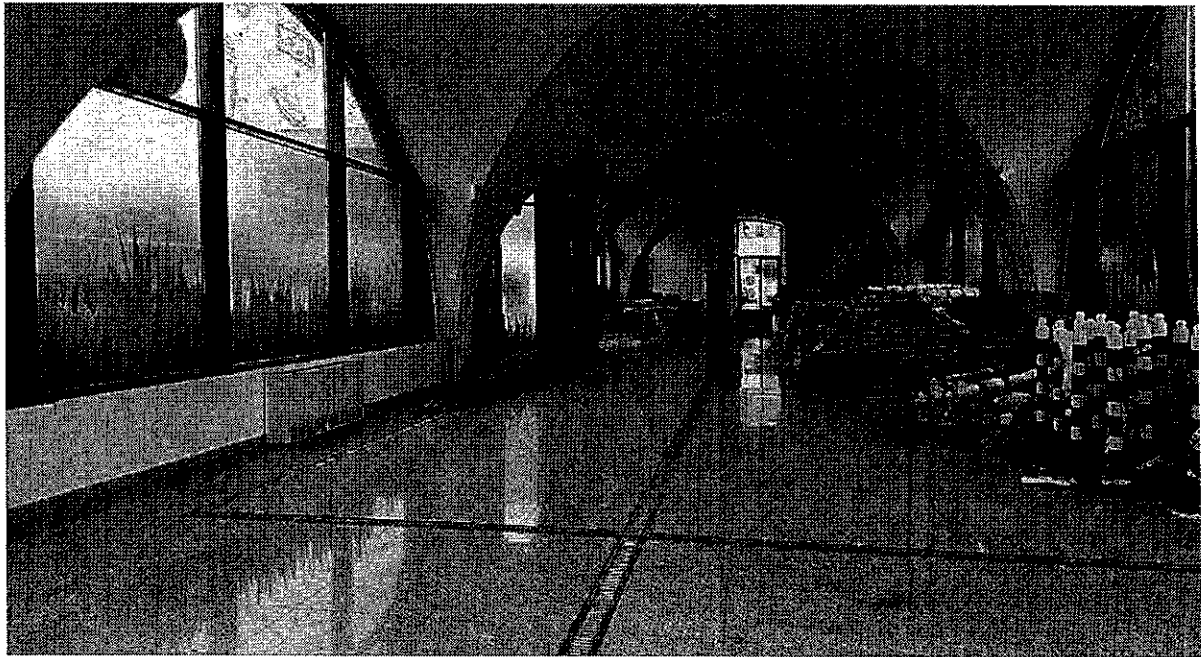




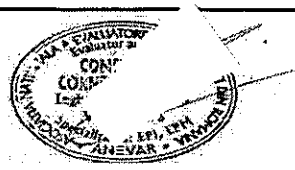
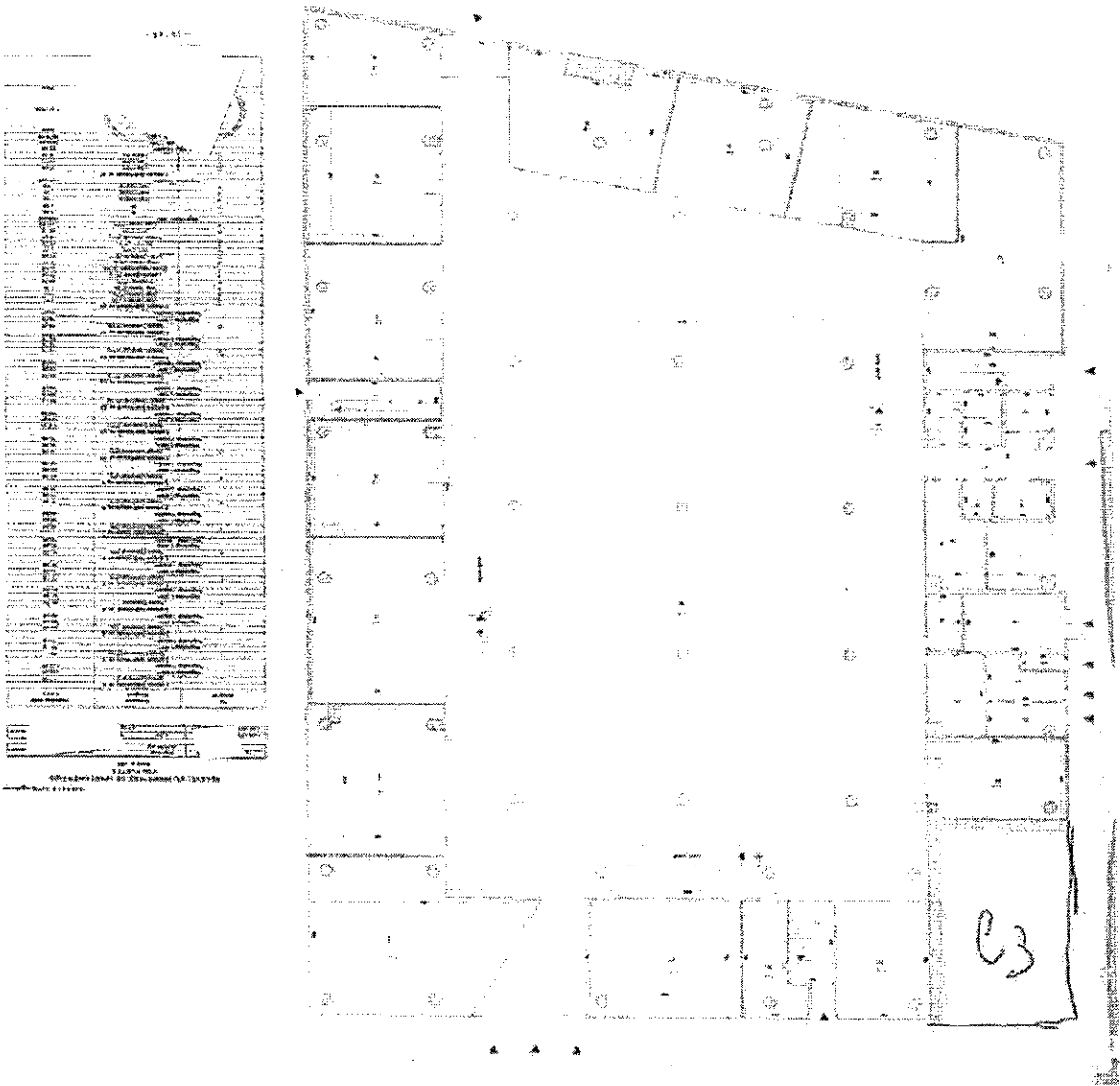




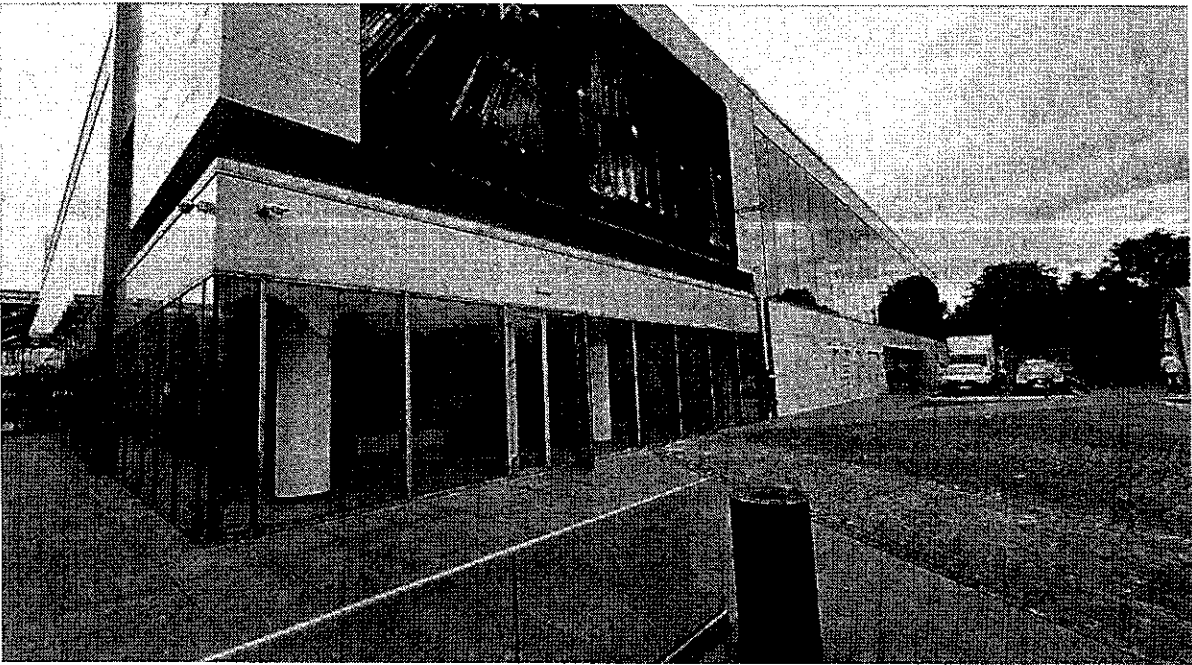
WILLIAM J. & BRYAN  
CO.  
1910

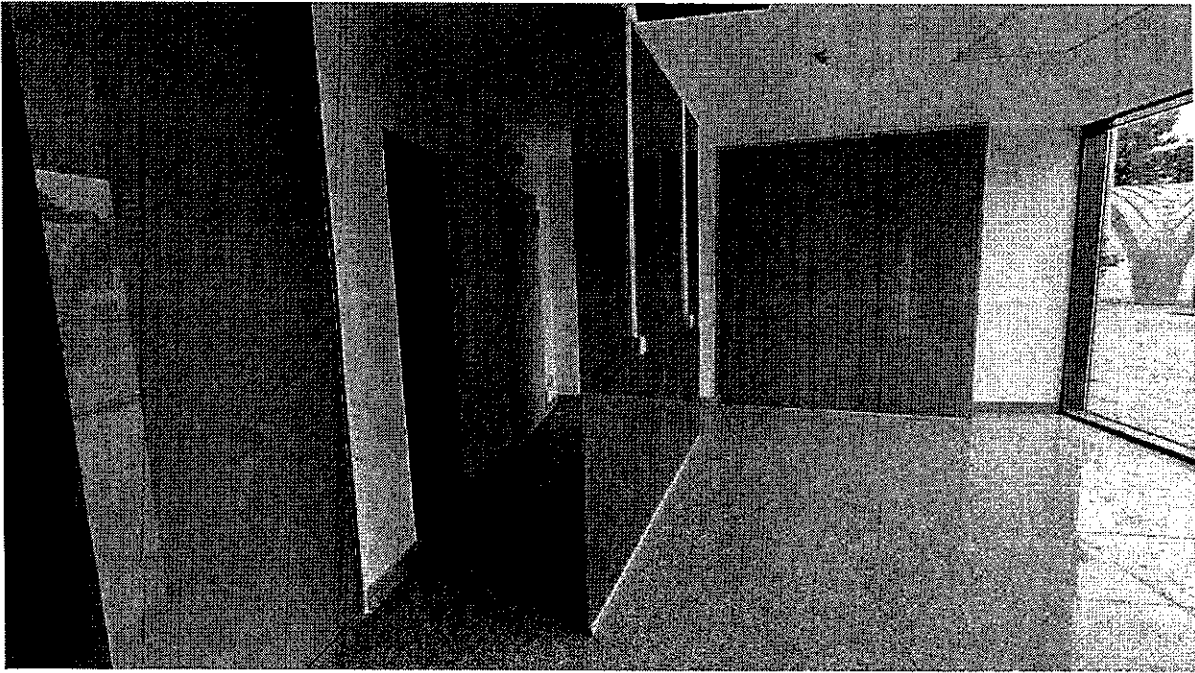
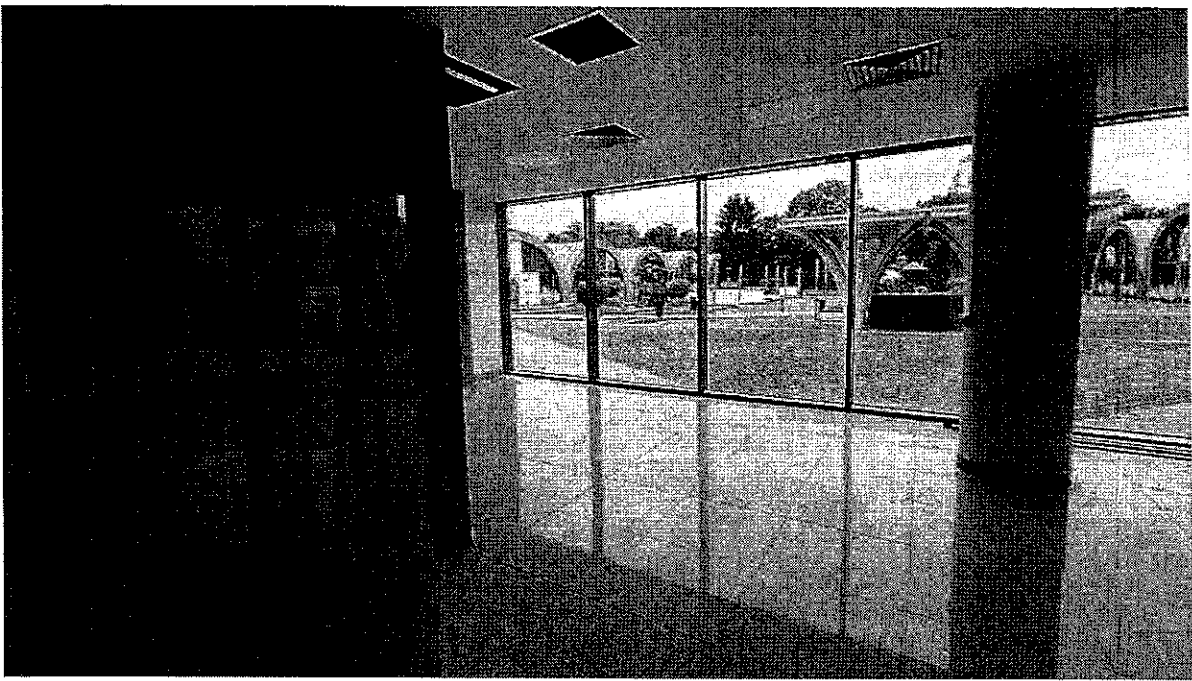


CORP C3 situat la parter





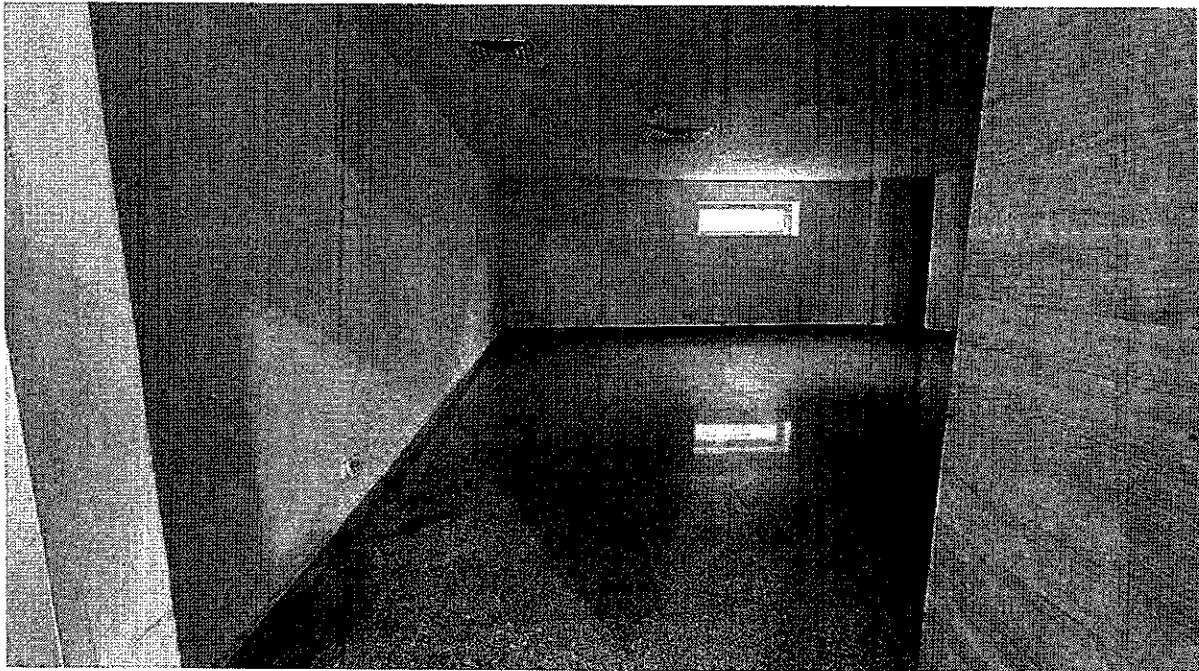


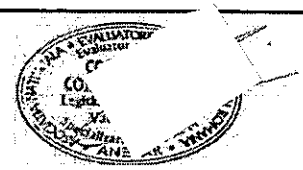
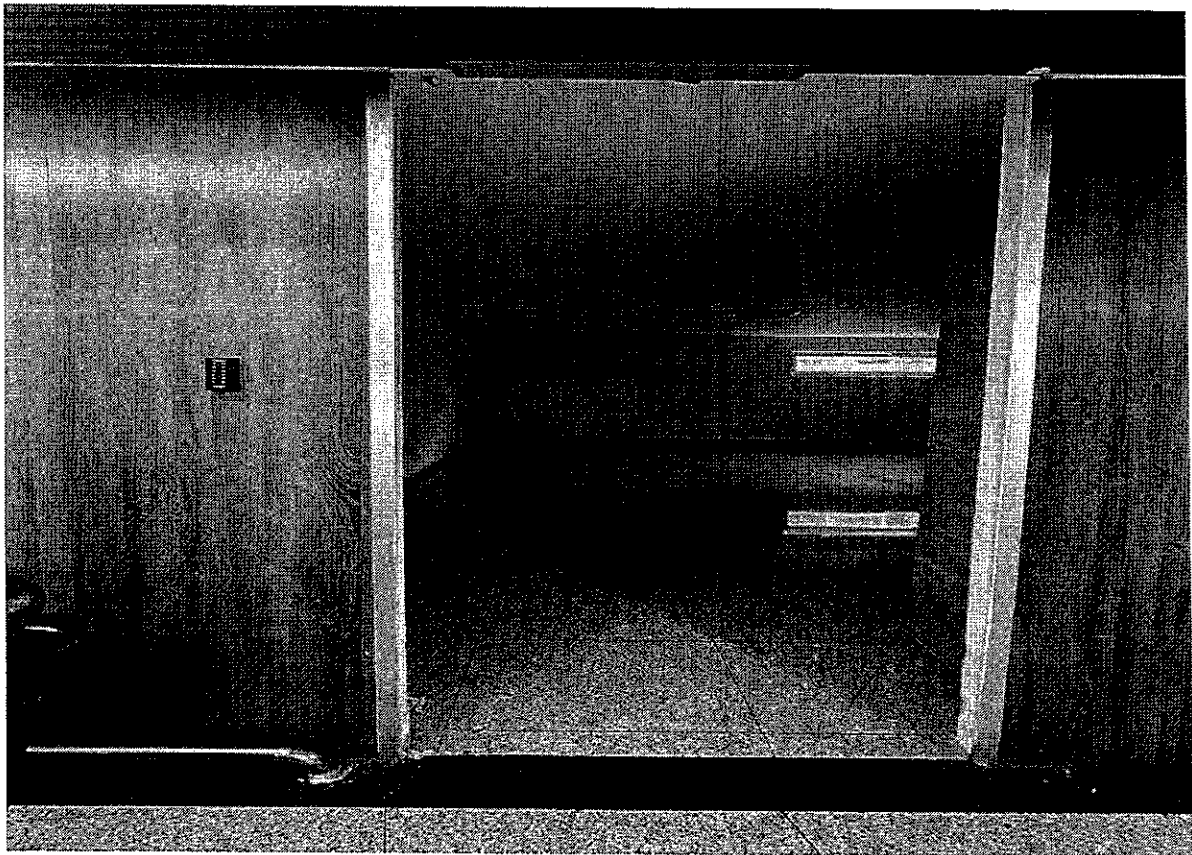
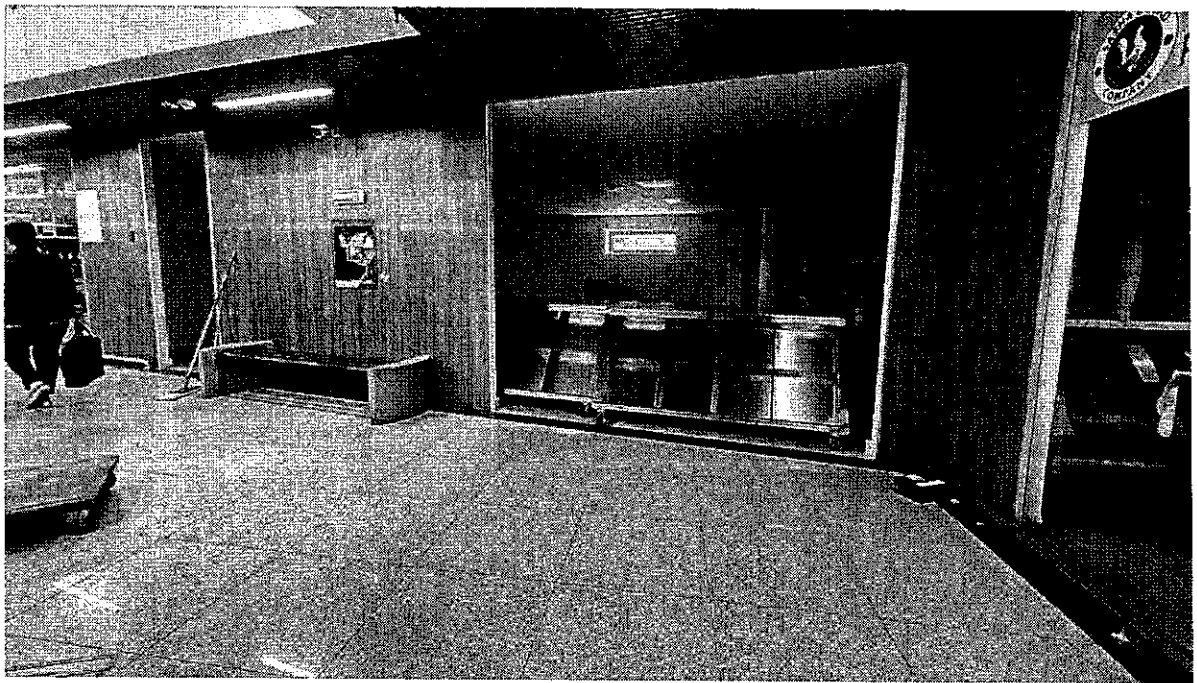


CORP C1 spațiul P9 Unitatea Individuala 10 situat la parter



CORP C1 SPAȚIUL P9  
UNITATEA INDIVIDUALĂ 10









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

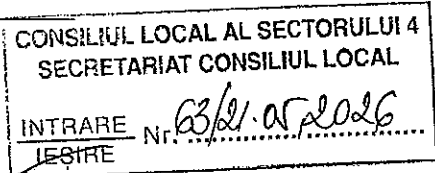
**\*APARATUL DE SPECIALITATE\***  
**Bd. George Coșbuc nr. 6-16, sector 4, București**  
**Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90**

Member of CISO Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
ISO 9001 - ISO 14001  
ISO 45001

**REFERAT DE APROBARE**

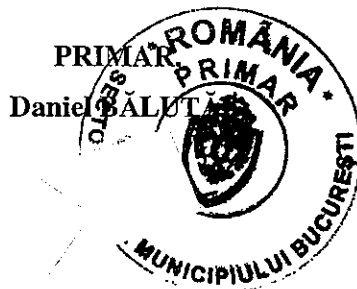


Având în vedere:

- prevederile art. 332-348 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, 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, actualizat pe anul 2026, 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;

Văzând situația economică actuală, constatând creșterea cheltuielilor de întreținere și funcționare a pieței Sudului și ținând cont de faptul că următoarele spații comerciale, din Complexul Agroalimentar Piața Sudului: corp C1 etaj indicativ E17, cu suprafața de 1166,40 mp și spațiul P9 - unitatea individuală 10, cu suprafața utilă de 75,58 mp, corp C2 spațiul indicativ P2, cu o suprafață utilă de 283,25 mp, corp C3, cu suprafața de 100 mp, corp C4 spațiul indicativ P1, cu o suprafață utilă de 269,39 mp, au mai fost scoase la licitație și nu au fost depuse oferte pentru participare la licitația pentru atribuirea contractului de închiriere, propunem suplimentarea destinației spațiilor respective cu activitatea de alimentație publică și actualizarea prețului de pornire al licitației, conform raportului de evaluare.

În conformitate cu prevederile art. 166 alin. (2) lit. ș) art. 196 alin (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, propunem spre aprobare Consiliului Local Sector 4, proiectul de 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.





**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
PRIMAR**

**\*APARATUL DE SPECIALITATE\***

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

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

Member of CI SQ Federation

**RIIA SIMTEX**

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
ISO 9001 - ISO 14001  
ISO 45001

DIRECȚIA AUTORIZĂRI, ADMINISTRARE PIEȚE ȘI LOGISTICĂ  
SERVICIUL PATRIMONIU ȘI ARHIVĂ  
Nr. P.16.2/55/21.05.2026

**RAPORT SPECIALITATE**

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4  
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL

INTRARE Nr. 63/21.05.2026  
IEȘIRE

Văzând situația economică actuală, constatând creșterea cheltuielilor de întreținere și funcționare a pieței Sudului și ținând cont de faptul că următoarele spații comerciale, din Complexul Agroalimentar Piața Sudului: corp C1 etaj indicativ E17, cu suprafața de 1166,40 mp și spațiul P9 - unitatea individuală 10, cu suprafața utilă de 75,58 mp, corp C2 spațiul indicativ P2, cu o suprafață utilă de 283,25 mp, corp C3, cu suprafața de 100 mp, corp C4 spațiul indicativ P1, cu o suprafață utilă de 269,39 mp, au mai fost scoase la licitație și nu au fost depuse oferte pentru participare la licitația pentru atribuirea contractului de închiriere, propunem suplimentarea destinației spațiilor respective cu activitatea de alimentație publică. Facem precizarea că în aceste spații sunt asigurate utilitățile necesare desfășurării activității de alimentație publică și va fi actualizat prețul de pornire al licitației, prin raport de evaluare, ținând cont și de faptul că au mai fost scoase la licitație și nu au fost persoane interesate de participarea la licitație.

Astfel, având în vedere:

- prevederile art. 332-348 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, 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 "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;

Față de cele arătate mai sus, în conformitate cu prevederile Codului Administrativ propunem inițierea unui proiect de hotărâre privind aprobarea documentației de atribuire a

contractului de închiriere a cinci spații comerciale, domeniul public, aflate în administrarea Consiliului Local Sector 4, situate în Complexul Agroalimentar Piața Sudului, a prețului de pornire al licitației pentru stabilirea chiriei lunare și a duratei contractului de închiriere.

**Director Executiv,**

**Vicepreședinte DAVID**

**Avizat,**

**DIRECȚIA JURIDICĂ**

*Mihail Stodorescu*