



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

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4	
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL	
INTRARE	Nr. 69/27.05.2026
IEȘIRE	

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea închirierii unui spațiu comercial în suprafață de 36,54 mp situat în incinta pieței agroalimentare Berceni Olteniței din Șos. Berceni nr.33, sector 4, a duratei de închiriere, a prețului de pornire al licitației și a documentației de atribuire

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.16.2/49/13.05.2026;

Văzând avizul Comisiei nr. 1 – *Comisia pentru activități economico-financiare, buget și finanțe, comerț, fonduri europene, mediul de afaceri și transparență financiară*, avizul Comisiei nr. 2 - *Comisia juridică, de disciplină, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor cetățenești, resurse umane, administrarea patrimoniului, protecția consumatorului și avizul Comisiei nr. 3 - Comisia pentru protecția mediului înconjurător, ecologie, salubritate, economie circulară, mobilitate urbană, gospodărire comunală și administrarea piețelor*;

Tinând cont de:

Hotărârea Consiliului Local nr.83/2025 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții: "Modernizare, reconfigurare, reamenajare piața agroalimentară și mixtă și organizare executare lucrări" Șos. Berceni nr.33, sector 4, București.

Hotărârea Consiliului Local 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 aprobarea documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fșe de date, model contract de închiriere și lista cu situația imobilelor libere ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare;

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

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă închirierea spațiului comercial cu destinația comercializare produse alimentare în suprafață de 36,54 situat în incinta pieței agroalimentare Berceni Oltenitei, Șos. Berceni nr.33, sector 4, București.

Art.2 Se aprobă prețul de pornire al licitației conform Raportului de evaluare pentru estimarea valorii minime de închiriere pentru spațiul comercial în suprafață de 36,54 mp, cu destinația comercializare produse alimentare situat în incinta Pieței Agroalimentare Berceni Olteniței din Șos. Berceni nr.33, sector 4, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR și înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr. 40990/12.05.2026 – **Anexa** la prezenta.

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

Art.4 În cazul în care cuantumul chiriei stabilite prin licitație publică este mai mic decât cuantumul chiriilor aprobate prin Hotărâri ale Consiliului General al Municipiului București la încheierea actului adițional de prelungire a perioadei de închiriere, se vor aplica acestea din urmă.

Art.5 Organizarea licitației și întocmirea documentației de atribuire: caiete de sarcini, fișa de date și model contract de închiriere se vor face în baza prevederilor 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 aprobarea documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fișe de date, model contract de închiriere și Lista cu situația imobilelor libere ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare.

Art.6 Se împuternicește Primarul Sectorului 4 să semneze în numele și pe seama Consiliului Local Sector 4 contractele de închiriere și actele adiționale de prelungire.

Art.7 (1) Primarul Sectorului 4 și Direcțiile din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Sectorului 4 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, conform competențelor legale.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Andrei-George TROCAN

Avizează,

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



**RAPORT DE EVALUARE NR 60/EPI/2026
ÎNTOCMIT DE EVALUATORUL AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN**

SCOPUL EVALUARII:

Estimarea valorii minime de inchiriere pentru spatiul comercial in suprafata de 36,54 mp cu destinatia comercializare produse alimentare situat in incinta Pietei Agroalimentare Berceni - Oltenitei din Sos. Berceni 33, sector 4.

PROPRIETAR:

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

UTILIZATOR:

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

DATA EVALUĂRII: 08.05.2026

**VALOREA ESTIMATA
PENTRU SPATIUL SUBIECT A FOST
DETALIATA IN SINTEZA EVALUARII**

**CURS BNR 08.05.2026
1 EURO = 5,2364 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 minime a chiriilor pentru spatiul comercial in suprafata de 36,54 mp cu destinatia comercializare produse alimentare situat in incinta Pietei Agroalimentare Berceni - Oltenitei din Sos. Berceni 33, sector 4, vă aduc la cunoștință următoarele:

- Potrivit solicitării comunicate de către Sectorul 4 al Municipiului București – Direcția Autorizări, Administrare Piete și Logistică – Serviciul Patrimoniu și Arhivă, am fost desemnat în vederea estimării valorilor minime a chiriilor pentru spațiul comercial în suprafața de 36,54 mp cu destinația comercializare produse alimentare situat în incinta Pietei Agroalimentare Berceni - Oltenitei din Sos. Berceni 33, sector 4.
- Scopul evaluării este informarea utilizatorului cu privire la valoarea minimă de închiriere, în vederea închirierii spațiului comercial în suprafața de 36,54 mp cu destinația comercializare produse alimentare situat în incinta Pietei Agroalimentare Berceni - Oltenitei din Sos. Berceni 33, 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 adresă este însoțită de raportul de evaluare, întocmit în conformitate cu standardele, metodologia și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

NR. LEGITIMATIE: 1887



CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE	2
I. INTRODUCERE	4
1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante (Sinteza Raportului)	4
2. Certificarea evaluatorului	5
II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
1. Identificarea si competenta evaluatorului	6
2. Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati	6
3. Scopul evaluarii	6
4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	6
5. Tipul valorii	6
6. Data evaluarii	6
7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	7
8. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se 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	8
III. PREZENTAREA DATELOR	9
1. Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare	9
2. Descrierea situatie juridice	13
3. Descrierea constructiei si a terenului	14
4. Componente non – imobiliare. Identificare si clasificare	15
5. Istoricul Proprietatii subiect	16
IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	17
1. Analiza cererii	17
2. Analiza ofertei	18
3. Relatia dintre cerere si oferta	19
4. Concluzii privind analiza pietei specifice	19
VI. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	20
VII. EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE	23
VIII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	27
IX ANEXE	32



INTRODUCERE

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

1	CLIENT	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
2	UTILIZATOR DESEMÑAT	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
3	PROPRIETAR	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
4	SCOPUL EVALUĂRII	Estimarea valorii minime de inchiriere pentru spatiul comercial in suprafata de 36,54 mp cu destinatia comercializare produse alimentare situat in incinta Pietei Agroalimentare Berceni - Oltenitei din Sos. Berceni 33, sector 4.
5	TIPUL VALORII	CHIRIA DE PIATA
6	DATA EVALUĂRII	08.05.2026
7	EVALUATOR	EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRUL TITULAR ANEVAR, CONSTANTIN CORNEIU TIBERIU L. BUCURESTI, C. 1
8	TIP PROPRIETATE	Spatiu Comercial
9	AMPLASAREA SPATIULUI	Bucuresti, sos Berceni 33, sector 4
10	CURS EURO CONFORM BNR DIN DATA DE 06.02.2026	1 EURO = 5,2364 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>

IMOBIL SUBIECT	Spatiu comercial in suprafata de 36,54 mp cu destinatia alimentatie publica situat in incinta Pietei Agroalimentare Berceni - Oltenitei din Sos. Berceni 33, sector 4
Chirie unitara estimata	16 EUR/mp/luna
Chirie lunara rezultata	584,64 EUR/luna
Chirie lunara rotunjita	aproximativ 585 EUR/luna



2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Referitor la la nota de comanda comunicata de catre institutia dvs cu privire a estimarea valorii minime de inchiriere pentru spatiul comercial in suprafata de 36,54 mp cu destinatia comercializare produse alimentare situat in incinta Pietei Agroalimentare Berceni - Oltenitei din Sos. Berceni 33, sector 4, subsemnatul TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN, membru titular ANEVAR, având numarul de legitimație 18873, îmi asum răspunderea privind conținutul prezentului raport de evaluare numai față de client și de utilizatorul desemnat și certific în cunoștință de cauză și cu bună credință, faptul că:

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

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

NR. LEGITIMATIE: 18873



TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Subsemnatul, Constantin Corneliu Tiberius, absolvent al Facultății _____ de Master din cadrul _____ e, Practician în _____ ru _____ R și Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR cu numărul de legitimație _____ 3, 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 spațiul comercial în suprafața de 36,54 mp cu destinația comercializare produse alimentare situat în incinta Pieței Agroalimentare Berceni - Oltenitei din Sos. Berceni 33, 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 valorii minime a chiriei pentru spațiul cu destinație comercializare produse alimentare având o suprafață de 36,54 mp situat în incinta Pieței Agroalimentare Berceni - Oltenitei din Sos. Berceni 33, 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 locatar hotărât și un locator 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 08.05.2026.

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 83/2025.
HGMB 239/2001.
Schitele cadastrale.

Ca sursă suplimentară au fost analizate:

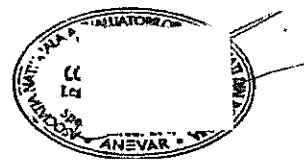
Rapoarte de piață publicate de companiile imobiliare.

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.

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):

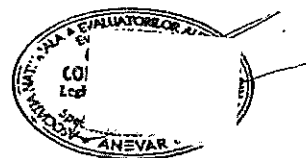
SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general); SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); SEV 102 – Tipul ale valorii (IVS 102); SEV 103 – Abordari în Evaluare (IVS 103); SEV 104 – Informatii si date de Intrare (IVS 104) ; SEV 105 – Modele de Evaluare; SEV 106 – Documentare si Raportare (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 08.05.2026.

Etapele parcurse pentru elaboararea 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**

În cadrul analizei pieței imobiliare, precum și a faptului că Piața Berceni - Oltenitei se află situată pe sos. Berceni nr. 33, sector 4, am considerat aria pieței zona cuprinsă între limitele Sectorului 4 al Municipiului București în conformitate cu Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 143/2003 privind reglementările urbanistice de încadrare pe zone și categorii de folosință a teritoriului Municipiului București, pentru anul 2004 prin aplicarea prevederilor O.G. nr. 36/2002, a H.G. nr. 1278/2002, a H.G. nr. 149/2003, a O.U.G. nr. 12/2003 și a H.C.G.M.B. nr. 301/2002.

Proprietatea subiect este reprezentată de un spațiu comercial amplasat în incinta Pieței Berceni-Oltenitei, în suprafața de 36,54 mp conform documentației primite, situată în București, Sector 4, Soseaua Berceni nr. 33. Amplasamentul face parte dintr-un ansamblu cu destinație de piață agroalimentară mixtă, aflat în proces de modernizare, reconfigurare și reamenajare, cu funcțiuni comerciale de proximitate, zone de circulație, spații comerciale și zona de tarabe. Din punct de vedere urban, piața este poziționată în partea de sud a municipiului București, în zona Berceni-Oltenitei, într-un areal cu utilizare preponderent rezidențială, completată de funcțiuni comerciale, servicii publice, unități medicale, învățământ și alte dotări urbane de cartier.

Zona de referință are un caracter urban consolidat, fiind formată în principal din ansambluri de locuințe colective, spații comerciale la parterul blocurilor, piețe agroalimentare, farmacii, unități de alimentație publică, servicii de interes local și facilități medicale. Fondul construit din zona este specific cartierelor sudice ale Bucureștiului, cu densitate ridicată de locuire și cu un bazin important de populație rezidențială, ceea ce susține cererea curentă pentru comerț alimentar, comerț nealimentar de proximitate și servicii cu frecvență zilnică sau periodică. În acest context, funcțiunea pieței agroalimentare este compatibilă cu profilul zonei și răspunde unei cereri locale constante.

Localizarea pe Soseaua Berceni conferă amplasamentului o vizibilitate bună la nivel de cartier și accesibilitate rutieră favorabilă. Soseaua Berceni este una dintre arterele importante ale Sectorului 4, asigurând legături către zona Piața Sudului, Bulevardul Constantin Brancoveanu, Soseaua Oltenitei, zona Metalurgiei, Popești-Leordeni și, în sens mai larg, către sudul municipiului București. Accesul auto se realizează prin rețeaua străzilor existentă, iar accesul pietonal este facilitat de caracterul dens locuit al zonei, de proximitatea stațiilor de transport public și de funcțiunea de piață, care generează trafic pietonal propriu.

Din punct de vedere al transportului public, amplasamentul beneficiază de o accesibilitate bună. Cea mai apropiată stație de metrou identificată în sursele publice este Aparaturii Patriei, aferentă magistralei M2, amplasată la o distanță pietonală apreciată la aproximativ 10-12 minute față de Piața Berceni-Oltenitei. Magistrala M2 reprezintă una dintre principalele axe de transport subteran ale municipiului, asigurând legătura între zona de sud a orașului și zonele centrale și de nord, inclusiv Piața Unirii, Universitate, Piața Romana, Piața Victoriei și Pipera. Existența unei stații de metrou în aria pietonală largită a amplasamentului are un efect pozitiv asupra accesibilității generale și asupra potențialului comercial al zonei.

Transportul de suprafață este reprezentat de linii de autobuz, troleibuz și tramvai care deservește zona Berceni-Oltenitei și axele rutiere apropiate. Sursele publice indică în proximitatea Pieței Berceni-Oltenitei stațiile Spitalul Dr. Marinescu, Savinesti și Aliorului, iar dintre liniile de autobuz relevante pentru accesul în zona sunt menționate liniile 232 și 243, alături de alte linii de legătură cu zona Piața Sudului și cartierele limitrofe. În aria mai largă a amplasamentului se regăsesc și conexiuni cu transportul electric de suprafață, inclusiv trasee de tramvai care utilizează terminalul Romprim și Soseaua Oltenitei. Astfel, accesul la proprietatea subiect nu depinde exclusiv de traficul auto, existând alternative de deplasare pentru clienți, angajați și furnizori.



Din perspectiva facilitatilor urbane, amplasamentul beneficiaza de pozitionarea intr-o zona complet echipata edilitar si functional. In apropiere se regasesc locuinte colective, magazine de proximitate, farmacii, unitati medicale si spatii pentru servicii, precum si dotari de interes public. Prezenta in zona a unor obiective medicale importante si a unor unitati de servicii contribuie la cresterea fluxului pietonal si auto, iar caracterul dens rezidential asigura o baza constanta de consumatori. Pentru un spatiu comercial de mici dimensiuni, amplasat in incinta unei pieti agroalimentare, aceste caracteristici reprezinta factori favorabili, deoarece sustin un flux regulat de clienti si o cerere relativ stabila pentru activitati comerciale de proximitate.

Vadul comercial al amplasamentului poate fi apreciat ca fiind bun la nivel de cartier, sustinut de mai multi factori cumulativi: densitatea locuirii in zona Berceni, traditia si functiunea de piata agroalimentara, accesibilitatea pietonala si prin transport public, vizibilitatea asociata unei artere urbane importante si existenta unor fluxuri de consum recurente. Piata agroalimentara functioneaza, prin natura sa, ca un punct de atractie comerciala pentru populatia rezidenta, iar spatiile comerciale din incinta beneficiaza de traficul generat de activitatea principala a pietei. Pentru spatiul subiect, cu suprafata de 36,54 mp, pozitionarea in cadrul ansamblului este adecvata pentru activitati comerciale de proximitate, servicii usoare sau alte utilizari compatibile cu profilul pietei si cu reglementarile aplicabile.

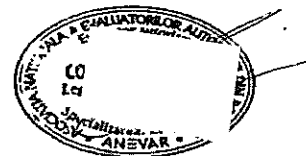
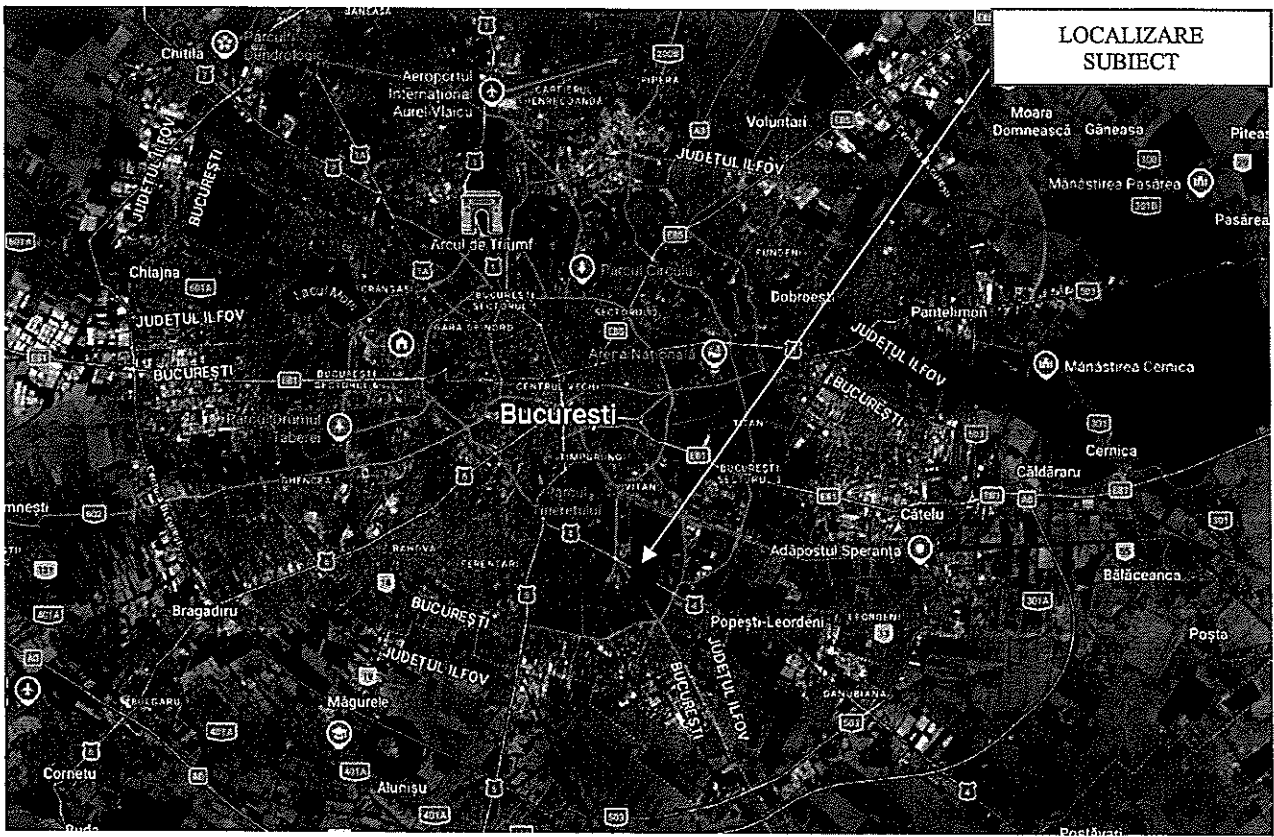
Un element favorabil suplimentar este reprezentat de faptul ca piata face obiectul unui proiect de modernizare, reconfigurare si reamenajare. In mod uzual, astfel de interventii au ca efect imbunatatirea conditiilor de exploatare, cresterea gradului de functionalitate, organizarea circulatiilor interioare, imbunatatirea imaginii comerciale si cresterea atractivitatii pentru chiriasi si utilizatori. Din punct de vedere al perceptiei pietei, un spatiu comercial nou, integrat intr-o piata modernizata, poate beneficia de un avantaj competitiv fata de spatii similare situate in constructii vechi sau cu functionalitate limitata.

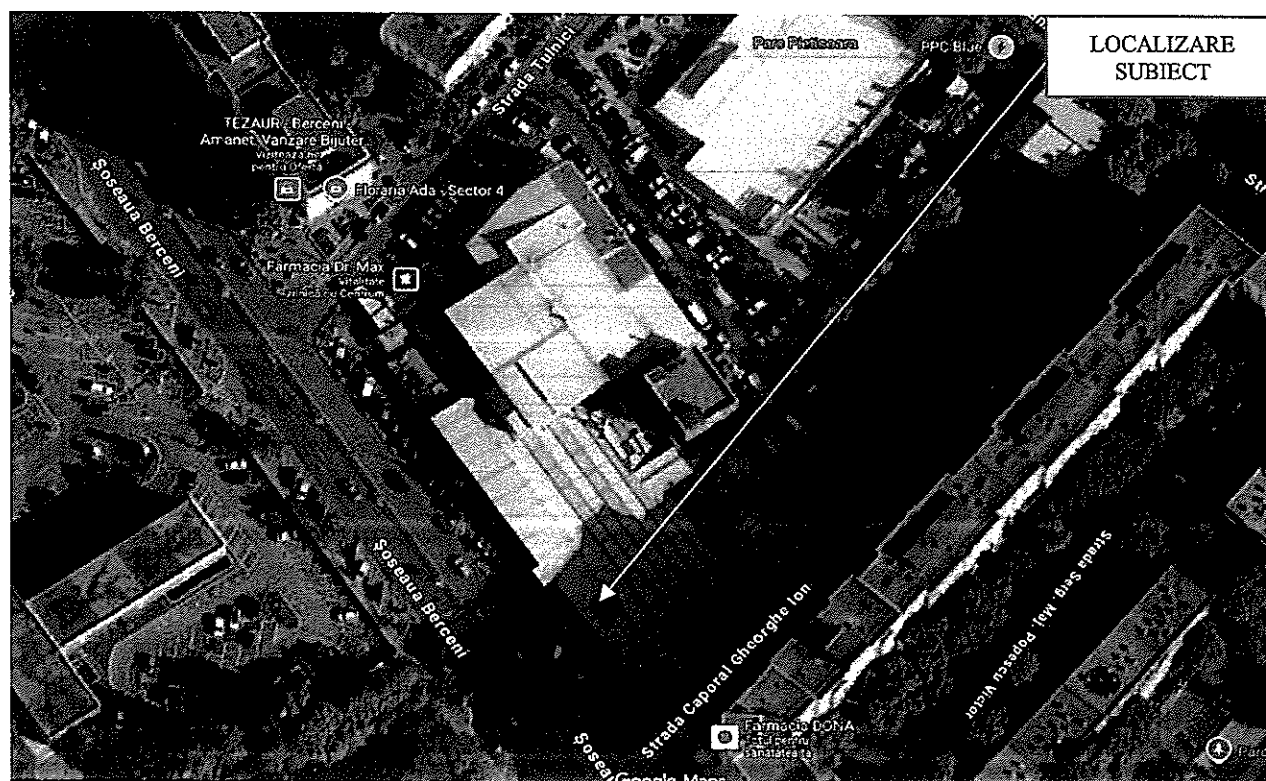
Accesibilitatea rutiera este favorabila, insa trebuie avute in vedere conditiile specifice arterelor urbane aglomerate din sudul municipiului Bucuresti, unde in intervalele de varf pot aparea valori ridicate ale traficului auto si timpi de deplasare variabili. Pentru functiunea comerciala analizata, acest aspect nu afecteaza in mod semnificativ atractivitatea amplasamentului, intrucat o parte importanta a clientelei potentiale este reprezentata de populatia rezidenta aflata in proximitate pietonala, precum si de utilizatorii transportului public. In plus, specificul de piata agroalimentara presupune vizite scurte si recurente, ceea ce consolideaza caracterul de comert de proximitate.

In raport cu localizarea in municipiu, amplasamentul nu se incadreaza in zona centrala sau ultracentrala, ci intr-o zona semicentrala/periferic-sudica bine dezvoltata, cu acces la magistrala de metrou M2 si la o retea relevanta de transport public de suprafata. Din perspectiva evaluarii, aceasta pozitionare indica un nivel bun al cererii locale si un grad satisfactor de lichiditate pentru spatii comerciale mici, in special pentru acele utilizari care se adreseaza consumului zilnic, serviciilor de cartier si activitatilor complementare pietei agroalimentare.

Prin urmare, zona in care este amplasata Piata Berceni-Oltenei prezinta caracteristici favorabile pentru utilizarea comerciala a spatiului subiect. Factorii pozitivi principali sunt reprezentati de amplasarea in cadrul unei pieti agroalimentare, densitatea ridicata a populatiei rezidente, accesul la Soseaua Berceni, proximitatea fata de statia de metrou Aparatorii Patriei, existenta transportului public de suprafata si prezenta dotarilor urbane de proximitate. Din aceste considerente, amplasamentul poate fi apreciat ca avand un vad comercial bun pentru o utilizare de tip comercial de cartier, in special in conditiile finalizarii si exploatarei ansamblului modernizat al pietei.







Pentru localizarea exacta a bunurilor subiect se vor utiliza documentele si informatiile puse la dispozitie de catre proprietar deoarece in prezentul raport de evaluare acestea a fost localizate cu aproximatie.



2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Din documentele și informațiile primite de la client, bunul subiect al evaluării este reprezentat de un spațiu comercial nou, în suprafața de 36,54 mp, amplasat în incinta Pieței Berceni-Oltenitei, situată în București, Sector 4, Soseaua Berceni nr. 33. Spațiul este individualizat în planul de parter pus la dispoziție, fiind înscris grafic și textual ca "Spațiu comercial 36.54 mp". În aceeași planșă mai este figurat un alt spațiu comercial, cu suprafața de 166,65 mp, precum și zona de tarabe/circulații, aspect care confirmă că spațiul subiect reprezintă o unitate comercială distinctă în cadrul ansamblului pieței.

Planul de situație transmis de client încadrează amplasamentul în cadrul obiectivului de investiții denumit "Modernizare, reconfigurare, reamenajare piața agroalimentară mixtă și organizare executare lucrări", cu adresa Soseaua Berceni nr. 33, Sector 4, București. În cadrul acestei documentații, titularul/beneficiarul indicat este Sectorul 4 al Municipiului București. Prin urmare, pentru scopul prezentei evaluări, identificarea juridico-administrativă a bunului se face prin raportare la imobilul-piață și la obiectivul de investiții al Sectorului 4, iar spațiul de 36,54 mp este tratat ca parte componentă funcțională a acestui ansamblu comercial/agroalimentar.

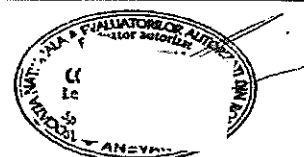
Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 4 nr. 83/24.06.2025 aprobă indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiții având ca obiect modernizarea, reconfigurarea și reamenajarea pieței agroalimentare mixte din Soseaua Berceni nr. 33. Acest act administrativ confirmă existența unei intervenții investitoriale asupra ansamblului pieței și susține calificarea spațiului subiect ca spațiu nou rezultat în contextul lucrărilor de modernizare/reconfigurare/reamenajare ale pieței. Documentul nu individualizează în mod autonom dreptul de proprietate asupra spațiului de 36,54 mp, ci se referă la obiectivul de investiții în ansamblu.

Procesul-verbal de predare-primire nr. P.16.5/159/18.09.2024 consemnează predarea-primirea Pieței Agroalimentare Berceni-Oltenita, situată în Soseaua Berceni nr. 33, Sector 4, București, imobil înregistrat în Cartea Funciara București Sector 4 sub nr. 212953. Conform acestui document, Sectorul 4 al Municipiului București figurează ca parte care preia, iar S.C. Mecotrans Regal S.R.L. figurează ca parte care predă, predarea realizându-se la încetarea contractului de asocieră în participatiune nr. 11801/17.09.1999. Procesul-verbal are relevanță pentru stabilirea situației actuale de posesie/administrare a amplasamentului și a inventarului aferent pieței, inclusiv a spațiilor comerciale, instalațiilor și dotărilor menționate în cuprinsul acestuia.

Hotărârea C.G.M.B. nr. 239/24.09.2001 stabilește cadrul administrativ general potrivit căruia piețele și complexele agroalimentare din municipiul București trec în administrarea consiliilor locale ale sectoarelor municipiului București, iar terenurile aferente pietelor și complexelor agroalimentare transmise în administrarea administrațiilor pietelor din sectoare rămân în administrarea acestora. Acest act este relevant pentru fundamentarea regimului de administrare publică locală al pieței și pentru explicarea legăturii dintre bunul imobil-piață și autoritatea publică locală de sector.

În prezenta evaluare, conform informațiilor comunicate de client, proprietarul bunului este Primăria Sectorului 4 / Sectorul 4 al Municipiului București. Din punct de vedere juridic, în documentele analizate apare în mod expres Sectorul 4 al Municipiului București în calitate de titular/beneficiar al obiectivului de investiții și parte care preia amplasamentul Pieței Berceni-Oltenita. Utilizarea denumirii "Primăria Sectorului 4" trebuie înțeleasă în sens administrativ curent, ca autoritate executivă locală, în timp ce titularul patrimonial indicat în documentația pusă la dispoziție este Sectorul 4 al Municipiului București.

Dreptul avut în vedere în analiza de evaluare este, asadar, dreptul aferent spațiului comercial nou de 36,54 mp, amplasat în incinta unei piețe agroalimentare aflate în sfera de administrare a Sectorului 4, așa cum rezultă din documentele transmise. Întrucât nu au fost puse la dispoziție extras de carte funciara actualizat, inventar al domeniului public/privat, hotărâre distinctă de includere a spațiului în patrimoniu, proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor sau document de individualizare cadastrală separată pentru spațiul de 36,54 mp, concluziile privind situația juridică se limitează la conținutul actelor și informațiilor primite de la client.



3. DESCRIEREA CONSTRUCTIEI

Bunul supus analizei este reprezentat de un spatiu comercial nou, in suprafata de 36,54 mp, situat in incinta Pietei Berceni-Oltenitei, la adresa Soseaua Berceni nr. 33, sector 4, Bucuresti. Identificarea bunului se bazeaza exclusiv pe documentele si informatiile puse la dispozitie de client evaluatorului, respectiv planșa de parter pentru corp C2 si extindere cu un spatiu comercial, schita/planul de situatie pentru Piata Berceni-Oltenitei, Hotararea Consiliului Local al Sectorului 4 nr. 83/24.06.2025, Hotararea C.G.M.B. nr. 239/24.09.2001 si procesul-verbal de predare-primire nr. P.16.5/159/18.09.2024. In cadrul prezentei descrieri nu au fost utilizate informatii din alte surse si nu se formuleaza concluzii care sa depaseasca informatiile documentare primite de la client.

Conform planului de parter pus la dispozitie, spatiul subiect este individualizat in mod expres prin mentiunea "Spatiu comercial 36.54 mp". Spatiul este reprezentat ca unitate distincta, amplasata la nivelul parterului, in zona de capat a corpului/ansamblului comercial aferent pietei, separat de restul zonei prin limite constructive figurate pe planșa. Din cotele vizibile pe plan rezulta un modul cu dimensiuni apropiate de 6,00 m x 6,08 m, suprafata indicata de 36,54 mp fiind coerenta cu configuratia geometrica generala a spatiului. Reprezentarea grafica indica o forma preponderent regulata, adecvata utilizarii comerciale, cu relationare directa cu zonele de circulatie ale pietei si cu inchideri perimetrice specifice unui spatiu comercial la parter.

Din documentatia grafica rezulta ca spatiul este localizat in cadrul unei amenajari de piata agroalimentara mixta, alaturi de zone de tarabe, circulatii, spatii comerciale si elemente tehnice aferente. La nivelul ansamblului, planșa de parter evidentiaza fronturi de tamplarie/goluri, mentiuni de tip hp=90 cm in zonele de fatada, precum si accese deservite de trepte 16x30 cm, elemente care caracterizeaza accesibilitatea la nivel de parter si relatia cu circulatiile pietei. Nu sunt evidentiata pe planșa compartimentari interioare ale spatiului de 36,54 mp, astfel ca, in analiza documentara, acesta este tratat ca un spatiu comercial unitar, liber sau predominant liber, destinat unei utilizari comerciale directe. Nu rezulta din documentele primite existenta unui grup sanitar propriu, a unei zone tehnice individuale sau a unei compartimentari functionale interne aferente strict spatiului subiect.

Schita/planul de situatie pus la dispozitie incadreaza amplasamentul in obiectivul de modernizare, reconfigurare si reamenajare a Pietei agroalimentare mixte din Soseaua Berceni nr. 33, sector 4, Bucuresti. In planul de situatie sunt evidentiata corpuri si suprafete de ansamblu, inclusiv corp C1, corp C2, suprafete de teren aferente si suprafete de zone comerciale. Aceste informatii definesc amplasamentul si contextul general al pietei si au fost interpretate ca date de identificare a ansamblului, nu ca date care modifica suprafata bunului evaluat. Pentru spatiul subiect, suprafata de referinta ramane cea inscrisa in planul de parter, respectiv 36,54 mp.

Din punct de vedere al destinatiei si incadrarii functionale, bunul face parte dintr-o piata agroalimentara mixta, fiind un spatiu comercial nou integrat in ansamblul unei pieti. Functiunea comerciala este sustinuta de destinatia generala a obiectivului si de titulatura proiectului de modernizare/reconfigurare/reamenajare. Amplasarea intr-o piata agroalimentara confera spatiului caracter de unitate comerciala de mici dimensiuni, cu acces la fluxurile pietonale generate de piata, de zonele de tarabe si de circulatiile interioare/exteroare ale ansamblului. In limbajul evaluarii, bunul poate fi tratat ca spatiu comercial functional distinct in cadrul unei incinte organizate, adecvat unei utilizari comerciale directe, cu specific compatibil comertului de proximitate, comertului agroalimentar sau altor activitati permise de regulamentul si administrarea pietei.

Din punct de vedere constructiv si tehnic, documentele puse la dispozitie indica faptul ca spatiul face parte dintr-un obiectiv de investitii care a vizat modernizarea, reconfigurarea si reamenajarea pietei. Hotararea Consiliului Local al Sectorului 4 nr. 83/24.06.2025 aproba indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investitii amplasat in Soseaua Berceni nr. 33, iar devizul anexat include capitole de constructii si instalatii aferente corpurilor si anexelor. Prin urmare, la nivel documentar, spatiul subiect se incadreaza intr-un ansamblu nou/modernizat, cu elemente de constructii si instalatii aferente functionarii pietei. Pentru spatiul individual de



36,54 mp nu au fost puse la dispozitie fise tehnice detaliate privind structura, stratificatia peretilor, finisajele, instalatiile electrice, instalatiile sanitare, instalatiile HVAC, contorizarea, puterea instalata, procesul-verbal de receptie la terminarea lucrarilor sau certificatul de performanta energetica. In lipsa acestor documente, analiza tehnica retine caracterul de spatiu comercial nou, delimitat in plan si integrat intr-un ansamblu modernizat, fara detalierea pe subsisteme tehnice individuale.

Procesul-verbal de predare-primire nr. P.16.5/159/18.09.2024 este relevant pentru identificarea istoricului administrativ al amplasamentului. Din acest document rezulta predarea-primirea Pietei Agroalimentare Berceni-Oltenita, situata in Soseaua Berceni nr. 33, sector 4, inscrisa in Cartea Funciara Bucuresti Sector 4 sub nr. 212953, de la S.C. Mecotrans Regal S.R.L. catre Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti, in contextul incheierii contractului de asociere in participatiune nr. 11801/17.09.1999. Documentul inventariaza elemente existente la data predarii, precum zone de tarabe, circulatii, spatii comerciale interioare si exterioare, instalatii electrice, instalatii sanitare, tamplarii, acoperisuri si alte obiecte de inventar. Acest proces-verbal nu individualizeaza in mod direct spatiul nou de 36,54 mp din planul de parter, insa confirma contextul fizic si administrativ al pietei in cadrul careia este amplasat bunul evaluat.

Hotararea C.G.M.B. nr. 239/24.09.2001, pusa la dispozitie de client, este relevanta pentru cadrul de administrare al pietelor agroalimentare din municipiul Bucuresti, prin transmiterea pietelor si complexelor agroalimentare in administrarea consiliilor locale ale sectoarelor. Coroborata cu documentatia proiectului si cu procesul-verbal de predare-primire, aceasta sustine incadrarea bunului in contextul administrarii locale de catre Sectorul 4, in limita informatiilor primite de la client. Pentru confirmarea deplina a dreptului real asupra constructiei/spatiului individual raman relevante documentele patrimoniale si cadastrale actualizate, care nu au fost analizate in cadrul prezentei descrieri tehnice decat in masura in care au fost puse la dispozitie.

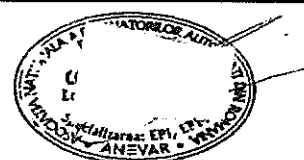
Starea tehnica a spatiului este apreciata strict documentar, in raport cu informatia comunicata de client potrivit careia spatiul este nou si cu documentatia de investitii analizata. In documentele primite nu sunt mentionate degradari, avarii, uzura fizica, infiltratii, neconformitati constructive sau limitari tehnice care sa afecteze utilizarea comerciala a spatiului. In aceste conditii, pentru scopul descrierii tehnice, spatiul poate fi considerat ca avand o stare fizica foarte buna/noua, corespunzatoare functiunii comerciale, sub rezerva confirmarii prin inspectie si prin documentele de receptie, autorizare si exploatare care pot fi puse ulterior la dispozitie.

Din perspectiva utilizarii in evaluare, spatiul de 36,54 mp are caracteristicile unui bun imobil de tip spatiu comercial la parter, de dimensiune redusa, integrat intr-un ansamblu de piata agroalimentara, cu potential de exploatare distincta in cadrul incintei administrate. Caracteristicile care prezinta relevanta pentru analiza de piata si pentru estimarea valorii sunt: amplasarea in Bucuresti, sector 4, in cadrul Pietei Berceni-Oltenitei; suprafata utila/construita indicata documentar de 36,54 mp; caracterul nou al spatiului; forma regulata si utilizarea comerciala directa; apartenenta la un ansamblu modernizat; accesul la fluxurile de clienti ale pietei; precum si faptul ca documentele analizate nu indica o compartimentare interna sau dotari tehnice individuale care sa modifice utilizarea principala de spatiu comercial.

In concluzie, pe baza documentelor si informatiilor primite de la client, bunul supus evaluarii este identificat tehnic ca spatiu comercial nou, in suprafata de 36,54 mp, situat la parter, in incinta Pietei Berceni-Oltenitei din Soseaua Berceni nr. 33, sector 4, Bucuresti. Spatiul este individualizat in planul de parter, este integrat in proiectul de modernizare/reconfigurare/reamenajare a pietei si prezinta o configuratie adecvata functiunii comerciale. Analiza tehnica este limitata la documentele primite de la client si nu echivaleaza cu verificarea juridica a dreptului de proprietate, cu receptia tehnica a lucrarilor sau cu masurarea fizica in teren a spatiului.

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 dispoziție nu rezulta o succesiune de proprietari anteriori ai spațiului comercial de 36,54 mp în sensul strict al unor transmisiuni succesive ale dreptului de proprietate asupra unui bun individualizat. Dimpotrivă, documentele descriu un istoric al regimului de administrare, exploatare și preluare a Pieței Berceni-Oltenita, în cadrul căreia este amplasat spațiul subiect. Ca urmare, istoricul proprietății trebuie tratat cu distincția necesară între proprietate, administrare, folosință și exploatare contractuală.

La nivel de cadru administrativ general, Hotărârea C.G.M.B. nr. 239/24.09.2001 reprezintă documentul prin care s-a stabilit ca piețele și complexele agroalimentare trec în administrarea consiliilor locale ale sectoarelor municipiului București. Acest act nu constituie, prin el însuși, un document de instrăinare către un proprietar privat și nu individualizează spațiul comercial de 36,54 mp, însă este relevant pentru traseul administrativ al pietelor din București și pentru fundamentarea competenței autorităților locale de sector asupra pietelor agroalimentare.

Anterior situației actuale, exploatarea/administrarea efectivă a Pieței Berceni-Oltenita a fost legată de contractul de asociere în participatiune nr. 11801/17.09.1999. Procesul-verbal de predare-primire din 18.09.2024 precizează că predarea-primirea pieței s-a efectuat la încheierea acestui contract, S.C. Mecotrans Regal S.R.L. având calitatea de locatar/parte care predă, iar Sectorul 4 al Municipiului București având calitatea de locatar/parte care primește, potrivit formulării din document. Din perspectiva evaluării, S.C. Mecotrans Regal S.R.L. apare ca fost operator/administrator contractual al pieței și al bunurilor de inventar aferente, nu ca proprietar anterior dovedit al spațiului comercial subiect.

Prin procesul-verbal de predare-primire nr. P.16.5/159/18.09.2024, au fost inventariate și predate către Sectorul 4 mijloace fixe și obiecte de inventar aferente spațiilor comerciale interioare și exterioare, platoului de tarabe și zonelor de circulație, incluzând elemente constructive, tamplării, instalații electrice, instalații sanitare, instalații de încălzire, echipamente și dotări specifice funcționării pieței. Acest document marchează momentul preluării faptice și administrative a pieței de către Sectorul 4, după încetarea raportului contractual anterior cu S.C. Mecotrans Regal S.R.L.

Ulterior acestei preluări, prin Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 83/24.06.2025 au fost aprobați indicatorii tehnico-economici pentru modernizarea, reconfigurarea și reamenajarea pieței agroalimentare mixte din Soseaua Berceni nr. 33. Documentația tehnică transmisă ulterior indică existența unui spațiu comercial nou de 36,54 mp, individualizat în planul de parter. În lipsa unor documente contrare, rezulta că spațiul subiect este legat de etapa de investiții/modernizare a Pieței Berceni-Oltenita, nu de o transmitere anterioară a unui spațiu comercial individualizat către sau de la un proprietar privat.

Prin urmare, din documentele analizate, istoricul proprietății poate fi sintetizat astfel: piața face parte din categoria pietelor agroalimentare aflate în administrarea autorităților locale de sector; exploatarea anterioară a fost realizată în baza unui contract de asociere în participatiune încheiat în anul 1999, având legătura cu S.C. Mecotrans Regal S.R.L.; la data de 18.09.2024, Piața Berceni-Oltenita și bunurile aferente au fost preluate de Sectorul 4 al Municipiului București; ulterior, Sectorul 4 a derulat/propus obiectivul de modernizare și reamenajare în cadrul căruia este identificat spațiul comercial nou de 36,54 mp.

Nu au fost identificate, în documentele primite de la client, acte din care să rezulte existența unor proprietari anteriori ai spațiului comercial subiect, în sensul juridic al transferului dreptului de proprietate asupra unei unități imobiliare distincte. În consecință, pentru raportul de evaluare, mențiunea privind proprietarii anteriori trebuie formulată prudent, în sensul că documentele disponibile atestă un istoric al administrării și exploatarei pieței, iar nu o succesiune de proprietari ai spațiului comercial de 36,54 mp.



ANALIZA PIETEI**1. ANALIZA CERERII**

Piata relevanta pentru proprietatea subiect este reprezentata de segmentul spatiilor comerciale de proximitate, cu suprafete mici si medii, amplasate in zone urbane cu trafic pietonal si rutier constant, adecvate pentru activitati comerciale, comercializare produse alimentare. In cazul de fata, analiza se raporteaza la un spatiu comercial nou, cu suprafata de 36,54 mp, amplasat in incinta Pietei Berceni-Oltenitei, Sos. Berceni nr. 33, Sector 4, Bucuresti, conform documentelor si informatiilor puse la dispozitie de client.

La nivelul anului 2026, piata spatiilor comerciale din Romania se mentine functionala si relativ lichida pentru activele bine amplasate, in special pentru formatele orientate catre consum recurent, proximitate, servicii de zi cu zi, produse alimentare, alimentatie publica si retail de necesitate. Segmentul de retail a intrat intr-o etapa de maturizare, cu o selectie mai atenta a locatiilor si cu accent pe eficienta operationala, dar fara deteriorarea fundamentala a interesului ocupantilor pentru spatii comerciale corect pozitionate. Rapoartele publice de piata indica faptul ca Romania continua sa fie o piata dinamica in Europa Centrala si de Est, cu stoc modern de retail de aproximativ 4,8 - 5,0 milioane mp, iar Bucurestiul ramane principala piata de intrare pentru operatorii internationali si una dintre zonele cu cele mai ridicate vanzari comerciale pe mp din tara.

In Bucuresti, oferta moderna de retail este concentrata in centre comerciale, parcuri de retail, galerii comerciale si spatii comerciale stradale. Pentru proprietatea analizata, comparabilitatea directa cu spatiile din centre comerciale de talie mare este limitata, intrucat acestea au structuri de chirie, costuri de administrare, conditii contractuale si vad comercial diferite. Segmentul cel mai relevant este reprezentat de spatiile comerciale de proximitate, pozitionate in pietele agroalimentare, in fronturi stradale secundare sau in zone cu flux pietonal local, unde chiria este determinata in principal de vad, acces, vizibilitate, posibilitatea de autorizare a activitatii, nivelul utilitatilor si capacitatea de generare a veniturilor din exploatare.

In perioada 2025 - inceputul anului 2026, piata a fost influentata de un context macroeconomic mai prudent, cu presiuni asupra veniturilor reale si cu o atentie sporita a consumatorilor fata de pret. Totusi, pentru spatiile comerciale mici, destinate activitatilor de consum curent, impactul este atenuat de caracterul repetitiv al cererii si de necesitatea aprovizionarii zilnice sau saptamanale. In acest context, spatiile amplasate in pietele agroalimentare, cartiere dense si zone cu acces facil la mijloace de transport beneficiaza de un profil defensiv, deoarece se adreseaza unei cereri locale, frecvente si mai putin dependente de comportamentul de consum discretionar.

Cererea pentru cumparare a unor spatii comerciale similare se manifesta, in principal, din partea investitorilor care urmaresc active generatoare de venit, respectiv spatii inchiriate sau inchiriable, cu dimensiuni reduse, cost absolut accesibil si risc operational controlabil. In cazul spatiilor mici de retail, cumparatorii analizeaza in mod prioritar chiria sustenabila, durata probabila de inchiriere, calitatea chirasului, vizibilitatea, accesul, posibilitatile de autorizare si costurile necesare aducerii spatiului la starea de exploatare. Cererea pentru cumparare este totusi mai restransa decat cererea pentru inchiriere, deoarece lichiditatea la vanzare este influentata de regimul juridic, de posibilitatea transferului dreptului real, de disponibilitatea unor active comparabile si de riscul perceput al chirasilor mici.

Pentru proprietatea subiect, avand in vedere informatiile primite de la client, spatiul este analizat ca activ aflat in proprietatea/administrarea Sectorului 4 si destinat inchirierii, nu instrainarii. Prin urmare, cererea de cumparare are relevanta mai ales ca element de context al pietei investitionale si nu ca mecanism principal de valorificare. Potentialii investitori ar evalua un asemenea activ in functie de venitul net operational pe care il poate genera, insa caracterul public al proprietatii si specificul amplasarii intr-o piata agroalimentara reduc comparabilitatea directa cu spatiile comerciale private, vandabile liber, amplasate la parter de bloc sau in cladiri comerciale independente.



Cererea pentru inchiriere este considerata mai relevanta si mai activa pentru proprietatea subiect. Pentru un spatiu de 36,54 mp, nou, localizat in incinta unei pietre agroalimentare, potentialii chiriasi pot fi operatori de alimentatie publica, fast-food, patiserie, covrigarie, cafea to go, produse de panificatie, produse alimentare ambalate, gastronomie locala sau alte activitati comerciale complementare fluxului specific pietei. Suprafata redusa reprezinta un avantaj pentru chiriasi, deoarece implica o chirie totala lunara mai usor de suportat decat in cazul spatiilor mari, iar spatiul poate fi exploatat de operatori locali sau de concepte comerciale cu structura operationala simpla.

Cererea pentru inchiriere este sustinuta de caracterul amplasamentului: incinta unei pietre agroalimentare genereaza trafic pietonal recurent, fluxuri de clienti cu scop de cumparare, frecventa ridicata a vizitelor si complementaritate cu alte activitati de comert alimentar. Pentru destinatia de alimentatie publica, locatia prezinta potential deoarece se adreseaza atat clientilor pietei, cat si persoanelor aflate in tranzit, locuitorilor din proximitate si personalului care activeaza in zona. In acelasi timp, cererea efectiva ramane conditionata de nivelul chiriei, de existenta utilitatilor necesare, de posibilitatea obtinerii avizelor/autorizatiilor pentru alimentatie publica si de costurile de amenajare ce revin chirasului.

2. ANALIZA OFERTEI

Oferta pentru cumparare de spatii comerciale similare este limitata si eterogena. Pe piata libera pot fi identificate spatii comerciale la parter de bloc, unitati comerciale stradale, spatii in mici galerii comerciale sau active inchiriate in centre de cartier, insa acestea difera semnificativ in functie de dreptul transmis, amplasare, suprafata, vad, standard constructiv, regim de utilitati, posibilitati de autorizare si grad de ocupare. In plus, spatiile aflate in proprietatea autoritatilor publice sau in incinta unor pietre agroalimentare nu sunt in mod obisnuit tranzactionate prin vanzare pe piata libera, ci sunt valorificate prin inchiriere, concesiune sau alte forme de exploatare aprobate administrativ. Din acest motiv, oferta de cumparare nu constituie segmentul principal de referinta pentru proprietatea subiect.

Oferta pentru inchiriere este mai relevanta si poate include spatii comerciale de proximitate amplasate in cartiere, in zone de trafic, in fronturi comerciale stradale, in apropierea statiilor de transport public, in incinte de pietre sau in galerii comerciale. Pentru comparatie, evaluatorul va acorda prioritate spatiilor cu suprafete apropiate, de regula intre 20 mp si 80 mp, amplasate in Sectorul 4 sau in zone cu caracteristici similare, cu posibilitate de utilizare pentru alimentatie publica sau comert alimentar. Spatiile de dimensiuni mult mai mari, din retail park-uri sau centre comerciale dominante, pot indica tendinte generale ale pietei, dar necesita ajustari semnificative pentru a fi utilizate in analiza proprietatii subiect.

La nivel national si in Bucuresti, oferta de retail modern a continuat sa creasca in 2025, iar pipeline-ul anuntat pentru perioada urmatoare confirma interesul dezvoltatorilor pentru formate de retail park, galerii comerciale si proiecte de proximitate. Aceasta oferta noua influenteaza piata prin cresterea standardelor asteptate de chiriasi si prin competitie pentru concepte comerciale atractive. Totusi, spatiile amplasate in pietre agroalimentare au un profil distinct, deoarece nu concureaza integral cu centrele comerciale moderne, ci se adreseaza unei clientele locale, cu frecventa de cumparare ridicata si cu un comportament axat pe convenienta.

Din perspectiva ofertei disponibile pentru inchiriere, proprietatea subiect prezinta caracteristici relativ rare: suprafata mica, amplasare in piata agroalimentara, spatiu nou, destinatie comerciala si posibilitate de utilizare pentru alimentatie publica. Oferta comparabila directa in incinta unor pietre modernizate este, de regula, redusa, deoarece spatiile de acest tip sunt limitate ca numar si pot fi ocupate rapid daca nivelul chiriei este corelat cu potentialul de exploatare. Astfel, in raport cu oferta generala de spatii comerciale de cartier, proprietatea subiect are o pozitionare specifica si un grad bun de individualizare.



3. RELAȚIA DINTRE CERERE ȘI OFERTĂ

La nivelul pietei spațiilor comerciale, echilibrul dintre cerere și oferta în 2026 poate fi apreciat ca fiind relativ echilibrat, cu diferențe importante între subsegmente. Pentru activele prime, dominante, cu trafic ridicat și mix comercial solid, cererea rămâne ridicată și disponibilitatea este redusă, ceea ce susține niveluri stabile sau ușor crescătoare ale chiriilor. Pentru spațiile secundare, cu vizibilitate mai slabă, standard tehnic inferior sau flux comercial incert, cererea este mai selectivă, iar perioadele de neocupare pot fi mai mari. Prin urmare, piața nu este uniformă, ci segmentată în funcție de amplasament, vad comercial și calitatea spațiului.

Pentru spațiile de proximitate destinate alimentației publice, cererea este susținută de consumul recurent și de nevoia operatorilor de a fi prezenți în zone cu flux pietonal constant. În același timp, oferta este limitată de cerințele tehnice și de autorizare specifice alimentației publice, precum ventilare, alimentare cu apă, canalizare, energie electrică adecvată, siguranța la incendiu și respectarea normelor sanitar-veterinare sau de sănătate publică, după caz. Spațiile care îndeplinesc sau pot fi adaptate rezonabil acestor cerințe au o atractivitate mai mare și pot înregistra un grad de ocupare superior față de spațiile comerciale generice.

Pentru proprietatea subiect, raportul dintre cerere și oferta se inclină favorabil spre proprietar/locator în ipoteza stabilirii unei chirii de piață sustenabile. Argumentele principale sunt suprafața redusă, amplasarea într-o piață cu funcție comercială consacrată, caracterul nou al spațiului și destinația compatibilă cu fluxul de clienți. Totuși, echilibrul nu trebuie interpretat ca o garanție a ocupării imediate, deoarece chiriile din alimentație publică sunt sensibile la costul total de ocupare, inclusiv chirie, utilități, amenajări, autorizații, dotări și taxe de funcționare.

Pentru cumpărare, echilibrul este mai puțin relevant în cazul proprietății subiect, deoarece forma probabilă de valorificare este închirierea. Pe piața vânzării, cererea pentru active comerciale mici există, dar oferta comparabilă cu regim juridic similar este redusă, iar tranzacțiile se fac selectiv. În consecință, pentru analiza proprietății subiect, piața închirierilor oferă un cadru mai adecvat și mai observabil pentru estimarea comportamentului participanților de piață.

4. CONCLUZII PRIVIND ANALIZA PIETEI SPECIFICE

Atractivitatea spațiului comercial subiect rezultă din combinația dintre amplasament, dimensiune, destinație și contextul de exploatare. Spațiul este amplasat în incinta Pieței Berceni-Oltenitei, locație cu funcție comercială de proximitate și cu potențial de trafic pietonal generat de activitatea pieței. Pentru un chirias din domeniul alimentației publice, acest tip de amplasare poate fi atractiv deoarece permite acces la un flux de clienți orientați către consum și cumpărături de zi cu zi, iar produsul vândut poate fi complementar activităților existente în piață.

Suprafața de 36,54 mp este adecvată pentru activități comerciale compacte, de tip take-away, patiserie, produse de panificație, cafea, preparate rapide sau alte concepte de comercializare produse alimentare cu flux operațional simplificat. Dimensiunea redusă limitează capacitatea de servire la interior și posibilitatea de organizare a unor fluxuri complexe, dar reduce nivelul chiriei totale și permite accesul unor operatori locali sau regionali care urmăresc un cost de ocupare controlat. Pentru o activitate de alimentație publică, atractivitatea va depinde de configurarea efectivă a spațiului, de existența punctelor de apă, de posibilitatea racordării la utilități și de respectarea cerințelor de autorizare.

Din perspectiva pieței, spațiul beneficiază de câteva avantaje: localizare în Sectorul 4, într-o zonă urbană dens locuită; integrare într-un ansamblu cu destinație comercială; suprafața potrivită pentru un chirias de proximitate; caracter nou al spațiului; potențial de vad comercial generat de piață și de circulația pietonală asociată acesteia. Aceste elemente susțin o cerere potențială bună pentru închiriere, în special din partea operatorilor care pot valorifica traficul local și comportamentul de consum repetitiv.



Exista si factori care trebuie avuti in vedere in analiza atractivitatii: concurenta cu alti operatori alimentari din zona, dependenta de programul si regulile de functionare ale pietei, necesitatea obtinerii autorizatiilor pentru alimentatie publica, costurile de amenajare si dotare, precum si sensibilitatea chiriilor la nivelul chiriei raportat la cifra de afaceri estimata. Acesti factori nu anuleaza atractivitatea spatiului, dar impun adoptarea unei chirii sustenabile si a unor conditii contractuale care sa permita ocuparea si mentinerea chiriului.

In concluzie, in raport cu piata relevanta pentru anul 2026, spatiul comercial subiect are o atractivitate buna pentru inchiriere ca spatiu de alimentatie publica, datorita pozitionarii in incinta unei piete agroalimentare, suprafetei eficiente si destinatiei comerciale compatibile cu fluxul pietei. Pentru cumparare, atractivitatea este mai degraba teoretica si limitata de regimul juridic si de intentia declarata de valorificare prin inchiriere. Cea mai relevanta piata pentru proprietatea subiect este, prin urmare, piata inchirierii spatiilor comerciale mici, de proximitate, cu destinatie de alimentatie publica sau activitati complementare retailului alimentar.

Surse informative de piata consultate

Cushman & Wakefield Echinox - Romania & Bucharest Retail Guide 2026: <https://cwechinox.com/insights/romania-bucharest-retail-guide-2026/>

Cushman & Wakefield Echinox - Romania Retail Marketbeat Q4 2025: <https://cwechinox.com/insights/romania-retail-marketbeat-q4-2025/>

Colliers - Retail Market, Market Report 2026: <https://market-report.colliers.ro/retail-market/>

Colliers - Investment Market, Market Report 2026: <https://market-report.colliers.ro/investment-market/>

Colliers Romania - Romania's modern retail market surpassed the 5 million square meter threshold in 2025: <https://www.colliers.com/en-ro/news/romanian-modern-retail-market>

CBRE Romania - Romania Retail Figures Q4 2025: <https://www.cbre.ro/insights/figures/romania-retail-figures-q4-2025>

CBRE Romania - SEE Investment Figures Q1 2026: <https://www.cbre.ro/insights/figures/see-investment-figures-q1-2026>

ACROSS Magazine / CBRE - CBRE Sees Further Structural Growth in Romania's Retail Real Estate: <https://www.across-magazine.com/cbre-romania-rre-report-feb26/>

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 analiza 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.
- **POȘIBILĂ FIZIC** – dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (inundații, cutremure) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi pot atinge cea mai bună utilizare doar făcând parte dintr-un anumit ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza și fezabilitatea terenului. Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc). Structura geologică a terenului poate împiedica sau poate face foarte scumpă anumite utilizări ale proprietății, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălțime, subsoluri multiple.
- **FEZABILĂ FINANCIAR** – utilizările care au îndeplinit criteriile permisă legal și posibilă fizic se analizează pentru a se determina dacă ele ar genera un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sau fezabile financiar. Pentru aceasta se determină veniturile viitoare generate de proprietate din care se scad cheltuielile de exploatare și va rezulta profitul net. Amplasarea imobilului în zona de elită a orașului impune o utilizare diferită de utilizările agricole sau industriale. În acest context fezabilitatea financiară va determina doar realizarea de Construcții care să asigure fructificarea maximă a capitalului fie prin vânzare, fie prin închirierea cu construcția edificată, nu ca teren liber.
- **MAXIM PRODUCTIVĂ** – dintre utilizările fezabile financiar se selectează utilizarea care conduce la cea mai mare valoare reziduală.

În conformitate cu rationamentul specific evaluării proprietăților imobiliare, cea mai buna utilizare reprezinta utilizarea rezonabil probabila, legala, fizic posibila, fezabila financiar si maxim productiva a proprietatii analizate. In cazul de fata, analiza se realizeaza pentru proprietatea amenajata, respectiv pentru un spatiu comercial existent/nou, situat la parter, intr-o piata agroalimentara mixta modernizata, si nu pentru terenul liber. Prin urmare, analiza urmareste sa stabileasca daca utilizarea propusa, respectiv inchirierea spatiului cu destinatia de alimentatie publica, indeplineste criteriile specifice celei mai bune utilizari.

Din punct de vedere al incadrării functionale, documentatia primita indica faptul ca spatiul subiect face parte din ansamblul Pietei Berceni-Oltenei, amplasament destinat activitatilor comerciale si agroalimentare. Planul de parter individualizeaza spatiul subiect ca spatiu comercial distinct, in suprafata de 36,54 mp, iar planul de situatie si hotararea de aprobare a indicatorilor tehnico-economici incadreaza amplasamentul in obiectivul de investitii privind modernizarea, reconfigurarea si reamenajarea unei piete agroalimentare mixte. Aceasta incadrare este relevanta, deoarece destinatia de alimentatie publica este complementara functiunii generale a unei piete agroalimentare si se integreaza in mod natural intr-un ansamblu care genereaza fluxuri pietonale, cerere de consum curent si activitati comerciale de proximitate.

Primul criteriu analizat este permisivitatea legala. Din documentele puse la dispozitie rezulta ca amplasamentul are destinatie de piata agroalimentara mixta, iar spatiul de 36,54 mp este evidentiat ca spatiu comercial. Hotararea C.G.M.B. nr. 239/24.09.2001 sustine cadrulul general de administrare a pietelor si complexelor agroalimentare la nivelul sectoarelor municipiului Bucuresti, iar procesul-verbal de predare-primire din 18.09.2024 confirma preluarea Pietei Agroalimentare Berceni-Oltenei de catre Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti de la fostul operator. In acest context, utilizarea spatiului ca spatiu comercial destinat alimentatiei



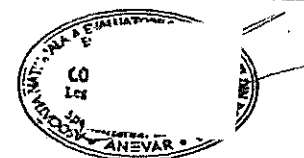
publice apare ca fiind compatibila cu destinatia generala a amplasamentului si cu natura comerciala a bunului. Totusi, functionarea efectiva pe destinatia de alimentatie publica este conditionata de obtinerea de catre utilizator/chirias a tuturor avizelor, acordurilor si autorizatiilor prevazute de legislatia aplicabila, inclusiv autorizatie de functionare, avize sanitare/sanitar-veterinare, autorizatii sau puncte de vedere privind securitatea la incendiu, dupa caz, precum si respectarea cerintelor privind igiena, siguranta alimentara, protectia consumatorului, protectia mediului si reglementarile specifice administratiei pietei. In lipsa unor documente contrare puse la dispozitie, nu au fost identificate restrictii documentare care sa excluda utilizarea spatiului ca alimentatie publica.

Al doilea criteriu este posibilitatea fizica. Spatiul analizat are o suprafata de 36,54 mp, o configuratie regulata si o amplasare la parter in cadrul unei incinte comerciale organizate. Suprafata este adecvata pentru o unitate de alimentatie publica de dimensiuni reduse sau medii, orientata preponderent catre servirea rapida, vanzare la pachet, produse de tip patiserie, brutarie, cofetarie, cafeana, fast-food, produse preparate sau semipreparate, in functie de amenajarea interioara si de cerintele autorizarii. Dimensiunea spatiului nu sustine in mod eficient functiuni care necesita suprafete extinse, cum ar fi restaurant cu zona mare de servirea la masa, depozitare voluminoasa sau activitati logistice, insa este adecvata pentru o exploatare comerciala cu rotatie ridicata si relatie directa cu traficul pietonal al pietei. Documentele puse la dispozitie nu detaliaza dotarile tehnice individuale ale spatiului, traseele de instalatii, puterea electrica disponibila, ventilatia, evacuarea, alimentarea cu apa, canalizarea sau compartimentarea interna, motiv pentru care utilizarea ca alimentatie publica se considera fizic posibila sub rezerva amenajarii corespunzatoare si a racordarii la utilitatile necesare, conform cerintelor tehnice si legale specifice acestei activitati.

Din perspectiva accesibilitatii si a relatiei cu amplasamentul, spatiul beneficiaza de integrarea intr-o piata agroalimentara, respectiv intr-o locatie in care functiunea principala genereaza prezenta constanta a cumparatorilor, comerciantilor si utilizatorilor pietei. Un astfel de context este favorabil activitatilor de alimentatie publica, deoarece cererea potentiala este formata atat de clientii pietei, cat si de persoanele care tranziteaza zona sau locuiesc in vecinatate. Pentru un spatiu de 36,54 mp, acest tip de amplasare este mai relevant decat o pozitionare izolata, deoarece permite exploatarea vadului comercial generat de ansamblul pietei si de caracterul repetitiv al consumului asociat produselor alimentare. In aceste conditii, posibilitatea fizica nu se raporteaza doar la suprafata si forma spatiului, ci si la capacitatea amplasamentului de a sustine o activitate comerciala cu adresabilitate directa catre consumator.

Al treilea criteriu este fezabilitatea financiara. Pentru un bun de dimensiune redusa, amplasat intr-o piata agroalimentara mixta, destinatia de alimentatie publica prezinta un grad ridicat de compatibilitate economica. Activitatile de alimentatie publica de tip servirea rapida sau vanzare la pachet pot utiliza eficient suprafete relativ mici, genereaza o frecventa ridicata a interactiunilor cu clientii si beneficiaza de complementaritatea cu activitatile agroalimentare din piata. In raport cu utilizari alternative, cum ar fi depozitare, birou administrativ, servicii cu flux redus sau comert specializat fara legatura cu profilul pietei, alimentatia publica are potentialul de a sustine un nivel superior al chiriei, intrucat valorifica vadul comercial, fluxul pietonal si nevoia de consum imediat. Fezabilitatea financiara este conditionata de nivelul chiriei negociate, de costurile de amenajare suportate de chirias sau de proprietar, de obligatiile de autorizare si de capacitatea operatorului de a exploata spatiul in mod conform si eficient. Totusi, pe baza caracteristicilor documentare ale spatiului si ale amplasamentului, utilizarea ca alimentatie publica este rezonabil fezabila financiar.

Al patrulea criteriu este productivitatea maxima. In cazul proprietatii analizate, cea mai productiva utilizare trebuie sa fie cea utilizare care valorifica in cea mai mare masura amplasarea in piata, caracterul de spatiu comercial nou, suprafata de 36,54 mp si fluxul potential de clienti. Alimentatia publica raspunde acestor conditii prin faptul ca este o functiune cu adresabilitate directa catre utilizatorii pietei, are sinergie cu profilul agroalimentar al amplasamentului si permite o exploatare comerciala intensiva pe o suprafata relativ mica. Utilizari alternative, precum depozitare, activitate administrativa, birou, spatiu tehnic sau comert cu produse cu rotatie redusa, ar reprezenta utilizari posibile in anumite conditii, insa nu ar valorifica in aceeasi masura



pozitionarea in piata si potentialul de vad comercial. De asemenea, o utilizare strict de depozitare sau suport ar conduce la o exploatare suboptimala a spatiului, intrucat ar limita relatia directa cu publicul si nu ar capitaliza natura comerciala a amplasamentului.

Din analiza comparativa a utilizarilor posibile rezulta ca destinatia de alimentatie publica este superioara celorlalte utilizari probabile ale spatiului. Comertul alimentar sau nealimentar clasic poate fi permis si fizic posibil, insa nu prezinta intotdeauna acelasi potential de venit pe mp ca o activitate de alimentatie publica intr-o piata cu flux constant de clienti. Serviciile de proximitate pot fi de asemenea posibile, dar dependenta lor de trafic si frecventa consumului este diferita si, in general, mai putin corelata cu profilul unei pietre agroalimentare. Utilizarea ca depozit sau birou nu este considerata cea mai buna utilizare, deoarece ar reduce expunerea comerciala a spatiului si ar diminua capacitatea acestuia de a genera venituri din chirie la nivelul posibil pentru o activitate orientata catre public. Prin urmare, utilizarea ca alimentatie publica apare ca utilizarea care maximizeaza avantajele de amplasament, functionalitate si exploatare economica.

Analiza celei mai bune utilizari are in vedere si faptul ca bunul urmeaza a fi inchiriat. Din perspectiva proprietarului/administratorului, inchirierea catre un operator de alimentatie publica este o forma de exploatare adecvata, intrucat transforma spatiul intr-o sursa de venit recurent si pastreaza destinatia comerciala compatibila cu piata. Pentru chiras, spatiul ofera avantajul unei suprafete gestionabile, potrivita pentru o amenajare eficienta, cu investitie initiala relativ controlabila fata de spatii comerciale de dimensiuni mai mari. Pentru ansamblul pietei, existenta unei functiuni de alimentatie publica poate contribui la cresterea atractivitatii comerciale, la extinderea duratei de stationare a clientilor si la diversificarea serviciilor disponibile in incinta.

Pe baza celor de mai sus, se concluzioneaza ca cea mai buna utilizare a spatiului comercial in suprafata de 36,54 mp, amplasat in incinta Pietei Berceni-Oltenitei, este utilizarea ca spatiu comercial destinat alimentatiei publice, in regim de inchiriere, sub rezerva obtinerii tuturor autorizatiilor si avizelor legale necesare si a realizarii amenajarilor tehnice corespunzatoare. Aceasta utilizare este considerata legal permisa in raport cu documentele analizate, fizic posibila prin prisma dimensiunii, amplasarii si configuratiei spatiului, fezabila financiar prin raportare la potentialul de exploatare comerciala al pietei si maxim productiva deoarece valorifica vadul comercial, fluxul de clienti si caracterul agroalimentar al amplasamentului. In consecinta, destinatia propusa de alimentatie publica este apreciata ca fiind cea mai buna utilizare a proprietatii subiect, in forma sa actuala de spatiu comercial nou, integrat in ansamblul Pietei Berceni-Oltenitei.

EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE

Proprietatea ce face obiectul raportului de evaluare este reprezentata de spatiul comercial in suprafata de 36,54 mp cu destinatia comercializare produse alimentare situat in incinta Pietei Agroalimentare Berceni - Oltenitei din Sos. Berceni 33, sector 4.

In raport cu scopul evaluarii, proprietatea subiect nu este analizata ca simpla componenta constructiva, ci ca spatiu comercial destinat exploatarei economice prin inchiriere. Prin urmare, criteriul esential de apreciere a utilitatii economice este capacitatea spatiului de a genera venit pentru locator, prin incasarea unei chirii, si pentru locatar, prin desfasurarea unei activitati comerciale viabile. Avand in vedere destinatia de alimentatie publica, amplasarea in incinta unei pietre agroalimentare, caracterul de spatiu nou si existenta unui flux potential de cumparatori specific unei pietre publice, comportamentul rational al participantilor la piata se raporteaza in principal la veniturile posibil de obtinut din utilizarea spatiului si la chiria suportabila in cadrul exploatarei comerciale.

Din aceasta perspectiva, abordarea prin venit este apreciata ca abordarea cea mai adecvata pentru estimarea valorii de inchiriere. Aceasta permite corelarea chiriei estimate cu potentialul economic al spatiului, cu vadul comercial al amplasamentului, cu natura activitatii propuse si cu gradul de sustenabilitate al chiriei in raport cu veniturile asteptate din exploatarea ca unitate de alimentatie publica. In cazul unui spatiu comercial destinat



inchirierii, valoarea economica a folosintei este determinata de utilitatea pe care bunul o are pentru un potential chiras si de capacitatea acestuia de a transforma amplasamentul, suprafata, accesibilitatea si fluxul de clienti in venituri operationale.

Abordarea prin venit este, de asemenea, compatibila cu premisa celei mai bune utilizari stabilita pentru proprietatea subiect, respectiv utilizarea ca spatiu comercial pentru alimentatie publica, in regim de inchiriere. In aceasta ipoteza, chiria nu trebuie privita izolat, ca un quantum arbitrar pe metru patrat, ci ca o marime economica rezultata din echilibrul dintre potentialul de exploatare al spatiului, gradul de atractivitate al pietei, accesul pietonal si rutier, profilul cumparatorilor, cererea pentru produse de consum imediat si posibilitatea chirasului de a suporta costurile de ocupare fara a compromite viabilitatea activitatii comerciale.

In sensul prezentei evaluari, abordarea prin venit poate fi utilizata pentru determinarea unei chirii sustenabile, prin raportare la veniturile potentiale generate de activitatea admisa si la remunerarea rezonabila a dreptului de folosinta acordat chirasului. Aceasta abordare reflecta mai bine logica economica a inchirierii unui spatiu de alimentatie publica decat o simpla raportare la caracteristicile fizice ale constructiei. In mod particular, pentru un spatiu amplasat in cadrul unei pieti, utilitatea economica este influentata de fluxul de clienti, de complementaritatea cu celelalte functiuni comerciale, de vizibilitate, accesibilitate si de pozitionarea in ansamblul pietei, elemente care se transpun in capacitate de generare a veniturilor.

Abordarea prin piata, desi este in mod uzual analizata in cazul spatiilor comerciale, nu este apreciata ca adecvata pentru aplicare ca metoda principala in prezenta evaluare, avand in vedere particularitatile proprietatii subiect si limitarea datelor comparabile relevante. Spatiul este un spatiu nou, realizat in cadrul unui obiectiv public de modernizare/reconfigurare a unei pieti agroalimentare, aflat intr-un regim administrativ specific, iar destinatia avuta in vedere este alimentatie publica in incinta pietei. Comparabilele generale de tip spatii comerciale stradale, galerii comerciale, parter de bloc sau unitati din centre comerciale nu reproduc in mod corespunzator aceleasi conditii de amplasament, regim juridic, flux de clienti, restrictii de utilizare, mod de atribuire, obligatii ale chirasului si context operational.

Aplicarea directa a abordarii prin piata ar presupune existenta unor tranzactii sau contracte de inchiriere efectiv incheiate pentru spatii similare, amplasate in pieti agroalimentare comparabile, cu destinatie similara de alimentatie publica, suprafete apropiate, conditii tehnice similare, regim de administrare public asemanator si conditii contractuale comparabile. In lipsa unor astfel de date suficiente, verificabile si omogene, utilizarea abordarii prin piata ar conduce la ajustari numeroase si semnificative, cu un grad ridicat de subiectivitate. Ofertele publice de inchiriere, daca sunt disponibile, reflecta preturi solicitate, nu neaparat chirii contractate, si pot fi influentate de politici comerciale individuale, de niveluri diferite de amenajare, de pozitionare si de destinatie, ceea ce reduce relevanta lor pentru proprietatea subiect.

Prin urmare, abordarea prin piata nu este exclusa ca sursa generala de informare privind nivelurile de referinta din zona sau privind rezonabilitatea concluziei, insa nu este considerata adecvata pentru fundamentarea principala a valorii de inchiriere in cazul de fata. Utilizarea acesteia ca metoda distincta ar putea supraevalua sau subevalua chiria, deoarece ar transfera mecanic niveluri de chirie aferente unor proprietati cu caracteristici functionale si juridice diferite, fara a surprinde in mod adecvat capacitatea efectiva de exploatare comerciala a spatiului din incinta Pietei Berceni-Oitenitei.

Abordarea prin cost nu este adecvata pentru estimarea valorii de inchiriere a proprietatii subiect, intrucat aceasta abordare fundamenteaza, in principal, valoarea proprietatii prin raportare la costul de construire sau de inlocuire al unei constructii, corectat cu deprecierea aplicabila. Or, in cazul estimarii chiriei pentru un spatiu comercial, costul de construire al spatiului nu reprezinta un indicator direct al chiriei de piata sau al chiriei economice suportabile. Un chiras nu stabileste nivelul chiriei in functie de costul istoric sau de costul de realizare al constructiei, ci in functie de utilitatea spatiului, potentialul de vanzare, amplasament, acces, vad comercial, restrictii de utilizare si rentabilitatea activitatii ce urmeaza a fi desfasurata.



În plus, abordarea prin cost nu surprinde elementele comerciale esențiale ale amplasamentului, precum fluxul de clienți din piață, complementaritatea cu activitățile agroalimentare, vizibilitatea, accesibilitatea, caracterul de spațiu nou și destinația de alimentație publică. Două spații cu costuri de construcție similare pot genera chirii semnificativ diferite, în funcție de localizare, trafic pietonal, profilul clientelei și posibilitatea de exploatare comercială. Prin urmare, abordarea prin cost are relevanță limitată în estimarea chiriei și poate fi utilizată, cel mult, pentru înțelegerea caracteristicilor fizice ale bunului sau a investiției, nu pentru determinarea valorii de închiriere.

Pe baza celor de mai sus, se apreciază că abordarea prin venit este cea mai adecvată pentru estimarea valorii de închiriere a spațiului comercial analizat, deoarece reflectă direct modul în care proprietatea subiect va fi utilizată, respectiv ca spațiu generator de venit prin închiriere pentru activitate de alimentație publică. Această abordare este în concordanță cu scopul evaluării, cu destinația avută în vedere, cu premisa celei mai bune utilizări și cu caracteristicile economice ale amplasamentului. Abordarea prin piață nu este considerată adecvată ca metodă principală din cauza lipsei unor comparabile suficient de similare și verificabile, iar abordarea prin cost nu este adecvată deoarece nu exprimă relația economică dintre folosința spațiului și venitul/chiria ce poate fi obținută.

Concluzia analizei este că estimarea valorii de închiriere trebuie fundamentată preponderent prin abordarea prin venit, având în vedere potențialul de exploatare al spațiului, destinația de alimentație publică, localizarea în incinta pieței și capacitatea proprietății de a genera beneficii economice pentru părțile implicate în raportul de închiriere. Valoarea de închiriere rezultată trebuie să reflecte o chirie sustenabilă, rezonabilă și compatibilă cu utilizarea comercială propusă, sub rezerva respectării condițiilor legale, tehnice și administrative aplicabile pentru funcționarea unei unități de alimentație publică.

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.

În abordarea prin comparație directă, evaluatorul formulează o opinie asupra valorii în urma analizei unor proprietăți și comparării acestora cu proprietatea în cauză. Tehnicile analizei comparative aplicate în abordarea prin comparație directă sunt fundamentale în cadrul procesului de evaluare. Estimările referitoare la chiria de piață, cheltuielile, valoarea terenului, cost, depreciere și alți parametri ai valorii pot fi utilizate în alte abordări ale evaluării utilizând tehnici comparative similare.

În analiza comparative, se pot utiliza atât corecțiile cantitative cât și cele calitative dar nu concomitant. În general corecțiile cantitative sunt făcute înainte de efectuarea celor calitative.

Evaluarea chiriilor de piață s-a realizat prin analiza comparației relative, folosind datele de piață disponibile despre închirierea centrelor și a parcurilor comerciale din București.

Pe pietele specifice, chiriile practicate sunt lunare și se exprimă în euro / mp / luna.

Asadar, în aplicarea acestei metode au fost colectate, analizate, comparate și ajustate oferte de închiriere privind bunuri similare disponibile pe piața specifică în vederea estimării valorii chiriei de piață inclusiv taxele stabilite prin cele două HC mai sus menționate.

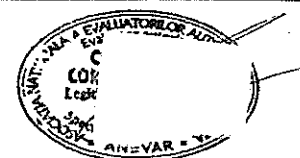


Evaluarea chiriilor de piata s-a realizat prin analiza comparatiei relative, folosind datele de piata disponibile despre inchirierea imobilelor similare cu bunurile subiect.

De asemenea, tinand cont de scopul evaluarii precum si de informatiile detinute, pana la acest moment si de natura proprietatii imobiliare analizate, chiriile de piata au fost estimate, tinand cont de amplasarea acestuia, dimensiunea si destinatia acestuia.

Nr.	Amplasament / zona	Descriere oferta	Suprafata	Chirie solicitata	Chirie unitara	Link integral sursa	Observatii
1	Piata Sudului, Sos. Oltenitei 105A, Sector 4	Spatii comerciale disponibile in zona Piata Sudului, cu trafic pietonal si auto ridicat si acces la mijloace de transport.	40 mp indicat; disponibil 20-300 mp	12 EUR/mp/luna	12,00 EUR/mp/luna	https://www.anuntul.ro/app.php/anunt-inchiriere-ni-bu	Reper relevant prin proximitate, vad comercial si amplasare in zona comerciala consolidata.
2	Sos. Oltenitei, Sector 4	Spatiu comercial la parter, in cladire/bloc de apartamente, an constructie 2023, amplasare in zona Oltenitei.	187 mp	3.366 EUR/luna	18,00 EUR/mp/luna	https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-s-274407409	Reper relevant pentru segmentul comercial stradal/parter din aceeași arie largă Oltenitei - Berceni.
3	Aparatorii Patriei - Sos. Berceni, Sector 4	Spatiu comercial stradal, de mici dimensiuni, cu acces direct si pozitionare in zona Aparatorii Patriei - Berceni.	40 mp	829 EUR/luna	20,73 EUR/mp/luna	https://www.imobiliare.net/aparatorii-patriei/inchirieri-spatii-comerciale-26or	Reper relevant prin suprafata apropiata de spatiul subiect si prin accesul comercial direct.
4	Berceni - Aparatorii Patriei, Sector 4	Spatiu comercial de mici dimensiuni, pretabil pentru activitati comerciale, servicii sau birou, zona Berceni.	35 mp	659 EUR/luna	18,83 EUR/mp/luna	https://www.imobiliare.net/oltenitei-berceni/inchirieri-spatii-comerciale-%	Reper relevant prin suprafata comparabila cu bunul subiect.
5	Resita - Berceni, Sector 4	Spatiu comercial amplasat la parterul unui centru comercial, mentionat ca pretabil pentru fast-food, patiserie, cofetarie sau activitati similare.	100 mp	3.000 EUR/luna	30,00 EUR/mp/luna	https://www.imobiliare.net/resita/inchirieri-spatii-comerciale-26or	Reper relevant ca destinatie de alimentatie publica, dar tratat cu pondere redusa ca reper superior.

Cursul de referință EURO/RON afișat de BNR la data evaluării, respectiv la data de 08.05.2026 este de 1 EUR= 5. 2364 RON.



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 proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

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

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

Intervalul chiriilor unitare observate în ofertele analizate se situează între 12,00 EUR/mp/lună și 30,00 EUR/mp/lună. Media aritmetică simplă a celor cinci repere este de aproximativ 19,91 EUR/mp/lună, iar mediana este de aproximativ 18,83 EUR/mp/lună. Totuși, oferta de 30,00 EUR/mp/lună, deși relevantă prin destinația de alimentație publică, reprezintă un reper superior, întrucât privește un spațiu de 100 mp, amplasat la parterul unui centru comercial, cu poziționare și condiții potențial diferite față de un spațiu din incinta unei piețe agroalimentare.

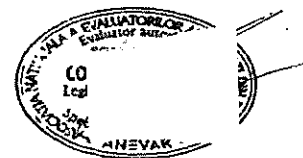
Dacă se elimină reperul superior de 30,00 EUR/mp/lună, intervalul rămas al ofertelor relevante este de 12,00 - 20,73 EUR/mp/lună, cu o medie de aproximativ 17,39 EUR/mp/lună. Acest interval este mai adecvat pentru comparația cu spațiul subiect, având în vedere că include spații comerciale de dimensiuni mici/medii, în zona Berceni - Oltenitei - Aparaturii Patriei - Piața Sudului.

Pentru spațiul subiect de 36,54 mp, în lipsa unor tranzacții ferme comunicate și ținând cont de caracterul ofertelor publice, un interval rezonabil de analiză pentru chiria de piață este 14 - 18 EUR/mp/lună. Limita inferioară este susținută de oferta identificată la nivelul de 12 EUR/mp/lună și de necesitatea aplicării unei abordări prudente asupra chiriilor solicitate, iar partea mediană/superioară este susținută de ofertele pentru spații comerciale de dimensiuni apropiate și de destinația de alimentație publică. Ca valoare de lucru, în ipoteza unui spațiu nou, funcțional și autorizabil pentru alimentație publică, se poate reține prudențial un nivel de 16 EUR/mp/lună, respectiv aproximativ 585 EUR/lună pentru suprafața de 36,54 mp.

Nu au fost utilizate ca repere directe valori rezultate din evaluări anterioare sau din înțelegeri contractuale neconfirmate între părți. Analiza se bazează pe informații publice de ofertă, pe caracteristicile bunului subiect și pe raționamentul de piață aplicabil spațiilor comerciale de mici dimensiuni.

Pentru segmentul retail, informațiile publice de piață indică randamente prime în zona 7,00% - 7,25% pentru active comerciale de calitate superioară, precum spații high-street prime sau centre comerciale dominante. Aceste randamente reflectă însă active instituționale, cu lichiditate ridicată, fluxuri de venit stabilizate și risc investițional mai redus.

Bunul subiect nu este un activ retail prime instituțional, ci un spațiu comercial individual, de mici dimensiuni, amplasat în incinta unei piețe agroalimentare și destinat închirierii către un operator de alimentație publică. Prin urmare, față de randamentele prime se justifică aplicarea unei prime de risc pentru dimensiunea redusă,



lichiditatea mai scazuta, dependenta de un singur chirias, riscul de recontractare, eventualele conditii speciale impuse de administrarea publica si riscurile operationale specifice alimentatiei publice.

In aceste conditii, pentru un astfel de bun imobil, rata de capitalizare indicativa poate fi estimata in intervalul 8,50% - 10,00%. Pentru un contract de inchiriere stabilizat, cu chirias solvabil, durata rezonabila si cheltuieli operationale transferate in mare parte chiriasului, se poate utiliza o rata de capitalizare in partea inferioara a intervalului, respectiv 8,50% - 9,00%. Pentru o abordare prudenta, in lipsa unui contract semnat si a unui istoric de exploatare pentru spatiul nou, o rata de lucru de 9,50% este justificabila.

In estimarea venitului net, cheltuielile fixe trebuie analizate in functie de structura contractului de inchiriere. In ipoteza uzuala de piata pentru spatii comerciale, consumurile de utilitati, autorizatiile operationale, amenajarile de exploatare, salubritatea aferenta activitatii si cheltuielile direct generate de activitatea de alimentatie publica sunt, de regula, in sarcina chiriasului. Proprietarului ii pot ramane cheltuieli nerecuperabile, precum administrarea contractului, reparatii capitale sau curente nerecuperabile, asigurari, taxe sau costuri juridice/administrative.

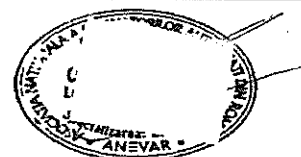
Element de cheltuiala	Interval estimativ	Tratament in analiza
Administrare proprietate / gestiune contract	2% - 3% din venitul brut efectiv	Cheltuiala fixa sau cvasi-fixa, aferenta urmaririi contractului si incasarilor.
Asigurari, taxe, costuri administrative si documentare	1% - 2% din venitul brut efectiv	Se include numai in masura in care nu este recuperata de la chirias sau nu este suportata de administratia pietei.
Reparatii si intretinere nerecuperabile / rezerva pentru inlocuiri	4% - 6% din venitul brut efectiv	Relevanta pentru spatiu nou, dar cu risc de uzura mai ridicata in alimentatie publica.
Mentenananta spatii comune nerecuperabila	1% - 3% din venitul brut efectiv	Aplicabila daca anumite costuri comune nu sunt refacturate separat chiriasului.
Total cheltuieli fixe/nerecuperabile	8% - 12% din venitul brut efectiv	Interval recomandat pentru calculul de lucru, in ipoteza unui contract semi-net / net partial.

Pentru nivelul de lucru de 16 EUR/mp/luna, venitul brut potential este de aproximativ 7.016 EUR/an. Aplicarea unui nivel de 8% - 12% pentru cheltuieli fixe/nerecuperabile conduce la un interval de aproximativ 561 - 842 EUR/an. Acest interval trebuie ajustat in functie de prevederile efective ale contractului de inchiriere si de costurile pe care proprietarul le va transfera chiriasului.

Pentru spatiile comerciale bine amplasate, cu acces facil si vad comercial bun, riscul de neocupare este, in mod normal, mai redus decat in cazul spatiilor secundare sau al spatiilor fara expunere. Amplasarea in incinta Pietei Berceni-Oltenitei, existenta unui flux constant de cumparatori si destinatia de alimentatie publica sustin o cerere potentiala relativ buna pentru spatiul subiect.

Pe de alta parte, spatiul este nou, iar la data analizei nu a fost comunicat un contract de inchiriere semnat si nici un istoric de exploatare pentru unitatea de 36,54 mp. Prin urmare, este prudent sa se includa o pierdere pentru neocupare si neincasare. Pentru un scenariu stabilizat, se recomanda un grad de neocupare de 5%. Pentru o abordare mai prudenta, mai ales inainte de atribuirea contractului de inchiriere, se poate utiliza 7%.

In calculul de lucru, pentru un bun de mici dimensiuni, nou, amplasat intr-o piata agroalimentara functionala si destinat alimentatiei publice, un grad de neocupare de 5% este sustenabil ca ipoteza stabilizata, cu mentiunea ca acesta trebuie revizuit daca procedura de inchiriere, nivelul chiriei solicitate sau conditiile tehnice/autorizatorii reduc atractivitatea pentru potentialii chiriasi.



Pe baza ofertelor identificate si a caracteristicilor bunului subiect, chiria de piata pentru spatiul comercial de 36,54 mp poate fi analizata intr-un interval de 14 - 18 EUR/mp/luna. Pentru un scenariu echilibrat, care ia in considerare suprafata mica, destinatia de alimentatie publica si amplasarea in incinta pietei, dar si caracterul de oferta al datelor de piata si riscul initial de inchiriere, nivelul de lucru recomandabil este de 16 EUR/mp/luna, respectiv aproximativ 585 EUR/luna. Nivelul de 14 EUR/mp/luna poate fi utilizat ca limita prudenta, in timp ce nivelurile peste 18 EUR/mp/luna necesita justificare suplimentara prin conditii contractuale favorabile, vad comercial superior, amenajari complete si cerere confirmata din partea operatorilor de alimentatie publica.

2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Au fost analizate astfel, atât cantitatea, calitatea informațiilor deținute și adecvarea abordărilor prezentate, cât și principiul prudenței adecvat scopului evaluării, în vederea estimării valorii chiriei de piață pentru spațiul comercial în suprafața de 36,54 mp cu destinația alimentatie publica situat în incinta Pieței Agroalimentare Berceni - Oltenitei din Sos. Berceni 33, sector 4.

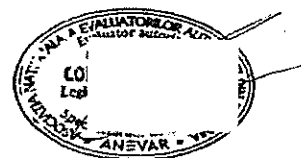
Nivelul de 16 EUR/mp/luna reprezintă o chirie unitară de piață estimată pentru utilizarea spațiului ca spațiu comercial destinat activității de alimentatie publica, în ipoteza închirierii către un operator independent, în condiții normale de piață. Acest nivel nu reprezintă un pret contractual cunoscut și nu are la bază o înțelegere efectivă între părți, ci este o estimare rezultată din analiza caracteristicilor fizice și funcționale ale spațiului, a localizării, a destinației comerciale avute în vedere, a atractivității vadului comercial și a informațiilor disponibile privind chirii solicitate pentru proprietăți concurente sau substituibile.

Din analiza reperelor de piață identificate pentru spații comerciale aflate la închiriere în arealul Berceni - Oltenitei - Piața Sudului - Aparatorii Patriei a rezultat o plajă relativ largă a chiriilor solicitate. Ofertele analizate indică, în principal, niveluri unitare cuprinse între aproximativ 12 EUR/mp/luna și peste 20 EUR/mp/luna pentru spații comerciale aflate în zone cu trafic pietonal și rutier, cu suprafețe și caracteristici diferite. Există și repere superioare, cu chirii unitare mai ridicate, însă acestea au fost tratate cu prudență, având în vedere că pot reflecta condiții particulare de expunere, destinație, amenajare, negociere sau strategie comercială a ofertantului.

În cadrul selecției finale, nivelul de 16 EUR/mp/luna a fost considerat adecvat deoarece se situează în interiorul intervalului de piață observat și reflectă o poziționare mediană-prudentă față de ofertele comparabile. Nivelul este superior reperelor minime identificate pentru spații cu suprafețe mai mari sau cu caracteristici mai generale, întrucât spațiile comerciale de dimensiuni reduse au, de regulă, chirii unitare mai mari, iar destinația de alimentatie publica poate susține o capacitate mai bună de plată prin raportare la rulajul posibil. În același timp, nivelul este inferior reperelor superioare din piață, ceea ce reflectă o abordare prudentă față de faptul că ofertele reprezintă chirii solicitate, nu chirii contractate, și față de particularitățile spațiului subiect.

Caracteristicile spațiului subiect susțin alegerea unui nivel de chirie situat peste limita inferioară a intervalului. Spațiul are o suprafață de 36,54 mp, este un spațiu nou, integrat într-un ansamblu de piață agroalimentară modernizat/reconfigurat, și este destinat unei activități comerciale cu adresabilitate directă către consumatori. Amplasarea în cadrul unei piețe agroalimentare este favorabilă pentru alimentatie publica, deoarece generează trafic pietonal recurent, prezintă zilnică a cumpărătorilor, complementaritate cu activitățile de vânzare de produse alimentare și posibilitatea captării cererii de proximitate. Pentru un operator de alimentatie publica, astfel de caracteristici pot susține un interes comercial superior față de un spațiu fără vad, fără flux pietonal sau fără context de consum imediat.

Pe de altă parte, nivelul de 16 EUR/mp/luna integrează și elementele de prudență necesare. Spațiul subiect nu a fost tratat ca spațiu stradal premium independent, cu expunere directă continuă la un bulevard major, ci ca spațiu comercial amplasat în incinta unei piețe, cu atractivitate dependentă de funcționarea ansamblului, de programul pieței, de fluxul de clienți generat de aceasta și de condițiile concrete de acces și exploatare. De



asemenea, pentru destinatia de alimentatie publica pot fi necesare amenajari specifice, dotari, racorduri, autorizatii si avize, iar aceste elemente pot influenta disponibilitatea chiriasilor de a plati o chirie apropiata de partea superioara a intervalului de piata.

Prin urmare, nivelul de 16 EUR/mp/luna reprezinta un compromis rezonabil intre potentialul comercial al spatiului si riscurile/limitarile specifice. Acesta reflecta avantajele date de suprafata redusa, starea noua, destinatia comerciala si amplasarea intr-o piata cu vad, dar si limitarile date de caracterul specific al amplasamentului, de necesitatea autorizarii si amenajarii pentru alimentatie publica, de caracterul negociabil al ofertelor de piata si de faptul ca informatiile disponibile provin preponderent din oferte, nu din contracte efectiv incheiate.

Raportat la suprafata spatiului subiect de 36,54 mp, aplicarea chiriei unitare de 16 EUR/mp/luna conduce la o chirie lunara estimata de 584,64 EUR/luna, rotunjit la aproximativ 585 EUR/luna. Acest nivel poate fi considerat chirie de baza estimata pentru spatiul analizat, fara a include, in lipsa unor prevederi contractuale certe, TVA, utilitati, servicii, cheltuieli de intretinere, taxe specifice sau alte costuri operationale care pot fi transferate chiriasului sau suportate distinct, in functie de conditiile concrete ale contractului de inchiriere.

In concluzie, chiria de 16 EUR/mp/luna este justificata ca nivel de piata adecvat pentru spatiul comercial subiect, avand in vedere corelarea dintre reperatele de piata disponibile, destinatia propusa de alimentatie publica, dimensiunea redusa a spatiului, starea noua, integrarea in incinta Pietei Berceni-Oltenei si caracterul prudent al estimarii. Nivelul ales nu se bazeaza pe o tranzactie anterioara necunoscuta si nu presupune cunoasterea unei intelegeri finale intre parti, ci reprezinta concluzia evaluatorului din analiza informatiilor disponibile la data evaluarii.

Calcul orientativ al chiriei lunare:

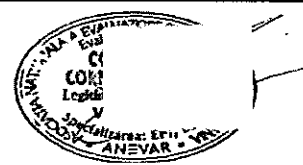
Suprafata analizata	36,54 mp
Chirie unitara estimata	16 EUR/mp/luna
Chirie lunara rezultata	584,64 EUR/luna
Chirie lunara rotunjita	aproximativ 585 EUR/luna

In functie de durata, contractele de inchiriere pot fi termen scurt (de cinci ani sau mai putin) sau lung (peste 5 ani). Pentru scopul evaluarii s-a presupus estimarea unei chirii de piata, in vederea prelungirii contractelor de inchiriere existente.

Cheltuielile care sunt incluse in chirie difera de la o piata la alta. Plecand de la acest criteriu, se deosebesc mai multe tipuri de chirie (chirie bruta; chiria neta; chiria neta tripla etc.). Tinand cont de practica pietei industriale romanesti cat si de prevederile contractului de inchiriere, la data evaluarii, chiria estimata este o chirie neta care presupune ca utilitatile, impozitele, asigurare si cheltuielile curente sunt platite de catre chirias in timp ce proprietarul plateste numai reparatiile capitale.

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.

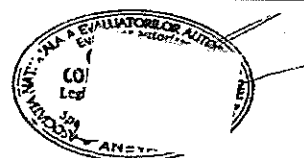
De asemenea, evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate in cazul in care valorile prezentate in cadrul prezentului raport de evaluare nu sunt conforme cu starea / caracteristicile bunului subiect, avand in vedere cele mai sus mentionate.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

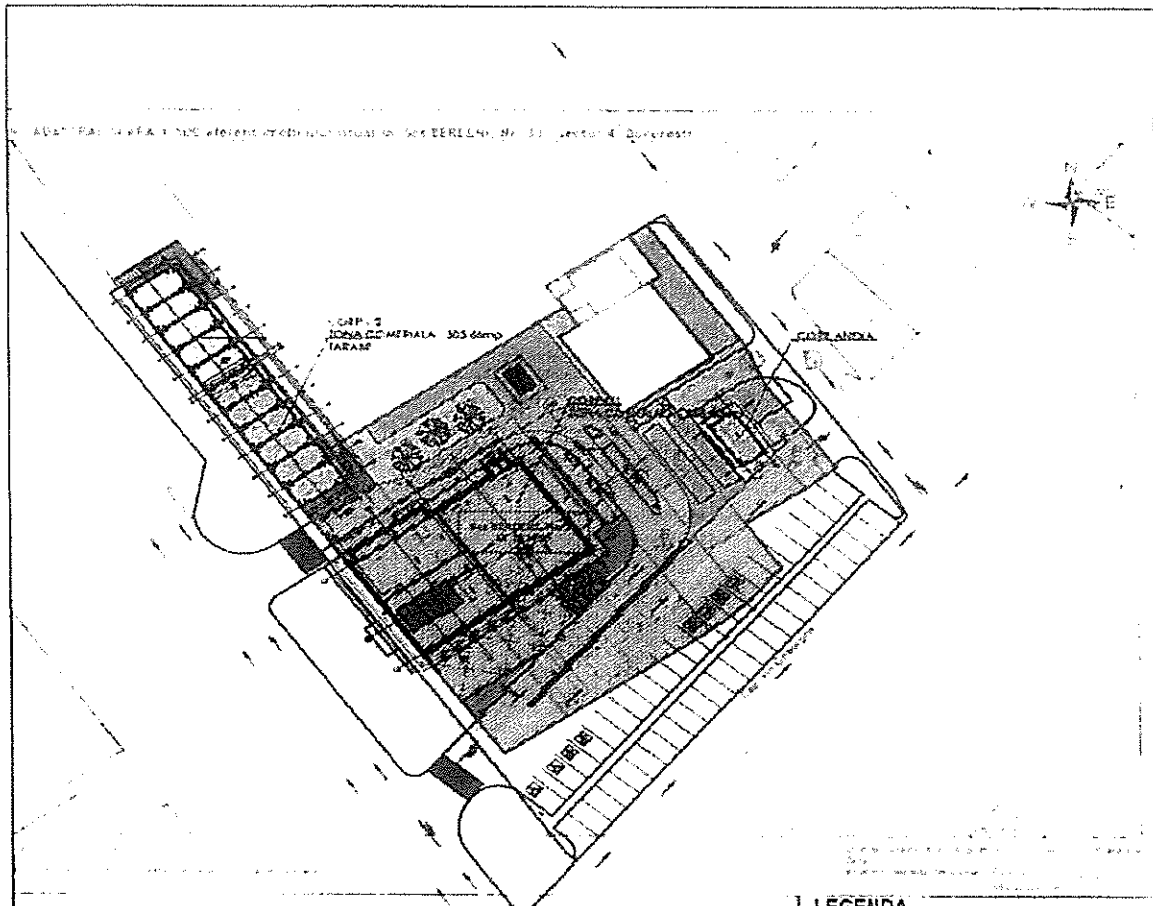
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

NR. LEGITIMATIE:



ANEXE



LEGENDA

	Suprafata teren aferenta corp C1 = 1454 mp
	Suprafata teren aferenta corp C2 si anexa = 782 mp

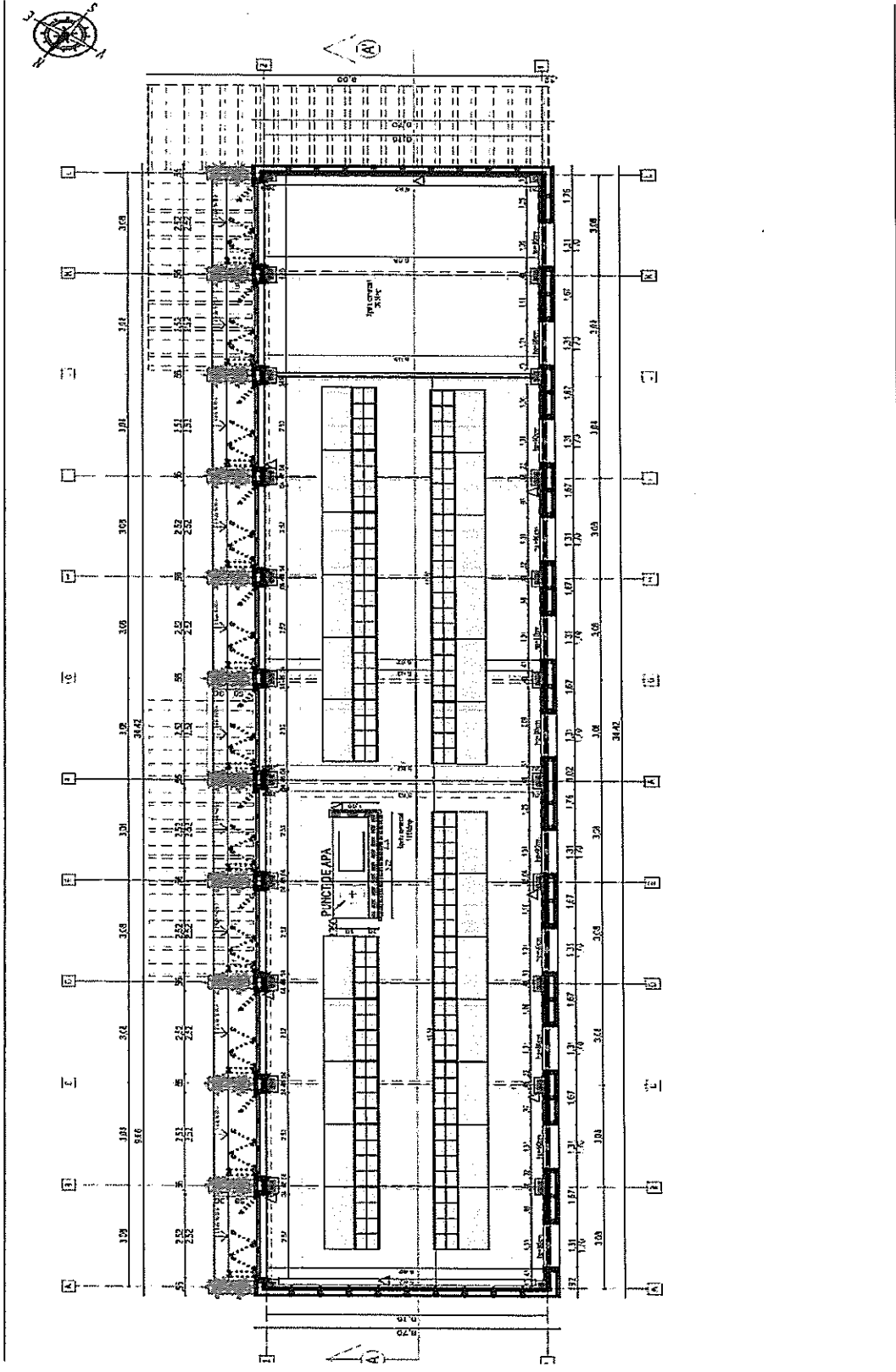
Soluțiile tehnice și tehnice arhitecturale în proiect sunt documente care prezintă informații tehnice și arhitecturale generale CONCRETE și DESKUP ȘI UTILEȘI ȘI AL. De tot și aplicați numai în scopul pentru care au fost concepute. Orice modificare în proiect trebuie să fie înregistrată în proiect și să fie aprobată de proiectant și de client. Proiectul este de proiectare și execuție CONCRETE și EXECUȚION SOLUTIONS ȘI AL.

CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ (conform HG nr. 709/1997) C
 CLASA DE IMPORTANȚĂ (conform Normelor PEI nr. 1/2013) B
 RISC DE INCENDIU (conform P114/06) INC
 CLASA DE RIZIC (conform P114/06) R114/06 (conform Normelor) 3

ASOCIEREA: SOCIETATEA CU RASPUNDABILITATE LIMITATA PROIECT ORL SRL		TITULARI BENEFICIAR: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI	
PROIECTANT GENERAL: CONCRETE & DESIGN SOLUTIONS S.R.L. București, Strada ...		DENUMIRE PROIECT: MODERNIZARE, RECONFIGURARE, REAMENAJARE PIATA AGRADALMENTARA SI MEXTA SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI	
PROIECTANT DE SPECIALITATE ARHITECTURA: DOL DESIGN & ARCHITECTURE S.R.L. București, Strada ...		ADRESA: BOSLANA BENON Nrl. 13, SECTOR 4 BUCUREȘTI	
CALITATEA: Manager proiect Manager proiect arh Șef de proiect Proiectant Desenat		SEMNATURĂ: 	
TOTAL - zone comerciale 672.06 mp		PLAN SITUATIE	

CORP C1 si CORP C2	
Suprafata zona comerciala C1	368.4 mp
Suprafata teren aferent Corp C1	1454 mp
Suprafata zona comerciala C2	205.02 mp
Suprafata piata acoperita C2	98.64 mp
Suprafata teren aferent Corp C2	782 mp
TOTAL - zone comerciale	672.06 mp







**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 CISQ Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

REFERAT DE APROBARE

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4	
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL	
INTRARE	Nr. 69/27.05.2026
IESIRE	

Având în vedere:

- ✓ Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- ✓ Hotărârea Consiliului Local nr.83/2025 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții: "Modernizare, reconfigurare, reamenajare piața agroalimentară și mixtă și organizare executare lucrări" Șos. Berceni nr.33, sector 4, București.
- ✓ Hotărârea Consiliului Local 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 aprobarea documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fșe de date, model contract de închiriere și lista cu situația imobilelor libere ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Art.332-art.348 privind închirierea bunurilor proprietate publică din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu completările și modificările ulterioare;

Ținând cont de faptul lucrările de modernizare, reamenajare, reconfigurare a pieței Berceni Oltenitei din șos. Berceni nr.33, sector 4, București se apropie de finalizare iar în incinta pieței agroalimentare se va afla un spațiu comercial pentru comercializare produse alimentare.

Având în vedere prevederile art. 332- art. 348 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu completările și modificările ulterioare, supunem spre aprobare de către Consiliul Local Sector 4 următoarele:

- închirierea spațiului comercial cu destinația comercializare produse alimentare în suprafață de 36,54 situat în incinta pieței agroalimentare Berceni Oltenitei, Șos. Berceni nr.33, sector 4, București:



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR**

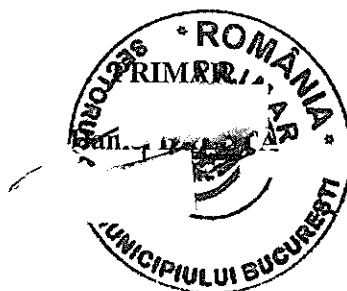
APARATUL DE SPECIALITATE
Bd. George Coșbuc nr. 6-16, sector 4, București
Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90

Member of CISQ Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

- durata de închiriere de 5 ani;
- prețul pornire al licitației conform Raportului de evaluare pentru estimarea valorii minime de închiriere pentru spațiul comercial în suprafață de 36,54 mp, cu destinația comercializare produse alimentare situat în incinta Pieței Agroalimentare Berceni Olteniței din Șos. Berceni nr.33, sector 4, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR și înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr.40990/12.05.2026;
- Organizarea licitației și întocmirea documentației de atribuire: caiete de sarcini, fișa de date și model contract de închiriere se vor face în baza prevederilor 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 aprobarea documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fișe de date, model contract de închiriere și Lista cu situația imobilelor libere ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare;





**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR**

APARATUL DE SPECIALITATE

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

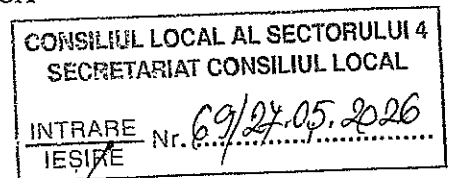
Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90

Member of CISQ Federation



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

**DIRECȚIA AUTORIZĂRI, ADMINISTRARE PIEȚE ȘI LOGISTICĂ
SERVICIUL PATRIMONIU ȘI ARHIVĂ
Nr. P.16.2/49/13.05.2026**



RAPORT DE SPECIALITATE

Având în vedere :

- ✓ Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- ✓ Hotărârea Consiliului Local nr.83/2025 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții: "Modernizare, reconfigurare, reamenajare piața agroalimentară și mixtă și organizare executare lucrări" Șos. Berceni nr.33, sector 4, București.
- ✓ Hotărârea Consiliului Local 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 aprobarea documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fșe de date, model contract de închiriere și lista cu situația imobilelor libere ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Art.332-art.348 privind închirierea bunurilor proprietate publică din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu completările și modificările ulterioare;

Ținând cont de faptul lucrările de modernizare, reamenajare, reconfigurare a pieței din șos. Berceni nr.33, sector 4, București se apropie de finalizare iar în incinta pieței agroalimentare se va afla un spațiu comercial în suprafață de 36,54 mp, pentru comercializare produse alimentare.

Având în vedere prevederile art. 332- art. 348 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu completările și modificările ulterioare, supunem spre aprobare de către Consiliul Local Sector 4 închirierea acestui spațiu, durata de închiriere de 5 ani, prețul pornire



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
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 CISQ Federation

RIAR SIMTEX

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

al licitației conform Raportului de evaluare pentru estimarea valorii minime de închiriere pentru spațiul comercial în suprafață de 36,54 mp, cu destinația comercializare produse alimentare situat în incinta Pieței Agroalimentare Berceni Olteniței din Șos. Berceni nr.33, sector 4, întocmit de evaluator Tiberius Corneliu Constantin și înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr. 40990/12.05.2026 și a documentației de trebuie.

Organizarea licitației și întocmirea documentației de atribuire: caiete de sarcini, fișa de date și model contract de închiriere se vor face în baza prevederilor 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 aprobarea documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fișe de date, model contract de închiriere și Lista cu situația imobilelor libere ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare;

DIRECTOR EXECUTIV

Viorica DAVID

Avizat,

Direcția Juridică

Mihai Istodorescu

ȘEF SERVICIU PATRIMONIU

ȘI ARHIVĂ

Mihai Cuciuanu

Întocmit

Liliana SATMARI