



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4

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

HOTĂRÂRE

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui număr de 2 amplasamente, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, situate în Parcul Tudor Arghezi, un modul comercializare flori la metrou Dimitrie Leonida și actualizarea chiriei în vederea prelungirii unui contract existent din piața Progresul

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.16.2/88/17.06.2026;

Văzând avizul Comisiei nr. 1 - *Comisia pentru activități economico-financiare, buget și finanțe, comerț, fonduri europene, mediul de afaceri și transparentă financiară* și avizul Comisiei nr. 2 - *Comisia juridică, de disciplină, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor cetățenești, resurse umane, administrarea patrimoniului, protecția consumatorului;*

Ținând cont de:

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

HCL Sector 4 nr.168/20.06.2022 privind aprobarea Regulamentului de închiriere prin licitație publică a bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, precum și de aprobare a documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fișe de date, model de contract de închiriere și Lista cu situația imobilelor libere ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu 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 prin licitație publică a unui număr de 3 amplasamente după cum urmează:

1. Amplasament indicativ P1 în suprafață de 33,76 mp din Parcul Tudor Arghezi cu destinația comercializare produse alimentare/realimentare;

2. Amplasament indicativ P2 în suprafață de 33,76 mp din Parcul Tudor Arghezi cu destinația comercializare produse alimentare/realimentare;



3. Amplasament indicativ F13 în suprafață de 12 mp din sos.Berceni (lângă stația de metrou Dimitrie Leonida) cu destinația comercializare flori;

Art.2 Se aprobă prețul minim de pornire al licitației și actualizarea valorii chiriei în vederea prelungirii unui contract existent, conform Raportului de evaluare pentru stabilirea valorii minime de închiriere pentru spațiile comerciale situate în incinta parcului Tudor Arghezi, modul de comercializare flori situate în șos.Berceni (metrou Dimitrie Leonida) și insula comercială situate în Piața Progresul, bunuri situate în Sectorul 4 al Municipiului București, raport întocmit de evaluator acreditat ANEVAR, înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr. 51487/18.06.2026, **Anexa** la prezenta.

Art.3 Organizarea și desfășurarea licitației se va face în baza prevederilor Hotărârii Consiliului Local Sector 4 nr. 168/2023 privind aprobarea închirierii prin licitație publică a bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, precum și de aprobare a Regulamentului, documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fișe de date, model de contract de închiriere și Lista cu imobilele ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare.

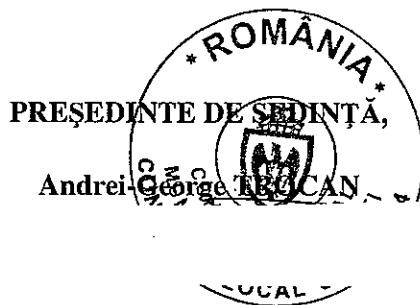
Art.4 Durata contractelor de închiriere va fi de 5 (cinci) ani cu posibilitatea prelungirii prin act adițional, în condițiile prezentate în caietul de sarcini, pentru o perioadă maxim egală cu durata contractului de închiriere.

Art.5 În cazul în care cuantumul chiriilor stabilite în Raportul de evaluare este mai mic decât cele stabilite prin hotărâri ale Consiliului General al Municipiului București sau ale Consiliului Local Sector 4, se vor aplica cele din urmă.

Art.6 (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.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului Local al sectorului 4 din data de 25.06.2026



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

INREGISTRAT SUB
NR. 51484/18.06.2026

ANEXA
LA HELS, NR 84/25.06.2026



RAPORT DE EVALUARE NR 74/EPI/2026
ÎNTOCMIT DE EVALUATORUL AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SCOPUL EVALUĂRII:

Estimarea valorilor de inchiriere pentru spatiile comerciale situate in incinta Parcului Tudor Arghezi; Modulul de Comercializare Flori situat in Soseaua Berceni (Metrou Dimitrie Leonida) si Insula Comerciala situata in Piata Progresu, bunuri situate in Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti.

PROPRIETAR:

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

UTILIZATOR:

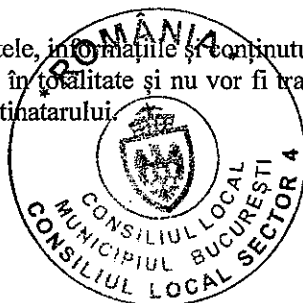
SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

DATA EVALUĂRII: 21.05.2026

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

**CURS BNR 17.06.2026
1 EURO = 5,2328 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
IUNIE - 2026**

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către,

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

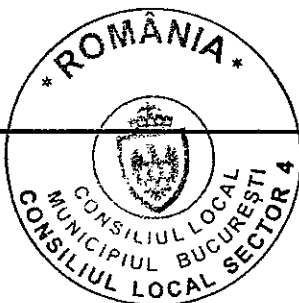
Referitor la nota de comanda comunicata de catre institutia dvs cu privire la estimarea valorilor de inchiriere pentru spatiile comerciale situate in incinta Parcului Tudor Arghezi; Modulul de Comercializare Flori situat in Soseaua Berceni (Metrou Dimitrie Leonida) si Insula Comerciala situata in Piata Progresu, bunuri situate in Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti, vă aduc la cunoștință următoarele:

- Potrivit solicitării comunicate de către Sectorul 4 al Municipiului București – Direcția Autorizari, Administrare Piete si Logistica – Serviciul Patrimoniu si Arhiva, am fost desemnat în vederea estimării valorilor de inchiriere pentru spatiile comerciale situate in incinta Parcului Tudor Arghezi; Modulul de Comercializare Flori situat in Soseaua Berceni (Metrou Dimitrie Leonida) si Insula Comerciala situata in Piata Progresu, bunuri situate in Sectorul 4 al Municipiului București.
- Scopul evaluării este informarea utilizatorului cu privire la valoarea minima de inchiriere, in vederea inchirierii spatiilor comerciale situate in incinta Parcului Tudor Arghezi; Modulul de Comercializare Flori situat in Soseaua Berceni (Metrou Dimitrie Leonida) si Insula Comerciala situata in Piata Progresu, bunuri situate in Sectorul 4 al Municipiului București.
- A fost avuta in vedere folosinta bunurilor in vederea estimarii chiriei de piata, in ipoteza in care acestea pot face obiectul inchirierii / prelungirii contractelor de inchiriere.
- Data de referință a evaluării este data 17.06.2026.
- Prezenta adresa este însoțită de raportul de evaluare, întocmit în conformitate cu standardele, metodologia și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din Romania (ANEVAR).

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

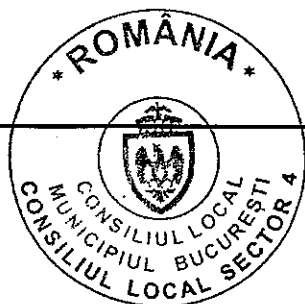
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

NR. LEGITIMATIE: 18873



CUPRINS

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

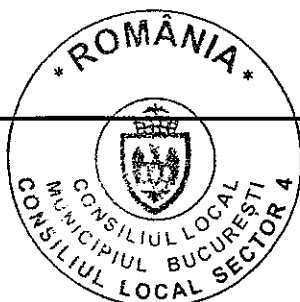


INTRODUCERE

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

1	CLIENT	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
2	UTILIZATOR DESEMENAT	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
3	PROPRIETAR	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
4	SCOPUL EVALUĂRII	Estimarea valorilor de inchiriere pentru spatiile comerciale situate in incinta Parcului Tudor Arghezi; Modulul de Comercializare Flori situat in Soseaua Berceni (Metrou Dimitrie Leonida) si Insula Comerciala situata in Piata Progresu, bunuri situate in Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti.
5	TIPUL VALORII	CHIRIA DE PIATA
6	DATA EVALUĂRII	17.06.2026
7	EVALUATOR	EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRUL TITULAR ANEVAR, CONSTANTIN CORNELIU TIBERIUS EMAIL OFFICE@TCCLEGAL.RO TEL: 0727947941
8	TIP PROPRIETATE	Spatii comerciale situate in incinta Parcului Tudor Arghezi; Modulul de Comercializare Flori situat in Soseaua Berceni (Metrou Dimitrie Leonida) si Insula Comerciala situata in Piata Progresu, bunuri situate in Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti
9	AMPLASAREA SPATIULUI	Bucuresti, sector 4
10	CURS EURO CONFORM BNR DIN DATA DE 17.06.2026	1 EURO = 5,2328 RON
11	OBSERVATII	Pentru estimarea valorilor au fost avute in vedere si dispozitiile HCGMB 514 / 2025 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 (daca este cazul).

NR CRT	DENUMIRE BUN	SUPRAFATA / MP	TIP ACTIVITATE	VALOARE ESTIMATA /MP (euro)	VALOARE ESTIMATA / LUNA (euro)
1	P1 – spatiu comercial Parcul Tudor Arghezi	33,76	comercializare produse alimentare si nealimentare	7,00	236
2	P2 – spatiu comercial Parcul Tudor Arghezi	33,76	comercializare produse alimentare si nealimentare	7,00	236
3	F13 modul comercializare Flori (metrou Dimitrie Leonida)	12	Comercializare flori	30,00	360
4	Insula Comerciala Piata Progresu	5,20	comercializare cafea	30,00	156



2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

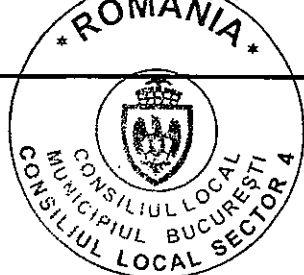
Referitor la nota de comanda comunicata de catre institutia dvs cu privire la estimarea valorilor de inchiriere pentru spatiile comerciale situate in incinta Parcului Tudor Arghezi; Modulul de Comercializare Flori situat in Soseaua Berceni (Metrou Dimitrie Leonida) si Insula Comerciala situata in Piata Progresu, bunuri situate in Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti, subsemnatul TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN, membru titular ANEVAR, având numărul de legitimație 18873, îmi asum răspunderea privind conținutul prezentului raport de evaluare numai față de client și de utilizatorul desemnat și certific în cunoștință de cauză și cu bună credință, faptul că:

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

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

NR. LEGITIMAȚIE 18873



TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Subsemnatul, Constantin Corneliu Tiberius, absolvent al Facultății de Drept și al Studiilor de Master din cadrul Academiei de Poliție, Practician în Insolvență Membru UNPIR și Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR cu numărul de legitimație 18873, declar faptul că sunt membru ANEVAR din data de 25.06.2018 precum și faptul că dețin cunoștințele necesare pentru întocmirea, în mod competent, a prezentului raport de evaluare.

2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

3. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este compusă din spațiile comerciale situate în incinta Parcului Tudor Arghezi; Modulul de Comercializare Flori situat în Soseaua Berceni (Metrou Dimitrie Leonida) și Insula Comercială situată în Piața Progresu, bunuri situate în Sectorul 4 al Municipiului București, sector 4 cum au fost menționate în sinteza evaluării.

4. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul prezentului raport de evaluare este reprezentat de informarea utilizatorului cu privire la estimarea Estimarea valorilor de închiriere pentru spațiile comerciale situate în incinta Parcului Tudor Arghezi; Modulul de Comercializare Flori situat în Soseaua Berceni (Metrou Dimitrie Leonida) și Insula Comercială situată în Piața Progresu, bunuri situate în Sectorul 4 al Municipiului București, sector 4, în vederea închirierii.

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

5. TIPUL VALORII. MONEDA VALORII

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

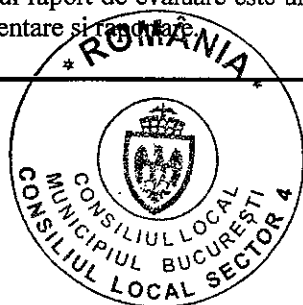
Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat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

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

6. DATA EVALUĂRII. DATA RAPORTULUI DE EVALUARE

Data evaluării este data la care sunt valabile opiniile și concluziile privind valoarea estimată în prezentul raport și este data de 17.06.2026.

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 222/2024
HGMB 514/2025.

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; storiia.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

Evaluarea a fost realizata in ipoteza speciala ca bunurile analizate apartin Primariei Sectorului 4 si pot face obiectul inchirierii / prelungirii contractului, conform scopului comunicat evaluatorului, fara a fi verificate documentele de proprietate si fara a fi analizate documente cadastrale individuale.

Nu a fost efectuata inspectia fizica a bunurilor. In consecinta, evaluatorul nu a putut verifica direct amplasarea exacta, starea tehnica, gradul de intretinere, nivelul dotarilor, racordarea la utilitati, existenta unor degradari ori eventuale lucrari necesare punerii in functiune.

Nu au fost comunicate documente cadastrale, relevee, schite, procese-verbale de predare-primire, documente tehnice sau alte informatii detaliate privind starea bunurilor. Suprafetele si destinatiile avute in vedere sunt cele comunicate evaluatorului si preluate ca atare in cadrul analizei.

Pentru estimarea valorilor de inchiriere, bunurile au fost evaluate in ipoteza in care sunt intretinute corespunzator, functionale, apte pentru exploatare conform destinatiei declarate si pregatite pentru activitate, fara a necesita costuri suplimentare initiale din partea chirasului in ceea ce priveste starea tehnica.

In situatia in care ulterior vor fi comunicate documente juridice, cadastrale sau tehnice suplimentare ori se vor constata diferente privind starea fizica, suprafata, destinatia, dotarile sau regimul juridic al bunurilor, concluziile evaluarii pot necesita revizuire.

10. TIPUL RAPORTULUI

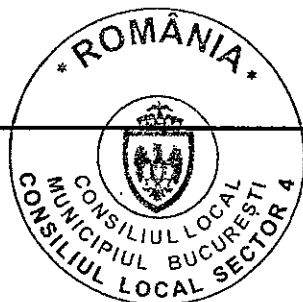
Conform SEV 106 Documentare si Raportare, forma prezentului raport de evaluare a fost convenită cu toate părțile implicate a fi una scrisă.

11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

12. DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII CU SEV

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



SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general); SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); SEV 102 – Tipul ale valorii (IVS 102); SEV 103 – Abordari in Evaluare (IVS 103); SEV 104 – Informatii si date de Intrare (IVS 104) ; SEV 105 – Modele de Evaluare; SEV 106 – Documentare si Raportare (IVS 106) SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400); GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

Prezentul Raport de Evaluare este unul de tip narativ, detaliat si cuprinde descrierea datelor, faptelor si analizelor pe care evaluatorul le define la data întocmirii acestuia, respectiv la data de 17.06.2026.

Etapele parcurse pentru elaborarea prezentului raport de evaluare au fost urmatoarele:

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

PREZENTAREA DATELOR

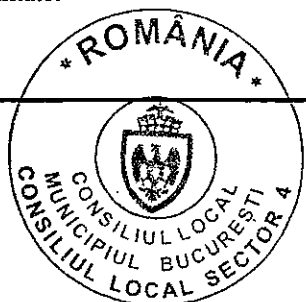
1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE

Spatiile P1 si P2 sunt amplasate in incinta Parcului Tudor Arghezi, zona aflata in partea de sud a Municipiului Bucuresti, in Sectorul 4, in proximitatea axei Bulevardului Metalurgiei. Zona are caracter preponderent rezidential si de agrement, fiind influentata de dezvoltarea ansamblurilor rezidentiale din sudul orasului si de investitiile publice recente in infrastructura urbana, spatii verzi si facilitati pentru populatie. Accesul in zona este asigurat prin arterele principale din proximitate, precum si pietonal, prin aleile si zonele de circulatie ale parcului.

Parcul reprezinta un pol local de atractie pentru locuitorii din zona, in special pentru familii, copii si persoane care utilizeaza spatiile de promenada, sport si recreere. Din punct de vedere comercial, vadul este generat in principal de fluxul pietonal din interiorul parcului, de caracterul de agrement al amplasamentului si de frecventa mai ridicata a utilizarii in zilele libere, in weekend si in perioadele cu vreme favorabila. Pentru activitati de comercializare produse alimentare si nealimentare, amplasamentul este favorabil unor activitati de proximitate, cu vanzare directa catre vizitatori, insa potentialul comercial are si o componenta sezoniera, specifica spatiilor situate in zone de parc si agrement.

Modulul F13 este amplasat in zona Soseaua Berceni - Metrou Dimitrie Leonida, intr-un areal urban cu accesibilitate ridicata, caracterizat prin prezenta transportului public subteran si prin fluxuri pietonale constante. Soseaua Berceni reprezinta una dintre arterele importante ale Sectorului 4, cu legatura catre zone rezidentiale dense, catre Popesti-Leordeni si catre alte puncte de interes din sudul Bucurestiului. Prezenta statiei de metrou Dimitrie Leonida confera zonei un avantaj evident din perspectiva vadului comercial si a accesului rapid al pietonilor.

Zona are un profil mixt, cu functiuni rezidentiale, comerciale si de servicii, fiind sustinuta de dezvoltarea urbana a sudului Bucurestiului si de cresterea densitatii rezidentiale din proximitate. Pentru un modul de comercializare flori, amplasamentul este favorabil, avand in vedere caracterul de vanzare rapida, suprafata redusa necesara exploatarii si expunerea catre fluxul zilnic al persoanelor care utilizeaza metroul si mijloacele de transport de suprafata. Vadul comercial este apreciat ca bun, fiind generat de circulatia pietonala recurenta, de proximitatea statiei de metrou si de caracterul activitatii, compatibil cu achizitii de impuls sau de proximitate.

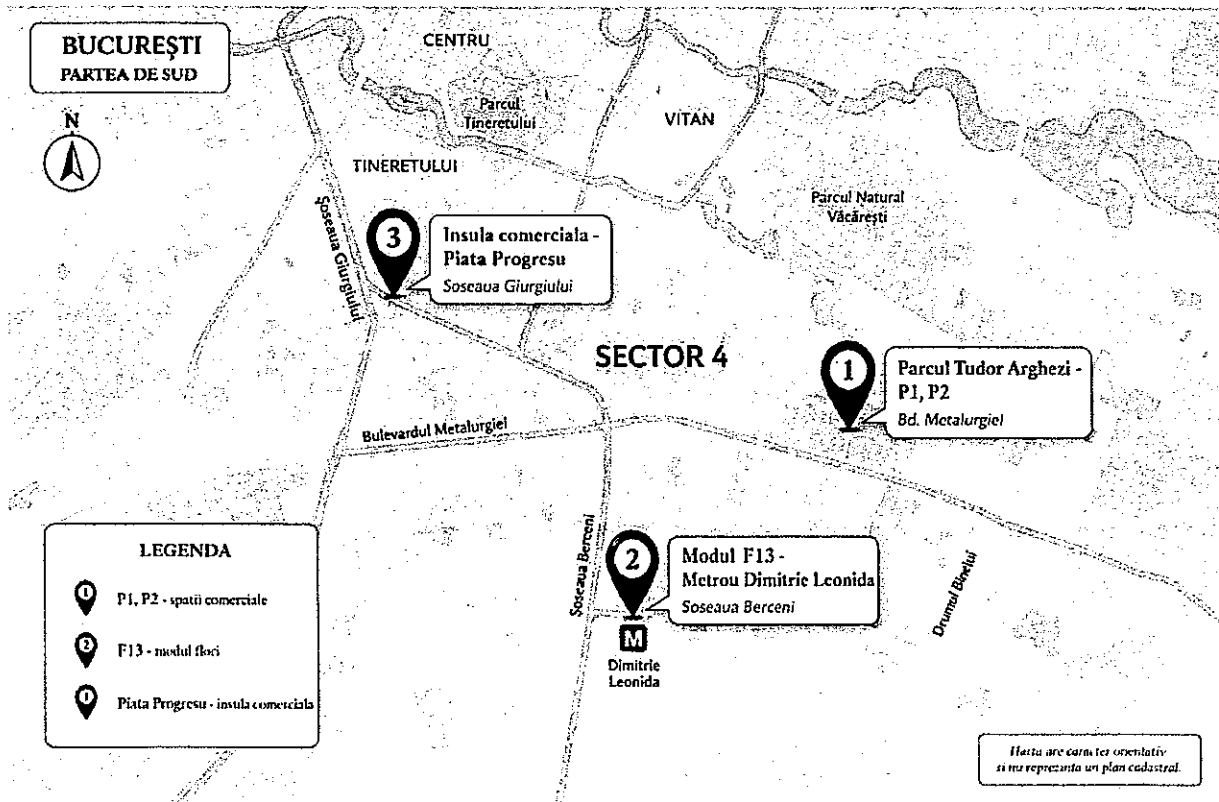


Insula comerciala analizata este amplasata in Piata Progresu, zona cu traditie comerciala si functie de aprovizionare pentru populatia din partea de sud a Sectorului 4. Amplasamentul are caracter comercial consolidat, fiind asociat cu activitatea specifica pietelor agroalimentare, respectiv vanzare directa catre consumatori, flux constant de clienti si prezenta unor activitati conexe de retail si servicii. Accesul in zona este asigurat pietonal, auto si prin mijloace de transport public, iar pozitionarea in cadrul unei pieti contribuie la vizibilitatea si accesibilitatea punctului de vanzare.

Piata Progresu functioneaza ca un centru comercial de proximitate pentru cartierele din jur, avand un vad comercial format si o clientela recurenta. Din perspectiva exploatarei unei insule comerciale de suprafata redusa, amplasamentul este favorabil pentru activitati cu rotatie rapida, produse de proximitate sau servicii comerciale adaptate fluxului de cumparatori. Potentialul de business este sustinut de caracterul permanent al pietei, de fluxul zilnic de persoane si de complementaritatea fata de activitatile comerciale existente in incinta.

Cele trei zone analizate prezinta caracteristici comerciale diferite. Parcul Tudor Arghezi are un profil de agrement si un vad comercial dependent de fluxul de vizitatori si de sezonabilitate; zona Metrou Dimitrie Leonida are un vad pietonal ridicat, generat de transportul public si de densitatea rezidentiala; iar Piata Progresu are un caracter comercial traditional, cu flux de clienti format si utilizare cotidiana. Aceste elemente vor fi avute in vedere la analiza comparabilelor si la estimarea nivelurilor de chirie pentru fiecare bun subiect.

Localizarea zonelor bunurilor subiect



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

Bunurile supuse evaluării sunt reprezentate de două spații comerciale destinate comercializării de produse alimentare și nealimentare, identificate prin indicativul P1 și P2, fiecare având suprafața de 33,76 mp și fiind situate în incinta Parcului Tudor Arghezi, de modulul F13 destinat comercializării florilor, având suprafața de 12,00 mp și fiind situat în Soseaua Berceni, zona metrou Dimitrie Leonida, precum și de o insulă comercială amplasată în Piața Progresu, având suprafața de 5,20 mp.

Din informațiile primite, bunurile analizate aparțin Primăriei Sectorului 4, fiind avute în vedere în cadrul prezentei evaluări pentru estimarea valorilor de închiriere. La data întocmirii raportului nu au fost puse la dispoziția evaluatorului documentele de proprietate, documentele cadastrale sau alte înscrisuri juridice care să permită verificarea directă a dreptului de proprietate, a regimului juridic complet ori a eventualelor sarcini, restricții sau limitări de folosință.

3. DESCRIEREA BUNURILOR

Bunurile subiect sunt reprezentate de spații, module și insule comerciale de dimensiuni reduse, destinate exploatarei prin închiriere, în vederea desfășurării unor activități comerciale specifice. Prin natura lor, acestea sunt analizate ca bunuri generatoare de chirie, relevante fiind destinația permisă, suprafața disponibilă, vadelul comercial, accesibilitatea pentru public, posibilitatea de aprovizionare și condițiile concrete de exploatare.

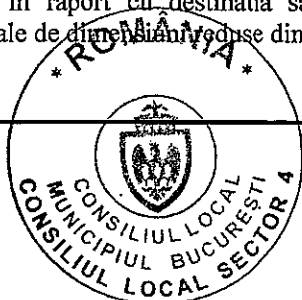
Primul bun subiect este reprezentat de spațiul comercial identificat cu indicativul P1, situat în incinta Parcului Tudor Arghezi, Sectorul 4, Municipiul București. Spațiul are o suprafață de 33,76 mp și este destinat comercializării de produse alimentare și nealimentare. Având în vedere destinația declarată, bunul poate fi utilizat ca punct de vânzare cu caracter comercial, adresat în principal publicului care frecventează parcul și zonele de agrement aferente.

Al doilea bun subiect este reprezentat de spațiul comercial identificat cu indicativul P2, de asemenea situat în incinta Parcului Tudor Arghezi, Sectorul 4, Municipiul București. Spațiul are aceeași suprafață, respectiv 33,76 mp, și aceeași destinație generală, respectiv comercializarea de produse alimentare și nealimentare. Din punct de vedere funcțional, acesta poate fi analizat similar spațiului P1, diferențele de valoare urmând a fi justificate, după caz, prin elemente concrete privind poziția efectivă în parc, vizibilitatea, accesul și fluxul pietonal.

Al treilea bun subiect este reprezentat de modulul comercial identificat cu indicativul F13, destinat comercializării de flori, situat în Soseaua Berceni, în zona stației de metrou Dimitrie Leonida, Sectorul 4, Municipiul București. Modulul are o suprafață de 12,00 mp și are caracterul unui punct de vânzare specializat, cu suprafață redusă și destinație comercială clară. Activitatea de comercializare flori este dependentă de vadelul pietonal, vizibilitate, accesul facil al cumpărătorilor și caracterul constant al circulației pietonale din zonă.

Al patrulea bun subiect este reprezentat de o insulă comercială situată în Piața Progresu, Sectorul 4, Municipiul București. Bunul are o suprafață de 5,20 mp și face obiectul analizei în vederea prelungirii contractului existent de închiriere. Prin suprafața redusă și modul de utilizare, acesta este specific unui punct de vânzare compact, integrat într-o piață agroalimentară / zonă comercială, unde valoarea de închiriere este influențată în principal de vadelul comercial, fluxul de clienți și posibilitatea de exploatare continuă.

În cadrul prezentei descrieri nu au fost analizate în detaliu aspectele juridice, regimul tehnic, autorizațiile, dotările, utilitățile, starea fizică și condițiile contractuale, acestea urmând a fi prezentate, în măsura informațiilor disponibile, în capitolele specifice ale raportului. Pentru estimarea valorilor de închiriere, fiecare bun va fi analizat în raport cu destinația sa, suprafața, amplasamentul și condițiile pietei relevante pentru spații comerciale de dimensiuni reduse din Sectorul 4 al Municipiului București.



4. COMPONENTE NON-IMOBILIARE. IDENTIFICARE ȘI CLASIFICARE

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

5. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

Nu au fost comunicate evaluatorului informații referitoare la proprietarii anteriori ai bunurilor, la istoricul juridic al acestora sau la eventuale transferuri anterioare ale dreptului de proprietate / administrare. Analiza juridică are caracter informativ și se bazează exclusiv pe informațiile puse la dispoziția evaluatorului de către client.

ANALIZA PIETEI

1. ANALIZA CERERII

Piata imobiliara specifica bunurilor subiect este reprezentata de piata inchirierii spatiilor comerciale de mici dimensiuni, modulelor comerciale, insulelor comerciale si punctelor de vanzare amplasate in zone cu trafic pietonal, in piete, in apropierea statiilor de transport public sau in zone de agrement. In anul 2026, acest segment ramane dependent in principal de vadul comercial, accesibilitate, vizibilitate, destinatia permisa, suprafata disponibila, costurile de exploatare si posibilitatea de autorizare a activitatii.

Pentru bunurile analizate, piata relevanta nu este piata spatiilor comerciale mari din centre comerciale dominante, ci piata spatiilor locale, de proximitate, utilizate pentru activitati comerciale cu rotatie rapida, respectiv comercializare produse alimentare/nealimentare, flori sau alte activitati de vanzare directa. Nivelul chiriei este influentat de potentialul de incasare al chiriasului, de caracterul permanent sau sezonier al fluxului de clienti si de restrictiile specifice amplasamentului.

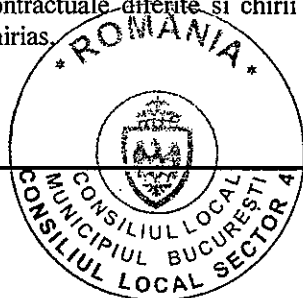
Cererea pentru spatii comerciale de mici dimensiuni este generata in principal de operatori locali, persoane fizice autorizate, societati comerciale mici si comercianti specializati care urmaresc amplasamente cu investitie initiala redusa si expunere directa catre consumatorul final. Pentru astfel de spatii, chiriasii sunt interesati de suprafete compacte, costuri lunare predictibile, acces facil pentru aprovizionare si un vad pietonal constant.

Cererea este mai ridicata in zonele cu flux zilnic de persoane, cum sunt statiile de metrou, pietele agroalimentare, arterele circulare si zonele cu functiuni mixte rezidentiale si comerciale. In cazul spatiilor din parc, cererea este sustinuta de activitatile de agrement si de fluxul de vizitatori, insa poate avea un caracter mai sezonier si mai dependent de conditiile meteo, programul de functionare si evenimentele organizate in zona.

2. ANALIZA OFERTEI

Oferta de spatii comerciale similare este neomogena si include chioscuri, module comerciale, insule comerciale, spatii stradale de mici dimensiuni, puncte de vanzare in piete si spatii comerciale amplasate in apropierea mijloacelor de transport public. Caracteristicile acestor bunuri difera semnificativ in functie de suprafata, dotari, utilitati, regim juridic, forma de atribuire, durata contractuala si profilul activitatii admise.

In zonele cu vad pietonal bun, oferta de spatii mici disponibile pentru inchiriere este in general limitata, deoarece amplasamentele bune sunt ocupate rapid sau sunt atribuite prin proceduri organizate de proprietari publici ori privati. Totodata, oferta alternativa este formata din spatii comerciale private, care pot avea conditii contractuale diferite si chirii influentate de negociere, garantie, durata contractului si obligatiile asumate de chirias.



3. RELAȚIA DINTRE CERERE ȘI OFERTĂ

Raportul dintre cerere și oferta poate fi apreciat ca fiind relativ echilibrat pentru spațiile comerciale obișnuite de mici dimensiuni, dar mai favorabil proprietarului în cazul amplasamentelor cu vad pietonal ridicat și oferta limitată. Pentru zone precum metroul Dimitrie Leonida și Piața Progresu, fluxul zilnic de persoane și funcțiunea comercială existentă pot susține un nivel mai ridicat al chiriei unitare.

Pentru spațiile din Parcul Tudor Arghezi, echilibrul cerere-oferta este influențat de atractivitatea parcului, de densitatea rezidențială a zonei și de potențialul de consum al vizitatorilor. Totuși, având în vedere specificul de parc și posibilă sezonabilitate, chiria trebuie analizată prudent, prin raportare la capacitatea reală de generare a veniturilor de către chirias.

4. CONCLUZII PRIVIND ANALIZA PIEȚEI SPECIFICE

Bunurile subiect prezintă atractivitate pentru potențialii chiriasi prin suprafețele reduse, costurile totale lunare mai ușor de susținut față de spațiile comerciale mari și prin amplasarea în zone cu flux pietonal. Spațiile P1 și P2 din incinta Parcului Tudor Arghezi sunt atractive pentru activități de comercializare produse alimentare și nealimentare destinate vizitatorilor parcului, familiilor și persoanelor care utilizează zona pentru recreere.

Modulul F13, amplasat în zona Soseaua Berceni - metrou Dimitrie Leonida, are atractivitate prin vadul pietonal generat de stălia de metrou și de zona rezidențială în dezvoltare. Profilul de comercializare flori este compatibil cu un amplasament de tranzit, unde decizia de cumpărare poate fi rapidă și frecventă. Insula comercială din Piața Progresu are atractivitate prin integrarea într-o zonă comercială existentă, cu trafic specific de piață și cu potențial de vânzare directă către consumatori.

În concluzie, bunurile analizate sunt considerate atractive pentru chiriasi mici și medii, cu activități de proximitate, în măsura în care sunt funcționale, întreținute corespunzător, autorizabile și disponibile pentru exploatare fără costuri tehnice suplimentare semnificative din partea chiriasului. Nivelul chiriei de piață trebuie corelat cu vadul comercial, suprafața, destinația permisă și condițiile concrete de utilizare.

ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

GEV 60 Evaluarea bunurilor imobile

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

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

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

- **PERMISĂ LEGAL** – pentru a determina utilizările legal premise se realizează o analiză a reglementărilor privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de Construcții, restricțiile privind Construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății, din cauza unor clauze prevăzute în contractul de închiriere. Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare.



Din informatiile primite, bunurile apartin Primariei Sectorului 4 si sunt avute in vedere pentru exploatare prin inchiriere, respectiv pentru prelungirea unui contract existent. Destinatiile indicate sunt comerciale, respectiv comercializare produse alimentare si nealimentare, comercializare flori si activitate comerciala de tip punct de vanzare. In lipsa altor informatii contrare, s-a avut in vedere ipoteza ca aceste destinatii sunt compatibile cu reglementarile aplicabile, cu hotararile administrative si cu conditiile de exploatare stabilite de proprietar.

- **POSIBILĂ FIZIC** – dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastruri naturale (inundații, cutremure) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi pot atinge cea mai bună utilizare doar făcând parte dintr-un anumit ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza și fezabilitatea terenului. Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, 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.

Suprafetele analizate sunt reduse sau medii si sunt adecvate pentru activitati comerciale punctuale, cu flux rapid de clienti si necesar limitat de depozitare. Spatiile P1 si P2 din Parcul Tudor Arghezi, fiecare cu suprafata de 33,76 mp, pot sustine activitati de comercializare produse alimentare si nealimentare, in corelatie cu specificul unei zone de agrement. Modulul F13, cu suprafata de 12 mp, este adecvat comercializarii de flori, iar insula comerciala din Piata Progresu, cu suprafata de 5,20 mp, este adecvata unei activitati comerciale de mici dimensiuni.

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

Utilizarea comerciala este fezabila in masura in care chirasii pot valorifica vadul pietonal, accesibilitatea si proximitatea fata de zone rezidentiale, pieton, statii de transport public sau spatii de agrement. Pentru astfel de bunuri, potentialul de inchiriere este sustinut de costurile initiale relativ reduse pentru chirias, de suprafetele compacte si de posibilitatea derularii unor activitati cu adresabilitate directa catre publicul de proximitate.

- **MAXIM PRODUCTIVĂ** – dintre utilizările fezabile financiar se selectează utilizarea care conduce la cea mai mare valoare reziduală.

Avand in vedere amplasarea, suprafetele, destinatiile indicate si modul de exploatare avut in vedere de proprietar, cea mai buna utilizare a bunurilor subiect este utilizarea comerciala, in cadrul destinatiilor mentionate: comercializare produse alimentare si nealimentare pentru spatiile P1 si P2, comercializare flori pentru modulul F13 si activitate comerciala de tip punct de vanzare pentru insula comerciala din Piata Progresu. Aceasta utilizare este considerata rezonabila, adecvata si apta sa genereze cel mai bun nivel al chiriei de piata in conditiile date.



EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE

Proprietatea ce face obiectul raportului de evaluare este reprezentata de spatiile comerciale situate in incinta Parcului Tudor Arghezi; Modulul de Comercializare Flori situat in Soseaua Berceni (Metrou Dimitrie Leonida) si Insula Comerciala situata in Piata Progresu, bunuri situate in Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti.

Avand in vedere scopul evaluarii, respectiv estimarea valorilor de inchiriere pentru spatii, module si insule comerciale apartinand Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti, abordarea cea mai relevanta este abordarea prin piata a chiriilor. Aceasta abordare reflecta modul in care participantii de pe piata fundamenteaza nivelul chiriei pentru bunuri similare, prin raportare la amplasament, suprafata, destinatie permisa, vad comercial, accesibilitate, vizibilitate, utilitati si conditii de exploatare.

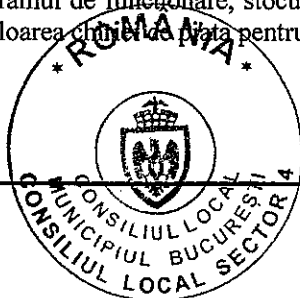
Bunurile subiect au caracter comercial si sunt destinate exploatarii de catre chiriasi in vederea desfasurarii unor activitati de vanzare directa catre public: comercializare produse alimentare si nealimentare in incinta Parcului Tudor Arghezi, comercializare flori in zona metrou Dimitrie Leonida si activitate comerciala in Piata Progresu. Prin urmare, beneficiul economic urmarit de chirias este generat in principal de amplasament si de posibilitatea de a accesa fluxul de clienti din zona, nu de costul constructiei sau de caracteristicile tehnice ale bunului in sine.

Abordarea prin piata a chiriilor permite compararea bunurilor subiect cu spatii comerciale de mici dimensiuni, module comerciale, chioscuri, insule de vanzare sau alte puncte comerciale amplasate in zone cu vad pietonal. Prin aceasta analiza pot fi observate nivelurile de chirie solicitate sau practicate pe piata pentru bunuri asemanatoare, iar diferentele relevante pot fi corectate prin ajustari calitative sau cantitative, dupa caz. Elementele care influenteaza in mod direct chiria sunt localizarea, traficul pietonal, proximitatea fata de mijloace de transport, caracterul de zona de agrement sau piata agroalimentara, suprafata redusa, profilul activitatii si restrictiile specifice spatiilor administrate de o institutie publica.

Pentru spatiile P1 si P2 din incinta Parcului Tudor Arghezi, analiza chiriei trebuie sa tina seama de amplasarea intr-o zona de agrement, cu trafic pietonal determinat de utilizatorii parcului, de caracterul sezonier al activitatilor comerciale si de posibilitatea de a deservi publicul prezent in parc. Pentru modulul F13 din zona metrou Dimitrie Leonida, principalii factori sunt vizibilitatea si circulatia pietonala asociata statiei de metrou si axei Soseaua Berceni. Pentru insula comerciala din Piata Progresu, relevanta majora o are amplasarea intr-un spatiu cu flux constant de cumparatori, specific unei pietre agroalimentare functionale.

Abordarea prin cost nu este adecvata ca metoda principala pentru scopul prezentului raport, deoarece obiectivul evaluarii nu il reprezinta estimarea valorii de inlocuire sau a valorii de piata a constructiilor/modulelor, ci estimarea chiriei de piata. Costul de realizare al unui modul sau al unei amenajari comerciale nu reflecta in mod direct chiria ce poate fi obtinuta de proprietar, aceasta fiind influentata preponderent de cererea pentru amplasamentul respectiv si de potentialul comercial al locatiei. In plus, in lipsa documentelor cadastrale si a informatiilor tehnice detaliate, o analiza prin cost ar avea un grad mai ridicat de incertitudine si ar fi mai putin relevanta pentru scopul evaluarii.

Abordarea prin venit, in sensul capitalizarii unui venit net pentru estimarea valorii proprietatii, nu este metoda adecvata ca metoda principala in acest caz, deoarece raportul urmareste determinarea chiriei, nu determinarea valorii de piata a dreptului de proprietate. Utilizarea unei chirii estimate pentru a calcula o valoare prin capitalizare ar conduce la un rationament indirect si, partial, circular. Totodata, profitabilitatea activitatii desfasurate de chirias depinde de factori proprii operatorului economic, cum ar fi politica de preturi, marja comerciala, programul de functionare, stocurile, personalul si eficienta operationala, elemente care nu trebuie confundate cu valoarea chiriei de piata pentru spatiul pus la dispozitie.



Prin comparatie, abordarea prin piata a chirilor este direct legata de obiectul evaluarii si de comportamentul participantilor de pe piata. Aceasta permite estimarea unui nivel de chirie exprimat pe mp/luna sau pe bun/luna, in functie de specificul fiecarei pozitii analizate. Metoda este adecvata si pentru bunuri de dimensiuni reduse, unde chiria unitara poate fi mai ridicata decat in cazul spatiilor comerciale mari, tocmai datorita vadului, accesibilitatii, usurintei de exploatare si costurilor totale lunare mai suportabile pentru chiriias.

In consecinta, pentru bunurile subiect, abordarea prin piata a chirilor este considerata cea mai potrivita si cea mai relevanta metoda de evaluare, intrucat reflecta direct nivelul pe care un chiriias prudent si informat ar fi dispus sa il plateasca pentru utilizarea unor spatii/module comerciale similare, in conditii normale de piata, tinand seama de amplasament, suprafata, destinatie si potentialul comercial al fiecarei locatii.

METODOLOGIA DE LUCRU

Pentru verificarea nivelului chirilor aferente bunurilor subiect au fost analizate oferte publice de inchiriere pentru spatii comerciale, module sau puncte de vanzare cu destinatii apropiate, amplasate preponderent in Municipiul Bucuresti, cu accent pe zona de sud si pe amplasamente cu vad pietonal sau acces facil. Ofertele au fost selectate in functie de suprafata, destinatie posibila, pozitionare, vizibilitate, acces si caracterul comercial al amplasamentului. Nu au fost identificate spatii perfect similare cu cele din Parcul Tudor Arghezi, intrucat acestea au un caracter particular, fiind amplasate intr-un parc si avand o exploatare influentata de sezonalitate, program, fluxul de vizitatori si conditiile specifice de autorizare. Din acest motiv, au fost avute in vedere spatii aproximativ similare, iar ajustarile ulterioare vor tine cont de caracterul sezonier si de diferentele de vad comercial. Pentru modulul F13 si pentru insula comerciala din Piata Progresu au fost analizate cu prioritate repere de suprafata redusa, situate in pietre, zone comerciale sau in proximitatea statiilor de metrou. Preturile prezentate reprezinta preturi de oferta, nu chirii tranzactionate, si pot include conditii comerciale diferite, respectiv TVA, comision, utilitati, garantie, perioada contractuala sau alte obligatii ale chiriiasului.

Nr.	Oferta identificata	Zona / amplasament	Suprafata (mp)	Chirie (euro/luna)	Euro/mp/luna	Observatii / relevanta	Link complet
1	Spatiu comercial, pozitionare excelenta, metrou Aparatorii Patriei	Aparatorii Patriei, Sector 4	22,85	1.000	45,45	Reper superior pentru spatii mici, pozitionare foarte buna langa metrou, vad pietonal ridicat.	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/sector-4/strada-panselelor
2	Spatiu comercial de inchiriat, zona Grand Arena Mall, Sector 4	Berceni / Grand Arena Mall, Sector 4	50,20	801	16,02	Reper util pentru zona Berceni - Metalurgiei, spatiu la parterul unui bloc nou, zona comerciala in dezvoltare.	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/sector-4/strada-luica
3	Spatiu comercial Vitan Barzesti 41 mp, stradal	Vitan Barzesti, Sector 4	41,00	750	18,29	Reper pentru spatiu comercial de dimensiune apropiata, amplasat stradal, cu vizibilitate buna.	https://www.olc.ro/imobiliare/birouri-spatii-comerciale/bucuresti/q-spatiu-catering/
4	Spatiu Comercial Piata Covasna Berceni	Piata Covasna, Berceni, Sector 4	68,00	600	8,82	Reper inferior pentru spatii comerciale din zona Berceni, suprafata mai mare si chirie unitara mai redusa.	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/sector-4/strada-luica
5	Spatii pentru birouri sau alte activitati - Metrou Piata Sudului 5 min - Berceni	Piata Sudului / Berceni, Sector 4	35,00	485	13,86	Reper de proximitate pentru spatii mici / activitati comerciale sau servicii, apropiere metrou Piata Sudului.	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/sector-4/bercenii?page=2
6	Spatii comerciale de inchiriat in Piata Delfinului	Piata Delfinului, Sector 2	13,00	436	33,54	Reper pentru spatiu foarte mic, amplasat in zona de piata, util pentru comparatia cu modulul F13 si insula comerciala.	https://www.olc.ro/imobiliare/birouri-spatii-comerciale/bucuresti/q-piata-delfinului/
7	Spatii comerciale de inchiriat, Piata Delfinului	Piata Delfinului, Sector 2	37,00	917	24,78	Reper mediu pentru spatiu comercial de piata, cu suprafata apropiata de P1/P2, dar cu vad de piata.	https://www.olc.ro/imobiliare/birouri-spatii-comerciale/bucuresti/q-piata-delfinului/
8	Spatii comerciale de inchiriat, Piata Delfinului	Piata Delfinului, Sector 2	23,00	1.035	45,00	Reper superior pentru spatiu comercial de dimensiune redusa in zona de piata, cu chirie unitara ridicata.	https://www.olc.ro/imobiliare/birouri-spatii-comerciale/bucuresti/q-piata-delfinului/
9	Spatiu comercial Piata Gorjului Vad exceptional metrou 25 mp	Piata Gorjului, Sector 6	25,00	300	12,00	Reper inferior pentru spatiu mic, in zona cu acces la metrou si trafic pietonal, dar cu nivel unitar redus fata de alte repere.	https://www.olc.ro/imobiliare/q-salen-cosmetica/
10	Spatiu comercial stradal - Bd. 1 Decembrie 1918 Titan - 12 mp, fast-food / flori / auto	Titan, Sector 3	12,00	750	62,50	Reper superior pentru spatiu foarte mic, pretabil inclusiv pentru flori, amplasat stradal, cu vad ridicat.	https://www.olc.ro/imobiliare/q-spatiu-comercial-titan/



ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1. ANALIZA REZULTATELOR

In urma analizei informatiilor puse la dispozitie si a reperelor de piata identificate pentru spatii comerciale, module, insule comerciale si puncte de vanzare de mici dimensiuni, au fost estimate valorile de inchiriere pentru bunurile subiect, avand in vedere natura acestora, amplasamentul, suprafata, destinatia permisa si modul specific de exploatare. Valorile estimate reprezinta chirii lunare de piata, exprimate in euro/mp/luna, fara TVA, in ipoteza unei utilizari comerciale normale si a unei stari tehnice corespunzatoare exploatarii.

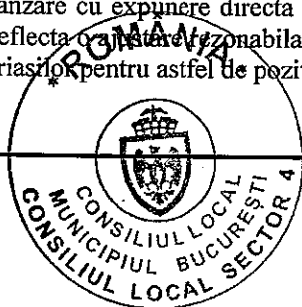
NR CRT	DENUMIRE BUN	SUPRAFATA / MP	TIP ACTIVITATE	VALOARE ESTIMATA /MP (euro)	VALOARE ESTIMATA / LUNA (euro)
1	P1 – spatiu comercial Parcul Tudor Arghezi	33,76	comercializare produse alimentare si nealimentare	7,00	236
2	P2 – spatiu comercial Parcul Tudor Arghezi	33,76	comercializare produse alimentare si nealimentare	7,00	236
3	F13 modul comercializare Flori (metrou Dimitrie Leonida)	12	Comercializare flori	30,00	360
4	Insula Comerciala Piata Progresu	5,20	comercializare cafea	30,00	156

Nu au fost identificate comparabile 100% similare cu bunurile subiect, intrucat acestea au caracteristici particulare generate de apartenenta la patrimoniul administratiei publice locale, amplasarea in zone cu regim de utilizare specific, suprafetele reduse si destinatiile comerciale restranse. Din acest motiv, comparabilele identificate au fost utilizate ca repere de piata aproximativ similare, iar concluziile au fost fundamentate prin analiza comparativa a nivelurilor de chirie, cu ajustari calitative pentru localizare, vad comercial, suprafata, destinatie si conditii de exploatare.

Pentru spatiile P1 si P2, valoarea de 7 euro/mp/luna a fost apreciata ca fiind prudenta si justificata. Nivelul estimat este superior chiriei comunicate, insa ramane sub nivelurile practicate pentru spatii comerciale stradale, spatii aflate in proximitatea statiilor de metrou sau in zone comerciale consacrate. Alegerea acestui nivel are in vedere faptul ca amplasarea in parc asigura trafic pietonal si potential comercial, dar activitatea poate avea caracter sezonier, fiind influentata de conditiile meteo, de perioada anului, de programul parcului si de fluxul efectiv al vizitatorilor. Astfel, valoarea aleasa reflecta o crestere moderata si echilibrata fata de nivelul existent, fara a prelua integral nivelurile superioare ale pietei pentru spatii cu vad comercial permanent.

Pentru modulul F13, valoarea de 30 euro/mp/luna este sustinuta de suprafata redusa, destinatia de comercializare flori si amplasarea in zona Soseaua Berceni - Metrou Dimitrie Leonida, caracterizata prin trafic pietonal ridicat si flux constant de persoane. Pentru astfel de module comerciale, chiriile unitare sunt in mod normal mai mari decat in cazul spatiilor comerciale de suprafata medie sau mare, intrucat suprafata utila este mica, iar vadul comercial are o pondere importanta in formarea chiriei. Valoarea estimata reprezinta o ajustare moderata fata de chiria existenta/comunicata si se incadreaza in logica pietei pentru puncte de vanzare de mici dimensiuni.

Pentru insula comerciala din Piata Progresu, valoarea de 30 euro/mp/luna este considerata justificata prin prisma amplasarii intr-o piata agroalimentara functionala, cu trafic de cumparatori si activitate comerciala curenta. Suprafata foarte redusa conduce la o chirie unitara mai ridicata, specifica insulelor comerciale si punctelor de vanzare cu expunere directa catre fluxul pietonal. Nivelul estimat este apropiat de chiria unitara existenta, dar reflecta o ajustare rezonabila in raport cu potentialul comercial al amplasamentului si cu interesul potential al chiriastilor pentru astfel de pozitii.



2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valorile estimate au fost stabilite in mod prudent, prin raportare la reperatele de piata disponibile si la caracteristicile proprii ale fiecarui bun subiect. In concluzie, nivelurile de 7 euro/mp/luna pentru spatiile P1 si P2, respectiv 30 euro/mp/luna pentru modulul de flori F13 si insula comerciala din Piata Progresu, reflecta niveluri de chirie adecvate pentru destinatii comerciale, tinand cont de localizare, suprafata, vad comercial, specificul activitatii si caracterul sezonier al spatiilor amplasate in parc. Estimarea a fost realizata in ipoteza in care bunurile sunt intretinute corespunzator, functionale si pregatite pentru desfasurarea activitatii comerciale, fara costuri suplimentare semnificative din partea chirasului pentru aducerea acestora in stare de utilizare

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 cunostinta 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

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

NR. LEGITIMATIE: 1887

