



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 tarifelor pentru serviciile prestate și utilizarea domeniului public
aferent piețelor agroalimentare și mixte aflate în administrarea Sectorului 4 al Municipiului
București**

Consiliul Local al Sectorului 4,

Având în vedere:

Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4 al Municipiului București;

Raportul de specialitate al Directorului Direcției Autorizari, Administrare Piete si Logistica /Aparatul de specialitate al Primarului Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti nr. P.16.5 / 132 / 21.07.2026;

Avizul Comisiei nr. 1 – *Comisia pentru activități economico-financiare, buget și finanțe, comerț, fonduri europene, mediul de afaceri și transparență financiară* și avizul Comisiei nr. 3 - *Comisia pentru protecția mediului înconjurător, ecologie, salubritate, economie circulară, mobilitate urbană, gospodărire comunală și administrarea piețelor;*

Luând în considerare:

Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 48 din 11.05.2026 privind reorganizarea Aparatului de Specialitate al Primarului Sectorului 4 al municipiului București, aprobarea Organigramei, a Statului de Funcții și a Regulamentului de Organizare și Funcționare ale acestuia;

Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 4 nr. 259 din 02.10.2018, privind tarifele pentru serviciile prestate și utilizarea domeniului public aflat în administrarea Direcției Piețe și Gestionarea Activități Comerciale Sector 4, modificată și completată prin Hotărârea Consiliului Local al Sectorului nr. 217 din 26.09.2019;

Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 4 nr. 83 / 2025 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții : “Modernizare, reconfigurare, reamenajare piață agroalimentară și mixtă și organizare executare lucrări”, Șoseaua Berceni nr.33, Sector 4, București;

Raportul ANEVAR privind stabilirea noilor tarife pentru serviciile prestate și utilizarea domeniului public la structurile de vânzare de tip tarabă din piețele aflate în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București;

Prevederile Ordonanței Guvernului nr. 71 / 2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 3 / 2003, cu modificările și completările ulterioare;

Prevederile Hotărârii Guvernului nr. 348 / 2004 privind exercitarea comerțului cu produse și servicii de piață în unele zone publice, cu modificările și completările ulterioare;

Ordonanța Guvernului nr.99 / 2000 privind comercializarea produselor și serviciilor de piață, cu modificările și completările ulterioare;

Prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 514/23.12.2025 privind stabilirea nivelurilor impozitelor și taxelor locale în Municipiul București, începând cu anul 2026;

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



În temeiul prevederilor art. 139 alin. (3), art. 166 alin. (4), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 197 din OUG nr. 57 / 05.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art. I Se aprobă tarifele pentru serviciile prestate și utilizarea domeniului public aferent piețelor agroalimentare și mixte, aflate în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București, conform **Anexei nr. 1** și Raportului de evaluare ANEVAR – **Anexa nr. 2**, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre

Art. II La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, se abrogă HCL Sector 4 nr. 259/ 2018, cu modificările și completările ulterioare.

Art. III Se împuternicește Directorul Direcției Autorizări, Administrare Piete și Logistică din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 4 al Municipiului București, să încheie toate documentele necesare ducerii la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art. IV (1) Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul Sectorului 4 și direcțiile din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Sectorului 4 al Municipiului București, conform competențelor legale.

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

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului Local al sectorului 4 din data de 13.08.2026

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Andrei George TROCAN



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

Nr. 128/13.08.2026

ANEXA NR. 1
LA HCLS4 NR. 128/13.08.2026

TARIFE PENTRU SERVICIILE PRESTATE ȘI UTILIZAREA DOMENIULUI PUBLIC
AFERENT PIEȚELOR AGROALIMENTARE AFLATE ÎN ADMINISTRAREA
SECTORULUI 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Nr. Crt.	Modul de utilizare a structurilor de vânzare și serviciilor prestate	U.M.	Piata Progresul Taxa în lei	Piata Sudului Taxa în lei	Piata Norilor Taxa în lei	Piata Aparatorii Patriei Taxa în lei	Piata Covasna Taxa în lei	Piata Berceni Oltenitei Taxa în lei
1	Taraba agenți economici	Buc/zi	30	30	30	25	25	25
2	Taraba producători	Buc/zi	20	20	20	15	15	15
3	Depozitare saci sau lada	Buc/zi	5	5	5	5	5	5
4	Contribuție consum utilități	Buc/luna	180	180	180	180	180	180
5	Depozitare boxpaleti	Buc/zi	10	10	10	10	10	10
6	Depozitare butoaie sau alți recipiente	Buc/zi	7	8	8	7	7	7
7	Cantar	Buc/zi	10	10	10	10	10	10

Notă : Contribuția la consumul de utilități a fiecărui ocupant va fi calculată în funcție de numărul de zile de ocupare, a structurii de vânzare de tip tarabă

~~PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ~~

Andrei – George T. JCA





ANEXA NR. 2
LA HCL 34 NR. 128/13.08.2026

RAPORT DE EVALUARE NR 72/EPI/2026
ÎNTOCMIT DE EVALUATORUL AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR
TIBERIU CORNELIU CONSTANTIN



SCOPUL EVALUARII:

Estimarea valorilor de inchiriere pentru cele 432 de tarabe situate în incinta Pieței Progresul; Pieței Sudului; Pieței Norilor; Pieței Aparatorii Patriei și Pieței Berceni – Oltenitei situate în Sectorul 4 al Municipiului București.

PROPRIETAR:

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

UTILIZATOR:

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

DATA EVALUĂRII: 10.06.2026

VALORILE ESTIMATE
PENTRU BUNURILE SUBIECT SUNT
DETALIIATE ÎN SINTEZA EVALUARII



CURS BNR 10.06.2026
1 EURO = 5,2344 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 BUCURESTI**

Referitor la nota de comanda comunicata de catre institutia dvs cu privire la estimarea valorilor de inchiriere pentru cele 432 de tarabe situate in incinta Pietei Progresul; Pietei Sudului; Pietei Norilor; Pietei Aparatorii Patriei si Pietei Berceni – Oltenitei situate in Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti, vă aduc la cunoștință următoarele:

- Potrivit solicitarii comunicate de către Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti – Directia Autorizari, Administrare Piete si Logistica – Serviciul Administrare Piete, am fost desemnat în vederea estimarii valorilor de inchiriere pentru cele 432 de tarabe situate in incinta Pietei Progresul; Pietei Sudului; Pietei Norilor; Pietei Aparatorii Patriei si Pietei Berceni – Oltenitei situate in Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti.
- Scopul evaluării este informarea utilizatorului cu privire la valoarea minima de inchiriere, in vederea inchirierii celor 432 de tarabe situate in incinta Pietei Progresul; Pietei Sudului; Pietei Norilor; Pietei Aparatorii Patriei si Pietei Berceni – Oltenitei situate in Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti.
- Au fost analizate structurile de vanzare tip taraba si servicii auxiliare, in vederea estimarii tarifelor de utilizare / inchiriere, pe baza informatiilor comunicate de beneficiar.
- Data de referință a evaluării este data 10.06.2026.
- 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**TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN****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 bunurilor 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	9
12. Declaratia conformitatii cu SEV	9
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	12
3. Descrierea bunurilor subiect	12
4. Componente non – imobiliare. Identificare si clasificare	15
5. Istoricul Proprietatii subiect	15
IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	15
1. Analiza cererii	15
2. Analiza ofertei	16
3. Relatia dintre cerere si oferta	17
4. Concluzii privind analiza pietei specifice	17
V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	18
VI. EVALUAREA BUNURILOR SUBIECT	19
VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	20
VIII. ANEXE	26



INTRODUCERE

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

1	CLIENT	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
2	UTILIZATOR DESEMNAȚ	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
3	PROPRIETAR	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
4	SCOPUL EVALUĂRII	Estimarea valorilor de inchiriere pentru cele 432 de tarabe situate in incinta Pietei Progresul; Pietei Sudului; Pietei Norilor; Pietei Aparatorii Patriei si Pietei Berceni – Oltenitei situate in Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti, precum si estimarea tarifelor unitare pentru Piata Covasna, conform solicitarii beneficiarului.
5	TIPUL VALORII	CHIRIA DE PIATA
6	DATA EVALUĂRII	10.06.2026
7	EVALUATOR	EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR, CONSTANTIN CORNELIU TIBERIUS EMAIL OFFICE@TCCLEGAL.RO TEL: 0727947941
8	TIP PROPRIETATE	Structuri de vanzare tip taraba
9	AMPLASAREA BUNURILOR	432 de tarabe situate in incinta Pietei Progresul; Pietei Sudului; Pietei Norilor; Pietei Aparatorii Patriei si Pietei Berceni – Oltenitei situate in Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti.
10	CURS EURO CONFORM BNR DIN DATA DE 06.02.2026	1 EURO = 5,2344 RON
11	OBSERVATII	NU SUNT / NU AU FOST COMUNICATE

Nr. Crt.	Modul de utilizare a structurilor de vanzare si a serviciilor prestate	U.M.	Piata Progresul Taxa in lei	Piata Sudului Taxa in lei	Piata Norilor Taxa in lei	Piata Aparatorii Patriei Taxa in lei	Piata Covasna Taxa in lei	Piata Berceni - Oltenitei Taxa in lei
1	Taraba agenti economici	Buc/zi	30	30	30	25	25	25
2	Taraba producatori	Buc/zi	20	20	20	15	15	15
3	Depozitare sac si lada	Buc/zi	5	5	5	5	5	5
4	Contributii consum utilitati	Buc/luna	180	180	180	180	180	180
5	Depozitare boxpaleti	Buc/zi	10	10	10	10	10	10
6	Depozitare butoaie sau alti recipienti	Buc/zi	7	8	8	7	7	7
7	Cantar	Buc/zi	10	10	10	10	10	10



2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Referitor la nota de comanda comunicata de catre institutia dvs cu privire la estimarea valorilor de inchiriere pentru cele 432 de tarabe situate in incinta Pietei Progresul; Pietei Sudului; Pietei Norilor; Pietei Aparatorii Patriei si Pietei Berceni – Oltenitei 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:

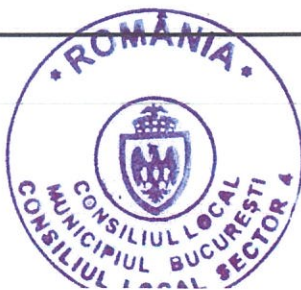
- Afirmațiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile raportate în prezentul raport de evaluare se limitează numai la ipotezele generale și speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile subsemnatei, personale, imparțiale și 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 răspunzător în situația în care apar și alte informații care nu i-au fost comunicate în cadrul acestei proceduri.
- Menționez faptul că nu mi-a fost acordată asistență profesională de către alte persoane, cu privire la întocmirea prezentului raport de evaluare.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă referitor la bunurile ce fac obiectul evaluării și nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunurile evaluate în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Dețin cunoștințele necesare pentru întocmirea, în mod competent, a prezentului raport de evaluare.
- Pentru realizarea prezentului raport nu am primit asistență din partea altor persoane desemnate ale certificării.
- Prezentul raport se supune normelor în vigoare și 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, 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 REFERINTA AI EVALUARII**1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI**

Subsemnatul, Constantin Corneliu Tiberius, absolvent al Facultatii de Drept si al Studiilor de Master din cadrul Academiei de Politie, Practician in Insolventa Membru UNPIR si Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR cu numarul de legitimatie 18873, declar faptul ca sunt membru ANEVAR din data de 25.06.2018 precum si faptul ca detin cunostintele necesare pentru intocmirea, in mod competent, a prezentului raport de evaluare.

2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

3. IDENTIFICAREA BUNURILOR SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Bunurile subiect sunt reprezentate de 432 de tarabe situate in incinta Pietei Progresul; Pietei Sudului; Pietei Norilor; Pietei Aparatorii Patriei si Pietei Berceni – Oltenitei situate in Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti cum au fost mentionate in sinteza evaluarii.

4. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul prezentului raport de evaluare este reprezentat de informarea utilizatorului cu privire la estimarea valorilor de inchiriere pentru cele 432 de tarabe situate in incinta Pietei Progresul; Pietei Sudului; Pietei Norilor; Pietei Aparatorii Patriei si Pietei Berceni – Oltenitei situate in Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti, in vederea inchirierii.

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

5. TIPUL VALORII. MONEDA VALORII

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

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

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

6. DATA EVALUARII. DATA RAPORTULUI DE EVALUARE

Data evaluării este data la care sunt valabile opiniile și concluziile privind valoarea estimată în prezentul raport și este data de 10.06.2026.

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



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

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

8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE DE CATRE EVALUATOR

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

HCL 259/02.10.2018.

Schitele cadastrale; fotografii si centralizator tarabe.

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; economica.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).



IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Estimarea valorilor/taxelor de inchiriere se va realiza in conformitate cu documentele, fotografiile, centralizarile si informatiile primite din partea clientului. Numarul de tarabe comunicat pentru fiecare piata, respectiv 203 bucati in Piata Progresul, 99 bucati in Piata Sudului, 44 bucati in Piata Aparatorii Patriei, 64 bucati in Piata Norilor, 22 bucati in Piata Berceni-Oltenei si 0 bucati in Piata Covasna (nu a fost comunicat un numar de unitati), este considerat corect si complet pentru scopul prezentei analize.

S-a considerat ca tarabele analizate sunt disponibile pentru inchiriere si pot fi utilizate pentru destinatia lor specifica, respectiv vanzare, expunere sau activitati conexe functionarii pietelor, fara restrictii juridice, tehnice sau administrative care sa impiedice exploatarea lor normala. In cazul in care exista litigii, revendicari, restrictii de folosinta, contracte in derulare, sarcini, interdictii sau alte situatii juridice necomunicate evaluatorului, acestea pot influenta nivelul valorilor/taxelor estimate.

Starea fizica a tarabelor, gradul de ocupare, atractivitatea fiecarei piete si modul de utilizare au fost analizate pe baza informatiilor primite si a imaginilor transmise. Nu au fost efectuate masuratori tehnice detaliate pentru fiecare taraba, iar eventualele diferente de dimensiune, configuratie sau stare fizica intre tarabe au fost tratate la nivel general, in masura in care nu au fost comunicate date individuale distincte.

Incadrarea in zonele fiscale ale Sectorului 4 a fost folosita ca element de analiza si diferentiere a nivelului taxelor/chiriilor propuse. In situatiile in care incadrarea exacta a unei piete intr-o anumita zona fiscala nu a putut fi stabilita cu certitudine pe baza documentelor analizate, s-a avut in vedere incadrarea cea mai favorabila, urmand ca beneficiarul sa transmita eventuale observatii sau documente suplimentare. Daca vor fi comunicate informatii diferite privind zonarea fiscala, concluziile valorice pot fi revizuite corespunzator.

Pentru Piata Covasna nu a fost comunicat evaluatorului numarul de tarabe existente sau disponibile pentru inchiriere la data evaluarii. Cu toate acestea, beneficiarul a solicitat estimarea unor tarife de inchiriere si pentru aceasta piata, respectiv pentru structurile de vanzare tip taraba si pentru serviciile auxiliare aferente activitatii de piata. In aceste conditii, valorile propuse pentru Piata Covasna sunt estimate exclusiv ca niveluri unitare de tarif, exprimate pe unitatea de masura analizata, fara determinarea unui venit total potential si fara raportare la un numar concret de tarabe. Estimarea a fost realizata pe baza documentelor si informatiilor puse la dispozitie de beneficiar, a tarifelor istorice identificate pentru pietele administrate la nivelul Sectorului 4, a comparatiilor disponibile si a rationamentului profesional al evaluatorului. In cazul in care beneficiarul va comunica ulterior numarul exact de tarabe, situatia de ocupare sau alte informatii tehnice ori administrative privind Piata Covasna, concluziile privind tarifele unitare pot fi mentinute, completate sau, dupa caz, revizuite in functie de noile informatii disponibile.

Informatiile publice consultate au fost utilizate doar ca reper general de verificare si incadrare. Acestea nu inlocuiesc documentele juridice, administrative si tehnice care stau la baza dreptului de proprietate, administrare sau exploatare. Orice modificare ulterioara a informatiilor primite de la client, a regimului juridic, a situatiei de administrare sau a conditiilor de utilizare poate conduce la modificarea concluziilor raportului.

10. TIPUL RAPORTULUI

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



11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

12. DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII CU SEV

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

SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general); SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102); SEV 103 – Abordări în Evaluare (IVS 103); SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104) ; SEV 105 – Modele de Evaluare; SEV 106 – Documentare și Raportare (IVS 106) SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400); GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

Prezentul Raport de Evaluare este unul de tip narativ, detaliat și cuprinde descrierea datelor, faptelor și analizelor pe care evaluatorul le detine la data întocmirii acestuia, respectiv la data de 10.06.2026.

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

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

PREZENTAREA DATELOR

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

Piata Sudului este amplasată în zona intersecției Piata Sudului, pe strada Sergent Nitu Vasile nr. 1, în imediata vecinătate a unor artere importante ale Sectorului 4, respectiv Soseaua Berceni, Soseaua Oltenitei, strada Nitu Vasile și zona comercială Sun Plaza. Amplasamentul are un caracter evident urban, dezvoltat și matur, cu funcțiuni rezidențiale, comerciale și de servicii bine reprezentate. Zona este una dintre cele mai active zone ale sectorului, având flux pietonal și auto ridicat, acces facil din mai multe direcții și o atractivitate comercială superioară pentru activități de vânzare cu amanuntul. Transportul în comun este foarte bun, fiind asigurat prin stația de metrou Piata Sudului de pe magistrala M2, precum și prin linii de autobuz și alte mijloace STB care deservesc intersecția și arterele adiacente. Din punct de vedere al stării zonei, aceasta poate fi caracterizată ca zona matură, consolidată, intens utilizată și modernizată, cu cerere constantă pentru activități comerciale de proximitate. Raportat la zona fiscală a Sectorului 4, amplasamentul a fost încadrat, ca ipoteza de lucru, în



zona fiscala A, avand in vedere pozitia pe strada Sergent Nitu Vasile si caracterul favorabil al amplasamentului. Aceasta incadrare sustine un nivel superior al chiriei/taxei fata de pietele amplasate in zone cu vad comercial mai redus.

Piata Norilor este situata pe strada Constantin Radulescu Motru nr. 9, intr-o zona urbana apropiata de Tineretului - Timpuri Noi - Vacaresti, cu acces relativ facil catre artere importante si catre transportul public. Specificul zonei este mixt, predominant rezidential, dar completat de functiuni comerciale, servicii, institutii si circulatie pietonala constanta. Zona este una matura si dezvoltata, cu fond construit existent, dar si cu interventii recente de modernizare si regenerare urbana. Din informatiile publice rezulta ca piata a fost modernizata si redeschisa in anul 2023, iar din fotografiile transmise rezulta un spatiu comercial actual, functional si atractiv pentru producatori si comercianti. Accesul este bun, atat pietonal, cat si auto, iar transportul in comun este asigurat prin statii de metrou si STB aflate in proximitatea zonei Tineretului - Timpuri Noi, respectiv prin legaturi cu liniile de autobuz si troleibuz din zona. Din perspectiva fiscala, amplasamentul a fost incadrat, ca ipoteza de lucru, in zona fiscala A, avand in vedere pozitionarea in partea superioara a Sectorului 4 si caracterul dezvoltat al zonei. Zona prezinta o atractivitate buna pentru inchirierea tarabelor, sustinuta de densitatea locuirii, de accesibilitate si de caracterul modern al pietei.

Piata Progresul este amplasata pe Soseaua Giurgiului nr. 109A, intr-o zona cu caracter predominant rezidential si comercial de cartier, deservind atat populatia locala, cat si fluxul generat de circulatia de pe Soseaua Giurgiului. Zona are un caracter matur, cu fond construit mai vechi, blocuri de locuinte, spatii comerciale, unitati de servicii si dotari de proximitate. In acelasi timp, zona a beneficiat de lucrari de modernizare si de interventii de imbunatatire a infrastructurii comerciale, astfel incat piata are un rol important in aprovizionarea curenta a locuitorilor din aria de influenta. Accesul rutier este bun prin Soseaua Giurgiului, iar accesul cu transportul in comun este asigurat prin statii de tramvai si autobuz din zona Piata Progresul / Soseaua Giurgiului. Din perspectiva comerciala, vadul este bun pentru o piata de cartier, insa inferior fata de Piata Sudului, unde fluxul urban si conexiunile de transport sunt mai puternice. Din punct de vedere fiscal, amplasamentul a fost incadrat, ca ipoteza de lucru, in zona fiscala B, corespunzator pozitiei pe Soseaua Giurgiului in cadrul Sectorului 4. Prin urmare, zona sustine un nivel mediu-superior al taxelor, justificat de numarul mare de tarabe, de functiunea pietei si de rolul acesteia in aprovizionarea zonei.

Piata Aparatorii Patriei este amplasata in zona Soseaua Berceni - Aparatorii Patriei, intr-un areal cu functiune mixta, in care locuirea colectiva existenta este completata de spatii comerciale, servicii, unitati de invatamant si dezvoltari rezidentiale mai noi. Zona este dezvoltata si activa, avand o importanta buna la nivel de cartier, mai ales datorita accesului la statia de metrou Aparatorii Patriei, de pe magistrala M2, si la liniile STB care circula pe Soseaua Berceni si arterele adiacente. Specificul zonei este preponderent rezidential, dar cu o componenta comerciala semnificativa, determinata de traficul pietonal, de accesul la metrou si de densitatea populatiei. Starea zonei poate fi descrisa ca matura, dar aflata in continuare in dezvoltare, avand atat fond construit vechi, cat si proiecte rezidentiale recente in aria de influenta. Piata are rol de piata de cartier, cu vad comercial bun si cu acces facil pentru locuitorii din proximitate. Din punct de vedere fiscal, amplasamentul a fost incadrat, ca ipoteza de lucru, in zona fiscala B, avand in vedere pozitionarea pe Soseaua Berceni. Aceasta incadrare sustine un nivel de chirie/taxa inferior fata de pietele incadrate in zona A, dar totusi adecvat unei zone rezidentiale active, bine conectate la transportul public.

Piata Berceni-Oltenitei este situata pe Soseaua Berceni nr. 35-37, in apropierea relatiei dintre Soseaua Berceni si Soseaua Oltenitei, intr-o zona cu functiuni rezidentiale si comerciale de cartier. Amplasamentul beneficiaza de acces rutier bun si de conexiuni cu transportul public din zona Berceni - Oltenitei, inclusiv prin relatia cu magistrala de metrou M2 si cu liniile STB care deservesc Soseaua Berceni, Soseaua Oltenitei si arterele apropiate. Specificul zonei este predominant rezidential, cu blocuri de locuinte, spatii comerciale la parter, servicii si dotari uzuale pentru populatia locala. Zona este matura, dar aflata intr-o etapa de reactivare si modernizare, avand in vedere faptul ca piata a revenit in patrimoniul Sectorului 4 si au fost avute in vedere lucrari de renovare, modernizare si punere in siguranta. Din fotografiile transmise rezulta ca spatiul pietei si



tarabele se prezinta in stare buna spre foarte buna, insa la data fotografierii nu a fost observata o activitate comerciala intensa, aspect care trebuie avut in vedere cu prudenta la aprecierea atractivitatii imediate pentru inchiriere. Din perspectiva fiscala, amplasamentul a fost incadrat, ca ipoteza de lucru, in zona fiscala B. Aceasta incadrare, corelata cu starea buna a amenajarilor, dar si cu gradul redus de ocupare observat, justifica un nivel prudent al taxei fata de pietele deja consolidate din punct de vedere comercial.

Piata Covasna este localizata pe Aleea Covasna nr. 3 bis, intr-o zona cu specific preponderent rezidential, compusa in principal din locuire colectiva, servicii de proximitate, mici spatii comerciale si dotari de cartier. Zona are un caracter matur, cu fond construit existent si cu o cerere orientata in principal catre aprovizionarea curenta a locuitorilor din imediata vecinatate. Accesul este corespunzator pentru o piata de cartier, fiind realizat prin arterele secundare si prin legaturile cu bulevardele si strazile principale din aria Berceni - Alexandru Obregia - Oltenitei. Transportul in comun este asigurat prin liniile STB din zona, iar legatura cu magistrala M2 se realizeaza prin statiile de metrou aflate la distanta de deplasare urbana. Din punct de vedere al atractivitatii comerciale, zona are un caracter local, fara a avea acelasi nivel de expunere ca Piata Sudului sau aceeasi activitate vizibila ca pietele mari din Sectorul 4. Din perspectiva fiscala, amplasamentul a fost incadrat, ca ipoteza de lucru, in zona fiscala B, conform informatiilor publice si practicii de incadrare utilizate pentru aceasta zona. In prezenta evaluare, Piata Covasna este mentionata pentru completitudinea analizei, insa nu intra efectiv in calculul tarabelor supuse inchirierii, deoarece a fost comunicat un numar de 0 tarabe.

In ansamblu, pietele analizate sunt amplasate in zone urbane dezvoltate ale Sectorului 4, cu functiuni rezidentiale si comerciale complementare. Diferentele dintre ele sunt date de pozitia urbana, de accesibilitate, de apropierea fata de statiile de metrou, de fluxul pietonal, de gradul de ocupare si de starea efectiva a pietei. Piata Sudului si Piata Norilor au fost considerate amplasamente superioare, prin pozitionare, modernizare si atractivitate comerciala, fiind incadrate, ca ipoteza de lucru, in zona fiscala A. Piata Progresul, Piata Aparatorii Patriei, Piata Berceni-Oltenitei si Piata Covasna au fost tratate, ca ipoteza de lucru, in zona fiscala B. Aceasta diferentiere nu reprezinta singurul criteriu de evaluare, dar este relevanta pentru stabilirea nivelului taxelor/chiriilor, deoarece zonarea fiscala reflecta, in mod administrativ, diferentele de amplasament si poate fi corelata cu potentialul de exploatare comerciala al fiecarei piete. Incadrarea finala va fi corelata cu documentele comunicate de beneficiar, iar in lipsa unor observatii contrare se va utiliza incadrarea favorabila avuta in vedere in prezenta analiza.

Localizarea pietelor analizate



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 au fost localizate cu aproximatie.



2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Bunurile supuse analizei sunt reprezentate de structuri de vanzare de tip taraba, amplasate in pietele agroalimentare din Sectorul 4, respectiv Piata Progresul, Piata Sudului, Piata Aparatorii Patriei, Piata Norilor si Piata Berceni-Oltenei. Piata Covasna a fost mentionata in centralizarea transmisa, insa pentru aceasta locatie nu au fost comunicate tarabe supuse evaluarii. Analiza juridica are caracter general si se raporteaza la scopul evaluarii, respectiv estimarea unor valori/taxe de inchiriere pentru utilizarea acestor structuri de vanzare.

Din informatiile primite din partea clientului rezulta ca pietele si structurile de vanzare analizate se afla in patrimoniul si/sau in administrarea Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti, prin structurile sale de specialitate, fiind utilizate pentru desfasurarea activitatilor comerciale specifice pietelor agroalimentare. Aceasta concluzie este sustinuta si de informatiile publice identificate, inclusiv de hotararile si documentele administrative prin care au fost stabilite anterior tarife pentru utilizarea domeniului public aflat in administrarea Directiei Piete si Gestionarea Activitatilor Comerciale Sector 4, precum si de informatiile publice privind preluarea in patrimoniul Sectorului 4 a Pietei Berceni-Oltenei.

Evaluatorul nu a efectuat o verificare juridica de tip due diligence si nu certifica dreptul de proprietate sau dreptul de administrare asupra fiecarei tarabe in parte. Dreptul de proprietate, dreptul de administrare, regimul juridic al terenurilor si al constructiilor in care functioneaza pietele, precum si orice restrictii de exploatare sunt considerate conforme cu documentele si informatiile puse la dispozitie de client. In absenta unor documente sau informatii contrare, s-a considerat ca bunurile analizate pot fi utilizate pentru inchiriere in conditiile stabilite de administratorul pietelor si de reglementarile locale aplicabile.

Tarabele au fost analizate ca bunuri mobile/structuri de vanzare aferente pietelor, destinate inchirierii catre agenti economici, producatori agricoli sau alti utilizatori autorizati. Raportul nu are ca obiect evaluarea terenurilor, a cladirilor pietelor, a spatiilor comerciale inchise, a instalatiilor generale ale pietelor sau a altor active care nu au fost indicate expres ca facand parte din obiectul evaluarii.

3. DESCRIEREA BUNURILOR SUBIECT

Piata	Numar tarabe	Observatie generala
Piata Progresul	203 buc.	spatiu modernizat, numar ridicat de tarabe, uzura normala de exploatare
Piata Sudului	99 buc.	piata moderna, activitate comerciala intensa, vad comercial ridicat
Piata Norilor	64 buc.	piata redeschisa in 2023, stare buna, grad bun de ocupare
Piata Aparatorii Patriei	44 buc.	piata functionala, localizare buna, activitate curenta
Piata Berceni-Oltenei	22 buc.	spatiu in stare buna spre foarte buna, abordare prudenta privind ocuparea
Piata Covasna	0 buc.	Se estimeaza tarife unitare la solicitare beneficiarului

Piata Progresul este amplasata in zona Soselei Giurgiului, fiind unul dintre principalele puncte agroalimentare din partea de sud a Sectorului 4. Amplasarea permite accesul dintr-o artera importanta si deserveste atat populatia din vecinatate, cat si cumparatorii care tranziteaza zona. Din informatiile publice consultate rezulta ca ansamblul a fost inaugurat ca piata agroalimentara moderna in anul 2013, iar ulterior a fost renovat si redeschis dupa lucrari de modernizare in anul 2020.

Piata este organizata in spatiu interior, cu zone de circulatie si zone de expunere/vanzare. In zona destinata producatorilor si comerciantilor sunt amplasate tarabe modulare, mobile, pe roti, cu blat metalic de expunere, panouri metalice inclinate si elemente decorative tip placaj/lemn. La nivelul spatiului se observa pardoseli placate, tavan casetat, iluminat artificial, suprafete vitrate, zone de asteptare si spatii auxiliare. Aceste elemente confera pietei un nivel functional bun pentru activitatea curenta de comercializare produse agroalimentare.



Tarabele supuse analizei sunt in numar de 203 bucati, conform situatiei comunicate de beneficiar. Dimensiunile exacte ale fiecărei tarabe nu au fost comunicate prin fise tehnice individuale, insa configuratia observata este specifica structurilor de vanzare utilizate in pietele agroalimentare, cu suprafata de expunere suficienta pentru legume, fructe, flori sau produse similare. Starea fizica generala este buna, cu uzura normala de exploatare, urme de folosire, zgarieturi si mici degradari locale la nivelul blaturilor sau muchiilor, fara a rezulta ca acestea ar impiedica utilizarea in continuare pentru inchiriere.

Din punct de vedere comercial, Piata Progresul are avantajul unui numar mare de structuri de vanzare si al unei organizari interioare clare. Totusi, la stabilirea nivelului de chirie/taxa se va avea in vedere nu doar starea fizica a tarabelor, ci si gradul efectiv de ocupare, fluxul de clienti, atractivitatea amplasamentului si incadrarea pe zona fiscala comunicata sau confirmata de beneficiar.

Piata Sudului este amplasata intr-o zona cu vizibilitate si accesibilitate foarte buna din Sectorul 4, in apropierea unei importante zone de transport public si a unor fluxuri pietonale ridicate. Din informatiile publice consultate rezulta ca piata a fost reconstruita, extinsa si redeschisa in anul 2020, dupa lucrari de modernizare si reconfigurare a spatiilor comerciale.

Piata functioneaza intr-un spatiu interior amplu, cu arhitectura moderna, acoperire inalta, stalpi structurali, circulatii generoase si zone comerciale organizate. Spatiul beneficiaza de iluminat natural si artificial, pardoseli placate, rigole/scurgeri in zona de lucru, accese pentru public, spatii comerciale complementare si zone distincte pentru producatori si agenti economici. Prin raportare la celelalte pietele analizate, Piata Sudului prezinta un nivel ridicat de atractivitate comerciala, datorita fluxului de clienti si imaginii generale a amplasamentului.

Tarabele analizate sunt in numar de 99 bucati, conform situatiei comunicate de beneficiar. Acestea sunt structuri modulare/mobile, cu blat metalic de expunere, panouri metalice laterale si elemente decorative tip placaj/lemn. Tarabele permit expunerea pe suprafete generoase si sunt adecvate pentru vanzarea zilnica de legume, fructe, flori si alte produse specifice pietelor agroalimentare. Starea fizica generala este buna, cu uzura normala rezultata din exploatarea curenta.

La nivel narativ, Piata Sudului poate fi considerata una dintre pietele cu cel mai bun vad comercial dintre amplasamentele analizate. Aceasta concluzie se bazeaza pe localizare, modernizarea spatiului, gradul de ocupare vizibil si intensitatea activitatii comerciale. Aceste elemente vor sustine, in etapa de evaluare a chiriei/taxei, incadrarea pietei intr-un nivel superior fata de amplasamentele cu trafic mai redus sau cu ocupare mai slaba.

Piata Norilor este situata in zona Tineretului, pe Strada Constantin Radulescu Motru nr. 9, fiind destinata deservirii unei zone urbane dense si active. Din informatiile publice consultate rezulta ca vechea constructie a fost inlocuita, iar piata a fost redeschisa in anul 2023, intr-o formula moderna si autorizata, cu functiune agroalimentara.

Piata este organizata intr-un spatiu interior/acoperit, cu finisaje moderne, pardoseli placate, culoare de circulatie, zone de scurgere si suprafete de lucru adaptate comercializarii produselor proaspete. Organizarea interioara permite separarea zonelor de vanzare si accesul facil al clientilor. Activitatea observata este specifica unei pieti agroalimentare functionale, cu produse expuse pe tarabe si cu prezenta producatorilor/comerciantilor.

Tarabele analizate sunt in numar de 64 bucati, conform situatiei comunicate de beneficiar. Acestea sunt structuri modulare/mobile, pe roti, cu blat metalic si panouri laterale, adecvate pentru expunerea produselor agroalimentare. Configuratia este similara cu cea observata in celelalte pieti modernizate, fiind potrivita atat pentru vanzare directa, cat si pentru depozitarea temporara a marfii in timpul programului de functionare.



Starea fizica a tarabelor este buna, cu uzura normala de exploatare. Piata prezinta o atractivitate buna pentru inchiriere, avand in vedere caracterul recent al modernizarii, functionalitatea spatiului, amplasarea intr-o zona locuita si gradul bun de ocupare. La stabilirea chiriei/taxei se va tine cont de aceste elemente, precum si de zona fiscala aplicabila.

Piata Aparatorii Patriei este amplasata in zona Soselei Berceni, in proximitatea statiei de metrou Aparatorii Patriei si a unor artere importante din sudul Capitalei. Amplasarea este favorabila pentru accesul pietonal si pentru deservirea cartierului Aparatorii Patriei, precum si a zonelor limitrofe. Din informatiile publice consultate rezulta ca piata a trecut printr-un proces de reconstructie/modernizare in perioada 2011-2012, iar anul exact al darii in folosinta va fi confirmat de beneficiar, daca exista documente administrative in acest sens.

Spatiu piete este organizat in interior, cu zone distincte pentru producatori agricoli si agenti economici. In cadrul pietei exista tarabe pentru expunerea produselor agroalimentare, spatii comerciale complementare si culoare de circulatie pentru clienti. Finisajele identificate sunt specifice unei pieti modernizate: pardoseala placata, structura acoperita, iluminat artificial, instalatii si zone comerciale delimitate. Gradul de activitate comerciala observat este rezonabil, cu vanzatori prezenti si produse expuse.

Tarabele analizate sunt in numar de 44 bucati, conform situatiei comunicate de beneficiar. Acestea sunt utilizate pentru vanzarea de legume, fructe si produse similare, fiind structuri de vanzare cu blat de expunere si elemente laterale de protectie/mascare. Starea generala este buna si corespunde utilizarii curente. Uzura existenta este una normala pentru bunuri aflate in exploatare zilnica intr-o piata agroalimentara.

Din punct de vedere al inchirierii, Piata Aparatorii Patriei prezinta un nivel bun de utilitate, sustinut de localizarea langa metrou si de caracterul functional al pietei. Nivelul final al chiriei/taxei trebuie insa corelat cu fluxul efectiv de clienti, gradul de ocupare, tipul utilizatorului si incadrarea pe zona fiscala.

Piata Berceni-Oltenei este amplasata in zona Soselei Berceni/Soselei Oltenitei, deservind o zona rezidentiala importanta din Sectorul 4. Din informatiile publice consultate rezulta ca piata a fost inaugurata in anul 2011, iar in anul 2024 a revenit in patrimoniul/administrarea Sectorului 4, urmand a fi supusa unor lucrari de modernizare si punere in siguranta. Descrierea de fata are in vedere situatia actuala comunicata prin informatiile primite.

Spatiu observat este interior, finisat recent sau aflat intr-o stare foarte buna, cu pardoseala placata, pereti finisati, iluminat artificial, tamplarie moderna si acces direct din exterior. Aspectul general este curat si ordonat, iar configuratia permite exploatarea pentru activitati de vanzare agroalimentara sau activitati comerciale similare. La momentul informatiilor primite, spatiul apare liber/neocupat, aspect care trebuie analizat prudent in raport cu atractivitatea comerciala efectiva.

Tarabele analizate sunt in numar de 22 bucati, conform situatiei comunicate de beneficiar. Acestea sunt structuri modulare/mobile, pe roti, cu blat metalic, panouri metalice laterale si elemente decorative tip placaj/lemn. Din punct de vedere fizic, tarabele au o stare buna spre foarte buna si sunt adecvate pentru folosire imediata, in conditiile in care piata este operationala si exista cerere pentru inchiriere.

Pentru stabilirea chiriei/taxei, Piata Berceni-Oltenei necesita o abordare prudenta. Starea buna a spatiului si a tarabelor sustine utilizarea acestora, insa lipsa unei activitati comerciale vizibile la momentul informatiilor primite poate conduce la o atractivitate mai reduisa fata de pietele cu flux de clienti deja consolidat. Nivelul final trebuie corelat cu zona fiscala, gradul de ocupare estimat si strategia de exploatare a pietei.

Piata Covasna este situata pe Alea Covasna nr. 3 bis, in Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti. Din informatiile publice consultate rezulta ca aceasta a fost reabilitata si modernizata in anul 2014, fiind destinata aprovizionarii locuitorilor din zona cu produse agroalimentare si produse complementare specifice unei pieti de cartier.



Pentru prezentul demers de evaluare, Piata Covasna este mentionata ca amplasament inclus in structura administrativa a pietelor Sectorului 4. Conform informatiilor comunicate evaluatorului, nu a fost transmis un numar de unitati/tarabe aferente acestei piete, insa beneficiarul a solicitat estimarea unor valori de inchiriere si pentru structurile de vanzare tip taraba, respectiv pentru serviciile auxiliare care pot fi prestate in cadrul acestei locatii.

In aceste conditii, estimarea tarifulor pentru Piata Covasna se realizeaza ca ipoteza de lucru, prin raportare la datele disponibile, la tarifele identificate pentru celelalte piete analizate, la incadrarea fiscala a amplasamentului si la caracterul de piata agroalimentara de cartier. Valorile propuse nu reprezinta rezultatul unei individualizari pe un numar cert de tarabe, ci un nivel orientativ de tarif unitar, aplicabil in masura in care beneficiarul confirma existenta, utilizarea sau necesitatea tarifierii unor astfel de structuri de vanzare ori servicii auxiliare.

In lipsa unor date tehnice si cantitative complete privind tarabele existente in Piata Covasna, descrierea tehnica se limiteaza la identificarea generala a pietei si la precizarea cadrului in care pot fi estimate tarifele unitare. Daca ulterior beneficiarul va comunica informatii suplimentare privind numarul, tipul, dimensiunile sau starea structurilor de vanzare, concluziile privind tarifele pot fi revizuite sau completate corespunzator.

4. COMPONENTE NON-IMOBILIARE. IDENTIFICARE ȘI CLASIFICARE

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

5. ISTORICUL STRUCTURILOR SUBIECT

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

ANALIZA PIETEI

1. ANALIZA CERERII

La nivel national, piata imobiliara din anul 2026 este caracterizata de un comportament prudent, determinat de contextul macroeconomic, de costurile de finantare, de presiunea inflatiei si de atentiea mai ridicata acordata cheltuielilor curente. In acelasi timp, activele comerciale bine amplasate, care produc venituri recurente si care deservesc nevoi de consum curent, isi pastreaza relevanta pentru piata. Spatiile comerciale de proximitate si zonele de retail alimentar sunt mai reziliente decat alte categorii de active, deoarece deservesc consumul zilnic sau periodic al populatiei.

Pentru bunurile analizate, piata imobiliara nu se raporteaza la o vanzare separata a tarabelor, ci la capacitatea acestora de a genera venituri din utilizare. In acest caz, localizarea in interiorul unei piete functionale, accesul publicului, proximitatea fata de zone rezidentiale si comerciale, existenta transportului public si gradul de ocupare sunt elemente mai importante decat caracteristicile fizice individuale ale tarabei. Astfel, valoarea economica a unei tarabe este data in principal de utilitatea acesteia ca punct de vanzare si de vadul comercial al pietei in care este amplasata.

Piata imobiliara comerciala din Romania ramane diferentiata intre amplasamentele principale si amplasamentele secundare. Zonele cu acces bun, densitate mare de populatie, transport public si flux pietonal stabil sustin niveluri mai ridicate ale chiriilor. In schimb, amplasamentele cu ocupare reduca, vizibilitate mai slaba sau activitate comerciala neuniforma necesita o abordare mai prudenta. Aceasta diferentiere este relevanta si pentru tarabele din piete, deoarece aceeasi structura fizica poate avea o atractivitate diferita in functie de piata, zona fiscala si fluxul de clienti.



Bunurile subiect sunt structuri de vanzare de mici dimensiuni, utilizate pentru comercializarea produselor agroalimentare si, dupa caz, pentru activitati conexe de depozitare temporara, rezervare sau utilizare zilnica. Acestea se adreseaza in principal producatorilor agricoli, agentilor economici, micilor comercianti si persoanelor interesate de vanzarea directa a produselor catre consumatori.

La nivel national, pietele agroalimentare continua sa reprezinte un canal traditional de vanzare pentru produse proaspete, produse locale, legume, fructe, flori si produse similare. Chiar daca retailul modern, magazinele de proximitate si comertul online au crescut in importanta, pietele agroalimentare raman relevante prin accesul direct la consumator, prin costurile de intrare relativ reduse pentru vanzator si prin posibilitatea de comercializare flexibila, pe zi sau pe perioade scurte.

Tarabele nu sunt bunuri cu o piata larga de vanzare individuala, ci bunuri cu utilitate economica legata de amplasamentul in care sunt exploatate. In afara pietei, acestea au in principal valoare tehnica sau de recuperare, insa in interiorul unei pieti functionale pot genera venituri prin inchiriere. Din acest motiv, analiza acestor bunuri trebuie sa tina cont de starea fizica, de functionalitate, de numarul de tarabe disponibile, dar mai ales de nivelul de atractivitate al pietei in care se afla.

Cererea pentru tarabe este determinata de nevoia producatorilor agricoli si a comerciantilor de a dispune de un loc de vanzare accesibil, vizibil si usor de utilizat. Cererea este sustinuta in special in pietele cu vad comercial bun, amplasate in zone dens populate, cu acces pietonal, transport public si flux constant de clienti. Pentru micii producatori, taraba reprezinta o solutie mai simpla si mai putin costisitoare decat inchirierea unui spatiu comercial clasic.

In anul 2026, comportamentul consumatorilor este influentat de presiunea preturilor si de orientarea catre raportul pret-calitate. Acest aspect poate sustine interesul pentru pietele agroalimentare, unde cumparatorii cauta produse proaspete, preturi negociabile, cantitati adaptate nevoilor curente si contact direct cu vanzatorul. Totodata, interesul pentru produse locale, produse de sezon si produse fresh de calitate mai buna poate mentine cererea pentru locuri de vanzare in pietele bine administrate.

Cererea pentru tarabe poate varia semnificativ in functie de sezon, de tipul produselor comercializate si de amplasarea tarabei in interiorul pietei. Perioadele cu productie agricola locala mai mare, sarbatorile si sezonul cald pot creste cererea pentru inchiriere zilnica sau rezervare. In schimb, perioadele cu trafic redus sau cu oferta reduisa de produse pot conduce la un grad de utilizare mai scazut.

2. ANALIZA OFERTEI

Oferta este reprezentata de numarul de tarabe disponibile in pietele analizate si de capacitatea administratiei pietei de a pune la dispozitie locuri de vanzare functionale, curate, accesibile si conforme cu regulile aplicabile. In cazul de fata, oferta este concentrata in pietele agroalimentare ale Sectorului 4 si este diferentiata pe piete, zone fiscale si nivel de activitate comerciala.

Oferta de tarabe este relativ rigida pe termen scurt, deoarece numarul de structuri de vanzare nu poate fi modificat imediat fara reorganizarea spatiului, achizitii suplimentare sau schimbarea modului de exploatare a pietei. In acelasi timp, o parte din oferta poate deveni neatractiva daca piata are trafic redus, daca anumite tarabe sunt amplasate in zone mai putin vizibile sau daca gradul de ocupare general al pietei este scazut.

Pe piata larga a spatiilor de vanzare, tarabele concureaza indirect cu magazinele de proximitate, spatiile comerciale mici, targurile temporare, pietele volante si platformele de vanzare online. Totusi, acestea au avantajul costului redus, al accesului rapid la client si al flexibilitatii privind perioada de utilizare. Pentru producatorii agricoli si micii comercianti, oferta de tarabe ramane o alternativa practica fata de spatiile comerciale clasice.



3. RELAȚIA DINTRE CERERE ȘI OFERTĂ

Echilibrul dintre cerere și oferta este diferit de la o piață la alta. În piețele cu vâd comercial ridicat, grad de ocupare bun și flux constant de clienți, cererea poate susține un nivel superior al taxelor/chiriilor. În piețele cu activitate redusă sau cu un număr mai mare de tarabe neocupate, nivelul taxelor trebuie stabilit cu prudență, pentru a nu reduce și mai mult interesul utilizatorilor potențiali.

La nivel național, piața de retail alimentară și de proximitate se află într-o etapă de ajustare, dar consumul de produse alimentare rămâne o nevoie de bază. Aceasta înseamnă că cererea pentru locuri de vânzare în piețe nu dispare, însă devine mai sensibilă la cost, la locație și la posibilitatea vânzătorului de a obține venituri suficiente din activitatea zilnică. Un nivel al taxei prea ridicat poate reduce gradul de ocupare, iar un nivel prea redus poate să nu reflecte corect utilitatea amplasamentelor bune.

Pentru bunurile analizate, echilibrul optim trebuie căutat prin diferențierea tarifelor în funcție de piață, zona fiscală, tipul utilizatorului, modul de utilizare și durata ocupării. Piețele cu atractivitate mai mare justifică valori superioare, iar piețele secundare sau cu ocupare redusă justifică valori mai prudente. Aceasta abordare este compatibilă cu raționamentul de piață, deoarece reflectă comportamentul probabil al participanților la piață.

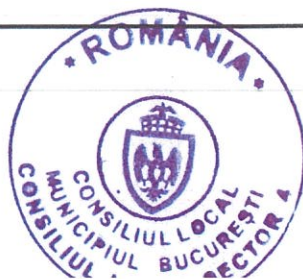
4. CONCLUZII PRIVIND ANALIZA PIEȚEI SPECIFICE

Tarabele din piețele subiect prezintă atractivitate pentru vânzatori și mici producători prin faptul că asigură acces direct la consumatorul final, într-un cadru organizat și cunoscut de populație. Pentru un producător agricol, o tarabă într-o piață funcțională permite vânzarea directă a produselor, reducerea intermedierei și testarea cererii pentru produse sezoniere sau locale. Pentru agenții economici și micii comercianți, taraba poate reprezenta un punct de vânzare cu costuri de exploatare mai reduse decât un spațiu comercial închis.

Atractivitatea este mai ridicată în piețele moderne, bine întreținute, cu flux de clienți, acces bun și vizibilitate. Sunt avantajoase piețele amplasate în zone rezidențiale dezvoltate, în apropierea stațiilor de transport public, a arterelor principale și a altor funcțiuni comerciale. În aceste situații, taraba nu este doar un element de mobilier comercial, ci un mijloc de valorificare a vâdului comercial al pieței.

Pentru persoanele interesate, avantajele principale sunt flexibilitatea, costul de intrare redus, durata scurtă de utilizare și posibilitatea de adaptare la sezonality. Riscurile principale sunt legate de concurența dintre vânzatori, fluctuațiile de trafic, creșterea costurilor, sezonalitya produselor și puterea de cumpărare a consumatorilor. Din acest motiv, nivelul taxelor/chiriilor trebuie să rămână corelat cu realitatea pieței și cu capacitatea tarabei de a susține o activitate economică rezonabilă.

În concluzie, bunurile subiect au o atractivitate bună pentru închiriere atunci când sunt amplasate în piețe active, cu acces și vâd comercial, și o atractivitate moderată în piețele cu activitate redusă sau în zone secundare. Estimarea valorilor trebuie să țină cont de această diferențiere, precum și de documentele, informațiile și datele comunicate de client privind numărul de tarabe, modul de utilizare, încadrarea fiscală și condițiile concrete de administrare.



ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

GEV 630 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 bunurilor 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 bunurilor subiect trebuie să îndeplinească patru criterii:

- **PERMISĂ LEGAL**

Din punct de vedere juridic și administrativ, utilizarea tarabelor este conditionată de regulamentul de funcționare al pietelor, de hotărârile autorității locale și de destinația spațiilor în care acestea sunt amplasate. Utilizarea admisibilă este închirierea sau alocarea temporară către producători, agenți economici sau alte persoane interesate, pentru vânzarea de produse specifice pietelor agroalimentare. Nu au fost avute în vedere utilizări care presupun schimbarea destinației piete, mutarea tarabelor în alte spații sau vânzarea lor individuală ca bunuri separate.

- **POSIBILĂ FIZIC**

Din punct de vedere fizic, tarabele sunt adecvate pentru activitatea de comerț de proximitate, fiind ușor accesibile, amplasate pe culoare de circulație și integrate în fluxul normal al pietelor. Elementele constructive permit expunerea produselor, manipularea marfii și utilizarea zilnică de către comercianți. Starea fizică generală observată este corespunzătoare utilizării curente, cu diferențe între pietele în funcție de gradul de ocupare, vechime, uzura și nivelul de modernizare al spațiilor.

- **FEZABILĂ FINANCIAR**

Din punct de vedere economic, cea mai probabilă formă de valorificare este închirierea tarabelor pe zi sau pe luna, în funcție de categoria utilizatorului și de modul de exploatare stabilit de administratorul pieței. Cererea pentru astfel de structuri este susținută de nevoia producătorilor agricoli și a micilor comercianți de a avea acces la un punct de vânzare organizat, autorizat și vizibil pentru public. Atractivitatea fiecărei tarabe depinde de piața în care este amplasată, zona fiscală, vadul comercial, accesibilitate, gradul de ocupare și fluxul de clienți.

- **MAXIM PRODUCTIVĂ**

Utilizările alternative, cum ar fi depozitarea permanentă, utilizarea ca mobilier comercial în afara pieței, valorificarea ca materiale recuperabile sau vânzarea individuală, nu reprezintă cea mai bună utilizare, deoarece nu reflectă scopul pentru care tarabele au fost realizate și nici modul real în care acestea generează utilitate economică. Aceste variante ar conduce, în mod obișnuit, la o valoare inferioară sau la o exploatare care nu corespunde destinației administrative și comerciale a pietelor.



Avand in vedere cele de mai sus, cea mai buna utilizare a tarabelor subiect este utilizarea acestora in continuare ca structuri de vanzare in pietele agroalimentare din Sectorul 4, prin inchiriere sau alocare catre producatori agricoli, agenti economici ori alte persoane interesate, pentru comercializarea produselor agroalimentare si a produselor similare permise in cadrul pietelor. Aceasta utilizare este cea mai adecvata din punct de vedere fizic, juridic si economic si reflecta modul normal de exploatare a bunurilor analizate.

In concluzie, estimarea nivelului chiriilor/taxelor se va raporta la aceasta utilizare, respectiv la capacitatea tarabelor de a fi exploatate ca puncte de vanzare in cadrul pietelor agroalimentare. Diferentierea valorilor propuse se va face in functie de caracteristicile fiecărei piete, incadrarea fiscala, vadul comercial, starea fizica a tarabelor si cererea specifica pentru utilizarea acestora de catre producatori si agenti economici.

ESTIMAREA TARIFELOR DE INCHIRIERE

Pentru estimarea nivelului valorilor de inchiriere / taxelor de utilizare aferente tarabelor amplasate in pietele agroalimentare analizate, abordarea adecvata este abordarea prin piata. Aceasta abordare are la baza compararea bunurilor subiect cu bunuri sau servicii similare, pentru care exista informatii privind tarifele practicate, aprobate sau utilizate in mod curent de alti administratori de piete ori de autoritati publice locale. In cazul de fata, obiectul evaluarii nu este reprezentat de vanzarea tarabelor ca bunuri mobile, ci de estimarea nivelului rezonabil al taxei/chiriei care poate fi solicitata pentru folosinta acestora.

Abordarea prin piata este considerata relevanta deoarece tarabele sunt bunuri standardizate ca utilizare, destinate exclusiv activitatii comerciale din piete agroalimentare, iar participantii de pe piata analizeaza in principal utilitatea locului de vanzare, vadul comercial, fluxul de clienti, amplasarea in cadrul pietei si conditiile oferite de administrator. In aceste conditii, nivelul taxei nu este determinat numai de costul fizic al tarabei, ci mai ales de beneficiul obtinut prin accesul la un spatiu de vanzare functional, organizat si deschis publicului.

In aplicarea acestei abordari vor fi analizate tarifele istorice stabilite prin hotarari ale autoritatii locale, inclusiv H.C.L. Sector 4 nr. 259/02.10.2018 si documentele ulterioare identificate sau puse la dispozitie, precum si tarife practicate in alte sectoare ale Municipiului Bucuresti pentru structuri similare de vanzare. Aceste informatii vor fi tratate ca repere de piata si repere administrative, fara a fi preluate automat. Ele vor fi analizate in raport cu data evaluarii, cu evolutia economica dintre data aprobarii initiale a tarifelor si anul 2026, precum si cu situatia concreta a pietelor subiect.

Calculul se va realiza pornind de la tarifele comparabile disponibile, exprimate, dupa caz, in lei/buc/zi, lei/buc/luna sau lei/mp/zi. Pentru fiecare categorie de utilizare se va urmări identificarea unui interval de piata, respectiv un nivel inferior, un nivel mediu si un nivel superior al tarifelor observate. Ulterior, acest interval va fi corelat cu particularitatile fiecărei piete analizate, astfel incat concluzia sa reflecte atat datele comparabile, cat si caracteristicile proprii ale bunurilor subiect.

Principalele elemente de comparatie si ajustare avute in vedere vor fi localizarea pietei, incadrarea in zona fiscala a Sectorului 4, accesibilitatea, transportul in comun, fluxul de clienti, gradul de ocupare observat, nivelul de modernizare al pietei, starea fizica a tarabelor, categoria utilizatorului si specificul activitatii desfasurate. Astfel, pietele cu vad comercial ridicat, acces bun si activitate constanta pot sustine tarife mai apropiate de partea superioara a intervalului de piata, in timp ce pietele cu activitate reduasa sau cu grad de ocupare mai mic necesita o abordare mai prudenta.

Incadrarea in zonele fiscale ale Sectorului 4 va fi utilizata ca un criteriu suplimentar de diferentiere. Acest criteriu nu inlocuieste analiza de piata, dar ajuta la reflectarea diferentelor administrative si comerciale dintre amplasamente. In situatiile in care incadrarea exacta nu este confirmata prin documente comunicate evaluatorului, se va utiliza, ca ipoteza de lucru, incadrarea cea mai favorabila pentru amplasamentul analizat, urmand ca beneficiarul sa verifice si sa comunice eventualele observatii sau documente suplimentare.



Tarifele istorice aprobate prin hotărâri ale autorității locale vor fi actualizate și analizate cu prudență. Actualizarea nu reprezintă o simplă indexare matematică, ci o corelare cu piața actuală, cu tarifele similare identificate, cu nivelul general al costurilor de administrare și cu atractivitatea fiecărei piețe. În acest mod se evită atât subevaluarea prin preluarea directă a unor tarife vechi, cât și supraevaluarea prin aplicarea unor majorări nefundamentate pe date de piață.

Rezultatul abordării prin piață va consta în stabilirea unor niveluri propuse de taxe/chirii pentru fiecare categorie de utilizare și pentru fiecare piață analizată. Aceste valori vor fi exprimate în lei, în unitatea de măsură corespunzătoare, respectiv bucata/zi, bucata/lună sau mp/zi, în funcție de modul de utilizare. Concluziile vor fi rotunjite în mod rezonabil, astfel încât să poată fi utilizate practic în documentele administrative și în relația cu utilizatorii pietelor.

Abordarea prin venit nu va fi utilizată ca metodă principală, deoarece chiria sau taxa de utilizare reprezintă chiar marimea care trebuie estimată, iar aplicarea directă a acestei abordări ar presupune existența prealabilă a venitului din închiriere. Abordarea prin cost poate fi avută în vedere doar ca reper secundar privind utilitatea și starea fizică a tarabelor, însă costul de realizare al unei tarabe nu reflectă în mod direct nivelul taxei suportabile de producători, agenți economici sau alți utilizatori interesați.

Prin urmare, abordarea prin piață este metoda principală și cea mai relevantă pentru scopul prezentei evaluări, întrucât reflectă comportamentul participanților de pe piață, tarifele practicate pentru utilizări similare și diferențele concrete dintre piețele analizate. Aplicarea acestei metode va permite formularea unor concluzii prudente, argumentate și utilizabile pentru stabilirea nivelului taxelor/chiriilor aferente tarabelor din piețele agroalimentare administrate la nivelul Sectorului 4.

ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1. ANALIZA REZULTATELOR

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

Adecvarea: prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă 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 închiriere 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.

Valorile propuse pentru utilizarea tarabelor au fost estimate prin abordarea prin piață, prin raportare la tarifele istorice aprobate la nivelul Sectorului 4, la datele de piață disponibile pentru structuri similare de vânzare și la caracteristicile concrete ale pietelor analizate. Scopul analizei nu a fost estimarea valorii de vânzare a tarabelor ca bunuri mobile, ci stabilirea unui nivel rezonabil al taxei/chiriei de utilizare, exprimat în lei, pentru folosirea acestora în cadrul pietelor agroalimentare.



Ca punct de plecare au fost avute in vedere tarifele aprobate anterior prin hotarari ale Consiliului Local Sector 4, respectiv tarifele aferente utilizarii structurilor de vanzare si serviciilor prestate in pietele administrate la nivelul Sectorului 4. Aceste tarife au fost tratate ca repere administrative istorice, deoarece reflecta modul in care autoritatea locala a diferentiat anterior nivelul taxelor intre piete, intre categoriile de utilizatori si intre tipurile de servicii. Ele nu au fost preluate mecanic ca valori actuale, intrucat data evaluarii este ulterioara, iar conditiile economice, costurile de administrare si nivelul general al preturilor s-au modificat intre timp.

Pentru actualizarea valorilor istorice la nivelul anului 2026 s-a avut in vedere evolutia generala a preturilor de consum, respectiv inflatia cumulata de la momentul stabilirii tarifulor istorice pana la data analizei. Actualizarea cu inflatia a avut rolul de a aduce tarifele vechi la un nivel comparabil cu puterea de cumparare si cu costurile existente la data evaluarii. Rezultatul obtinut prin actualizare a fost apoi analizat critic si rotunjit, pentru a evita valori artificiale sau greu de aplicat in practica administrativa.

Pentru taraba destinata agentilor economici a fost retinut un reper maxim de 30 lei /25 lei/zi pentru zona fiscala A. Acest nivel este inferior valorii strict rezultate prin actualizarea integrala a tarifului maxim istoric, ceea ce reprezinta o abordare prudenta. Alegerea acestui reper maxim are in vedere faptul ca tarabele analizate sunt structuri de vanzare de dimensiune mare, cu utilitate directa pentru comerțul agroalimentar, dar si faptul ca nivelul taxei trebuie sa ramana suportabil pentru participantii tipici de pe aceasta piata: producatori agricoli, mici comercianti si agenti economici cu activitati de proximitate.

Pentru tarabele destinate producatorilor a fost retinut un nivel maxim de 20 lei / 15 lei /zi in zona fiscala A. Acest tarif a fost pozitionat sub nivelul aplicabil agentilor economici, deoarece producatorii agricoli au, in mod obisnuit, o capacitate economica mai limitata, activitate sezoniera sau dependenta de productia proprie si o nevoie mai mare de predictibilitate a costurilor zilnice. Diferentierea intre agenti economici si producatori este justificata si de practica administrativa observata, in care producatorii beneficiaza, de regula, de un tratament tarifar mai favorabil fata de comerciantii organizati in forme economice permanente.

Pentru serviciile accesorii, respectiv depozitare sac si lada, rezervare taraba pentru producatori agricoli, depozitare boxpaleti, depozitare butoaie sau alti recipienti si cantar, valorile au fost stabilite prin raportare la tarifele istorice actualizate, la nivelurile practicate in alte piete si la caracterul auxiliar al acestor servicii. Aceste pozitii nu genereaza aceeasi utilitate economica directa ca folosirea unei tarabe pentru vanzare, motiv pentru care nivelurile au fost mentinute la valori moderate, usor de aplicat si proportionale cu serviciul prestat.

Aplicarea unor ajustari moderate este justificata prin faptul ca tarabele au caracteristici fizice apropiate, fiind structuri mobile sau modulare destinate aceleiasi utilizari. Diferentele de valoare nu provin in principal din taraba ca obiect individual, ci din piata in care aceasta este amplasata. Astfel, aceeași taraba poate avea o utilitate mai mare intr-o piata moderna, intens circulata si bine ocupata, fata de o piata cu trafic mai redus, cu pozitionare mai periferica sau cu un grad mai scazut de ocupare.

Piata Sudului a fost pozitionata la nivelul superior al grilei, respectiv la nivelul zonei A, deoarece este o piata moderna, cu vad comercial ridicat, flux vizibil de clienti, acces bun si grad de ocupare ridicat. Activitatea comerciala observata, dimensiunea pietei si caracterul reprezentativ al amplasamentului sustin utilizarea reperului maxim pentru aceasta locatie.

Piata Norilor a fost de asemenea pozitionata la nivelul superior al grilei, respectiv la nivelul zonei A, avand in vedere amenajarea moderna, existenta activitatii comerciale, buna organizare a spatiilor de vanzare si starea generala buna a tarabelor. Desi poate avea un profil comercial diferit fata de Piata Sudului, nivelul de modernizare si functionalitatea observata sustin mentinerea valorilor in partea superioara a intervalului.



Piata Progresul a fost incadrata, pentru scopul prezentei estimari, la un nivel usor inferior fata de pietele aflate in zona A. Piata dispune de spatii modernizate si de un numar important de tarabe, insa din informatiile analizate rezulta o ocupare mai variabila si o atractivitate comerciala inferioara fata de pietele cu flux foarte ridicat. Prin urmare, nu a fost aplicata ajustarea aferenta zonei B, rezultand valori apropiate de nivelul maxim.

Piata Aparatorii Patriei a fost pozitionata la un nivel mediu, prin aplicarea ajustarii aferente zonei fiscale de care apartine. Piata este functionala, beneficiaza de activitate curenta si de tarabe utilizabile, insa amplasamentul si atractivitatea comerciala sunt inferioare pietelor principale analizate. Valoarea rezultata pastreaza raportul cu tarifele maxime, dar reflecta prudenta necesara pentru o piata cu vad comercial mai redus decat Piata Sudului si Piata Norilor.

Piata Berceni-Oltenei a fost analizata prin raportare la starea buna a spatiului si a tarabelor, precum si la faptul ca structurile de vanzare sunt moderne si utilizabile. La data informatiilor analizate, activitatea comerciala vizibila era redusa, insa acest aspect a fost tratat cu prudenta, fara a conduce automat la o penalizare suplimentara, deoarece fotografiile reflecta o situatie de moment. In lipsa unei incadrari fiscale definitive comunicate, a fost utilizata incadrarea favorabila stabilita ca ipoteza de lucru, urmand ca beneficiarul sa confirme sau sa corecteze aceasta incadrare.

Valorile finale au fost rotunjite la leu, deoarece nivelul tarifelor propuse trebuie sa fie usor de inteles, de aprobat si de aplicat in practica. Rotunjirea nu modifica rationamentul de evaluare, ci transforma rezultatele matematice in valori administrative utilizabile. In acelasi timp, nivelurile propuse au fost verificate pentru a pastra o relatie logica intre categoriile de utilizare, intre pietele analizate si intre zonele fiscale avute in vedere.

Ajustarile aplicate nu trebuie interpretate ca o certificare a incadrarii fiscale definitive a fiecarei pieti. Incadrarea pe zone a fost utilizata ca ipoteza de lucru, in conformitate cu informatiile disponibile si cu solicitarea clientului. In situatia in care beneficiarul va comunica documente administrative diferite privind incadrarea exacta a pietelor, valorile pot fi recalibrate corespunzator, fara ca metodologia generala sa se modifice.

2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prin urmare, valorile identificate reprezinta tarife/chirii de utilizare estimate prin comparatie si actualizare, in conditii normale de exploatare, pentru tarabe destinate comertului in piete agroalimentare. Ele reflecta atat datele istorice disponibile, cat si nivelul actualizat al costurilor, utilitatea economica a structurilor de vanzare, localizarea pietelor, zona fiscala, vadul comercial, starea fizica observata si interesul potential al producatorilor si agentilor economici pentru utilizarea acestor bunuri.

Valorile propuse pentru utilizarea structurilor de vanzare de tip taraba si pentru serviciile auxiliare au fost stabilite prin abordarea prin piata, prin raportare la tarife administrative comparabile identificate pentru piete agroalimentare din Municipiul Bucuresti, la tarifele istorice aprobate pentru pietele din Sectorul 4 si la caracteristicile specifice pietelor analizate. Datele comparabile au fost utilizate ca repere de calibrare, avand in vedere ca piata acestor bunuri nu este o piata libera clasica, ci una cu regim administrativ, in care nivelul tarifelor trebuie sa fie sustenabil atat pentru administratorul pietei, cat si pentru producatori, mici comercianti si agenti economici.

In analiza au fost avute in vedere reperele identificate in alte sectoare ale Municipiului Bucuresti, respectiv tarife pentru tarabe destinate agentilor economici si producatorilor, rezervare tarabe, depozitare saci, lazi, boxpaleti, butoaie sau alti recipienti, precum si utilizarea cantarului. Aceste repere indica o plaja larga de valori, influentata de localizare, grad de ocupare, nivel de modernizare, vad comercial, tipul utilizatorului si politica administrativa a fiecarei autoritati locale. Din acest motiv, valorile propuse nu au fost preluate mecanic dintr-o singura comparabila, ci au fost reconciliate cu intregul set de date disponibile.



Tarifele istorice din Sectorul 4, aprobate prin hotarari anterioare ale Consiliului Local, au reprezentat un reper important deoarece reflecta modul in care autoritatea locala a diferentiat anterior pietele si categoriile de utilizare. Totusi, avand in vedere trecerea timpului, inflatia, costurile mai ridicate de administrare, salubritate, paza, mentenanta si utilitati, precum si faptul ca unele pieti au fost modernizate, aceste tarife istorice nu au fost considerate suficiente, prin ele insele, pentru estimarea valorilor la data evaluarii. In acelasi timp, actualizarea strict matematica cu inflatia a fost temperata prin comparatia cu tarifele practicate in alte sectoare si prin necesitatea mentinerii unui nivel suportabil pentru utilizatorii obisnuiti ai pietelor agroalimentare.

Pentru tarabele utilizate de agentii economici, valorile propuse sunt de 30 lei/zi pentru Pietele Progresul, Sudului si Norilor si de 25 lei/zi pentru Pietele Aparatorii Patriei, Covasna si Berceni-Oltenei. Nivelul de 30 lei/zi este sustinut de faptul ca aceste pieti au un grad mai bun de modernizare, vizibilitate si atractivitate comerciala, iar valoarea se situeaza in zona superioara a reperelor administrative identificate, dar ramane sub reperul superior observat in Sectorul 1. Nivelul de 25 lei/zi pentru celelalte pieti este prudent, fiind apropiat de valorile superioare practicate in alte pieti de cartier si reflectand o atractivitate comerciala mai moderata, un vad mai redus sau, dupa caz, o incertitudine mai mare privind gradul efectiv de utilizare.

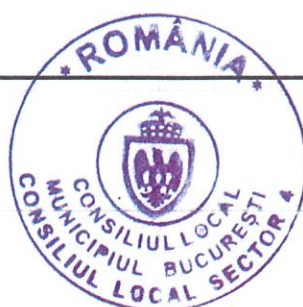
Pentru tarabele utilizate de producatori, valorile propuse sunt de 20 lei/zi pentru Pietele Progresul, Sudului si Norilor si de 15 lei/zi pentru Pietele Aparatorii Patriei, Covasna si Berceni-Oltenei. Aceste valori sunt corelate cu tarifele observate in alte sectoare pentru producatori individuali si reflecta necesitatea unei diferente fata de agentii economici, deoarece producatorii agricoli au, in mod obisnuit, o capacitate economica mai redusa, o activitate dependenta de sezonabilitate si un volum de vanzari variabil. Diferenta dintre cele doua grupe de pieti este justificata de localizare, fluxul de clienti, specificul zonei si nivelul general de atractivitate comerciala.

Pentru depozitarea sacilor si lazilor a fost propus un tarif unitar de 5 lei/zi pentru toate pietele analizate. Valoarea este sustinuta de comparabilele identificate, in special de tarifele practicate in Sectorul 6, si reflecta caracterul auxiliar al serviciului. Aplicarea unui tarif unitar este justificata deoarece acest tip de depozitare are o utilitate similara indiferent de piata, ocupa suprafete reduse si nu depinde in mod semnificativ de vadul comercial, ci mai ales de costurile de administrare si de organizare ale pietei.

Pentru rezervarea tarabei de catre producatorii agricoli a fost propus un tarif de 180 lei/luna pentru toate pietele analizate. Valoarea se situeaza peste nivelurile istorice minime din Sectorul 4, dar ramane sub unele repere superioare identificate in alte sectoare, unde rezervarea poate ajunge la 200-300 lei/luna, in functie de piata. Nivelul de 180 lei/luna este considerat echilibrat, deoarece asigura o remunerare rezonabila pentru dreptul de rezervare, fara a impune o sarcina excesiva producatorilor agricoli. Mentinerea aceluasi nivel pentru toate pietele este justificata de natura administrativa a serviciului, care reprezinta mai degraba un drept de rezervare decat o chirie directa pentru un spatiu comercial distinct.

Pentru depozitarea boxpaletilor a fost propus un tarif unitar de 10 lei/zi. Acest nivel este usor superior unor repere administrative identificate, insa este justificat prin volumul mai mare ocupat de boxpaleti, prin impactul asupra circulatiei interioare, prin necesitatea organizarii spatiilor de depozitare si prin cresterea costurilor operationale pana la data evaluarii. Valoarea ramane totusi moderata in suma absoluta si este adecvata caracterului auxiliar al serviciului.

Pentru depozitarea butoaielor sau a altor recipiente au fost propuse valori de 7 lei/zi pentru Pietele Progresul, Aparatorii Patriei, Covasna si Berceni-Oltenei si de 8 lei/zi pentru Pietele Sudului si Norilor. Diferentierea este redusa si reflecta faptul ca serviciul are o natura similara in toate pietele, insa Pietele Sudului si Norilor prezinta, potrivit informatiilor analizate, un grad mai ridicat de atractivitate si utilizare, ceea ce poate sustine un tarif usor superior. Valorile sunt corelate cu reperele identificate in alte sectoare si cu tarifele istorice din Sectorul 4, actualizate prudent la contextul anului 2026.



Pentru utilizarea cantarului a fost propus un tarif unitar de 10 lei/zi pentru toate pietele analizate. Aceasta valoare este sustinuta de reperele identificate in alte sectoare, unde tariful pentru cantar se situeaza frecvent in jurul acestui nivel, si reflecta costurile de folosire, intretinere, verificare si administrare ale echipamentului. Aplicarea unui tarif unitar este adecvata deoarece utilitatea serviciului este similara in toate pietele, iar diferentierea in functie de amplasament nu ar avea un impact semnificativ asupra modului de utilizare a cantarului.

Pentru Piata Covasna, valorile au fost estimate la solicitarea beneficiarului, desi nu a fost comunicat un numar concret de unitati/tarabe supuse evaluarii. In aceste conditii, tarifele propuse au caracter de reper pentru eventuale structuri de vanzare sau servicii auxiliare ce ar putea fi utilizate in aceasta piata. Nivelurile au fost stabilite prin asimilare cu pietele mai prudente din grila, tinand cont de caracterul de piata de cartier si de lipsa unor informatii cantitative complete privind numarul de tarabe.

In concluzie, valorile propuse sunt valori echilibrate, aflate intre reperele istorice ale Sectorului 4, tarifele actuale sau recente identificate in alte sectoare si nivelurile rezultate prin actualizarea prudenta a tarifulor anterioare. Ajustarile efectuate reflecta diferenta dintre pietele cu vad comercial mai bun si pietele cu atractivitate mai moderata, dar pastreaza o structura simpla si usor de aplicat administrativ. Valorile finale au fost rotunjite la leu, avand in vedere natura tarifulor analizate si modul obisnuit de stabilire a taxelor pentru utilizarea structurilor de vanzare si a serviciilor auxiliare in pietele agroalimentare.

Nr. Crt.	Modul de utilizare a structurilor de vanzare si a serviciilor prestate	U.M.	Piata Progresul Taxa in lei	Piata Sudului Taxa in lei	Piata Norilor Taxa in lei	Piata Aparatorii Patriei Taxa in lei	Piata Covasna Taxa in lei	Piata Berceni - Oltenitei Taxa in lei
1	Taraba agenti economici	Buc/zi	30	30	30	25	25	25
2	Taraba producatori	Buc/zi	20	20	20	15	15	15
3	Depozitare sac si lada	Buc/zi	5	5	5	5	5	5
4	Contributii consum utilitati	Buc/luna	180	180	180	180	180	180
5	Depozitare boxpaleti	Buc/zi	10	10	10	10	10	10
6	Depozitare butoaie sau alti recipienti	Buc/zi	7	8	8	7	7	7
7	Cantar	Buc/zi	10	10	10	10	10	10

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 analizei 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 reprezinta opinia evaluatorului fundamentata pe informatiile disponibile si pe rationamentul profesional aplicat.

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.

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.



ANEXE



Grila comparabile - tarife pentru utilizarea tarabelor si serviciilor conexe

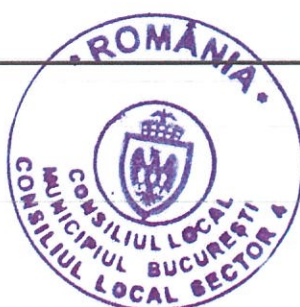
Comparabilele de mai jos reprezinta repere administrative publice identificate pentru tarabe, structuri de vanzare si servicii conexe din pietele agroalimentare. Acestea au fost utilizate ca reper de piata pentru calibrarea valorilor propuse, fara a fi preluate automat, avand in vedere diferentele de amplasament, vad comercial, zona fiscala, grad de ocupare si stare fizica a pietelor analizate.

Nr. crt.	Comparabila / reper analizat	Act / an	Taraba agentii economiei	Taraba producatori	Rezervare producatori agricoli	Servicii conexe relevante	Observatii privind comparabilitatea
1	Sector 1 - piata administrata la nivelul Sectorului 1	Proiect tarife 2025	37 lei/zi	24 lei/zi	n.d.	vitina lucate: 50 lei/zi; saciada: 2 lei/zi; bucle: 7 lei/zi; canar: 10 lei/zi	Reper superior fata de multe pieti municipale; util pentru verificarea limitelor superioare a tarabelor zahnec.
2	Sector 2 - Piata Colentina-Cremeni	Proiect/ICL 2023	5 lei/zi unitate de comercializare	5 lei/zi unitate de comercializare	n.d.	unitate de comercializare de 3 mp, compusa din taraba de cea 1 mp si spatiu aferent de cea 2 mp; altorole: 15-26 lei/zi	Reper punctual, cu nivel redus, aplicabil unei pieti cu tarife special/temporare; util ca limita inferioara.
3	Sector 5 - Piata Rahova	IE.C.L. 55 nr. 89/2023	20 lei/zi; 600 lei/luna	15 lei/zi	300 lei/luna	canar: 7 lei/zi; spatiu depozitare: 2,5 lei/zi; mp; hala lescate/branzei: 20 lei/zi; loc sau 600 lei/luna	Piata urbana functionala; reper mai bun pentru compararea cu pieti cu vad comercial bun.
4	Sector 5 - Piata Ferentari	IE.C.L. 55 nr. 89/2023	10 lei/zi; 300 lei/luna	10 lei/zi	100 lei/luna	canar: 4 lei/zi; taraba/masina agentii economice: 300 lei/luna	Reper inferior, util pentru pietile cu activitate mai redusa sau amplasamente secundare.
5	Sector 6 - Piata Aposului	Anexa tarife 2024/2025	20 lei/zi; 600 lei/luna	15 lei/zi	200 lei/luna	saciada: 7 lei/zi; boapulet: 7 lei/zi; buton/recipient: 7 lei/zi; canar: 10 lei/zi	Reper apropiat ca structura de tabel si tip de utilizare; util pentru tarife medii.
6	Sector 6 - Piata Vales Ialomitei	Anexa tarife 2024/2025	25 lei/zi; 650 lei/luna	20 lei/zi	250 lei/luna	saciada: 5 lei/zi; boapulet: 7 lei/zi; buton/recipient: 7 lei/zi; canar: 10 lei/zi	Reper mediu-superior pentru pieti cu tarife mai ridicate in Sectorul 6.
7	Sector 6 - Piata Orzesti	Anexa tarife 2024/2025	15 lei/zi; 400 lei/luna	10 lei/zi	120 lei/luna	saciada: 5 lei/zi; boapulet: 7 lei/zi; buton/recipient: 7 lei/zi; canar: 10 lei/zi	Reper inferior-mediu, util pentru calibrarea pietelor cu vad mai redus.
8	Sector 4 - tarife istorice pentru pietele administrate in Sectorul 4	IE.C.L. 54 nr. 259/2018 si IE.C.L. 54 nr. 29/2019	25-30 lei/zi; 600-720 lei/luna, in functie de dimensiune si piata	10-27 lei/zi, in functie de functie de dimensiune si piata	100-150 lei/luna	saciada: 2-3 lei/zi; boapulet: 5-7 lei/zi; buton/recipient: 3-5 lei/zi; canar: 5-8 lei/zi	Reper istoric local; nu se preia automat ca valoare 2026, ci se actualizeaza si se ajusteaza.

Nota: n.d. = informatie nedisponibila in documentele publice consultate. Valorile sunt exprimate in lei si au fost preluate ca repere administrative, fiind necesara calibrarea lor in raport cu specificul pietelor subiect.

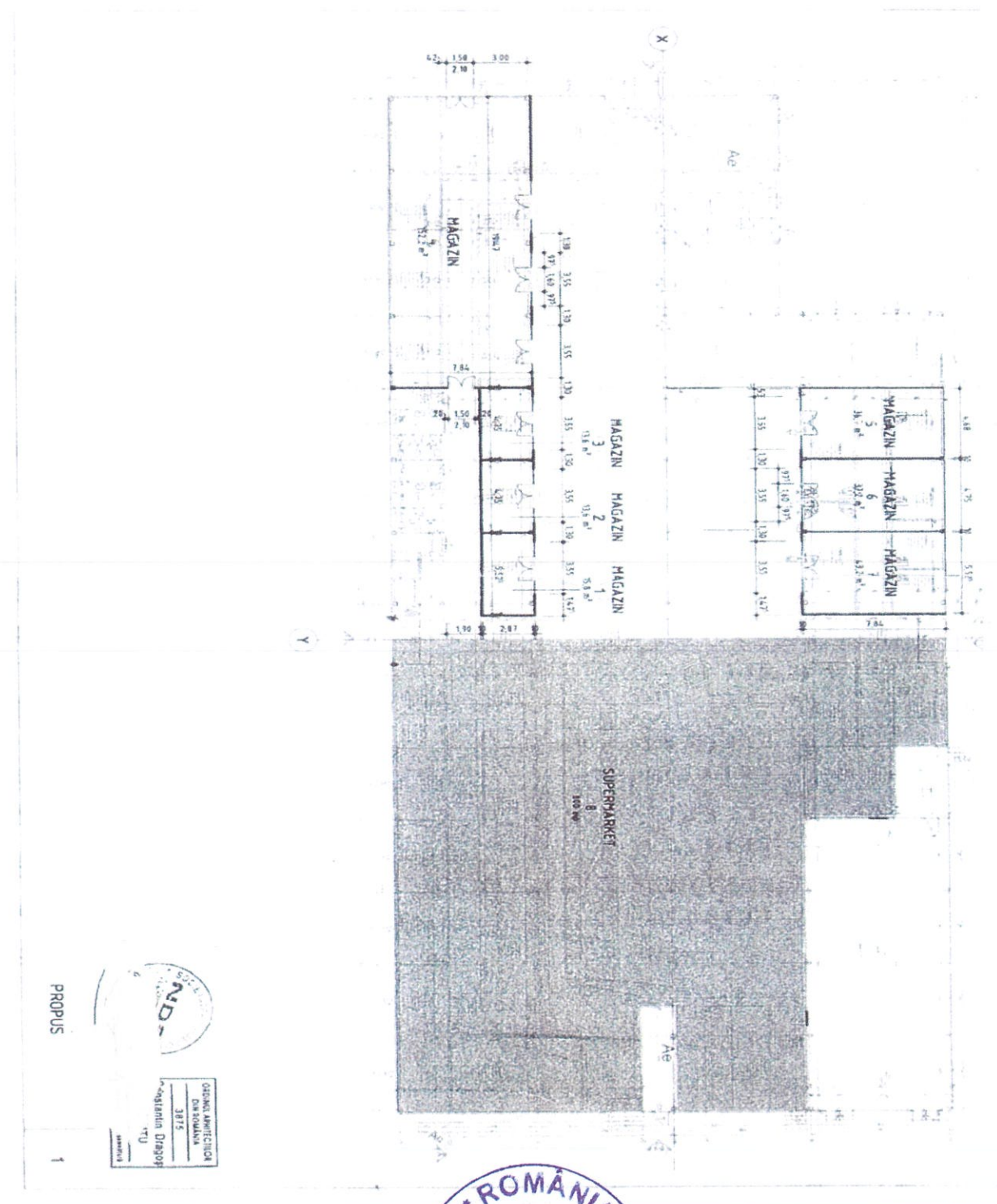
Surse publice consultate:

- [1] Sector 1 - proiect tarife 2025: <https://primariasector1.ro/wp-content/uploads/2025/04/proiect-tarife.pdf>
- [2] Sector 2 - Piata Colentina-Cremeni, proiect/ICL 2023: <https://webfiles.psc.ro/Administratie%20Publica%20Locala/informare%20b%20consultare%20publica/2023/2023-03-21%20dezbateri%20publice%20tarife%20Piata%20Cremeni%20-%20PT%20BAnece.pdf>
- [3] Sector 5 - H.C.L. Sector 5 nr. 89/30.03.2023: https://doc.pmb.ro/monitorul_oficial/2023/03/CLS_5/HCL55_89.pdf
- [4] Sector 6 - anexa tarife pieti: https://www.primarie6.ro/primarie_sector6/sites/default/files/2024-11/5%20Anexa_0.pdf
- [5] Sector 4 - proiect tarife pieti / H.C.L. nr. 259/2018: <https://ps4.ro/wp-content/uploads/2018/09/Pr-tarife-piete.pdf>



DOCUMENTE SI FOTOGRAFII

SCHITA APARATORI



PROPOS

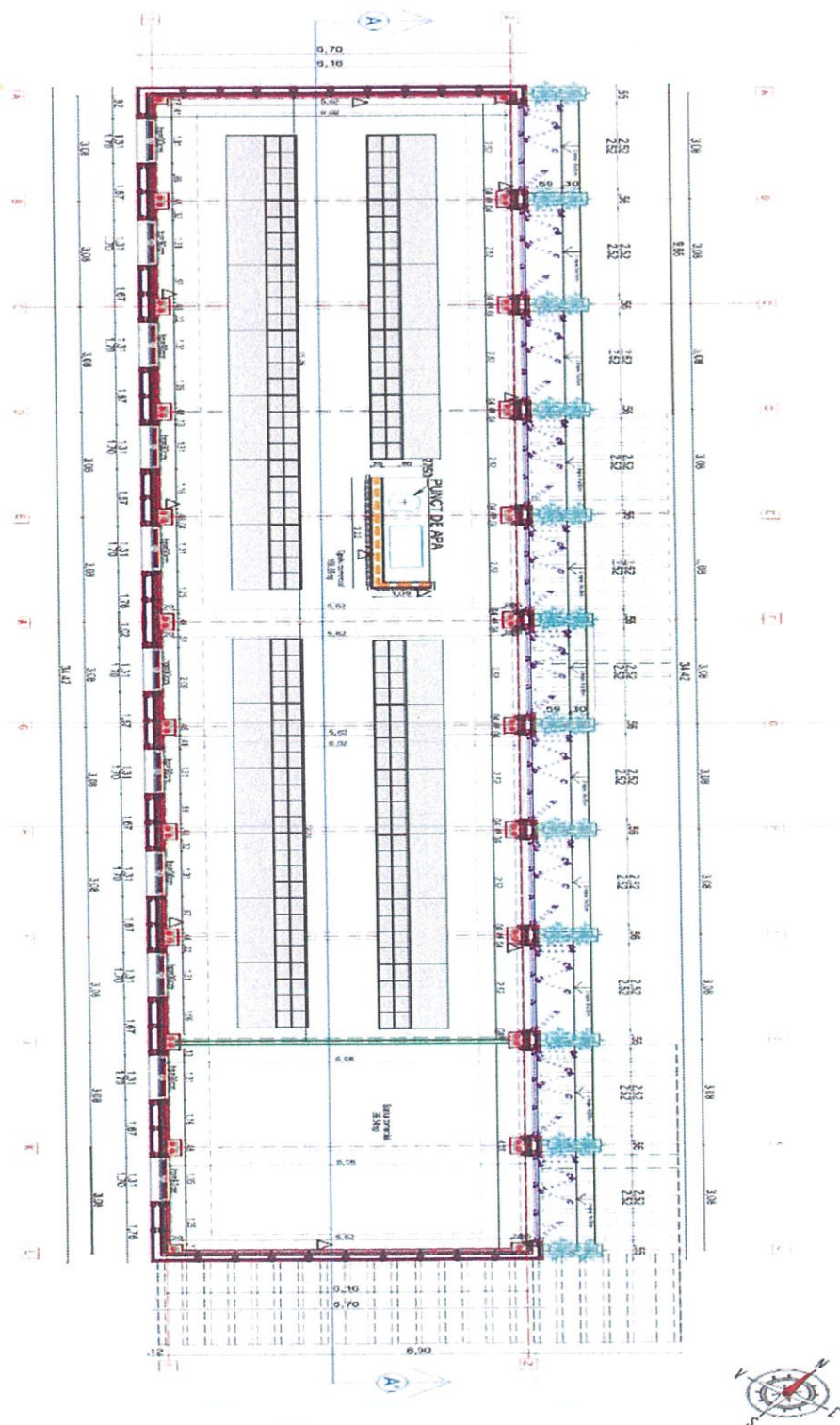
1



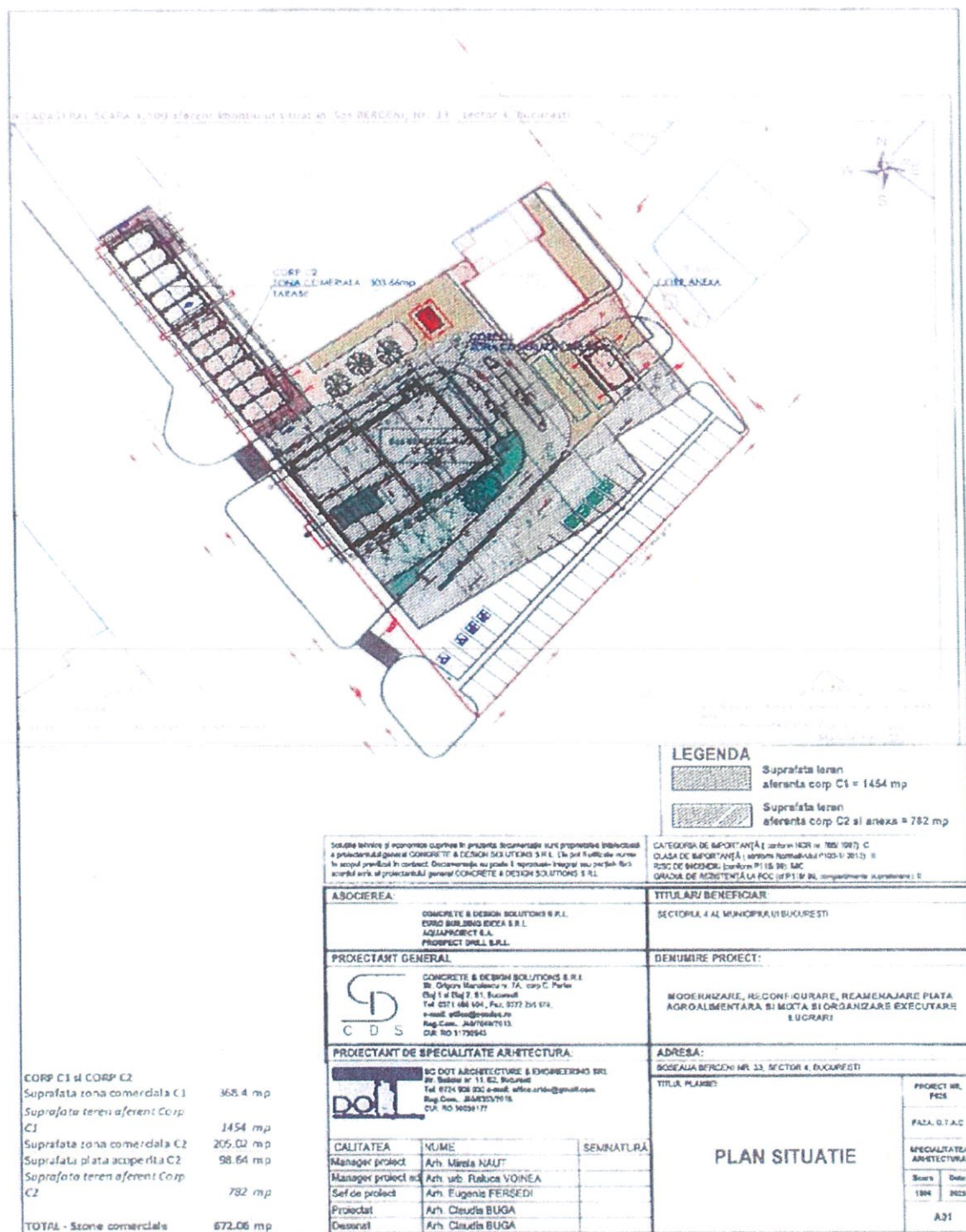
ORDONANȚA
MUNICIPIUL
BUCURESTI
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCURESTI
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCURESTI



SCHITA BERCENI OLTENITEI



SCHITA BERCENI – OLTENITEI



FOTOGRAFII APARATORI





BERCENI – OLTENITEI



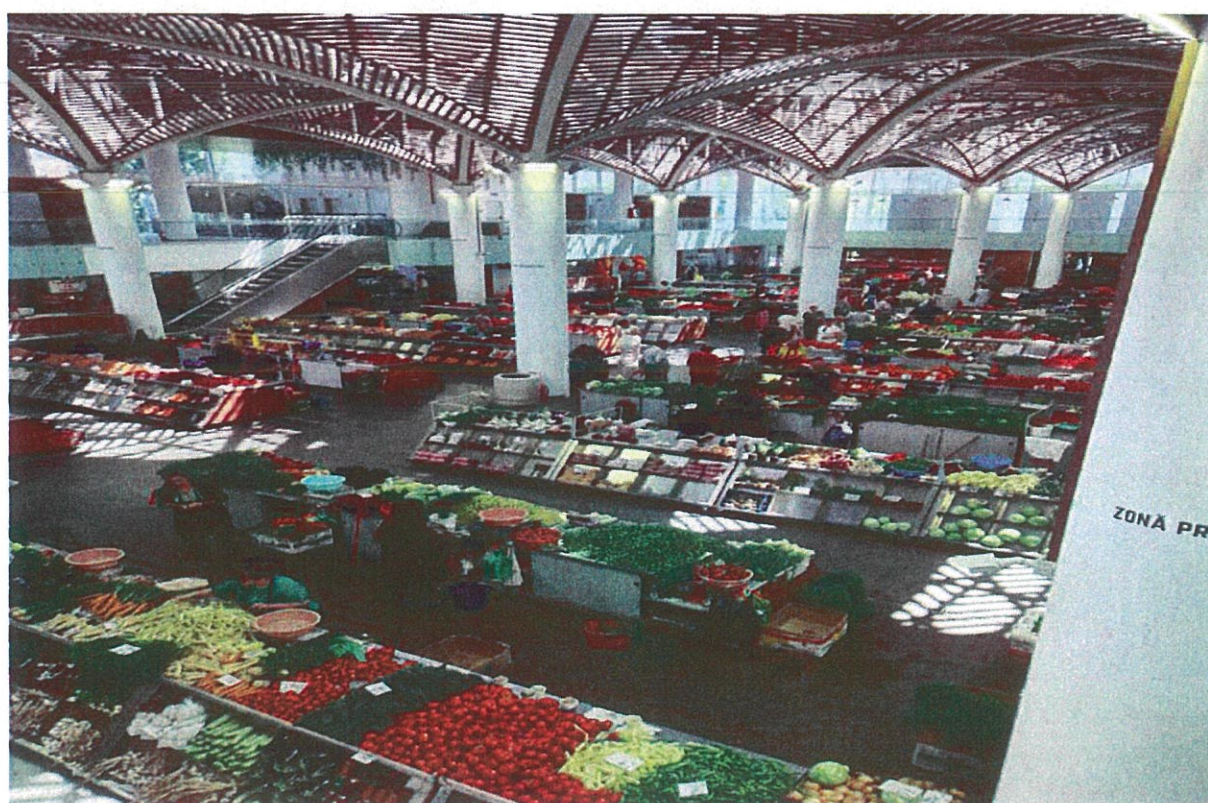
PIATA NORILOR





PIATA SUDULUI





PREȘEDINTE DE ȘEȘINȚĂ,
ANDREI - GEORGE TROCA

