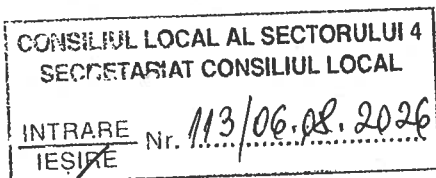




MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4

B-dul George Coșbuc nr. 6-16, sector 4 București

Tel. +(4)021.335.92.30 Fax. +(4)021.337.33.10



PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare pentru aprobarea valorii chiriilor în vederea prelungirii contractelor de închiriere pentru 2 spații situate pe esplanada Piața Sudului

Consiliul Local al Sectorului 4

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4, precum și Raportul de specialitate al Direcției Autorizări, Administrare Piețe și Logistică - Serviciul Patrimoniu și Arhivă nr.P16.2/107/06.08.2026;

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

Ținând cont de:

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

Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr.148/2019 privind aprobarea Regulamentului privind modul de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea spațiilor comerciale din Complexul Agroalimentar „Piata Sudului” si din Piata „Progresul”, a caietului de sarcini, a modelului de Contract de închiriere, precum si a Fisei de date, cu modificările și completările ulterioare;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă Raportul de evaluare pentru estimarea chiriei de piața a celor două spații comerciale aflate pe esplanada Piața Sudului, înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub Nr. 64218/06.08.2026 – **Anexă** la prezenta, în vederea prelungirii contractelor.

Art.2 Prolungirea contractelor se va face pe o perioadă egală cu perioada inițială, 5 (cinci) ani și în condițiile prevăzute în caietul de sarcini.

Art.3 (1) Primarul Sectorului 4 și Direcțiile din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Sectorului 4 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, conform competențelor legale.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Andrei – George TROCAN

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

ÎNREGISTRAT LA SECTORUL 4
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
SUB NR. 64218/06.08.2026

ANEXA
LA HOTĂRÂRE.



RAPORT DE EVALUARE NR 88/EPI/2026
ÎNTOCMIT DE EVALUATORUL AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN



SCOPUL EVALUARII:

Estimarea chiriei de piata pentru cele doua spatii comerciale amplasate pe esplanada Pietei Sudului situate in Strada Sergent Nitu Vasile nr. 1, Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti.

ADMINISTRATOR / LOCATOR:

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

UTILIZATOR:

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

DATA EVALUĂRII: 03.08.2026

**VALORILE ESTIMATE
PENTRU SPATIILE SUBIECT AU FOST
DETALIASTE IN SINTEZA EVALUARII**



CURS BNR 17.06.2026
1 EURO = 5,2460 LEI

Informatiile, estimarile si opiniile cuprinse in prezentul raport au caracter confidential si sunt destinate exclusiv clientului si utilizatorului desemnat. Raportul nu poate fi publicat, distribuit sau utilizat in alt scop, integral ori partial, fara acordul scris al evaluatorului, cu exceptia situatiilor prevazute de lege.

BUCUREȘTI
AUGUST - 2026

SCRISOARE DE TRANSMITERE**Către,****SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI**

Referitor la nota de comanda comunicata de catre institutia dvs. cu privire la estimarea chiriei de piata pentru cele doua spatii comerciale amplasate pe esplanada Pietei Sudului situate in Strada Sergent Nitu Vasile nr. 1, 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 Patrimoniu si Arhiva, am fost desemnat în vederea estimarii valorilor de inchiriere pentru cele doua spatii comerciale amplasate pe esplanada Pietei Sudului situate in Strada Sergent Nitu Vasile nr. 1, Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti.
- Scopul evaluării este informarea utilizatorului cu privire la chiria de piata, in vederea inchirierii spatiilor comerciale amplasate pe esplanada Pietei Sudului situate in Strada Sergent Nitu Vasile nr. 1, Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti.
- A fost avuta in vedere folosinta bunurilor in vederea estimarii chiriei de piata, in ipoteza in care acestea pot face obiectul inchirierii / prelungirii contractelor de inchiriere.
- Data evaluării este data de 03.08.2026.
- Evaluarea a fost realizata in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2025, adoptate de ANEVAR, in limitele termenilor de referinta, ale informatiilor comunicate si ale ipotezelor prezentate in raport.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR**TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN****SPECIALIZAREA: EPI | EBM****NR. LEGITIMATIE:** 

CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE	2
I. INTRODUCERE	4
1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante (Sinteza Raportului)	4
2. Certificarea evaluatorului	5
II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
1. Identificarea si competenta evaluatorului	6
2. Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati	6
3. Scopul evaluarii	6
4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	6
5. Tipul valorii	6
6. Data evaluarii	6
7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	7
8. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza evaluarea	7
9. Ipoteze generale si ipoteze speciale	7
10. Tipul raportului	8
11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	8
12. Declaratia conformitatii cu SEV	8
13. Descrierea raportului de evaluare	9
III. PREZENTAREA DATELOR	9
1. Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare	9
2. Descrierea situatie juridice	11
3. Descrierea bunurilor	11
4. Componente non – imobiliare. Identificare si clasificare	11
5. Istoricul Proprietatii subiect	12
IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	12
1. Analiza cererii	12
2. Analiza ofertei	13
3. Relatia dintre cerere si oferta	14
4. Concluzii privind analiza pietei specifice	14
V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	16
VI. EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE	17
VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	20



INTRODUCERE

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

1	CLIENT	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
2	UTILIZATOR DESEMNET	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
3	ADMINISTRATOR / LOCATOR	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
4	SCOPUL EVALUĂRII	Estimarea valorilor de inchiriere pentru spatiile comerciale amplasate pe esplanada Pietei Sudului situate in Strada Sergent Nitu Vasile nr. 1, Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti.
5	TIPUL VALORII	CHIRIA DE PIATA
6	DATA EVALUĂRII	03.08.2026
7	EVALUATOR	EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR, CONSTANTIN CORNELIU TIBERIUS EMAIL [REDACTED]
8	TIP PROPRIETATE	Spatii comerciale aflate in incinta Parcului Piata Sudului situate in Strada Sergent Nitu Vasile nr. 1, Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti.
9	AMPLASAREA SPATIILOR	Bucuresti, sector 4
10	CURS EURO CONFORM BNR DIN DATA DE 03.08.2026	1 EURO = 5,2460 RON
11	OBSERVATII	In prezenta evaluare, suprafata interioara si suprafata de terasa au fost analizate ca elemente ale aceleiasi unitati comerciale functionale. Chiria unitara de 13,50 EUR/mp/luna reprezinta o chirie medie aplicata intregii suprafete de 143,81 mp. Diferenta de utilitate dintre interior si terasa este reflectata global in nivelul unitar adoptat si nu prin aplicarea separata a unor coeficienti de echivalare.

NR CRT	DENUMIRE BUN	SUPRAFATA / MP	TIP ACTIVITATE	VALOARE ESTIMATA /MP (euro)	VALOARE ESTIMATA / LUNA (euro)
1	Spatiu comercial „cafenea 1”	143,81 mp	comercializare produse alimentare si nealimentare	13,50	1.941,44
2	Spatiu comercial „cafenea 2”	143,81 mp	comercializare produse alimentare si nealimentare	13,50	1.941,44



2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Referitor la nota de comanda comunicata de catre institutia dvs cu privire la estimarea valorilor de inchiriere pentru spatiile comerciale amplasate pe esplanada Pietei Sudului situate in Strada Sergent Nitu Vasile nr. 1, Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti, subsemnatul TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN, membru titular ANEVAR, având numărul de legitimație [REDACTED] îmi asum răspunderea privind conținutul prezentului raport de evaluare numai față de client și de utilizatorul desemnat și certific în cunoștință de cauză și cu bună credință, faptul că:

- Afirmatiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile raportate în prezentul raport de evaluare se limitează numai la ipotezele generale și speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile subsemnatului, personale, imparțiale și nepărtinitoare și sunt în concordanță cu Standardele de Evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Raportul de evaluare a fost întocmit conform informațiilor și documentelor primite din partea clientului iar evaluatorul nu se face raspunzator în situația în care apar și alte informații care nu i-au fost comunicate în cadrul acestei proceduri.
- Menționez faptul că nu mi-a fost acordată asistență profesională de către alte persoane, cu privire la întocmirea prezentului raport de evaluare.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă referitor la bunurile ce fac obiectul evaluării și nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunurile evaluate în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Dețin cunoștințele necesare pentru întocmirea, în mod competent, a prezentului raport de evaluare.
- Pentru realizarea prezentului raport nu am primit asistență din partea altor persoane ne desemnate ale certificării.
- Prezentul raport poate fi supus verificării evaluării, în conformitate cu standardele aplicabile, de către un evaluator autorizat care detine specializarea Verificarea evaluării – VE.
- La data prezentului raport, subsemnatul sunt membru titular ANEVAR, avand nr. de legitimație [REDACTED] și asigurare profesionala în cuantum de 500.000 euro.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

NR. LEGITIMATIE: 1 [REDACTED]



TERMENII DE REFERINȚĂ LA EVALUARE**1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI**

Subsemnatul, Constantin Corneliu Tiberius, absolvent al [REDACTED] Studiilor de Master din cadrul [REDACTED] [REDACTED] și Evaluador Autorizat Membru Titular ANEVAR cu numărul de legitimație 1 [REDACTED], declar faptul că sunt membru ANEVAR din data de 2 [REDACTED] precum și faptul că dețin cunoștințele necesare pentru întocmirea, în mod competent, a prezentului raport de evaluare.

2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR UTILIZATORI DESEMNAȚI

Clientul și utilizatorul desemnat al raportului sunt reprezentați de Sectorul 4 al Municipiului București.

3. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Obiectul evaluării îl reprezintă chiria de piață aferentă dreptului de folosință asupra fiecăruia dintre cele două spații comerciale. Nu a fost evaluat dreptul de proprietate asupra terenului sau construcțiilor, iar titularul acestuia nu a putut fi confirmat în lipsa documentelor juridice și cadastrale complete.

4. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul prezentului raport de evaluare este reprezentat de informarea utilizatorului cu privire la estimarea chiriei de piață pentru spațiile comerciale amplasate pe esplanada Pieteii Sudului situate în Strada Sergent Nitu Vasile nr. 1, Sectorul 4 al Municipiului București, în vederea închirierii.

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

5. TIPUL VALORII. MONEDA VALORII

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

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

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

6. DATA EVALUĂRII. DATA RAPORTULUI DE EVALUARE

Data evaluării este data la care sunt valabile opiniile și concluziile privind valoarea estimată în prezentul raport și este data de 03.08.2026.

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



7. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚII EVALUATORULUI ȘI ORICE LIMITARI 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

Au fost analizate planurile generale ale parterului si etajului, comunicate de client. Nu au fost puse la dispozitie schite individuale ale fiecarui spatiu, relevee cadastrale, extrase de carte funciara sau documentatii tehnice complete.

Ca sursă suplimentară au fost analizate:

Rapoarte de piață publicate de companiile imobiliare.

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

9. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

IPOTEZE SEMNIFICATIVE

- Prezentul raport de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Nici prezentul raport de evaluare și nici părți ale sale nu vor fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- În vederea întocmirii analizelor, opiniilor și a concluziilor din prezentul raport de evaluare, au fost utilizate toate informațiile avute la dispoziție despre bunurile subiect, la data evaluării, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care să nu se fi avut cunoștință.
- Nu au fost efectuate investigatii privind contaminarea amplasamentului, solului sau constructiilor. Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca nu exista contaminari ori alte conditii de mediu care sa influenteze semnificativ chiria de piata.
- 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 exista condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii (părților ascunse) care să influenteze 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.
- În limitele documentelor comunicate, s-a presupus ca drepturile declarate de client sunt valabile si opozabile. Aceasta reprezinta o ipoteza speciala semnificativa, intrucat evaluatorului nu i-au fost puse la dispozitie documentele necesare verificarii complete a situatiei juridice.



IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Informatiile comunicate au fost considerate suficiente pentru scopul evaluarii, cu exceptiile si limitarile mentionate expres in raport. Evaluatorul nu a efectuat verificari independente asupra autenticitatii, valabilitatii sau exhaustivitatii acestora si nu isi asuma raspunderea pentru eventualele neconcordante, omisiuni ori erori cuprinse in documentatia comunicata, in masura in care acestea nu puteau fi identificate in mod rezonabil in cadrul procesului de evaluare.

Nu au fost puse la dispozitia evaluatorului schite individuale si distincte pentru fiecare dintre cele doua spatii comerciale, relevee actualizate, extrase de carte funciara, documentatii cadastrale, incheieri de intabulare sau alte documente tehnice si juridice din care sa rezulte delimitarea cadastrala, componenta si situatia juridica actuala a fiecarui bun. In consecinta, identificarea, configuratia si suprafetele utilizate in evaluare au fost preluate din planurile, contractele, procesele-verbale si informatiile comunicate de client, fara efectuarea unor masuratori proprii.

S-a considerat ca fiecare spatiu comercial are suprafata totala inchiriată de 143,81 mp, din care 81,53 mp reprezinta suprafata destinata activitatii de cafenea si bar, iar 62,28 mp reprezinta suprafata teraselor amenajate la nivelul etajului. S-a presupus ca suprafetele mentionate sunt corect determinate, sunt utilizabile si corespund limitelor fizice ale spatiilor predate spre folosinta. Eventualele diferente care ar putea rezulta din masuratori cadastrale sau tehnice ulterioare pot conduce la reconsiderarea rezultatelor evaluarii.

S-a avut in vedere ca spatiile sunt constructii modulare din containere, organizate pe parter si etaj, fiind adecvate utilizarii comerciale declarate. Nu au fost puse la dispozitie expertize tehnice, rapoarte privind structura de rezistenta, documente privind conformitatea instalatiilor sau documentatia completa de autorizare si receptie. Evaluarea nu reprezinta o expertiza tehnica, juridica ori cadastrala si nu certifica respectarea cerintelor legale privind edificarea, securitatea, functionarea sau autorizarea activitatii desfasurate in spatiile analizate.

In lipsa unor informatii contrare, s-a presupus ca locatorul detine dreptul legal de a inchiria bunurile, ca acestea pot fi utilizate potrivit destinatiei comerciale declarate si ca nu exista sarcini, litigii, restrictii, vicii juridice sau limitari de folosinta care sa influenteze in mod semnificativ nivelul chiriei de piata. De asemenea, incadrarea amplasamentului in zona fiscala B a fost preluata din informatiile comunicate de client si nu a facut obiectul unei verificari fiscale independente.

Valoarea estimata se refera exclusiv la chiria de piata a dreptului de folosinta asupra spatiilor descrise, la data evaluarii, in vederea prelungirii contractelor existente. Amenajarile, echipamentele, mobilierul, marca, fondul de comert, autorizatiile detinute de operator si alte elemente aferente activitatii locatarului nu fac obiectul evaluarii si nu sunt incluse distinct in valoarea chiriei estimate, cu exceptia influentei generale pe care configuratia si gradul normal de amenajare ale spatiului o pot avea asupra atractivitatii sale comerciale.

TIPUL RAPORTULUI

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

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.

DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII CU SEV

Subsemnatul certifică în cunoștiință 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.

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 deține la data întocmirii acestuia, respectiv la data de 03.08.2026.

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

Spatiile comerciale analizate sunt amplasate în zona Piața Sudului, în partea de sud a municipiului București, sector 4, în spațiul adiacent Complexului Agroalimentar Piața Sudului, cu acces din zona Soseaua Berceni. Amplasamentul este încadrat, conform informațiilor comunicate de client, în zona fiscală B și face parte dintr-un areal urban matur, cu funcțiuni mixte, în care se regăsesc locuințe colective, spații comerciale, servicii, unități de alimentație publică, clădiri de birouri și dotări de interes public. Zona reprezintă unul dintre principalele puncte comerciale și de circulație din partea de sud a orașului și deserveste atât populația cartierelor Berceni, Oltenitei și Vacaresti, cât și persoanele care tranzitează zilnic acest sector al municipiului.

Accesibilitatea rutieră este bună, Piața Sudului fiind formată în jurul intersecției dintre Soseaua Berceni, Soseaua Oltenitei, Calea Vacaresti și Strada Nitu Vasile, artere cu rol important în distribuția traficului din zona de sud către centrul orașului și către cartierele periferice. Circulația auto este în general intensă, în special în intervalele de varf, fiind susținută de caracterul comercial al zonei, de densitatea ridicată a locuirii și de prezența unor obiective care atrag un număr mare de utilizatori. Pasajul rutier din Piața Sudului contribuie la continuitatea circulației pe direcția Calea Vacaresti - Strada Nitu Vasile, iar strazile și arterele adiacente permit legături rapide cu Tineretului, Piața Unirii, Berceni și zona de sud a municipiului.



Oferta de facilitati din vecinatate este diversificata. Centrul comercial Sun Plaza, amplasat in imediata apropiere, reunește un numar mare de magazine, restaurante, cafele, servicii, zona de divertisment, hipermarket și magazin de bricolaj. Acestora li se adauga piata agroalimentara, magazinele de proximitate, unitatile bancare, farmaciile, cabinetele și serviciile medicale, unitatile de invatamant și serviciile destinate populatiei rezidente. Concentrarea acestor functiuni determina o utilizare activa a zonei pe durata intregii zile și contribuie la mentinerea unei cereri constante pentru produse alimentare, cafea, patiserie și servicii comerciale rapide.

Zona are si o componenta de business, sustinuta de spatiile de birouri integrate sau amplasate in apropierea centrului comercial Sun Plaza si de cladirile cu functiuni de birouri si servicii dezvoltate de-a lungul Caii Vacaresti, Soselei Oltenitei si Soselei Berceni. Prezenta angajatilor, a clientilor acestor servicii si a persoanelor aflate in tranzit completeaza cererea provenita din zona rezidentiala si comerciala. Din punct de vedere comercial, amplasamentul poate fi apreciat ca fiind favorabil, prin cumularea vizibilitatii, accesului direct din spatiul pietonal, apropierii de metrou si a fluxurilor generate de piata, centrul comercial si functiunile de birouri. Vadul comercial este bun, cu potential ridicat pentru activitati de alimentatie publica, cafenea, patiserie si comert cu servire rapida, fiind sustinut atat de clientela de proximitate, cat si de traficul de tranzit.



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



2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Din documentele comunicate rezulta ca bunurile subiect sunt amplasate pe terenul situat in municipiul Bucuresti, Soseaua Berceni nr. 2, sector 4, aferent zonei Piata Sudului. Prin Hotararea Consiliului Local al Sectorului 4 nr. 26/18.02.2019 s-a solicitat declansarea procedurii de expropriere pentru o suprafata de 4.454 mp teren si pentru constructiile afectate de lucrarea de utilitate publica. Totodata, prin aceeași hotarare s-a solicitat ca, dupa finalizarea transferului dreptului de proprietate in domeniul public al unitatii administrativ-teritoriale, terenul si constructiile sa fie transmise in administrarea Consiliului Local al Sectorului 4. Documentele contractuale ulterioare indica Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti in calitate de locator al spatiilor comerciale. Nu au fost comunicate extrasul de carte funciara actualizat, actul final de expropriere, hotararea de transmitere in administrare sau alte inscripuri din care sa rezulte in mod direct titularul actual al dreptului de proprietate. In consecinta, pe baza documentelor disponibile poate fi retinuta administrarea si exploatarea spatiilor de catre Sectorul 4, fara a se putea confirma documentar proprietarul actual si intinderea exacta a drepturilor reale asupra fiecarui bun subiect.

3. DESCRIEREA BUNURILOR

Bunurile subiect sunt reprezentate de doua spatii comerciale distincte, denumite Cafenea nr. 1 si Cafenea nr. 2, situate in spatiul adiacent Complexului Agroalimentar Piata Sudului, in zona Soseaua Berceni nr. 2, sector 4, Bucuresti. Cele doua unitati sunt dispuse succesiv, in lungul aleii pietonale, in directia statiei de metrou Piata Sudului, si fac parte dintr-un ansamblu comercial cu o configuratie unitara. Din documentele comunicate rezulta ca spatiile sunt realizate sub forma unor constructii modulare din containere, organizate pe parter si etaj, avand configuratii si suprafete similare.

Fiecare cafenea are o suprafata totala inchiriata de aproximativ 143,81 mp. Din aceasta, suprafata de 81,53 mp este destinata activitatii de cafenea si bar si cuprinde zona de cafenea de la parter, in suprafata de 56,23 mp, zona de bar de la parter, in suprafata de 13,10 mp, precum si spatiul de cafenea de la etaj, in suprafata de 12,20 mp. Diferenta de 62,28 mp este reprezentata de terasele amenajate la nivelul etajului, respectiv o terasa in suprafata de 42,30 mp si o terasa in suprafata de 19,98 mp. Accesul intre niveluri se realizeaza prin intermediul unei scari interioare, iar fiecare unitate beneficiaza de acces propriu din zona pietonala.

Amplasarea in imediata apropiere a statiei de metrou Piata Sudului, precum si legatura directa cu zona comerciala si cu traseele pietonale principale asigura spatiilor o buna accesibilitate si un vad comercial favorabil. Fronturile comerciale sunt vizibile din aleea pietonala, iar dispunerea longitudinala a celor doua unitati, pe directia de deplasare catre metrou, faciliteaza expunerea acestora la fluxul de persoane care tranziteaza zona. Caracterul amenajat al esplanadei, proximitatea functiunilor comerciale si accesul facil la transportul public sustin utilizarea spatiilor pentru activitati de alimentatie publica de tip cafenea, patiserie sau comert cu servire rapida.

4. COMPONENTE NON-IMOBILIARE. IDENTIFICARE ȘI CLASIFICARE

In spatii au fost observate echipamente, mobilier, elemente de amenajare si de identificare comerciala utilizate de chirias. Acestea nu au fost inventariate si nu fac obiectul evaluarii, fiind considerate bunuri distincte de componentele imobiliare analizate.



5. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

Conform anexei nr. 2 la Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 4 nr. 26/18.02.2019, imobilul identificat la acea dată cu numărul cadastral 201442, din care făcea parte suprafața propusă pentru expropriere, era menționat ca proprietate privată a societății Baneasa Investment SA. Hotărârea a avut ca obiect solicitarea trecerii suprafețelor afectate în domeniul public, urmată de transmiterea acestora în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4. Nu au fost comunicate acte de proprietate anterioare, extrase de carte funciara istorice, contracte de transfer sau alte documente care să permită identificarea altor proprietari succesivi. Prin urmare, SC Baneasa Investment SA este singurul proprietar anterior identificat în înscrisurile analizate, iar un istoric complet al proprietății nu poate fi stabilit în lipsa documentelor juridice și cadastrale corespunzătoare.

ANALIZA PIETEI

1. ANALIZA CERERII

La nivelul anului 2026, piața imobiliară din România evoluează într-un context economic caracterizat prin creștere economică redusă, inflație încă ridicată, consum prudent și costuri de finanțare care se mențin la niveluri importante. Conform prognozelor disponibile în apropierea datei evaluării, economia României este estimată să stagneze în anul 2026, iar consolidarea fiscală și creșterea prețurilor continuă să limiteze venitul disponibil al populației. Aceste elemente determină investitorii, proprietarii și chiriașii să adopte decizii mai selective, cu accent pe amplasamente bine conectate, costuri de ocupare sustenabile și spații care pot genera venituri în mod constant.

Piața imobiliară comercială rămâne activă, însă diferențele dintre proprietăți sunt tot mai vizibile. Interesul se concentrează asupra bunurilor bine poziționate, cu acces la transport public, trafic pietonal, vizibilitate și o bază stabilă de consumatori. Spațiile secundare, cu acces dificil, front comercial redus sau costuri mari de adaptare au perioade de expunere mai lungi și necesită o flexibilitate mai mare din partea proprietarilor. În același timp, proprietățile amplasate în noduri comerciale consacrate sau în zone cu densitate rezidențială ridicată își mențin mai bine atractivitatea, chiar și în perioade de încetinire a consumului.

Segmentul de retail modern a continuat să se extindă. La sfârșitul trimestrului al doilea din 2026, stocul modern de spații comerciale din România era estimat la aproximativ 4,86 milioane mp, iar proiectele de tip parc de retail reprezentau aproximativ 23% din acest stoc. Activitatea investitională din prima jumătate a anului a rămas prezentă, retailul având un rol important în tranzacțiile înregistrate. Dezvoltările noi confirmă interesul pe termen mediu pentru consum și servicii comerciale, dar creșterea ofertei determină chiriașii să compare mai atent amplasamentele și condițiile contractuale.

În prima parte a anului 2026, nivelul ridicat al inflației a afectat vânzarile cu amanuntul, care au înregistrat o scădere în termeni reali. Reducerea a fost mai accentuată pentru produsele nealimentare, în timp ce consumul de produse alimentare, băuturi și tutun a avut o corecție mai moderată. Din perspectiva imobiliară, această evoluție nu elimină cererea pentru spații comerciale, dar determină operatorii să urmărească mai atent raportul dintre chirie, trafic, vânzări și cheltuielile de funcționare. Sunt avantajate formatele de proximitate, conceptele cu preț accesibil și activitățile care răspund unor nevoi frecvente sau imediate.

Pentru spațiile destinate alimentației publice, cafenelelor, patiseriilor și comerțului cu servire rapidă, piața rămâne funcțională, dar diferențiată. Cererea se orientează spre amplasamente în care există fluxuri repetate de persoane, generate de transportul public, centre comerciale, piețe, clădiri de birouri și zone rezidențiale dense. În aceste condiții, chiria nu este determinată exclusiv de suprafață, ci și de vizibilitate, front comercial, posibilitatea de funcționare pe durata întregii zile, existența terasei, accesul la utilități, autorizarea activității și costul amenajărilor necesare.



Cererea pentru spatii similare bunurilor subiect provine în principal de la operatori de cafenele, patiserii, simigierii, cofetarii, unitati de tip fast-food, servicii alimentare de proximitate si alte activitati comerciale cu vanzare rapida. Acesti chiriasi cauta, de regula, spatii amplasate la parter sau cu acces direct dintr-o zona pietonala, în apropierea metroului ori a statiilor de transport public, unde numărul potential de clienti nu depinde exclusiv de populatia rezidenta. Pentru un operator din domeniu, fluxul pietonal, vizibilitatea firmei si posibilitatea de a atrage cumparatori aflati în tranzit sunt elemente esentiale în alegerea locatiei.

În anul 2026, cererea poate fi apreciata ca selectiva, dar constanta pentru amplasamentele bune. Presiunea asupra consumului si cresterea costurilor cu materiile prime, utilitatile si personalul îi determina pe chiriasi sa evite spatiile cu chirii disproportionat fata de vanzarile estimate. În schimb, operatorii sunt dispusi sa analizeze si sa contracteze spatii cu trafic demonstrabil, acces imediat si posibilitate de functionare rapida, în special daca amenajarile existente reduc timpul si costurile necesare deschiderii activitatii.

Zona Piata Sudului beneficiaza de o baza larga de utilizatori, formata din locuitorii cartierelor din sudul municipiului, persoanele care folosesc metroul si transportul public de suprafata, clientii pietei agroalimentare si ai centrului comercial Sun Plaza, precum si angajatii din spatiile de birouri si servicii din vecinatate. Pentru activitatile de alimentatie publica cu pret accesibil, aceste categorii pot sustine vanzari repetate pe parcursul zilei. Cererea potentiala este favorizata de caracterul cotidian al produselor comercializate si de timpul redus necesar efectuării cumparaturii.

Suprafata fiecarui bun subiect, de 143,81 mp, permite organizarea unei activitati comerciale complete, incluzand zona de cafea si bar, spatii interioare si terase. Totusi, ponderea importanta a teraselor si organizarea pe parter si etaj restrang partial categoria chiriasilor interesati, deoarece nu toate activitatile comerciale pot utiliza eficient acest tip de configuratie. Cererea cea mai probabila provine de la operatori de alimentatie publica sau concepte comerciale pentru care terasa, timpul de stationare al clientilor si expunerea în zona pietonala reprezinta avantaje reale.

2. ANALIZA OFERTEI

Oferta de spatii comerciale de inchiriat în Bucuresti si în sectorul 4 este variata ca suprafata, configuratie, stare si nivel al chiriei solicitate. În zona Berceni - Piata Sudului sunt promovate spatii la parterul blocurilor, unitati în cladiri comerciale sau de birouri, spatii stradale, standuri în galerii comerciale si proprietati cu suprafete mai mari, destinate activitatilor de retail sau servicii. Chiriile solicitate prezinta diferente semnificative, determinate de distanta fata de metrou, expunerea stradala, intensitatea traficului, suprafata, starea spatiului si posibilitatea desfasurării unei activitati de alimentatie publica.

O parte importanta a ofertei disponibile este reprezentata de spatii comerciale generale, care necesita amenajari, autorizari sau modificari pentru a putea fi utilizate ca patiserie, cafea ori unitate de alimentatie publica. Oferta direct comparabila cu bunurile subiect este mai restransa, deoarece sunt putine spatii care cumuleaza simultan accesul imediat la metrou, amplasarea într-o esplanada pietonala, vecinatatea unei pieti si a unui centru comercial, front comercial vizibil, terasa si configuratie deja utilizata pentru servirea produselor alimentare.

Pe piata sunt intalnite atat oferte cu niveluri moderate, pentru spatii secundare sau amplasate la etaj, cat si chirii semnificativ mai ridicate pentru unitati de dimensiuni mici, cu trafic pietonal foarte bun, amplasate în galerii ori în puncte comerciale intens circulate. Acest interval larg confirma ca pretul unitar nu poate fi aplicat în mod uniform. Pentru selectarea comparabilelor sunt necesare ajustari privind amplasarea, suprafata, frontul comercial, accesul, starea, utilitatile, autorizarea, terasa si gradul de amenajare.



Oferta concurenta pentru un chirias care analizeaza bunurile subiect include atat spatiile stradale din Piata Sudului, Berceni si Oltenitei, cat si unitatile din centre comerciale sau din proximitatea statiilor de metrou. Spatiile din centrele comerciale pot beneficia de trafic organizat si facilitati comune, dar presupun de regula costuri suplimentare si reguli de functionare specifice. Spatiile stradale pot oferi autonomie mai mare, insa calitatea traficului si vizibilitatea variaza. Bunurile subiect ocupa o pozitie intermediara, avand caracter independent, dar fiind integrate intr-un pol comercial si pietonal bine conturat.

3. RELAȚIA DINTRE CERERE ȘI OFERTĂ

Raportul dintre cerere si oferta pentru spatiile comerciale din Bucuresti poate fi apreciat ca relativ echilibrat la nivel general, dar favorabil proprietarilor in cazul amplasamentelor cu trafic ridicat si caracteristici greu de reprodus. Exista o oferta suficienta de spatii comerciale obisnuite, insa chiriasii sunt selectivi si pot compara mai multe alternative. Pentru spatiile cu vizibilitate redusa sau care necesita investitii importante, perioada de inchiriere poate fi mai lunga, iar negocierea chiriei devine mai accentuata.

In cazul unitatilor destinate alimentatiei publice si comertului cu servire rapida, echilibrul este influentat de raritatea amplasamentelor autorizabile si de necesitatea unor dotari specifice. Locatiile situate langa metrou, intr-o zona pietonala cu trafic repetitiv, beneficiaza de o cerere mai stabila decat spatiile comerciale secundare. Totusi, nivelul chiriei trebuie sa ramana corelat cu potentialul real de vanzare, deoarece operatorii sunt afectati de costurile de functionare si de prudenta consumatorilor din anul 2026.

Pentru bunurile subiect, existenta unui chirias si utilizarea comerciala efectiva confirma functionalitatea amplasamentului, dar nu inlocuieste analiza pietei. Pozitionarea, traficul si configuratia sustin interesul, in timp ce structura modulara, organizarea pe doua niveluri si ponderea teraselor impun o analiza diferentiata a suprafetelor. In aceste conditii, piata poate sustine continuarea utilizarii, cu conditia stabilirii unei chirii echilibrate, care sa reflecte avantajele amplasamentului fara a trata integral terasele la acelasi nivel cu suprafata interioara.

4. CONCLUZII PRIVIND ANALIZA PIETEI SPECIFICE

Pentru un chirias hotarat, bunurile subiect prezinta o atractivitate buna, determinata in principal de amplasarea in Piata Sudului, apropierea imediata de statia de metrou, pozitionarea in lungul fluxului pietonal si vecinatatea pietei agroalimentare si a centrului comercial Sun Plaza. Aceste elemente ofera acces la o clientela diversificata si reduc riscul dependentei de un singur generator de trafic. Vizibilitatea din aleea pietonala si frontul comercial permit identificarea rapida a unitatilor si favorizeaza activitatile bazate pe cumparaturi frecvente si timp redus de servire.

Configuratia existenta este potrivita in special pentru cafenea, patiserie, simigerie, cofetarie sau alte concepte de alimentatie publica. Suprafata interioara permite organizarea zonelor de preparare, vanzare si servire, iar terasele pot extinde capacitatea in perioadele favorabile. Pentru un operator care poate utiliza integral aceasta configuratie, bunurile ofera avantajul unei locatii deja cunoscute si al posibilitatii de continuare a activitatii cu un timp redus de intrare in exploatare, sub rezerva obtinerii sau mentinerii autorizatiilor necesare.

Atractivitatea este diminuada partial de caracterul modular al constructiilor, de accesul la etaj prin scara, de sezonalitatea teraselor si de faptul ca o parte importanta din suprafata totala nu este spatiu interior. Aceste aspecte pot limita interesul chiriasilor cu alte profiluri comerciale si justifica o contributie diferita a teraselor la chiria totala. De asemenea, un chirias prudent va analiza costurile cu utilitatile, intretinerea, autorizarea, aprovizionarea si adaptarea spatiului la propriul concept.



În ansamblu, bunurile pot fi considerate atractive pentru un chirias decisa să desfășoare o activitate de alimentație publică cu servire rapidă și care apreciază traficul pietonal, accesul la metrou și vizibilitatea mai mult decât caracterul convențional al construcției. Probabilitatea de închiriere este susținută de amplasament și de utilizarea comercială existentă, iar perioada de marketing poate fi redusă dacă nivelul chiriei este stabilit realist, condițiile contractuale sunt clare și suprafețele interioare și terasele sunt tratate proporțional cu utilitatea lor economică.

<https://www.cbre.ro/press-releases/real-estate-investments-in-romania-reached-253-million-in-h1-2026-with-retail-as-driver-in-q2>

Cushman & Wakefield Echinox – „Retail market in Q1: Lower supply, but strong pipeline for the rest of the year, with more than 150,000 sq. m of new projects due to be completed in 2026”
<https://cwechinox.com/retail-market-in-q1-lower-supply-but-strong-pipeline-for-the-rest-of-the-year-with-more-than-150000-sq-m-of-new-projects-due-to-be-completed-in-2026/>

Comisia Europeană – „Economic forecast for Romania”, prognoza publicată în luna mai 2026
https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-member-states/country-pages-including-country-reports/romania/economic-forecast-romania_en

OECD – „Romania: OECD Economic Outlook, Volume 2026, Issue 1”
https://www.oecd.org/en/publications/2026/06/oecd-economic-outlook-volume-2026-issue-1_8be0dba6/full-report/romania_3f6b4b1c.html

Banca Națională a României – „Raport asupra inflației, mai 2026”
https://www.bnr.ro/uploads/2026-05-19inflationreportmay2026_documentpdf_545_1780488423.pdf

Bucharest Real Estate Club – „Real Estate Trends Romania 2026”
https://brec.ro/BREC_REAL_ESTATE_TRENDS_ROMANIA_2026.pdf
 Pentru analiza ofertei locale de spații comerciale:

Imobiliare.ro – spații comerciale de închiriat în zona Piața Sudului
<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/sector-4/pasajul-piata-sudului>

OLX Imobiliare – oferte pentru spații comerciale și birouri în zona Piața Sudului
<https://www.olx.ro/imobiliare/birouri-spatii-comerciale/bucuresti/q-piata-sudului-spatiu/>

Anuntul.ro – oferte de închiriere pentru spații comerciale din București, inclusiv Piața Sudului
<https://m.anuntul.ro/anunturi-imobiliare-inchirieri/spatii-comerciale>

Imobiliare.net – spații comerciale de închiriat în zona Berceni, sector 4
<https://www.imobiliare.net/bercenii/inchirieri-spatii-comerciale/>

Romimo – spații comerciale de închiriat în sectorul 4
<https://www.romimo.ro/comerciale/spatiu-comercial/inchiriere/bucuresti/sector-4/>

24REAL – spații comerciale și standuri în zona Piața Sudului
<https://www.24real.ro/spatiu-comercial-de-inchiriat-piata-sudului-bucuresti-2984.html>



ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

GEV 60 Evaluarea bunurilor imobile

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

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

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

PERMISA LEGAL

Din documentele și informațiile puse la dispoziție rezultă că spațiile subiect au fost configurate, predate și exploatate cu destinație comercială, de tip cafenea, fiind incluse în circuitul de închiriere al Complexului Agroalimentar Piața Sudului. Contractele și procesele-verbale comunicate susțin existența unei utilizări comerciale declarate și efective. În lipsa extraselor de carte funciara, a documentațiilor cadastrale, a schitelor individuale complete și a tuturor actelor de autorizare, analiza se bazează pe ipoteza că dreptul de închiriere și utilizarea comercială sunt valabile, iar autorizațiile necesare funcționării există sau pot fi obținute și menținute în condițiile legii. Cu această rezerva, utilizarea comercială existentă este considerată o utilizare permisă legal, fără ca prezenta analiză să reprezinte o verificare juridică sau tehnică a conformității construcțiilor și a activității desfășurate.

POSIBILA FIZIC

Spațiile sunt realizate sub forma unor construcții modulare, organizate pe parter și etaj, și sunt dispuse longitudinal în direcția stației de metrou. Pentru fiecare unitate a fost indicată o suprafață totală de aproximativ 143,81 mp, compusă din circa 81,53 mp destinați activității de cafenea și bar și circa 62,28 mp de terasă. Configurația, accesul direct din aleea pietonală, frontul comercial vizibil, terasele și legătura imediată cu fluxul de circulație permit desfășurarea unei activități comerciale de alimentație publică. Funcționarea actuală confirmă în mod practic posibilitatea fizică a acestei utilizări. Destinații precum locuirea, depozitarea independentă sau activitățile de birouri ar valorifica mai slab forma, accesul, expunerea și amenajările existente și ar putea necesita lucrări suplimentare de adaptare. Prin urmare, utilizarea comercială este posibilă fizic și este cea mai compatibilă cu caracteristicile constatate.

FEZABILA FINANCIAR

Exploatarea comercială este susținută de poziționarea în zona Piața Sudului, în apropierea imediată a stației de metrou, a pieței agroalimentare, a centrului comercial și a altor funcțiuni urbane care generează trafic pietonal constant. Vizibilitatea, accesibilitatea și vadul comercial creează premise pentru realizarea unor încasări recurente, în special pentru activități de cafenea, patiserie, alimentație rapidă sau comerț de proximitate. Existența unui contract de închiriere și funcționarea efectivă a unităților constituie indicii că această utilizare poate suporta o chirie de piață și costurile normale de exploatare, în condiții de administrare eficientă. Utilizările alternative ar putea presupune costuri de reconversie, perioade de neocupare și o valorificare inferioară a teraselor și a frontului comercial. În aceste condiții, utilizarea comercială existentă este apreciată ca fezabilă financiar.



MAXIM PRODUCTIVA

Dintre utilizările considerate permise legal, posibile fizic și fezabile financiar, utilizarea comercială valorifică în cea mai mare măsură amplasarea, fluxul pietonal, proximitatea metroului, vizibilitatea, accesul direct, frontul de expunere și suprafețele de terasă. Profilul de cafenea, patiserie sau alimentație rapidă este în concordanță cu modul de configurare a spațiilor și cu comportamentul comercial al zonei, orientat către consum rapid și servicii de proximitate. O schimbare de destinație nu ar aduce, pe baza informațiilor disponibile, un avantaj economic suficient pentru a compensa costurile și limitările unei reconversii. În consecință, la data evaluării, cea mai bună utilizare a bunurilor subiect este menținerea utilizării prezente, respectiv utilizarea comercială, cu destinație compatibilă de cafenea și alimentație publică.

ESTIMAREA CHIRIEI DE PIATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA

Proprietatea ce face obiectul raportului de evaluare este reprezentată de spațiile comerciale aflate în incinta Parcului Piața Sudului situate în Strada Sergent Nitu Vasile nr. 1, Sectorul 4 al Municipiului București.

Având în vedere scopul evaluării, respectiv estimarea valorilor de închiriere, abordarea cea mai relevantă este abordarea prin piață a chiriilor. Această abordare reflectă modul în care participanții de pe piață fundamentează nivelul chiriei pentru bunuri similare, prin raportare la amplasament, suprafață, destinație permisă, vad comercial, accesibilitate, vizibilitate, utilități și condiții de exploatare.

Bunurile subiect au caracter comercial și sunt destinate exploatării de către chiriași în vederea desfășurării unor activități de vânzare directă către public: comercializare produse alimentare și nealimentare. Prin urmare, beneficiul economic urmărit de chirias este generat în principal de amplasament și de posibilitatea de a accesa fluxul de clienți din zonă, nu de costul construcției sau de caracteristicile tehnice ale bunului în sine.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor adoptate de ANEVAR, chiria de piață reprezintă suma estimată pentru care un drept asupra unei proprietăți imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere. Chiria de piață trebuie analizată în corelare cu clauzele principale ale închirierii, deoarece durata contractului, modalitatea de actualizare, responsabilitatea pentru cheltuieli, eventualele facilități acordate locatarului și celelalte condiții contractuale pot influența nivelul chiriei convenite.

Abordarea prin piață este procesul prin care se obține o indicație asupra chiriei prin compararea spațiului comercial analizat cu spații similare închiriate sau oferite spre închiriere pe piață relevantă. Aplicarea acestei abordări are la bază principiul substitutiei, potrivit căruia un locatar prudent nu va accepta, în mod obișnuit, o chirie mai mare decât cea solicitată pentru un spațiu alternativ cu utilitate, amplasare și caracteristici comparabile. Abordarea este adecvată atunci când există suficiente informații recente, credibile și verificabile privind închirieri sau oferte pentru spații comerciale similare.

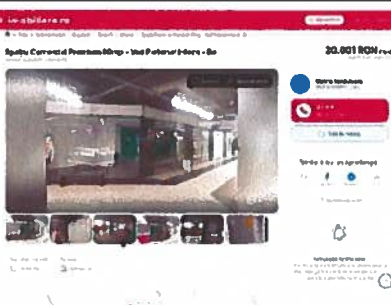
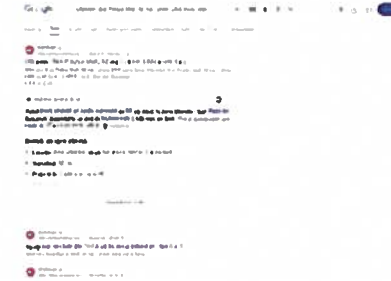
Selectarea comparabilelor urmărește identificarea acelor spații care participă pe același segment de piață și care pot constitui alternative reale pentru un chirias. Analiza are în vedere, după caz, amplasarea și vadul comercial, accesibilitatea, traficul pietonal și auto, suprafața și configurația spațiului, poziționarea la parter sau la alte niveluri, frontul stradal și vizibilitatea, starea tehnică și nivelul amenajărilor, existența utilitatilor, posibilitatea desfășurării activității comerciale, disponibilitatea locurilor de parcare, precum și condițiile specifice ale închirierii. Informațiile de ofertă sunt analizate critic, întrucât chiria solicitată poate fi diferită de chiria efectiv negociată, iar eventualele facilități, perioade de gratuitate sau contribuții la amenajare trebuie avute în vedere pentru asigurarea unei comparații corecte.



Diferențele relevante dintre spațiile comparabile și spațiul analizat sunt evaluate și reflectate prin ajustări argumentate, astfel încât nivelurile de chirie să fie aduse la o bază comună de comparație. Se acordă o importanță mai mare informațiilor apropiate de data evaluării, provenite din aceeași arie de piață și referitoare la spații cu un grad ridicat de similitudine, pentru care sunt necesare ajustări reduse. Concluzia asupra chiriei se fundamentează prin analiza intervalului rezultat, a calității datelor disponibile și a gradului de comparabilitate, fiind selectat nivelul care reflectă cel mai bine comportamentul participanților pe piața spațiilor comerciale la data evaluării.

METODOLOGIA DE LUCRU

Pentru verificarea nivelului chiriilor aferente bunurilor subiect au fost analizate oferte publice de închiriere pentru spații comerciale apropiate, amplasate preponderent în Municipiul București, cu accent pe zona de sud și pe amplasamente cu vad pietonal sau acces facil. Ofertele au fost selectate în funcție de suprafață, destinație posibilă, poziționare, vizibilitate, acces și caracterul comercial al amplasamentului.

Nr.	Date principale	Printscreen anunt	Link integral și observații
1	Piața Sudului / Berceni Spatiu comercial premium, vad pietonal intens Suprafata utila: 79,66 mp Chirie solicitata: 20.001 RON/luna Chirie unitara afisata: 253,18 RON/mp/luna Amplasare declarata: aprox. 60 m de statia de metrou Piața Sudului Actualizare anunt: 12.03.2026		https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-sector-4-bercenii-7966mp-275263540 Anunt activ și accesibil la data verificării.
2	Sos. Ottenitei / Sun Plaza / Piața Sudului Spatiu comercial stradal, parter Suprafata declarata in titlu si descriere: 82 mp, suprafata afisata: 80 mp Chirie solicitata: 1.400 EUR/luna Chirie unitara afisata: 17,50 EUR/mp/luna Compartimentare declarata: vanzare, depozitare, oficiu, grup sanitar si vestiar Actualizare anunt: 03.08.2026		https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-sector-4-ottenitei-1-1163521 Anuntul este activ și indexat. Captura redă rezultatul indexat al anunțului, deoarece pagina directă a restricționat temporar accesul la momentul documentării.
3	Parcul Carol / Bd. Libertatii Spatiu comercial pretabil cafea/bistro Suprafata utila afisata: 83 mp; suprafata totala: 93 mp; foisor la etaj: 50 mp Chirie solicitata: 1.500 EUR/luna Chirie unitara calculata la 93 mp: 16,13 EUR/mp/luna Front stradal declarat: 10 m; Acces stradal, pietonal și auto Disponibilitate declarata: imediata		https://www.chestertons.ro/spatiu-comercial-de-inchiriat-parcul-carol-bucuresti-22714.html Anunt activ și accesibil la data verificării.



GRILA DE AJUSTARE A CHIRIILOR COMPARABILE

Subiect: *Achizitie spatiu comercial tip cabinet, suprafata 143,81 mp, data evaluarii 01.04.2024*

Element de comparatie	Comparabila	Explicatie C1	Comparabila	Explicatie C2	Comparabila	Explicatie C3
Chiria unitara ajustata (EUR/mp/luna)	49,33	Pista Sudului / spatiu premium	17,50	Obiectiv - San Plaza	16,13	Parcoul Carol / Bd. Libertatii
Negocierea fata de pretul solicitat	-5%	(Chiria din oferta este solicitata, se contracta si considero o marja uzuala de negociere)	-5%	Se ajutaza oferta pentru diferenta probabila dintre arhitect solicitat si nivelul tranzactionabil	-5%	Se ajutaza oferta pentru negocierea probabila a chiriei solicitate
Localizare, vad si pozitionare	-30%	Comparabila este un spatiu premium, cu expunere si vad superior, necesita ajustare negativa semnificativa	0%	Localizare apropiata de bunurile subiect, in zona Pista Sudului - San Plaza, nu se aplica ajustare	5%	Bunurile subiect beneficiaza de apropierea metroului Pista Sudului si de un vad comercial superior comparabilei
Suprafata	-5%	Bunul subiect are o suprafata mai mare, spatii mai mari fiind si inregistrate chirii unitare mai reduse	-5%	Bunul subiect are 143,81 mp fata de aproximativ 80-82 mp, se ajutaza negativ chiria unitara	-5%	Bunul subiect are 143,81 mp fata de 93 mp, se ajutaza negativ chiria unitara
Tip constructii si nivel calitatii	-20%	Comparabila este prezentata ca spatiu premium, constructii modulare si subiectului are un nivel inferior de permanenta si calitate perceputa	-5%	Constructia modulara din constructii poate fi perceputa inferior unei amenajari comerciale conventionale	-5%	Constructia modulara a subiectului justifica o ajustare negativa moderata
Conditii si durata procedurii de inchiriere	-5%	Procedura publica este mai formalizata si mai lenta decat o inchiriere directa, reducand flexibilitatea pentru chirias	-5%	Durata si formalizata procedura mai suprasare unei tranzactii de tip vanzare-negociere inchiriat	-5%	Se reflecta flexibilitatea contractuala mai redusa si perioada mai lunga pana la ocupare
Configuratie si utilizare comerciala	-5%	Comparabila prezinta o configuratie comerciala mai eficienta, subiectul este divizat pe parter si etaj	0%	Utilizarea comerciala si configuratia sunt considerate suficiente de apropiate dupa celelalte ajustari	-5%	Comparabila are o configuratie comerciala conventionala, in timp ce subiectul este modular si divizat pe parter si etaj
Ajustare neta	-70%		-20%		-20%	
Chiria unitara ajustata (EUR/mp/luna)	14,77		14,00		12,90	
Pondere in reconciliere	0,00	Reper informational exclusiv din recunoastere, denotand nivelul premium si ajustare ample si reduc credibilitatea cantitativa	0,55	Cea mai apropiata geografic si functional; primete ponderea principala	0,45	Relevanta functionala buna, dar localizare mai indepartata
Contributie ponderata (EUR/mp/luna)	0,00		7,70		5,81	
Chiria unitara reconciliata (EUR/mp/luna)					13,51	Rezultatul ponderat, anterior rotunjirii
Chiria unitara adoptata (EUR/mp/luna)					13,50	Valoarea rotunjita adecvat accedului evaluarii

NOTE METODOLOGICE SI IPOTEZE DE CALCUL

Nr.	Tema	Explicatie	Impact in calcul
1	Metoda	Estimarea este realizata prin comparatia directa a chirii solicitate pentru spatii comerciale, ajustate pentru diferentele fata de bunurile subiect	Chiriile ajustate sunt reconciliate prin ponderare
2	Unitatea de comparatie	Se utilizeaza EUR/mp/luna, exclusiv TVA.	Permite compararea proprietatilor cu suprafete diferite
3	Suprafata subiectului	Fiecare spatiu comercial are 143,81 mp. Accesi chirii unitare este aplicata intregii suprafete.	Chiria lunara se calculeaza prin inmultirea suprafetei cu chiria unitara adoptata.
4	Preturi solicitate	Comparabilele reprezinta oferte, nu contracte de inchiriere incheiate	Se aplica o ajustare pentru negociere
5	Procedura publica	Procedura de inchiriere este mai lunga si mai formalizata decat o tranzactie directa, cu flexibilitate contractuala redusa	Se aplica o ajustare negativa moderata
6	Constructii modulare	Bunurile subiect sunt constructii modulare din containere, aspect care poate influenta perceptia chiriei si durata de utilizare	Se aplica o ajustare negativa fata de spatiile conventionale sau premium
7	Comparabila premium	Comparabila nr. 1 are un nivel de chirii substantial superior si necesita ajustari ample	Este pastrata ca reper informational, dar primeste pondere 0% in reconcilierea cantitativa
8	Rotunjire	Rezultatul ponderat este rotunjit la 13,5 EUR/mp/luna, in concordanta cu precizia datelor de piata.	Valoarea adoptata nu implica o precizie mai mare decat cea sustinuta de date



ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**1. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIILE ASUPRA RAPORTULUI DE EVALUARE**

In urma analizei informatiilor si documentelor puse la dispozitie, precum si a reperelor de piata identificate pentru spatii comerciale, a fost estimata chiria de piata pentru fiecare dintre cele doua spatii comerciale tip cafenea, situate in zona Piata Sudului, Sector 4, Bucuresti. La fundamentarea opiniei au fost avute in vedere amplasamentul, apropierea de statia de metrou Piata Sudului, vadul comercial, traficul pietonal, suprafata de 143,81 mp aferenta fiecarui spatiu, configuratia pe parter si etaj, destinatia comerciala si caracterul modular al constructiilor realizate din containere.

Valorile estimate reprezinta chirii lunare de piata, exprimate in EUR/mp/luna, exclusiv TVA, in ipoteza continuarii utilizarii comerciale actuale si a unei stari tehnice corespunzatoare exploatarei. Estimarea presupune ca spatiile sunt functionale, intretinute corespunzator si pot fi utilizate pentru activitati comerciale fara lucrari majore de reparatii sau costuri suplimentare semnificative pentru aducerea lor in stare de utilizare.

Nu au fost identificate comparabile identice cu bunurile subiect. Spatiile evaluate prezinta caracteristici particulare determinate de amplasarea in imediata apropiere a Pietei Sudului si a statiei de metrou, apartenenta la un ansamblu comercial administrat de autoritatea publica locala, configuratia pe parter si etaj, suprafata relativ mare pentru activitatea de cafenea si tipul modular al constructiei. In plus, nu au fost puse la dispozitie schite distincte si complete pentru fiecare spatiu, extrase de carte funciara sau alte documente tehnice si cadastrale care sa permita verificarea independenta a tuturor caracteristicilor fizice si juridice. Din acest motiv, analiza a fost realizata pe baza documentelor si informatiilor comunicate, considerate corecte si complete in scopul evaluarii.

Comparabilele identificate au fost utilizate ca repere de piata aproximativ similare. Nivelurile de oferta analizate au fost ajustate pentru diferenta probabila dintre chiria solicitata si chiria negociata, localizare si vad comercial, suprafata, tipul constructiei, nivelul calitativ, configuratie si conditiile specifice procedurii de inchiriere. Comparabila cu caracter premium, care prezinta un nivel de chirie substantial superior, a necesitat ajustari ample si a primit o pondere redusa in reconcilierea rezultatelor. O pondere mai mare a fost acordata comparabilelor considerate mai apropiate geografic sau functional de bunurile subiect.

Analiza comparativa a indicat un nivel reconciliat de aproximativ 13,51 EUR/mp/luna. Tinand seama de precizia datelor disponibile, de caracterul estimativ al evaluarii si de adoptarea unei concluzii prudente, chiria de piata a fost stabilita la 13,50 EUR/mp/luna, exclusiv TVA, pentru fiecare dintre cele doua spatii comerciale.

Alegerea nivelului de 13,50 EUR/mp/luna este considerata prudenta si justificata. Acesta se situeaza sub nivelurile solicitate pentru spatii comerciale conventionale cu expunere directa si flexibilitate ridicata a procesului de inchiriere, dar reflecta avantajele amplasarii bunurilor subiect intr-o zona comerciala consacrata, cu trafic pietonal important, acces facil si proximitate imediata fata de metrou. Nivelul adoptat tine cont si de caracterul modular al constructiilor, de suprafata mai mare fata de unele dintre comparabile si de configuratia pe doua niveluri.

De asemenea, a fost avut in vedere ca inchirierea bunurilor administrate de o autoritate publica presupune o procedura mai formalizata si, de regula, o perioada de tranzactionare mai lunga decat in cazul unei inchirieri directe. Procesul nu are flexibilitatea unei tranzactii directe, negociata intre parti private, iar potentialul chirieas trebuie sa parcurga etapele si termenele stabilite prin procedura aplicabila. Aceste conditii pot limita numarul participantilor, pot prelungi perioada pana la ocuparea efectiva si pot influenta nivelul de chirie acceptabil pentru un chirieas hotarat.



Prin aplicarea chiriei unitare de 13,50 EUR/mp/luna asupra suprafetei de 143,81 mp rezulta o chirie de piata de 1.941,44 EUR/luna, exclusiv TVA, pentru fiecare spatiu comercial. Pentru cele doua spatii, rezultatul cumulat este de 3.882,87 EUR/luna, exclusiv TVA, aceasta valoare cumulata fiind prezentata numai cu caracter informativ, intrucat fiecare bun a fost analizat si evaluat distinct.

In concluzie, nivelul de 13,50 EUR/mp/luna, respectiv 1.941,44 EUR/luna, exclusiv TVA, pentru fiecare spatiu comercial, reflecta o chirie de piata adecvata destinatiei comerciale actuale. Valoarea tine cont de localizare, acces, apropierea de metrou, vad comercial, trafic pietonal, suprafata, configuratie, caracterul modular al constructiei, conditiile de exploatare si particularitatile procedurii de inchiriere.

Pentru estimarea chiriei de piata nu au fost avute in vedere dispozitiile legale referitoare la TVA. Valorile concluzionate sunt exprimate exclusiv TVA, tratamentul fiscal urmand sa fie aplicat separat, in conformitate cu prevederile legale si contractuale valabile.

Valoarea estimata in prezentul raport reprezinta opinia profesionala a evaluatorului, formulata pe baza informatiilor disponibile si a datelor de piata cunoscute la data evaluarii. Evaluatorul nu poate fi considerat raspunzator pentru influenta unor documente, informatii sau situatii de fapt care nu i-au fost comunicate si care, daca ar fi fost cunoscute, ar fi putut modifica semnificativ concluzia evaluarii.

Concluziile sunt valabile in conditiile de piata existente la data evaluarii si in limitele documentelor, informatiilor, ipotezelor si restrictiilor prezentate in raport. In cazul in care apar documente sau informatii noi, care modifica situatia juridica, suprafata, configuratia, starea tehnica ori conditiile de utilizare ale bunurilor, concluziile evaluarii trebuie reanalizate

Opinia asupra valorii poate fi insusita sau nu de catre utilizatorii raportului. Aprobarea raportului, stabilirea chiriei de pornire sau adoptarea unei decizii administrative apartin exclusiv persoanelor si organelor competente. Raportul de evaluare constituie un instrument de fundamentare si nu inlocuieste decizia utilizatorului.

Argumentele care au stat la baza concluziei sunt valabile exclusiv in conditiile ipotezelor, ipotezelor speciale si limitarilor prezentate in raport. Valoarea estimata este valabila pentru conditiile economice, sociale, politice, fiscale, juridice si de piata existente la data evaluarii, respectiv 03.08.2026.

Evaluatorul a utilizat informatiile si documentele comunicate fara a efectua o verificare cadastrala, juridica sau tehnica independenta. In situatia in care suprafetele, configuratia, starea tehnica, situatia juridica ori alte caracteristici ale bunurilor difera de cele prezentate evaluatorului, concluziile raportului trebuie reanalizate.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

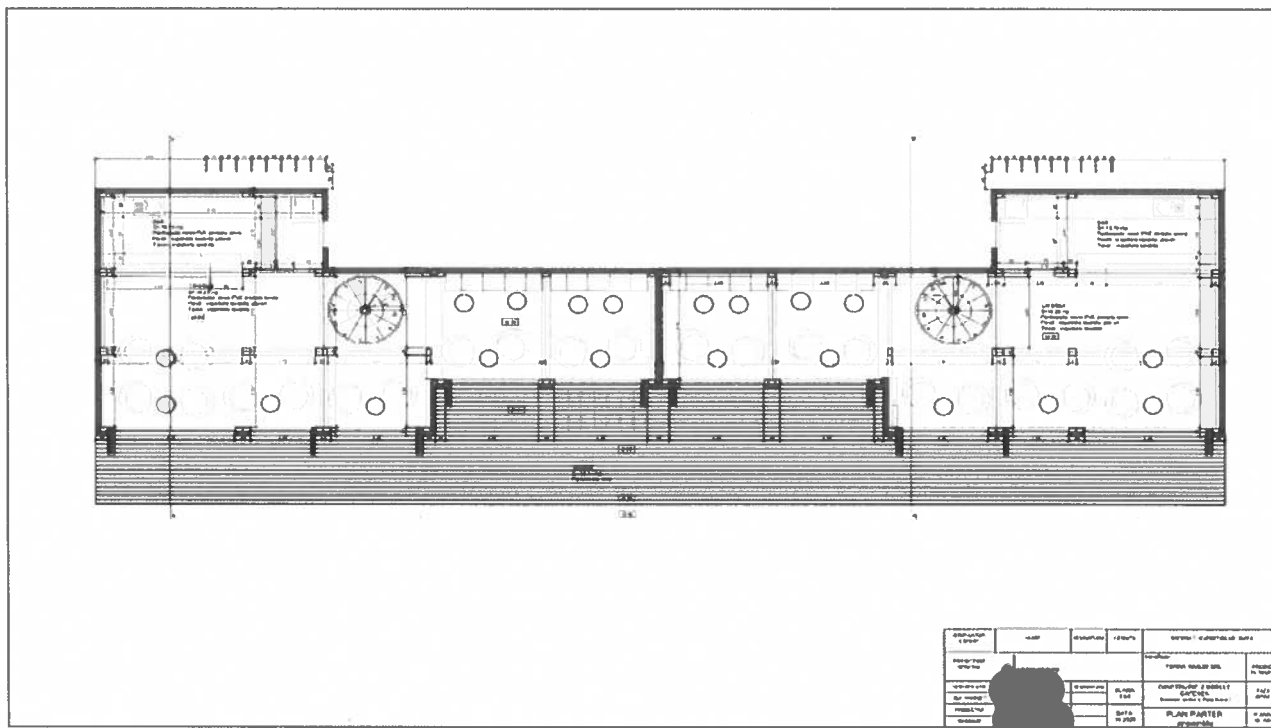
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

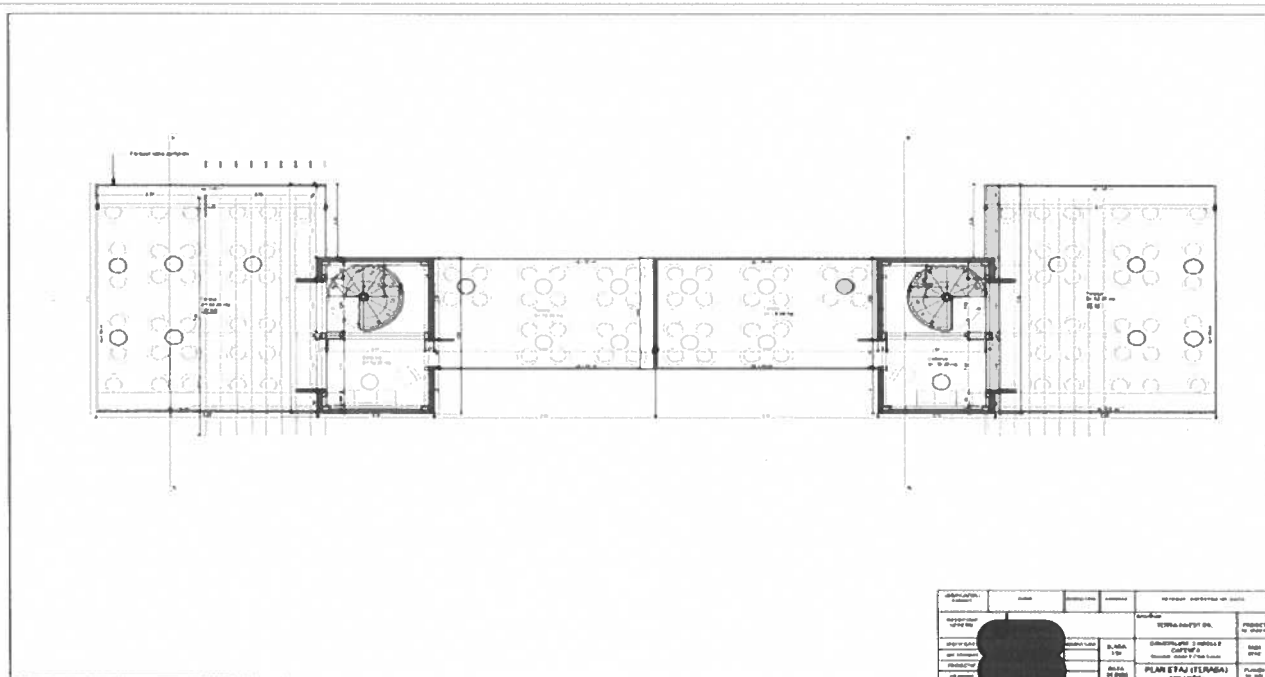
NR. LEGITIMATIE: 1 



PLAN PARTER



PLAN ETAJ





MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4

B-dul Metalurgiei nr. 12-18, Grand Arena, etaj 1. Tel. +(4)021.335.92.30 Fax. +(4)021.337.33.10

HOTĂRÂRE

privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de emitere a unei hotărâri pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru suprafața de 4454 mp. teren și 1009 mp. construcții, parte din imobilul proprietate privată de la adresa Șoseaua Berceni nr. 2, sector 4, nr. cadastral 201442, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „Amenajare peisagistică - esplanadă verde Piața Sudului”, în scopul amenajării de spații verzi pe teritoriul municipiului București

Consiliul Local al Sectorului 4;

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului Sectorului 4 și Raportul de specialitate comun nr. P9.1/155/14.02.2019, întocmit de către Direcția Investiții- Serviciul Investiții și de către Arhitectul Șef al Sectorului 4;

Ținând cont de prevederile art. 2 alin. (1) lit. k), alin. (2) și alin. (3) lit. e), art. 5 alin. (1) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare prevederile art. 4 alin. (2), (5) și (7) din H.G. nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;

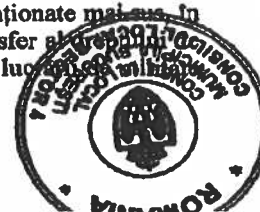
În temeiul art. 45 alin. (3), art. 81 alin. (2) lit. f) și alin. (3), și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 (1) Se solicită Consiliului General al Municipiului București emiterea unei hotărâri pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru suprafața de 4454 mp. teren și suprafața de 1009 mp. construcții, parte din imobilul proprietate privată de la adresa Șoseaua Berceni nr. 2, sector 4, nr. cadastral 201442, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „Amenajare peisagistică - esplanadă verde Piața Sudului”, conform planului din anexa nr. 1 și a listei din anexa nr. 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre, în scopul amenajării de spații verzi pe teritoriul Municipiului București.

(2) Justa despăgubire pentru suprafața de 4454 mp. teren și suprafața de 1009 mp. construcții, parte din imobilul proprietate privată menționat mai sus, a fost estimată conform raportului de evaluare realizat prin raportare la expertizele întocmite și actualizate pentru anul 2019 de Camera Notarilor Publici la 7.153.608,15 lei, conform listei din anexa nr. 2, sumă la plata căreia U.A.T. Sector 4 își exprimă disponibilitatea de a contribui din punct de vedere financiar.

Art. 2 Se solicită Consiliului General al Municipiului București transmiterea suprafeței de 4454 mp. teren și a suprafeței de 1009 mp. construcții, parte din imobilul proprietate privată menționate mai sus, în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, ulterior finalizării procedurilor de transfer al dreptului de proprietate în domeniul public al unității administrativ teritoriale, în vederea edificării lucrării de utilitate publică „Amenajare peisagistică - esplanadă verde Piața Sudului”.



Art. 3 Primarul Sectorului 4, Secretarul Sectorului 4 și direcțiile din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 4 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, iar comunicarea acesteia va fi efectuată de Serviciul Tehnic Consiliul Local.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința extraordinară a Consiliului Local al sectorului 4 din data de 18.02.2019

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Cosmin-Constantin BĂRBĂLĂU**



**Contrasemnează
Secretarul Sectorului 4**

Diana Anca ARTENE



Nr. 26 /18.02.2019



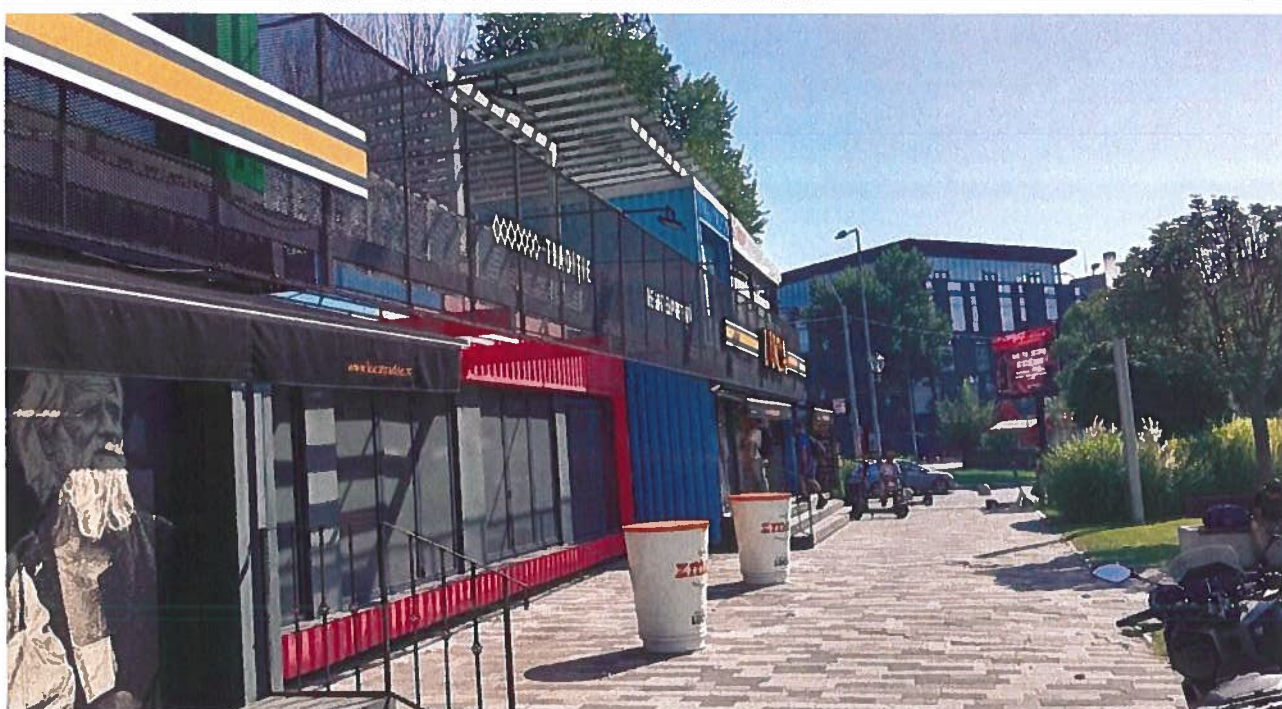
ANEXA 2 *12* FEBRUARIE 2019

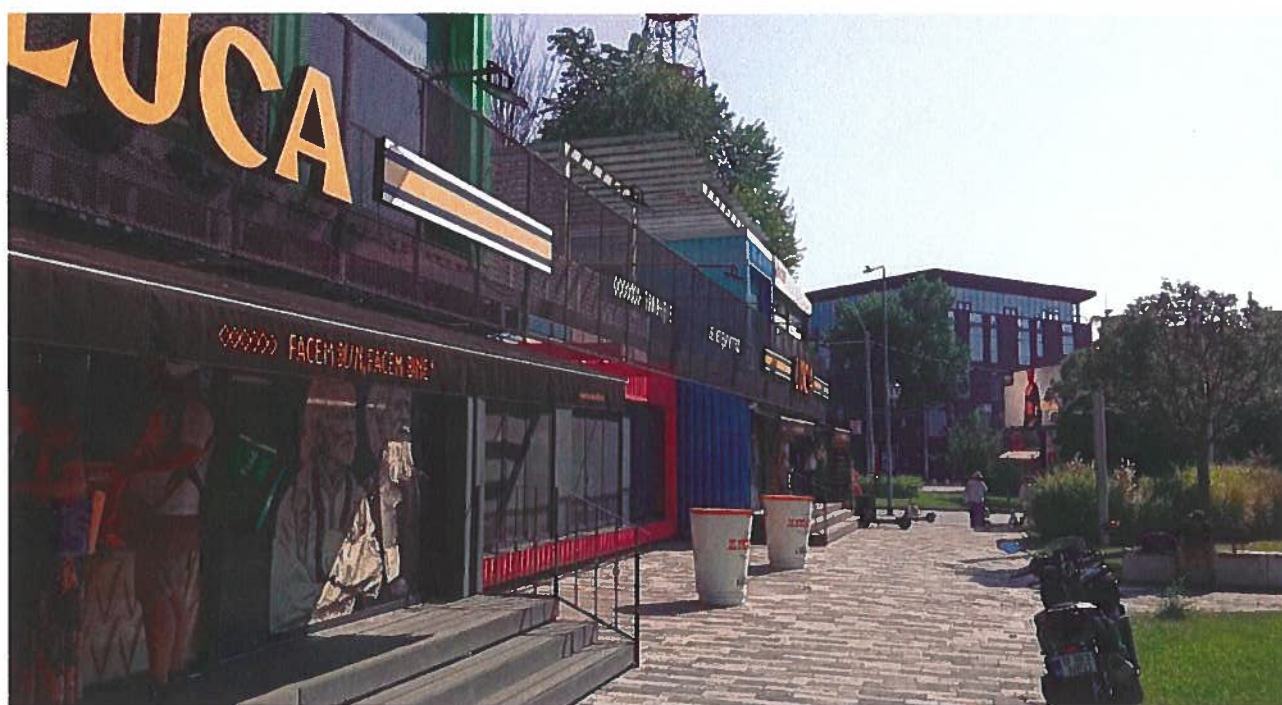
Tabel cu situatia imobilelor afectate de expropriere in proiectul de utilitate publica "Amenajare peisagistica - esplanada verde Piața Sudului"									
Nr. Crt.	Nume Proprietar	Adresa	Categoria de folosinta	Nr.Cad.	Suprafata TEREN propusa pentru expropriere suplimentara (mp)	Constructii	Suprafata CONSTRUCTIE propusa pentru expropriere (mp)	Valoare teren [Lei]	Valoare constructii [Lei]
1	SC BANEASA INVESTIMENT SA	Sos. Berceni nr. 2 sector 4	cc aferent spatiu comercial	201442	4,454	C1	103,00	5.135.726,12 lei	219.935,39 lei
						C2	435,00		971.559,23 lei
						C3	125,00		258.911,58 lei
						C4	42,00		89.582,39 lei
						C5	62,00		132.388,29 lei
						C6	9,00		18.217,66 lei
						C7	16,00		34.164,72 lei
						C8	29,00		41.179,16 lei
						C9	188,00		238.555,16 lei
Suprafata totala TEREN propusa spre expropriere (mp)					4,454			5.135.726,12 lei	
Suprafata totala CONSTRUCTII propusa spre expropriere (mp)							1.009		2.013.593,88 lei
Suprafata gard ceramida propusa spre expropriere (ml)					48			Valoare gard ceramida	4.288,17 lei
					VALOARE TOTALA				7.153.608,15 lei
A se vedea ipotezele speciale de mai jos:									
ANEXA 2 redată mai sus este o estimare a valorilor imobilelor propuse pentru expropriere pentru executarea lucrărilor de utilitate publică - "Amenajare peisagistică - esplanadă verde Piața Sudului"									
ANEXA 2 este realizată în ipotezele speciale strict de descriere mai jos:									
1. S-a efectuat o evaluare a terenului, considerând terenul ca fiind intravilan aferent spațiului comercial.									
2. Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile primite de la beneficiari.									
3. Evaluarea se raportează la grila Notarilor Publici așa cum prevede Legea 253/2010. Astfel, valorile au fost estimate prin utilizarea expertizelor întocmite pentru camerele notarilor publici pentru anul 2019, și anume: zonările furnizate de Grila notarială 2019									
4. S-a avut în vedere Grila Notarială 2019 București întocmită de S.C. EURO EXPERT SRL prin adresă 380/13 februarie 2019 emisă de Camera Notarilor Publici București.									
5. Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele primite de la S.C. GEOTOPO SRL.									
6. Suprafețele utilizate și categoriile de folosință reținute din Tabel primit de la SC GEOTOPO SRL, în data de 13.02.2019									
7. Pentru construcțiile s-a avut în vedere Nota de Informare nr. P.19.1.204.02.2019 emisă de Direcția Generală de Poliție Locală - Direcția control General - Serviciul Dialectală în construcții									
-poziția 1 - autorizatie de construire 146 / 7988 din 29.04.2013 PV recepție 228/08.09.2016									
-poziția 2 - autorizatie de construire 129 / 13833 din 29.04.2013 PV recepție 238/11.09.2013									
-poziția 3 - autorizatie de construire 600 / 88441 din 17.11.2014 PV recepție 227/08.09.2016									
-poziția 4 - autorizatie de construire 63 / 1942 din 20.02.2013 PV recepție 228/08.09.2016									
-poziția 5 - autorizatie de construire 93 / 4836 din 01.04.2013 PV recepție 20/29.01.2016									
-poziția 6 - autorizatie de construire 601 / 38793 din 17.11.2014 PV recepție 50/17.03.2017									
- conform structurii metalice construcțiile au fost încadrate la Tip Spațiu - Chiosc Metal/PVC (construcțiile nu au fundație)									

PREZENTATE DE SEAMINĂ,
COSMIN-CONSTANTIN CARBALĂU











**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
PRIMAR**

APARATUL DE SPECIALITATE

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

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

Member of CIRS Federation

RIA SIMTEX

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

REFERAT DE APROBARE

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
SECRETARUL CONSILIULUI LOCAL

INTRARE / IESIRE Nr. 113/06.08.2026

În baza prevederilor:

- Prevederile art.332-art.348 privind închirierea bunurilor proprietate publică din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
- Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr.148/2019 privind modul de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea spațiilor comerciale din Complex Agroalimentar Piața Sudului și din Piața Progresului caietului de sarcini, a modelului contract de închiriere, precum și a fișei de date, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr.287/2009 – Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Raportul de specialitate întocmit de Direcția Autorizări, Administrare Piețe și Logistică, Serviciul Patrimoniu având nr.P.16.2/107/06.08.2026;

În conformitate cu prevederile regulamentului de închiriere din HCL S4 nr.148/2019, cu modificările și completările ulterioare, la art.76 "Contractul de închiriere va fi încheiat pe o perioadă de 5 ani și poate fi prelungit, prin încheierea unui act adițional, pentru o perioadă egală cu termenul inițial, în cazul în care Locatarul, la momentul semnării actului adițional, îndeplinește în mod cumulativ condițiile prevăzute în caietul de sarcini, cu respectarea condițiilor din Regulament la momentul prelungirii, în condițiile actualizării prețului de închiriere din momentul respectiv (rezultat din evaluarea efectuată de un evaluator autorizat) Locatarul având drept de preemțiune."

Având în vedere că pentru spațiile comerciale (cafenea nr.1 și nr.2) amplasate pe esplanada de la Complexul Agroalimentar Piața Sudului urmează să expire contractele încheiate în anul 2021, supunem spre aprobare **raportul de evaluare pentru estimarea chiriei de în vederea prelungirii contractelor existente:**

Prelungirea contractului se va face prin act adițional după depunerea actelor cerute prin caietul de sarcini art.1.12.



**DIRECTOR EXECUTIV
Viorica DAVID**



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
PRIMAR**

APARATUL DE SPECIALITATE

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

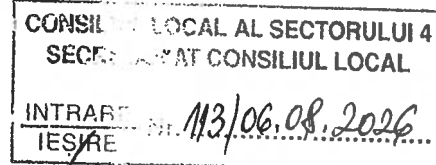
Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90

Member of CIRS Federation

RIA SIMTEX

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

**DIRECȚIA AUTORIZĂRI, ADMINISTRARE PIEȚE ȘI LOGISTICĂ
SERVICIUL PATRIMONIU ȘI ARHIVĂ
Nr.P16.2/107/06.08.2026**



RAPORT DE SPECIALITATE

În baza prevederilor:

- Art.332-art.348 privind închirierea bunurilor proprietate publică din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
- Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr.148//2019 privind modul de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea spațiilor comerciale din Complex Agroalimentar Piața Sudului și din Piața Progresului caietului de sarcini, a modelului contract de închiriere, precum și a fișei de date, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile regulamentului de închiriere din HCL S4 nr.148/22019, cu modificările și completările ulterioare, la art.76 "Contractul de închiriere va fi încheiat pe o perioadă de 5 ani și poate fi prelungit, prin încheierea unui act adițional, pentru o perioadă egală cu termenul inițial, în cazul în care Locatarul, la momentul semnării actului adițional, îndeplinește în mod cumulativ condițiile prevăzute în caietul de sarcini, cu respectarea condițiilor din Regulament la momentul prelungirii, în condițiile actualizării prețului de închiriere la prețul pieței din momentul respectiv (rezultat din evaluarea efectuată de un evaluator autorizat) Locatarul având drept de preemțiune."

Având în vedere că pentru spațiile comerciale (cafenea nr.1 și nr.2) amplasate pe esplanada de la Complexul Agroalimentar Piața Sudului urmează să expire contractele încheiate în anul 2021, **supunem spre aprobare raportul de evaluare pentru estimarea chiriei de în vederea prelungirii contractelor existente:**

Prelungirea contractului se va face prin act adițional după depunerea actelor cerute prin caietul de sarcini art.1.12.

**DIRECTOR EXECUTIV
Viorica DAVID**

**AVIZAT
DIRECȚIA JURIDICĂ
SEF SERVICIU
Mihail CUCIANU**

Întocmit, Liliana SATMARI