



MUNICIPIUL BUCUREȘTI

CONSILIUL LOCAL SECTOR 2

ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR

Str. Ziduri Moși, Nr. 4, TEL. 021.243.30.45; 021.243.27.40; Fax: 021.243.29.63; www.aps2.ro; e-mail: aps2@aps2.ro
ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR SECTOR 2

NOTA DE FUNDAMENTARE

privind aprobarea unui proiect de hotărâre
pentru aprobarea tarifului unitar în Piața Colentina din București, Str. Cremenita nr. 13-15, Sector 2,
pentru anul 2023 și pentru aprobarea modelului cadru de convenție

Nr. IESIRE 310
2023 luna 03 ziua 09

Obiectul de activitate al Administrației Piețelor sector 2 îl constituie punerea la dispoziția utilizatorilor piețelor (comercianți cu amănuntul, persoane fizice sau persoane juridice, care prestează activități de comerț cu amănuntul, producătorii agricoli individuali, care-și comercializează propriile produse agroalimentare și unele produse meșteșugărești, agenții economici prestatori de servicii, precum și alți potențiali utilizatori care exercită o activitate comercială cu amănuntul, potrivit legii) a locurilor de vânzare în piețele sectorului 2.

Prezenta documentație s-a întocmit în vederea modificării tarifului unitar în Piața Colentina din București, Str. Cremenita nr. 13-15 Sectorului 2, cu caracter temporar precum și pentru aprobarea modelului cadru de convenție.

Piața agroalimentară Colentina este amplasată în zona de Nord a Bucureștiului în vecinătatea lacului Fundeni (raul Cremenita) din Str. Cremenita nr. 13-15, Sector 2.

Piața Colentina a fost modernizată în anul 2018 pentru a crea condiții optime utilizatorilor pieței și asigurarea unui comerț civilizată pentru cumpărătorii din Sectorul 2. Deschiderea oficială a Pieței Colentina din București, Str. Cremenita nr. 3-5 a avut loc în septembrie 2020.

La data de 11 martie 2020, Organizația Mondială a Sănătății a declarat oficial COVID-19 pandemie mondială, din cauza creșterii rapide a numărului de cazuri și a riscului ridicat de răspândire a infecției la nivel global, astfel Piața Colentina Cremenita a avut dificultăți încă de la deschidere datorită cazurilor de coronavirus, ce creșteau în fiecare zi și recomandarea autorităților de a nu parasi domiciliul și a temeii cetățenilor de a nu se infecta cu acest virus.

Drept consecință, Piața Colentina-Cremenita nu a avut cea mai oportună deschidere și considerăm că se impune o modificare temporară a tarifului pentru o perioadă de 3 ani, în vederea necesității refacerii vadului comercial care să mențină în condiții optime, desfășurarea activității în această piață aflată în dificultate, din cauza crizei economice și pandemice. Va încunoștințăm că instituția noastră a primit numeroase cereri de reducere a tarifului pentru refacerea vadului comercial în zona, există deci cerere pentru locurile de vânzare din incinta pieței, însă situația economică a cetățenilor și a utilizatorilor pieței impune modificarea acestor tarife, pe o perioadă temporară, până la redresarea Pieței agroalimentare.

Prezenta documentație își propune să constituie suportul juridic și instituțional și organizatoric pentru modificarea tarifului unitar în Piața Colentina din București, Str. Cremenita nr. 13-15, Sector 2, cu caracter temporar precum și pentru aprobarea modelului cadru de convenție.

Prezenta nota de fundamentare ține cont de Raportul de evaluare nr.0012/13.02.2023 întocmit de Quest Partners SRL, evaluatori atestați de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, consultanți de investiții atestați CNVM, experți contabili – membrii ai Corpului Experților Contabili din România, auditori - membrii ai Camerei Naționale a Auditorilor din România, la cererea Administrației Piețelor Sector 2. Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare

a Bunurilor – ANEVAR – ediția 2022 ce sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare, ce au intrat în vigoare la data de 31 decembrie 2021.

Amplasamentul Piata Colentina-Cremenița este situat într-o zonă cu populație rezidentă destul de redusă, datorită faptului că arealul în care este situată proprietatea este străbătut de Râul Colentina, la nord de aceasta, limitând accesul facil la proprietate doar a locuitorilor din zona delimitată de strada Cremenița la nord, strada Doamna Ghica la Sud și Șoseaua București-Urziceni la vest.

Totodată, traficul pietonal și auto nu este intens pe strada Cremenița iar stațiile de transport în comun, din bulevardul principal sunt la peste 100 m de imobilul analizat.

Estimarea valorii chiriei de piață pentru Piața Colentina Cremenița, așa cum a fost calculată în raportul de evaluare, este prezentată în tabelele de mai jos:

SUPRAFATA CONSTRUCȚIEI (mp)	(1)	1.344
VALOARE CONSTRUCȚIE (euro)	(2)	794.737
RATA DE CAPITALIZARE (%)	(3)	9%
VENIT NET EFECTIV ANUAL (euro)	(4) = (2)x(3)	71.526
CHELTUIELI DE EXPLOATARE (euro)	(5) = (4)x(1/(1-10%)-1)	7.947
VENIT BRUT EFECTIV (euro)	(6) = (4)+(5)	79.474
PIERDERE DIN NEOCUPARE (euro)	(7) = (6)x(1/(1-40%)-1)	52.982
VENIT BRUT ANUAL (euro)	(8) = (6)+(7)	132.456
CHIRIA LUNARA (euro/mp)	(9) = (8)/(1)/12	8,21
CHIRIA ZI (euro/mp)	(10) = (8)/(1)/365	0,27
CHIRIA /ZI/TARABĂ (EURO)	(11)= 3*(10)	0,81
CHIRIA /ZI/TARABĂ (LEI)	(12)	3,98

SUPRAFATA TEREN (mp)	(1)	3.432
VALOARE TEREN (euro)	(2)	1.129.000
VENIT NET EFECTIV ANUAL (euro)	(3) = (2)/25	45.160
CHELTUIELI DE EXPLOATARE (euro)	(4) = (3)x(1/(1-5%)-1)	2.377
VENIT BRUT EFECTIV (euro)	(5) = (3)+(4)	47.537
PIERDERE DIN NEOCUPARE (euro)	(6) = (5)x(1/(1-40%)-1)	31.691
VENIT BRUT ANUAL (euro)	(7) = (5)+(6)	79.228
CHIRIA LUNARA (euro/mp)	(8) = (7)/(1)/12	1,92
CHIRIA ZI (euro/mp)	(9) = (7)/(1)/365	0,06
CHIRIA /ZI/TARABĂ (EURO)	(10)= 3*(9)	0,19
CHIRIA /ZI/TARABĂ (LEI)	(11)	0,93

Valoarea chiriei minime de piață pentru o tarabă este estimată conform raportului de evaluare la 1 euro/zi, echivalent a 5 lei/zi, la cursul de schimb din data de 14.02.2023 iar tariful pentru serviciile prestate de Administrația Piețelor Sector 2 în piața Colentina din București, Str. Cremenita nr. 13-15, Sector 2 cu caracter temporar vor fi următoarele:

- **5 lei/zi/tarabă – anul 2023**

Acest tarif include utilizarea tarabei ce are 1 mp si a spatiului adiacent de 2 mp, insumand 3 mp/taraba.

In functie de modul in care se desfasoara activitatea in Piata Colentina Cremenita ulterior acestei modificari de tarif, urmeaza ca anul urmator, respectiv in anul 2024, sa se actualizeze tarifele percepute de Administratia Pietelor Sector 2 de la utilizatorii Pietei Colentina-Cremenita, conform raportului de evaluare nr. 0012/13.02.2023 si a analizei performantei.

Față de cele prezentate mai sus, vă rugăm să aprobați prezentul proiect de hotărâre pentru aprobarea tarifului unitar in Piața Colentina din București, Str. Cremenita nr. 13-15, Sector 2, pentru anul 2023 și pentru aprobarea modelului cadru de convenție.

Anexam prezentei Raportul de evaluare nr.0012/13.02.2023 întocmit de Quest Partners SRL, privind chiria minima aferenta imobilului situat in Str. Cremenita nr. 13-15, Sector 2.

DIRECTOR,
Florin Cătălin IVAN



DIRECTOR ADJUNCT,
Ion Cerbureanu



ȘEF SERVICIU ACHIZIȚII, TEHNIC, PROTECȚIA MUNCII
Nicolae Laurențiu Mocanu



ȘEF BIROU FINANCIAR CONTABILITATE
Annemarie Gabriela Henke



COMPARTIMENT JURIDIC
Dinu Anamaria



534/03.03.2023

PRIMARIA SECTOR 2 - BUCURESTI
 www.ps2.ro, infopublice@ps2.ro
 Nr.inreg: 45814;
 Data inreg: 2023/03/09; Ora: 15:47:07
 Provenienta: ADMINISTRATIA PIETELOR NR
 310/09.03.2023
 Cuprins: PROIECT DE HOTĂRÂRE -
 TRANSMITERE NOI A DE FUNDAMENTARE RWEF
 PROIECT HOTARARE APROBARE TARIF PIATA
 COLENTINA
 Nr. fil: 2; Termen de raspuns: 30 zile
 Adresa: Bucuresti CD STR ZIDURI MOSI NR 4

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature] SRRP-BI 09 03 2023

- Dir. Jurid. *[Signature]*
 - Dir. Econ. *[Signature]*