



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR**

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

Member of C18Q Federation



Direcția Juridică

Compartiment Informații de Interes Public
P.6.3/785/16.11.2022

ANUNȚ

privind lansarea în consultare publică a

Proiectului de Hotărâre pentru modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local Sector 4 nr. 145/31.05.2022 privind aprobarea rapoartelor de evaluare a chiriiilor de piață pentru spațiile comerciale din Piața Apărătorii Patriei, pentru închirierea modulelor tip pentru comercializarea presei/lorilor și a altor produse și pentru utilizarea domeniului public/privat, inclusiv al parcurilor din Sectorul 4 al Municipiului București, modificată și completată.

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, azi 16.11.2022, supune consultării publicului *Proiectului de Hotărâre pentru modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local Sector 4 nr. 145/31.05.2022 privind aprobarea rapoartelor de evaluare a chiriiilor de piață pentru spațiile comerciale din Piața Apărătorii Patriei, pentru închirierea modulelor tip pentru comercializarea presei/lorilor și a altor produse și pentru utilizarea domeniului public/privat, inclusiv al parcurilor din Sectorul 4 al Municipiului București, modificată și completată.*, elaborat de Direcția Autorizări.

Documentul a fost publicat pe site-ul www.ps4.ro, secțiunea **Dezbatere publică** în data de 16.11.2022.

Propunerile și sugestiile factorilor interesați vor fi transmise în scris, la adresa de e-mail contact@ps4.ro, până la data de 27.11.2022.

**DIRECTOR JURIDIC,
Mihai ISTODORESCU**



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

pentru modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local Sector 4 nr. 145/31.05.2022 privind aprobarea rapoartelor de evaluare a chiriilor de piață pentru spațiile comerciale din piața Apărătorii Patriei, pentru închirierea modulelor tip pentru comercializarea presei/lorilor și a altor produse și pentru utilizarea dpomeniului public/privat , inclusiv al parcurilor din Sectorul 4 al Municipiului București, modificată și completată

Consiliul Local al Sectorului 4,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4 precum și Raportul de specialitate al Direcției Autorizări, Serviciul Patrimoniu nr. P.16.2/157/10.11.2022;

Luând în considerare avizele Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Sector 4; (223056)

Ținând cont de prevederile art. 332 – art. 348 privind închirierea bunurilor proprietate publică din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În baza HCL Sector 4 nr. 168/2022 privind aprobarea Regulamentului de închiriere prin licitație publică a bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, precum și de aprobare a documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fișe de date, model de contract de închiriere și Lista cu situația imobilelor ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu raportul de evaluare – Anexa 1B, întocmit de evaluator Andrei Lucian PĂUNIȚA, înregistrat sub nr. 67658/09.11.2022;

Conform Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările și modificările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (3), art. 166 alin. (2) lit. g), alin. (4), art. 196 alin (1) lit. b) și art. 197 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.I Se aprobă modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local Sector 4 nr. 145/31.05.2022, modificată și completată, după cum, urmează:

1. Se aprobă modificarea Anexei nr. 4 la HCL Sector 4 nr. 145/2022, cu modificările și completările ulterioare – prevăzută la art. 3 alin. (2), pentru numerele curente menționate în Anexa nr. 1B de la paginile 2, 3 și 4, conform Anexei la prezenta hotărâre.

2. Art. 3 din hotărârea menționată mai sus se va completa cu un nou alineat, alin. (3) cu următorul conținut:

„(3) Se aprobă prețul de pornire al licitației pentru amplasamentele și spațiile comerciale situate în parcurile Orașelul Copiilor și Lumea Copiilor, conform chiriei minime pe lună din Anexa nr. 4, cu modificările și completările aprobate prin prezenta hotărâre”

Art. II (1) Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul Sectorului 4, Secretarul General al Sectorului 4 și direcțiile din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 4;

(2) Direcția Administrație Publică prin Serviciul Tehnic Comunicare Acte Administrative va asigura comunicarea prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Cosmin Constantin BĂRBĂLĂU**

**Avizat,
Conform Codului administrativ
Secretarul General al Sectorului 4
Tudor DOBRESU**



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR**

APARATUL DE SPECIALITATE

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

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

Member of CIBQ Federation



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

REFERAT DE APROBARE

În baza prevederilor:

- Art.332-art.348 privind închirierea bunurilor proprietate publică din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
- Legii nr.287/2009 – Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Consiliului Local Sector 4 nr.168/20.06.2022 privind aprobarea Regulamentului de închiriere prin licitație publică a bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, precum și de aprobare a documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fișe de date, model de contract de închiriere și Lista cu situația imobilelor ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Consiliului Local Sector 4 nr.145/31.05.2022 privind aprobarea rapoartelor de evaluare a chiriilor de piață pentru spațiile comerciale din Piața Apărătorii Patriei, pentru închirierea modulelor tip pentru comercializarea presei/florilor și a altor produse și pentru utilizarea domeniului public/privat, inclusiv a parcurilor din Sectorul 4 al Municipiului București, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere:

- adresa Direcției Administrarea Domeniului Public cu nr. P.19.3/8384/14.10.2022 privind propunerile cu amplasamentele din cele două parcuri menționate, ce vor fi scoase la licitație;
- Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr.168/2022 privind aprobarea Regulamentului de închiriere prin licitație publică a bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, precum și de aprobare a documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fișe de date, model de contract de închiriere și Lista cu situația imobilelor ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 145/31.05.2022 privind aprobarea rapoartelor de evaluare pentru spațiile comerciale din piața Apărătorii Patriei, pentru închirierea modulelor tip pentru comercializarea presei/florilor și a altor produse și pentru utilizarea domeniului public/privat, inclusiv a parcurilor din Sectorul 4 al Municipiului București, cu modificările și completările ulterioare;

pentru buna desfășurare a licitațiilor publice privind închirierea amplasamentelor și spațiilor comerciale, aprobate prin HCL S4 nr.168/2022, cu modificările și completările ulterioare, este necesar a supune spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 4, modificarea Anexei nr. 4 la HCL S4 nr.



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR**

APARATUL DE SPECIALITATE

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

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

Member of CI SQ Federation

RIA SIMTEX

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

145/2022 cu modificările și completările ulterioare, Raport de evaluare terenuri în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului public/privat, inclusiv a parcurilor din Sectorul 4 al Municipiului București, în vederea închirierii, întocmit de PĂUNIȚA Andrei Lucian, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, pentru numerele curente de la paginile 2, 3 și 4 din Anexa nr.1B - Raport de evaluare terenuri și căsuțe pentru închiriere situate în zona A de impozitare, înregistrată la Sectorul 4 al Municipiului București cu nr. 67658/09.11.2022;

În acest sens ținând cont de:

- art. 333 alin.(2) lit. d) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, care prevede aprobarea prețului minim al închirierii de către consiliul local prin hotărâre, propunem completarea art. 3 din Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 145/31.05.2022, cu modificările și completările ulterioare cu un nou alineat, alin. (3), prin care să se aprobe prețul minim al chiriei, respectiv prețul de pornire al licitației.

Având în vedere motivele expuse mai sus, propunem spre aprobarea Consiliului Local al Sectorului 4 proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local Sector 4 nr. 145/31.05.2022, cu modificările și completările ulterioare.

PRIMARUL SECTORULUI 4,

Daniel BĂLUȚĂ





**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR**

APARATUL DE SPECIALITATE

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

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

Member of GISQ Federation

RIȘA SIMTEX

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

**DIRECȚIA AUTORIZĂRI
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr.P16.2/157 /10.11.2022**

RAPORT DE SPECIALITATE

În baza prevederilor:

- Art.332-art.348 privind închirierea bunurilor proprietate publică din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
- Legii nr.287/2009 – Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Consiliului Local Sector 4 nr.168/20.06.2022 privind aprobarea Regulamentului de închiriere prin licitație publică a bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, precum și de aprobare a documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fișe de date, model de contract de închiriere și Lista cu situația imobilelor ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Consiliului Local Sector 4 nr.145/31.05.2022 privind aprobarea rapoartelor de evaluare a chiriilor de piață pentru spațiile comerciale din Piața Apărătorii Patriei, pentru închirierea modulelor tip pentru comercializarea preseii/lorilor și a altor produse și pentru utilizarea domeniului public/privat, inclusiv a parcurilor din Sectorul 4 al Municipiului București, cu modificările și completările ulterioare;

În fapt:

Având în vedere:

- adresa Direcției Administrarea Domeniului Public cu nr. P.19.3/8384/14.10.2022 privind propunerile cu amplasamentele din cele două parcuri menționate, ce vor fi scoase la licitație;
- Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr.168/2022 privind aprobarea Regulamentului de închiriere prin licitație publică a bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, precum și de aprobare a documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fișe de date, model de contract de închiriere și Lista cu situația imobilelor ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 145/31.05.2022 privind aprobarea rapoartelor de evaluare pentru spațiile comerciale din piața Apărătorii Patriei, pentru închirierea modulelor tip pentru comercializarea preseii/lorilor și a altor produse și pentru utilizarea domeniului public/privat, inclusiv a parcurilor din Sectorul 4 al Municipiului București, cu modificările și completările ulterioare;



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR**

APARATUL DE SPECIALITATE

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

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

Member of CISQ Federation

RINA SIMTEX

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

pentru buna desfășurare a licitațiilor publice privind închirierea amplasamentelor și spațiilor comerciale, aprobate prin HCL S4 nr.168/2022, cu modificările și completările ulterioare, este necesar a supune spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 4, modificarea Anexei nr. 4 la HCL S4 nr. 145/2022 cu modificările și completările ulterioare, Raport de evaluare terenuri în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului public/privat, inclusiv a parcurilor din Sectorul 4 al Municipiului București, în vederea închirierii, întocmit de PĂUNIȚA Andrei Lucian, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, pentru numerele curente de la paginile 2, 3 și 4 din Anexa nr.1B - Raport de evaluare terenuri și căsuțe pentru închiriere situate în zona A de impozitare, înregistrată la Sectorul 4 al Municipiului București cu nr. 67658/09.11.2022;

În acest sens ținând cont de:

- art. 333 alin.(2) lit. d) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare, care prevede aprobarea prețului minim al închirierii de către consiliul local prin hotărâre, propunem completarea art. 3 din HCL S4 nr. 145/2022, cu modificările și completările ulterioare cu un nou alineat, alin. (3) prin care să se aprobe prețul minim al chiriei, respectiv prețul de pornire al licitației.

Având în vedere motivele expuse mai sus, propunem spre aprobarea Consiliului Local al Sectorului 4 proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local Sector 4 nr. 145/31.05.2022, cu modificările și completările ulterioare.

**DIRECTIA AUTORIZĂRI
DIRECTOR EXECUTIV,
Doru Adrian GHITCUIȚĂ**

**AVIZAT
DIRECȚIA JURIDICĂ**

ISTODORESCU
MILAN

Întocmit,
Liliana SATMARI

Anexa 1B

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI REGISTRATURĂ (6)	
09 NOV 2022	
INTRARE IEȘIRE	Nr. 67658

RAPORT DE EVALUARE

Reevaluare terenuri și căsuțe pentru
închiriere situate în zona A de
impozitare



Păuniță Andrei Lucian
evaluator autorizat ANEVAR

Evaluator: Păuniță Andrei Lucian

Membru titular ANEVAR

- noiembrie2022-

RAPORT DE EVALUARE

Estimare CHIRIE MINIMĂ pentru licitație în vederea închirierii

- terenuri în zonele: Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor
- căsuțe Lumea Copiilor

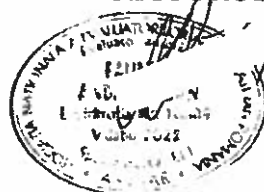
Adresa: Sector 4, București

Data eval.: **1 noiembrie 2022**

Valoarea estimată: **Val. chirie lunară minimă**

Evaluator: Păuniță Andrei Lucian

Clientul: PRIMĂRIA SECTORULUI 4



RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orășelul Lumea Copiilor, Sector 4, București

Scrisoarea de transmitere

1 noiembrie 2022

Stimați domni,

La solicitarea dumneavoastră din data 27 octombrie 2022, am întocmit prezentul Raport de reevaluare pentru- terenuri din zonele: Parcul Lumea Copiilor și Orășelul Lumea Copiilor și căsuțe din Parcul Lumea Copiilor, Sector 4, București și prin prezenta îl trimit către dumneavoastră. Raportul de evaluare este unul de tip narativ și are 52 de pagini.

În urma definirii misiunii de evaluare, împreună cu dumneavoastră, s-a stabilit că scopul raportului de evaluare este informarea în vederea estimării chiriei minime pentru închiriere în vederea scoaterii la licitație și că cea mai bună modalitate de a îndeplini acest scop este estimarea valorii de piață a imobilului și a conform cu SEV 100, la data de 1 noiembrie 2022. Drepturile de proprietate pentru care s-a realizat prezentul raport sunt drepturile de proprietate depline. Inspecția proprietății imobiliare și toate analizele și investigațiile au fost realizate de către evaluator

În urma procesului de evaluare, pe baza faptelor din analiza de piață, a ipotezelor și condițiilor limitative, a calculelor prezentate și a noii liste cu amplasamente propuse (atașată la Anexe, valorile modificate apar îngroșat/tăiat acolo unde nu mai există), *evaluatorul opinează că valoarea chiriei minime* pentru proprietate publică supusă evaluării la data de **1.11.2022** este:

1. Pentru căsuțele din Parcul Lumea Copiilor/Orășelul Copiilor situate în zona A de impozitare

Nr crt	Indicativ Cf. planșă	Specific activitate	Supraf (mp.)	Chiria pe mp (lei)	Chiria minimă pe lună
					Lei
58	OC58	Comerț	15	63,8	957

2. Pentru terenurile situate în zona A de impozitare din următoarele locații:¹

¹ se recomandă pentru perioada în care nu se desfășoară activitate să se colecteze o taxă de conservare de 0,05 lei/mp/zi sau oricât se va stabili ulterior.

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orășelul Lumea Copiilor, Sector 4, București

A) Parcul Orășelul Copiilor

Nr. crt.	Ind.Cf planșă	Specific activitate	Supr. (mp.)	Chiria minimă pe mp/zi	Chiria minimă pe lună (lei/lună)
5	OC5	Alimentație publică	10	1,13	339,0
35	OC35	Alimentație publică	12	1,13	406,8
36	OC36	Alimentație publică	12	1,13	406,8
42	OC42	Alimentație publică	30	1,13	1017
45	OC45	Alimentație publică	392	1,13	13.288,8
46	OC46	Alimentație publică	130	1,13	4.407,0
47	OC47	Agrement	220	0,58	3828
51	OC51	Alimentație publică	717,98		24.339,5
		<i>Clădire</i>	363,06	1,13	12.307,7
		<i>Terasă</i>	354,92	1,13	12.031,8
53	OC53	Agrement	43	0,58	748,2
59	OC59	Comerț	76		2074,8
		<i>Clădire</i>	66	0,91	1801,8
		<i>Terasă</i>	10	0,91	273,0
71	OC71	Agrement	50	0,58	870,0

B) Parcul Lumea Copiilor

Nr. crt.	Indicativ Cf. planșă	Specific activitate	Supraf (mp.)	Chiria minimă pe mp/zi	Chiria minimă pe lună
1	LC1	Alimentație publică	10	1,13	339
2	LC2	Alimentație publică	20	1,13	678
3	LC3	Alimentație publică	15	1,13	508,5
6	LC6	Alimentație publică	25	1,13	847,5
7	LC7	Alimentație publică	15	1,13	508,5
8	LC8	Alimentație publică	15	1,13	508,5
9	LC9	Alimentație publică	25	1,13	847,5
10	LC10	Alimentație publică	15	1,13	508,5

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

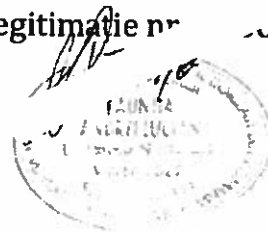
11	LC11	Alimentație publică	15	1,13	508,5
12	LC12	Alimentație publică	15	1,13	508,5
13	LC13	Alimentație publică	15	1,13	508,5
14	LC14	Alimentație publică	15	1,13	508,5

Referitor la această valoare de piață se consideră că este valabilă pentru și în condițiile de la data evaluării.

Acest raport este valabil doar pentru data și în condițiile descrise în cadrul acestuia, fiind realizat în conformitate cu următoarele standarde din ediția 2022 a Standardelor de Evaluare a Bunurilor: : SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general); SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); SEV 102 Implementare (IVS 102); SEV 103 Raportare (IVS 103); SEV 104 Tipuri ale valorii; SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

Client,
PRIMĂRIA SECTORULUI 4

Evaluator,
Păuniță Andrei Lucian
Membru titular ANEVAR
Legitimatie nr. 18809



RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

**DECLARAȚIE DE CONFORMITATE CERTIFICARE ȘI
REPONSABILITATE**

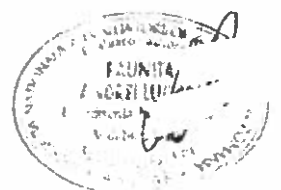
Subsemnatul declară în cunoștință de cauză și pe proprie răspundere că:

- A) Evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, respectându-se totodată cerințele Codului Etic al profesiei de evaluator autorizat.
- B) De asemenea, la evaluare s-au avut în vedere normele metodologice (Ghiduri de evaluare GEV) și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).
- C) Evaluarea a fost efectuată de subsemnat, membru titular ANEVAR, număr de legitimație 18809.
- D) Analiza, opiniile și concluziile mele se limitează doar la ipotezele și concluziile limitative menționate și se bazează pe raționamentul meu profesional imparțial și nepărtinitor.
- E) Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- F) Posed cunoștințele necesare pentru a îndeplini misiunea de evaluare în mod competent. Nicio persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii.

EVALUATOR AUTORIZAT

membru titular ANEVAR

PĂUNIȚĂ ANDREI LUCIAN



RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

Cuprins

Scrisoarea de transmitere	2
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE CERTIFICARE ȘI REPONSABILITATE	5
I. Introducere	7
I.1 Sinteza	7
I.2 Certificare	10
II. Termenii de referință ai evaluării	10
II.1 Identificarea și competența evaluatorului	10
II.2 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați	11
II.3 Scopul evaluării	11
II.4 Identificarea proprietății. Drepturi de proprietate analizate	11
II.5 Tipul valorii	11
II.6 Data evaluării	12
II.7 Documentarea efectuată	12
II.8 Natura și sursa informațiilor	12
II.9 Ipoteze și ipoteze speciale	12
II.10 Restricții de utilizare, difuzare și publicare	14
II.11 Declarația de conformitate cu SEV	14
II.12 Descrierea raportului	15
III. Prezentarea datelor	16
III.1 Piața locală	16
III.2 Situația juridică	17
III.3 Descriere teren	17
III.4 Descrierea clădirii	20
III.5 Bunuri mobile și alte elemente care nu sunt proprietăți imobiliare	20
III.6 Istoricul proprietății subiect	20
IV. Analiza pieței	20
IV.1 Analiza cererii	21
IV.2 Analiza ofertei	21
IV.3 Punctul de echilibru	22
V. Analiza celei mai bune utilizări	22
VI. Evaluarea proprietății	24
VI.1. Abordarea prin piață	24
VI.2. Abordarea prin venit	33
VI.3. Abordarea prin cost	34
VII. Analiza rezultatelor și concluzii	35
VIII. Anexe	38
Amplasament	38
Comparabile	42

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

I. Introducere

I.1 Sinteza

CLIENT	PRIMĂRIA	SECTORULUI 4
DESTINATAR RAPORT	PRIMĂRIA	SECTORULUI 4
SCOPUL EVALUĂRII	Informarea	clientului în vederea pentru a stabili chiria minimă pentru închiriere
PROPRIETATEA EVALUATĂ – terenuri		în zonele: Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor – căsuțe în Parcul Lumea Copiilor
PROPRIETAR	PRIMĂRIA	SECTORULUI 4
ADRESĂ PROPRIETATE	Sector 4,	București
NUMAR CADASTRAL - pentru		teren,
CARTEA FUNCİARĂ -		
DATA INSPECȚIE	1 noiembrie	2022
DATA EVALUĂRII	1 noiembrie	2022
ZONA DE AMPLASARE	Sectorul 4,	Municipiul București
ARTERE IMPORTANTE	Șoseaua	Berceni
		Șoseaua Olteniței Calea Șerban Vodă Splaiul Unirii Calea Văcărești
PUNCTE DE INTERES	Parcul	Lumea Copiilor
		Parcul Orașelul Copiilor

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

BAZA DE EVALUARE Valoarea de proprietate va fi schimbată, la

piață - este suma estimată pentru care o data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

HOTARARE 105/2021 privind stabilirea nivelurilor impozitelor și taxelor locale in municipiul București, începand cu anul 2022

HOTARARE 468/2018 privind reglementarea raporturilor contractuale privind spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Municipiului București, precum și pentru abrogarea Hotărării C.G.M.B. nr. 32/2007 și a Hotărării C.G.M.B. nr. 268/2010

Chiria minimă lunară pe metru pătrat determinată conform cu uzuanța evaluatorilor ANEVAR : "Limita minima a prețului concesiunii terenului se stabilește astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a pretului de vânzare a terenului în condițiile de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente".

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 nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copiilor, Sector 4, București

au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

VALOARE *evaluatorul opinează*

că valoarea chiriei minime pentru proprietate publică supusă evaluării la data de 30.06.2022 este

Valoarea de chirie minimă estimată prin abordarea prin piață pentru fiecare amplasament		
	Lei/mp/zi	lei/mp/luna
a) desfășurarea unor activități de comercializare cu caracter sezonier (ocazional)	0,95	28,62
b) activități de comercializare a produselor alimentare și nealimentare – flori	0,91	27,3
c) unități de alimentație publică și terase de vară	1,13	33,9
d) activități de comercializare exclusivă de presă și carte	0,53	15,9
e) activități de prestări servicii – activități de agrement	0,58	17,49
f) anexe	0,58	17,49

Referitor la această valoare de piață se consideră că este valabilă pentru și în condițiile de la data evaluării.

CONCLUZIE ASUPRA VALORII piață/cost, la estimarea comparabile și piața specifică considerată de acesta drept

Valoarea estimată prin abordarea prin acesteia s-au avut în vedere datele despre analizată disponibile la data evaluării, fiind cea mai adecvată.

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

I.2 Certificare

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- i. Evaluarea a fost efectuată de Păuniță Andrei Lucian, membru titular ANEVAR, număr de legitimație 18809 ii. Analiza, opiniile și concluziile mele se limitează doar la ipotezele și concluziile limitative menționate și se bazează pe raționamentul meu profesional imparțial și nepărtinitor.
- iii. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- iv. Posed cunoștințele necesare pentru a îndeplini misiunea de evaluare în mod competent. Nicio persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii.

II. Termenii de referință ai evaluării

II.1 Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul Raport de evaluare este întocmit de Păuniță Andrei Lucian, evaluator titular ANEVAR în specializarea EPI – Evaluarea Proprietății Imobiliare, având legitimația Nr: 18809, cu domiciliul în Calafat, Strada Teilor.

Evaluatorul a parcurs cursul EPI și are competența necesară pentru a realiza prezentul Raport de evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului. Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport . Nu am nici un interes actual sau de perspectiva în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu sunt părtinitor față de vreuna din părțile implicate. Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul. Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau înțelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociația Natională a Evaluatorilor Autorizați din

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

Romania). Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al profesiei sale. Nicio persoană cu excepția celor menționate în raport nu mi-a acordat asistență în realizarea raportului.

II.2 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Clientul și utilizatorul desemnat pentru acest raport de evaluare este PRIMĂRIA SECTORULUI 4 cu sediul în București Bulevardul George Coșbuc, nr. 6-16. Nu există alte persoane care să poată avea acces la prezentul raport de evaluare și nici nu pot folosi concluziile prezentate în acesta în alte scopuri.

II.3 Scopul evaluării

Clientul a contractat prezentul Raport de evaluare cu scopul de a se informa în vederea concesiunii/închirierii, iar informațiile din acest raport sunt valabile doar în contextul și cu scopul prezentat nu se pot folosi în alte finalități și contexte.

II.4 Identificarea proprietății. Drepturi de proprietate analizate

Proprietatea imobiliară analizată este în Parcurile Lumea Copiilor și Orașelul Copiilor București.

Dreptul de proprietate pentru care se realizează estimarea valorii de piață. Acest drept deplin este definit a fi acel drept real care conferă titularului atributele de posesie, folosință și dispoziție asupra unui bun, atribute pe care le poate exercita în plenitudinea lor, în putere proprie și în interes propriu, cu respectarea normelor juridice în vigoare.

Bunul imobil este în domeniul public al Municipiului București conform declarațiilor reprezentanților instituției și evaluatorul nu a efectuat nicio verificare în acest sens.

Evaluatorul a atașat la anexe toate documentele puse la dispoziția sa, acesta nu a avut la dispoziție cartea funciară și niciun alt document în afară de cele din anexe.

II.5 Tipul valorii

Pentru prezentul raport este întocmit în scopul informării clientului asupra valorii de piață a imobilului, aceasta fiind definită a fi suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Monedele folosite pentru a exprima valoarea de piață la data de 1 noiembrie sunt euro și leu. Cursul BNR la data de 1 noiembrie 2022 : **1 euro= 4.923 lei.**

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

II.6 Data evaluării

Inspekția proprietății imobiliare a fost realizată la data de 1 noiembrie 2022 de evaluator. La baza estimării valorii au stat informațiile și datele procurate de la client până la data de 1 noiembrie 2022, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare de evaluator precum și valorile estimate de acesta.

Data evaluării este 1 noiembrie 2022

II.7 Documentarea efectuată

Pentru documentare evaluatorul a avut acces, cu ocazia inspekției, la proprietatea evaluată și au fost vizualizate toate părțile/componentele, cu excepția celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau nevizibile. În vederea documentării și colectării datelor despre bunurile evaluate, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante. În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare.

II.8 Natura și sursa informațiilor

Informațiile care au stat la baza prezentului Raport de evaluare au avut următoarele surse:

- Documente referitoare la proprietatea imobiliară puse la dispoziție de către client.
- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare, istoric, stare fizică au fost obținute de la client.
- Datele cu privire al a piața analizată au fost culese de pe site-uri de profil : imobiliare.ro, olx.ro, multecase.ro, lajumate.ro, imoradar.ro .
- Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022. - Alte informații și date culese din piață.

II.9 Ipoteze și ipoteze speciale

Principalele ipoteze de care s-a ținut cont în realizarea prezentului raport sunt:

- o Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către clientul raportului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copiilor, Sector 4, București

- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că acestepărți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul raportului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alta proprietate vecina sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copiilor, Sector 4, București

- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință; Ipoteze speciale:
- Nu s-au identificat ipoteze speciale.

II.10 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru utilizatorii desemnați menționați în raport. Raportul de evaluare nu poate fi publicat sau inclus în documente destinate publicării/publicității fără acordul evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport 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.

Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și oricândivizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

II.11 Declarația de conformitate cu SEV

În calitate de elaborator al prezentului Raport declar că a fost realizat în conformitate cu Standardele de evaluare ale bunurilor, ediția 2022. Deoarece evaluarea a urmărit estimarea valorii de piață a unui teren s-au considerat relevante în procesul de evaluare utilizarea următoarelor standarde specifice:

- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

- SEV 102 Implementare (IVS 102); ○ SEV 103 Raportare (IVS 103); ○ SEV 104 Tipuri ale valorii;
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) și ○ GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

S-a considerat necesară conformitatea cuaceste standarde pentru a putea realiza o apreciere relevantă asupra valorii de piață a proprietății subiect

II.12 Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul explicativ (narativ), întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare ale bunurilor, ediția 2022, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

III. Prezentarea datelor

III.1 Piața locală



Amplasarea imobilelor în cadrul Sectorului 4 zona de sud a Bucureștiului.

Proprietățile evaluate se află pe teritoriul Sectorului 4, municipiul București, în zona de sud și centru a teritoriului municipiului. Proprietățile imobiliare ce vor fi scoase la licitație pentru a fi închiriate se află în apropierea stațiilor de transport în comun (METROREX și STB), fiind amplasate în zone cu trafic pietonal intens.

Fiind vorba de zone aflate în apropierea unor artere importante de circulație ale municipiului, locațiile au acces facil la stații de transport în comun. Stațiile de transport sunt administrate de primăria municipiului, prin acestea trec mai multe linii de autobuze și microbuze intrajudețene și interjudețene ce asigură, în principal, transportul între București și diferite localități din zona de sud și est a României. Aceste stații se află la aproximativ 5 minute de proprietate și autobuzele circulă între orele 4 și 21, de luni până duminică și se succed la intervale de 5-30 minute, pentru zilele de muncă și 5-45 minute în week-end. Majoritatea terenurilor sunt situate în apropierea stațiilor de metrou de pe linia M2 a metroului, a doua cea mai utilizată din rețeaua METROREX și care are unele dintre cele mai aglomerate stații: Piața Sudului, Dimitrie Leonida, Aparatorii Patriei etc.

Datorită zonei de amplasare toate tipurile de mijloace de transport cum ar fi automobilul personal, transportul în comun, bicicleta și traficul pietonal este intens datorită dezvoltării și amenajării adecvate a căilor de acces (trotuare, pasarele pietonale etc.)

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copiilor, Sector 4, București

Inspectoratul pentru Situații de Urgență București-Ilfov asigură intervențiile în caz de urgență, intervențiile medicale de urgență sunt asigurate de Serviciului de Ambulanta București-Ilfov, iar de siguranță populației se ocupă Poliția locală București și Inspectoratul de Poliție al Municipiului București ce are mai multe secții de poliție deschise în zonă. Gunoiul se colectează selectiv, o dată pe săptămână.

La nivelul zonei se observă că activitatea de construcții, există și este intensă, către zonele periferice ale Sectorului 4 sunt disponibile terenuri libere pe care se dezvoltă în principal locuințe colective și spații de comerciale și industriale, iar în zona centrală se constată o ofertă redusă de terenuri libere pentru dezvoltare comercială sau rezidențială, majoritatea proiectelor imobiliare din această zonă sunt axate pe un mix rezidențial-comercial sau office-comercial.

Traficul rutier este intens. Locurile de parcare, în marea majoritate sunt stradale sau se amenajează pe proprietate.

III.2 Situația juridică

Bunul imobil este în domeniul public al Municipiului București conform declarațiilor reprezentanților instituției și evaluatorul nu a efectuat nicio verificare în acest sens.

Evaluatorul a atașat la anexe toate documentele puse la dispoziția sa, acesta nu a avut la dispoziție cartea funciară și niciun alt document în afară de cele din anexe.

La data inspecției proprietatea era utilizată ca parc și nu prezenta diferențe față de actele puse la dispoziție.

III.3 Descriere teren

Imobilele sunt situate în Sector 4, București în următoarele două parcuri:

1. Parcul Orașelul Copiilor 2. Parcul Lumea Copiilor

Conform datelor primite de la client acestea sunt locațiile ce au suferit modificări față de raportul anterior și care urmează a fi închiriate:

-Parcul Lumea Copiilor:

Nr. crt.	Indicativ Amplasament	Specific activitate	Teren (mp.)	Observații
1.	LC1	Alimentație publică	10	Teren
2.	LC2	Alimentație publică	20	Teren
3.	LC3	Alimentație publică	15	Teren
4.	LC4	Alimentație publică	10	Căsuțe Proprietate PS4
5.	LC5	Alimentație publică	10	Căsuțe Proprietate PS4

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

6.	LC6	Alimentație publică	25	Teren
7.	LC7	Alimentație publică	15	Teren
8.	LC8	Alimentație publică	15	Teren
9.	LC9	Alimentație publică	25	Teren
10.	LC10	Alimentație publică	15	Teren
11.	LC11	Alimentație publică	15	Teren
12.	LC12	Alimentație publică	15	Teren
13.	LC13	Alimentație publică	15	Teren
14.	LC14	Alimentație publică	15	Teren

-Parcul Orașelul Copiilor

Nr.crt.	Indicativ Cf.planșă	Specific activitate	Teren (mp.)*	Observații
5	OC5	Alimentație publică	10	
35	OC35	Alimentație publică	12	
36	OC36	Alimentație publică	12	
42	OC42	Alimentație publică	30	
45	OC45	Alimentație publică	392	
46	OC46	Alimentație publică	130	
51.	OC51	Alimentație publică	717,98	Clădire :- 363,06 mp Terasă :- 354,92 mp
53.	OC53	Agrement	43	Teren
58.	OC58	Comerț	15	Chioșc-15 mp
59	OC59	Comerț	76	Clădire:- 66mp Terasă: - 10 mp
71	OC71	Agrement	50	50 mp

*suprafețele pot varia plus/minus 10% față de valorile specificate în tabel

Suprafața totală pentru închiriat conform notei de comandă este de 10.369,97 mp de teren în Parcul Orașelul Copiilor, distribuite pe un număr de 81 de locații. Mărimea acestor locații variază între 10 mp și 667mp, în acestea se desfășoară activități de agrement și de alimentație publică. Fiecare locație beneficiază de un trafic pietonal intens și sunt în apropierea stațiilor de transport în comun.

RAPORT DE EVALUARE

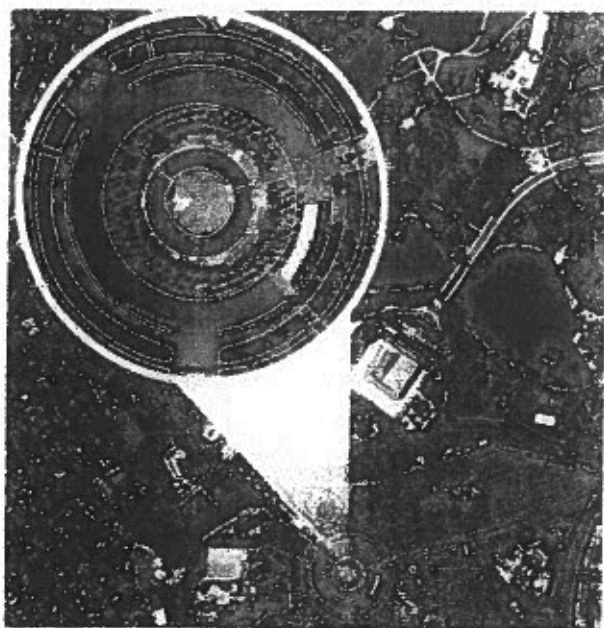
Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

Suprafața totală pentru închiriat conform notei de comandă este de 825 mp de teren în Parcul Orașelul Copiilor, distribuite pe un număr de 15 de locații. Mărimea acestor locații variază între 15 mp și 605 mp, în acestea se desfășoară activități de agrement și de alimentație publică. Fiecare locație beneficiază de un trafic pietonal intens și sunt în apropierea stațiilor de transport în comun.

Amplasamentele sunt plane și sunt la momentul inspecției acoperite cu asfalt și utilizare ca zone pietonale, acestea nefiind racordate la rețele de utilități prezente în zonă.



Suprafețe de închiriat în Parcul Orașelul Copiilor



Suprafețe de închiriat în Parcul Lumea Copiilor

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

III.4 Descrierea clădirii

Supuse evaluării au fost două căsuțe, acestea se află situate în Parcul Lumea Copiilor, Sector 4, București și fiecare are suprafață de aproximativ 7 mp. Casuțele sunt realizate pe structură metalică cu închideri perimetrice din panouri sandwich termoizolante și tâmplărie de tip pvc cu geam termopan și ușa de acces metalică. Acestea erau conectate doar la rețeaua de curent. Pe exterior au realizate elemente decorative de plastic vopsite.

III.5 Bunuri mobile și alte elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

Mobila, precum și orice alt bun mobil se consideră că nu va face parte din proprietatea imobiliară supusă procesului de evaluare și nu va influența valoarea de piață a bunului imobil.

III.6 Istoricul proprietății subiect

La momentul evaluării terenurile erau utilizate cu scop comercial.

IV. Analiza pieței



Harta zonei de interes – Sectorul 4 sudul municipiului București.

Delimitarea pieței: În vederea estimării valorii de piață a proprietății imobiliare s-a delimitat piața la cea de terenuri și de spații comerciale din zona Municipiului București și în special pe cea din zona Sectorului 4.

Analiza productivității proprietății. Pe piața specifică a proprietății, s-a constatat că principale caracteristici de care potențialii cumpărători țin seamă, în procesul

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

de luare a deciziei, sunt: localizarea proprietății (aceasta trebuie să permită accesul facil la punctele de interes), suprafața terenului, indicii urbanistici (CUT, POT) disponibilitatea locurilor de parcare, traficul pietonal

IV.1 Analiza cererii

Cerea de terenuri ce au altă destinație decât cea agricolă din zona de sud a Municipiului București și în special a zonei analizate pentru această evaluare a fost afectată de evoluția pandemiei de Covid-19, precum și de criza provocată de Războiul din Ucraina. La nivel național dezvoltările de proiecte pe sectoarele de birouri, HORECA și de comerț cu amănuntul fiind printre cele mai afectate părți ale pieții imobiliare. În zona birourilor, HORECA și a spațiilor comerciale, rata de neocupare va crește, continuând tendința din 2020 când piața a raportat și o scădere a cererii de spații noi.

Ținând cont de faptul că s-a înregistrat o revenire mult mai rapidă a multiplilor indicatori macroeconomici, precum și de încrederea mare a investitorilor străini și a băncilor în economia locală, anul 2022 se anunță a avea multe provocări, dar sunt până acum destule semne care să arate că nu se repetă scenariul din 2009-2010. De aceea se estimează că prețurile proprietăților imobiliare vor fi în continuare pe un trend ascendent.

Cumpărătorii de acest tip de activ imobiliar situate în această zonă a Bucureștiului sunt de obicei fie investitori care au în plan dezvoltări comerciale sau rezidențiale, fie persoane fizice ce doresc să realizeze în regie proprie locuințe unifamilare.

IV.2 Analiza ofertei

Oferta pe piața specifică este destul de săracă la momentul de față, majoritatea terenurilor scoase la închiriat sunt situate în planul II și erau la data evaluării nu erau utilizate sau erau folosite în scop agricol (livadă, teren arabil sau pajiște), fiind utilizate pentru diverse activități comerciale, de exemplu: service auto, parcare, tereasă etc..

Durata medie de expunere pe piață a ofertelor a proprietăților imobiliare de tipul terenurilor depășește de obicei un an.

Prețurile de închiriere pe metrul pătrat de teren în ofertele identificate de evaluator variază între 0,5 euro/mp și 5 euro pe metru pătrat, iar prețul de vânzare pentru aceste terenuri variază între 200-250 de euro pe metru pătrat pentru cele situate în zona periferică și cu o suprafață mai mare și un acces mai dificil la caile de acces și 900-2000 de euro pentru cele cu o locație mai bună situate mai aproape de zona centrală, unde genul acesta de proprietate este mai rar.

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orășelul Lumea Copiilor, Sector 4, București

Piața de închirieri de terenuri este totuși, în opinia evaluatorului, o piață căreia îi lipsește coerența și un nivel de tranzacționare care să permită estimarea unei rate de capitalizare relevantă pentru terenuri.

Rata medie de capitalizare pentru spațiile comerciale situate pe arterele principale variază între 7 și 8,25 % , iar pentru cele situate pe artere comerciale secundare rata de capitalizare este de 8 - 10 %.

Câteva dintre ofertele identificate de evaluator au fost adăugate la anexe

IV.3 Punctul de echilibru

În urma analizei evoluției prețurilor și a cererii și ofertei de pe piața terenurilor cu destinație pentru construcții din București și în special a celei din această zonă a municipiului se observă că cererea nu este satisfăcută de volumul ofertei fapt ce a făcut ca prețurile proprietăților imobiliare de acest gen să fie pe un trend ascendent. Acest dezechilibru între cerere și ofertă arată că piața este o piață a vânzătorului, deși piața a fost afectată de pandemia de coronavirus.

V. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare este definită de Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022 în Glosar a fi *cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.*

În plus față de cele patru teste ale analizei CMBU, definiția termenului include în mod implicit ideea că analiza CMBU este privită din două perspective:

1. Utilizarea unei proprietăți în ipoteza că terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea oricărei amenajări,
2. Utilizarea care este dată unei proprietăți construite (prin transformarea amenajărilor existente, de exemplu, prin lucrări de renovare, conversie sau modificare).

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau că poate deveni liber prin demolarea construcțiilor aferente. În această ipoteză, pot fi identificate alte utilizări ale terenului liber, utilizări care creează valoare, iar evaluatorul poate începe selecția de proprietăți imobiliare comparabile (terenuri libere) și apoi să estimeze valoarea terenului analizat.

În cazul proprietății evaluate întregul teren este deja liber.

În cazul terenului pentru care se estimează valoarea de piață s-a analizat piața locală și s-a constatat că pe multe din terenurile asemănătoare sunt construite sau utilizate pentru dezvoltări comerciale.

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

Concluzia desprinsă de evaluator este că utilizarea cea mai probabilă în mod rezonabil terenului este cea amenajare a unui spațiu comercial.

Utilizarea ca spațiu comercial a proprietății imobiliare trece de testele de:

- o *Permisivitate legală*: evaluatorul nu a constatat în urma analizei sale aspecte ce ar putea duce la modificarea situației, deci utilizarea este considerată permisă legal
- o *Posibilitate fizică*: Faptul că în imediata terenurile sunt folosite cu scopuri asemănătoare aduce indicii suficiente pentru a considera că terenul poate fi folosit ca zonă de plajă/agrement.
- o *Fezabilitate financiară*: această utilizare este fezabilă financiar deoarece în apropiere sunt în curs de amenajare și alte spații comerciale.
- o *Valorii maxime*: întrucât aceste utilizări sunt permisibile legal, fizic posibile, fezabile financiar acestea vor conduce la o valoare maximă a proprietății.

Concluzie: cea mai bună utilizare a terenului evaluat este cea spațiu comercial deoarece această utilizare este probabilă în mod rezonabil, permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și pentru care se obține valoarea maximă.

Cea mai bună utilizare a proprietății construite

Cea mai bună utilizare a terenului construit este legată de utilizarea cea ar trebui dată proprietății imobiliare prin construcțiile ce îi aparțin. În acest tip de analiză evaluatorul se va pronunța asupra valorii construcțiilor existente, care fie poate crește prin transformare sau au deja valoarea maximizată de utilizarea acutalăși nu se impun modificări.

În GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile din Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 se spune: *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.*

În cadrul acestei misiuni de evaluare s-a a utilizat această metodă pentru terenurile pe care există construcții, în cazul acestora s-a recomandat păstrarea utilizării actuale (spații cu destinație comercială:agrement alimentație publică etc.).

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copiilor, Sector 4, București

VI. Evaluarea proprietății

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100 - Cadru general sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode

VI.1 Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este procesul prin care se obține o estimare asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre tranzacționare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Avand in vedere calitatea și abundența informațiilor din piata specifica acestui tip de proprietate am considerat adecvata aplicarea acestei abordari

Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață este în relație directă cu prețurile de ofertă sau de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Pentru a estima valoarea de piață a proprietății subiect s-au utlizat cinci comparabile denumite în continuare: Comparabila A1, Comparabila B1, Comparabila C1, Comparabila A2, Comparabila B2, Comparabila C2. Aceste comparabile, caracteristicile acestora, datele de comparație și cele de ajustare aunt prezentate la Anexa -Comparabile.

Evaluarea terenului

Datorită condițiilor de amplasare similare, în opinia evaluatorului terenurile ce vor fi închiriate în zonele : Parcul Orașelul Copiilor și Parcul Lumea Copiilor, vor avea valori similare și deci chiriii minime estimate similare.

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

Evaluarea terenului s-a realizat prin metoda comparațiilor directe.

	Subiect	Comp A1	Comp B1	Comp C1
Preț ofertă		697.872	749.000	224.000
Preț ofertă pe mp		1488	1300	1000
Ajustare oferta				
Marjă de negociere		-3%	-3%	-3%
Marjă de negociere		-45	-39	-30
Preț vânzare		1443	1261	970
Elemente specifice tranzacționării				
Drepturi de proprietate	depline	depline	depline	depline
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat		1443	1261	970
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat		1443	1261	970
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat		1443	1261	970
Cheltuieli imediat după cumparare	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copiilor, Sector 4, București

Preț ajustat		1443	1261	970
Condiții de piață	data eval.	iunie 2022	iunie 2022	iunie 2022
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat		1443	1261	970
Elemente specifice proprietății				
Localizare	Tineretului	Parcul Carol	Parcul Carol	Tineretului
Ajustare (%)		-32,78%	-23,08%	0%
Ajustare (euro)		-473	-291	0
Suprafață		135	230	3000
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Formă teren	regulată	regulată	regulată	regulată
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Front stradal		60	29	20
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Utilități	în zonă	în zonă	în zonă	în zonă
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copiilor, Sector 4, București

Amenajare	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
CMBU	construcții	construcții	construcții	construcții
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Componente non- imobiliare	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Ajustare netă pt elem. Specifice propr.		-473	-291	0
Preț ajustat		970	970	970
Număr ajustări		1	1	0
Ajustare (%)		-32,78%	-23,08%	0%
Valoarea de piață proprietatea subiect (rotunjită)	970 euro/mp, 4792 lei/mp			

Explicație ajustări:

1. S-a aplicat o ajustare de ofertă de 3% pentru marja de negociere considerată a fi la nivelul pieței pentru zona Bucureștiului și acest tip de proprietate.
2. S-a aplicat o corecție de 473 euro pe mp pentru comparabila A pentru localizare pe baza perechi de comparabile A și C.
3. S-a aplicat o corecție de 291 euro/mp pentru comparabila B pentru localizare pe baza perechi de comparabile B și C.

Analizând grila datelor de piață am ajuns la concluzia că valoarea de piață ce se poate asimila proprietății evaluate este cea a comparabilei C, deoarece aceasta din urmă este cea mai asemănătoare cu proprietatea subiect și nu a suferit decât ajustarea pentru tranzacționare și cea pentru amenajare.

În acest context valoarea de piață estimată la data evaluării este de 970 euro/mp aproximativ 4792 lei/mp.

Estimarea Chiriei minime

Datorita faptului ca nu exista o piata activa si coerenta a inchirierii de terenuri, este greu de estimat o rata de capitalizare specifica terenurilor. Din acest motiv, in mod

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copiilor, Sector 4, București

uzual, evaluatorii realizează aceasta estimare se face in conditii similare determinarii redeventei.

Modul de calcul și de plata a redeventei se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale.”

Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente.

Deasemenea s-a ținut cont și de Studiu de piață în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniulul pubic/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4.

Estimarea chiriei pe metru pătrat se face astfel:

Chire mp=Valoarea de piață/25ani/12luni/nr mp

Estimăm că valoarea chiriei minime pentru proprietate publică supusă evaluării la data de 30.06.2022, după procedeul descris mai sus și ținând cont de de Studiu de piață în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniulul pubic/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4 este:

Valoarea de chirie minimă estimată prin abordarea prin piață pentru fiecare amplasament		
	Lei/mp/zi	lei/mp/luna
a) desfășurarea unor activități de comercializare cu caracter sezonier (ocazional)	0,95	28,62
b) activități de comercializare a produselor alimentare și nealimentare – flori	0,91	27,3
c) unități de alimentație publică și terase de vară	1,13	33,9
d) activități de comercializare exclusivă de presă și carte	0,53	15,9
e) activități de prestări servicii – activități de agrement	0,58	17,49
f) anexe	0,58	17,49

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copiilor, Sector 4, București

Chiria minimă estimată

Ținând cont de cele de mai sus chiria minimă estimată pe lună pentru terenurile situate în zona A de impozitare din următoarele locații este de:²

A) Parcul Orașelul Copiilor

Nr. crt.	Ind.Cf planșă	Specific activitate	Supr. (mp.)	Chiria minimă pe mp/zi	Chiria minimă pe lună (lei/lună)
5	OC5	Alimentație publică	10	1,13	339,0
35	OC35	Alimentație	12	1,13	406,8
36	OC36	Alimentație	12	1,13	406,8
42	OC42	Alimentație	30	1,13	1017
45	OC45	Alimentație publică	392	1,13	13.288,8
46	OC46	Alimentație publică	130	1,13	4.407,0
47	OC47	Agrement	220	0,58	3828
51	OC51	Alimentație	717,98		24.339,5
		<i>Clădire</i>	363,06	1,13	12.307,7
		<i>Terasă</i>	354,92	1,13	12.031,8
53	OC53	Agrement	43	0,58	748,2
59	OC59	Comerț	76		2074,8
		<i>Clădire</i>	66	0,91	1801,8
		<i>Terasă</i>	10	0,91	273,0
71	OC71	Agrement	50	0,58	870,0

B) Parcul Lumea Copiilor

Nr. crt.	Indicativ Cf. planșă	Specific activitate	Supraf (mp.)	Chiria minimă pe mp/zi	Chiria minimă pe lună
1	LC1	Alimentație publică	10	1,13	339
2	LC2	Alimentație publică	20	1,13	678
3	LC3	Alimentație publică	15	1,13	508,5

² se recomandă pentru perioada în care nu se desfășoară activitate să se colecteze o taxa de conservare de 0,05 lei/mp/zi sau oricât se va stabili ulterior.

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

6	LC6	Alimentație publică	25	1,13	847,5
7	LC7	Alimentație publică	15	1,13	508,5
8	LC8	Alimentație publică	15	1,13	508,5
9	LC9	Alimentație publică	25	1,13	847,5
10	LC10	Alimentație publică	15	1,13	508,5
11	LC11	Alimentație publică	15	1,13	508,5
12	LC12	Alimentație publică	15	1,13	508,5
13	LC13	Alimentație publică	15	1,13	508,5
14	LC14	Alimentație publică	15	1,13	508,5

Estimarea chiriei pentru căsuțele din Parcul Lumea Copiilor

Această estimare s-a realizat prin abordarea prin piață, care este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Având în vedere calitatea și abundența informațiilor din piața specifică acestui tip de proprietate am considerat adecvata aplicarea acestei abordări

Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață este în relație directă cu prețurile de ofertă sau de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Pentru a estima valoarea de piață a proprietății subiect s-au utilizat cinci comparabile denumite în continuare: Comparabila A2, Comparabila B2, Comparabila C2. Aceste comparabile, caracteristicile acestora, datele de comparație și cele de ajustare sunt prezentate la Anexa -Comparabile.

	Subiect	Comp A2	Comp B2	Comp C2
Preț ofertă		750	1.400	1.700
Preț ofertă pe mp		15	14,3	20
Ajustare oferta				
Marjă de negociere		-10%	-10%	-10%
Marjă de negociere		-1,5	-1,4	-2
Preț vânzare		13,5	12,9	18

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

Elemente specifice tranzacționării				
Drepturi de proprietate	locațiune	locațiune	locațiune	locațiune
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat		13,5	12,9	18
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat		13,5	12,9	18
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat		13,5	12,9	18
Cheltuieli imediat cumparare	dupa nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat		13,5	12,9	18
Condiții de piață	data eval.	iunie 2022	iunie 2022	iunie 2022
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat		13,5	12,9	18
Elemente specifice proprietății				
Localizare	Tineretului	Tineretului	Tineretului	Eroii Revoluției
Ajustare (%)		0%	0%	-28%

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copiilor, Sector 4, București

Ajustare (euro)		0	0	-5,1
Suprafață	20	50	98	85
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Formă	regulată	regulată	regulată	regulată
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Front stradal	5	5	5	5
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Utilități	Cele prezente în zonă	Cele prezente în zonă	Cele prezente în zonă	Cele prezente în zonă
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Amenajare	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
CMBU	comercial	comercial	comercial	comercial
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Componente non- imobiliare	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

Ajustare (euro)		0	0	0
Ajustare netă pt elem. Specifice propr.		0	0	-5,1
Preț ajustat		13,5	12,9	12,9
Număr ajustări		0	0	1
Ajustare (%)		0%	0%	-28%
Valoarea de plată proprietatea subiect (rotunjită)		12,9 euro/mp, 63,7 lei/mp		

1. Pentru căsuțele din Parcul Lumea Copiilor/Orașelul Copiilor situate în zona A de impozitare :

Nr crt	Indicativ Cf. planșă	Specific activitate	Supraf (mp.)	Chiria pe mp (lei)	Chiria minimă pe lună
					Lei
58	OC58	Comerț	15	63,8	957

VI.2 Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază:

- 1 capitalizarea venitului;
- 2 fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Prin luarea în considerare a unor informații adecvate și printr-o aplicare corectă, metoda capitalizării venitului și metoda fluxului de numerar actualizat trebuie să conducă la indicații similare asupra valorii.

În urma analizării specificului proprietății imobiliare am ajuns la concluzia că metoda capitalizării venitului este adecată pentru proprietatea evaluată deoarece există informații suficiente de piață.

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare, obținându-se astfel indicații privind valoarea de piață a proprietății subiect.

Etapele aplicării metodei sunt:

1. Estimarea venitului net din exploatare (VNE)
2. Estimarea ratei de capitalizare aferentă veniturilor nete efective c
3. Convertirea VNE în valoare prin intermediul c cu formula: $\text{Preț} = \text{VNE}/c$

VI.3 Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

- construcții noi sau construcții relativ nou construite;
- construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora;
- construcții aflate în faza de proiect;
- construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou – costul de înlocuire și costul de reconstruire – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări. Evaluatorul trebuie să se asigure că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare.

Această abordare a fost nu a fost aplicată pentru niciuna din proprietățile evaluate din cauză că au fost suficiente informații relevante pentru a aplica abordarea prin piață.

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copiilor, Sector 4, București

VII. Analiza rezultatelor și concluzii

Criteriile pe baza cărora se estimează valoarea finală:

- Adecvarea metodei – raționamentul profesional determină oportunitatea aplicării metodelor de evaluare, în funcție de scopul și utilizarea evaluării și tipul proprietății precum și de caracteristicile pieței,
precizia unei evaluări este dată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse
cantitatea de informații este foarte importantă pentru a stabili calitatea și relevanța estimărilor obținute.

Având în vedere aceste criterii, adecvare, precizie și cantitatea de informații, precum și tipul de proprietate (teren și căsuțe), piața specifică a acestora și scopul evaluării s-a considerat că cea mai potrivită metodă de evaluare este abordarea prin piață pentru terenuri și cea prin cost pentru căsuțele din Parcul Lumea Copiilor.

În baza rezultatelor obținute în cadrul abordării prin piață având în vedere că ea are un grad de relevanță adecvat scopului evaluării, că ajustările ce au dus la rezultatul ei au fost determinate cu o precizie bună, prelucrând o cantitate însemnată de date de piață, evaluatorul opinează că valoarea chiriei minime pe perioada când se desfășoară activitatea economică pentru proprietate publică supusă evaluării la data de 30.06.2022 este:

1. Pentru căsuțele din Parcul Lumea Copiilor situate în zona A de impozitare

Table with 6 columns: Nrcrt, Indicativ Cf. planșă, Specific activitate, Supraf (mp.), Chiria pe mp (lei), Chiria minimă pe lună Lei. Row 1: 58, OC58, Comerț, 15, 63,8, 957

2. Pentru terenurile situate în zona A de impozitare din următoarele locații:3

3 se recomandă pentru perioada în care nu se desfășoară activitate să se colecteze o taxa de conservare de 0,05 lei/mp/zi sau oricât se va stabili ulterior.

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

A) Parcul Orașelul Copiilor

Nr. crt.	Ind.Cf planșă	Specific activitate	Supr. (mp.)	Chiria minimă pe mp/zi	Chiria minimă pe lună (lei/lună)
5	OC5	Alimentație publică	10	1,13	339,0
35	OC35	Alimentație publica	12	1,13	406,8
36	OC36	Alimentație publică	12	1,13	406,8
42	OC42	Alimentație publică	30	1,13	1017
45	OC45	Alimentație publică	392	1,13	13.288,8
46	OC46	Alimentație publică	130	1,13	4.407,0
47	OC47	Agrement	220	0,58	3828
51	OC51	Alimentație publică	717,98		24.339,5
		<i>Clădire</i>	363,06	1,13	12.307,7
		<i>Terasă</i>	354,92	1,13	12.031,8
53	OC53	Agrement	43	0,58	748,2
59	OC59	Comerț	76		2074,8
		<i>Clădire</i>	66	0,91	1801,8
		<i>Terasă</i>	10	0,91	273,0
71	OC71	Agrement	50	0,58	870,0

B) Parcul Lumea Copiilor

Nr. crt.	Indica tiv Cf. planșă	Specific activitate	Supraf (mp.)	Chiria minimă pe mp/zi	Chiria minimă pe lună
1	LC1	Alimentație publică	10	1,13	339
2	LC2	Alimentație publică	20	1,13	678
3	LC3	Alimentație publică	15	1,13	508,5
6	LC6	Alimentație publică	25	1,13	847,5
7	LC7	Alimentație publică	15	1,13	508,5
8	LC8	Alimentație publică	15	1,13	508,5
9	LC9	Alimentație publică	25	1,13	847,5
10	LC10	Alimentație publică	15	1,13	508,5
11	LC11	Alimentație publică	15	1,13	508,5
12	LC12	Alimentație publică	15	1,13	508,5

RAPORT DE EVALUAREChirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

13	LC13	Alimentație publică	15	1,13	508,5
14	LC14	Alimentație publică	15	1,13	508,5

Referitor la această valoare de piață se consideră că este valabilă pentru și în condițiile de la data evaluării.

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

VIII. Anexe

Amplasament

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București



RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

*țe de
închiria
t în
Parcul
Lumea
Copiilor*

Oferte de inchiriere terenuri

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

	Teren de inchiriat ec Sectorul 4 sector 4 300 m ² teren 500 €		inchiriez teren centru Sectorul 4 sector 4 250 m ² teren 1.990 €
	Prelungirea Gheroasa Sectorul 4 sector 4 200 m ² teren 3.500 €		Teren zona 13 Septe Sectorul 4 sector 4 250 m ² teren 2.170 € - TVA
	inchiriez teren Berce Sectorul 4 sector 4 100 m ² teren 800 €		Teren ultracentru 52. Sectorul 4 sector 4 200 m ² teren 1.551 € - TVA
	Teren construit de l. Sectorul 4 sector 4 200 m ² teren 700 €		Teren zona 13 Septe Sectorul 4 sector 4 200 m ² teren 2.160 € - TVA
	inchiriez teren Ranc Sectorul 4 sector 4 100 m ² teren 500 €		Teren de constructie Sectorul 4 sector 4 200 m ² teren 5.000 €
	inchiriez teren Sectorul 4 sector 4 200 m ² teren 600 €		Teren aparatori paiele Sectorul 4 sector 4 200 m ² teren 4.600 €
	inchiriez 10.000mp Sectorul 4 sector 4 10.000 m ² teren 10.000 € - TVA		Teren Nicolae Gligor Sectorul 4 sector 4 200 m ² teren 1.000 €
	inchiriez teren intravil Sectorul 4 sector 4 200 m ² teren 513 €		Teren de inchiriat Sectorul 4 sector 4 200 m ² teren 5.200 €
	Teren 120 mp Catea Sectorul 4 sector 4 120 m ² teren 3.000 €		inchiriez Teren Zona Sectorul 4 sector 4 200 m ² teren 500 €
	inchiriez vand Teren Sectorul 4 sector 4 200 m ² teren 80.000 €		Teren de inchiriat ec Sectorul 4 sector 4 200 m ² teren 500 €

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

Comparabile

Comparabila A <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuriconstructii/bucuresti/tineretului/teren-constructii-de-vanzare-XV0603MN7>

TEREN UNIC Vis-a-Vis Parcul Carol, Liber + Autorizatie de Construire! Pr...

1486 €/mp **697.872 €**

București zona Trientului - vezi hartă



FILIP BARBĂCARU
proprietar

Trimite mesaj



Ascunde anunt

Reparați eroare anunt

Dezvăluie anunt



Descriere

DIRECT PROPRIETAR, desu, fara comision si IMBATAVIZATI

Au fost platite in CASH/CFD

Este un teren FREEDOM, dat fiind:

1. Localitatea fiind vizabilă de pe autostrada din diferite părți;
2. distanță de la gâră de 180m la obștea strada Carol and Popoviciu, la intrare;
3. Echipament / Eter - fara constructii / teren;
4. Un singur vecin direct, in vecinatate case;
5. Teren generos de ~690m2.

Terenul a fost achiziționat în 2017 și de atunci a fost în posesia unei autorizații de construire și a fost înscris în cartea funciară la Ministerul de Interne.

Terenul și proiectul de construcție au fost gândite pentru funcționarea cu TOT de la intrare în casă. Subsolul gata pentru 2 nivele, dar nu a început încă construcția.

Pe teren există spațiu de construcție, încălzire cu boiler, construcție de beton și cărămidă, grup sanitar.

Există o cameră de baie în casă cu dressing, terasa și baie proprie, încă un dormitor în casă proprie.

Există un dormitor cu terasa și încă un dormitor în casă proprie.

Suprafața vitrată mare pentru călărit și multe alte nămoluri și vegetație în jurul terenului.

Amplasament 128 75mp

Suprafața de construcție 300mp și 400mp cu subsol

Este o zonă foarte bună cu rezistență ridicată, apă caldă, metrou aproape și DOUA din cele mai bune școli (Școala

Trasutu) și distanță de doar 10 minute de mers pe jos!

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

Comparabila

B

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/tineretului/teren-constructii-de-vanzare-X3HJ03003>

RAPORT DE EVALUARE

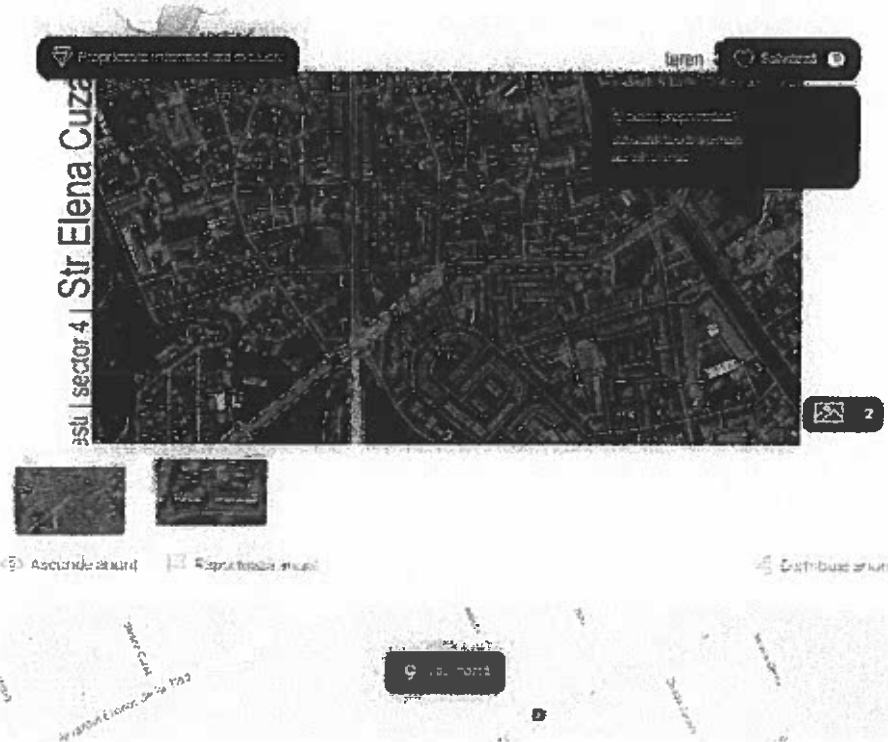
Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

Comparabila


Teren in zona Sincal, Tineretului, suprafata 576mp, deschidere 29mi, ut...

749.000 €

Bucuresti Sector 4 zona Tineretului Vestimanta



0749 213 924
00338129670929400155


Dragos Costache
Director
API,LU794 (RO)

Trănește mesaj

Descriere

Aplicatia este recomandata spre vanzare a terenului in zona Tineretului, Sincal, cu o suprafata de 576mp. Cartierul este urbanizat integral in zona. Mai 2020 cu un statut de proprietate in zona M2, PGT=61%, CLT=2%. Suprafata terenului construit este conform certificatului de urbanism este de 1400m2. Terenul este folosit de tarinut de la fotbal. In drumul multietajat, in apropiere de Liceul Teologic.

Specificatii

Proprietate	Valoare	Actiune
Adresa	Bucuresti Sector 4 zona Tineretului Vestimanta	Actiune nr. 1/2000/2022
Suprafata teren	576 mp	
Tip teren	constructii	
Clasa constructii	intravilan	
Construita pe teren	Nu	
Lot parcelat	Nu	
Front strada	29 m	
Nr. fronturi	2	
P.O.T.	70%	
C.L.T.	3	
Inclinatie teren	0.6° (1%)	
Sursa datelor utilizate	P.U.G.	

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

Comparabila

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii->

C

[https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/tineretului/teren-constructii-de-vanzare-XV0603NIL)

[constructii/bucuresti/tineretului/teren-constructii-de-vanzare-XV0603NIL](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/tineretului/teren-constructii-de-vanzare-XV0603NIL)

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copiilor, Sector 4, București

Comparabila

Home pagina / Terenuri pentru vânzare / Terenuri construite pe teren în București / Zona Tineretului / Imobiliare

Teren de vanzare Stanei - Oraselul Copiilor, Brancoveanu

1000 €/mp **224.000 €**

Suportul zona Tineretului - Vezi harta

0722 607 797
 Agentie imobiliara

J
Novac Cristina
 proprietar

Trăiește în siguranță



Descriere

De vanzare un teren cu o suprafață de 224 mp, pe calea în zona Tineretului, Brancoveanu, pe o stradă înfundată, în zona Tineretului. Acesta face parte din zona de cartier în dezvoltare și are o suprafață de 1000 mp și este un teren în stare de construcție.

Terenul este gol, are în prezent 2 construcții de plăci și este în stare de construcție. Este situat pe o stradă de 14x16. Deoarece terenul este construit și de cel puțin 100 mp și are o suprafață de 224 mp.

Acesta este înclădit la sol și are un sistem de gaze și apă caldă centrală.

Notițe

Alte detalii despre teren: [Adaugă](#)

Specificații

Tipul construcției		Actualizat: 20/07/2022
Suprafața teren	224 mp	
Tip teren	construcții	
Clasificarea teren	intravilan	
Construcție pe teren	Nu	
Lot parcelă	Nu	
Frontul străzii	14 m	

A2

comerciale/bucuresti/tineretului/spatiu-comercial-de-inchiriat-XD0804001 â

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

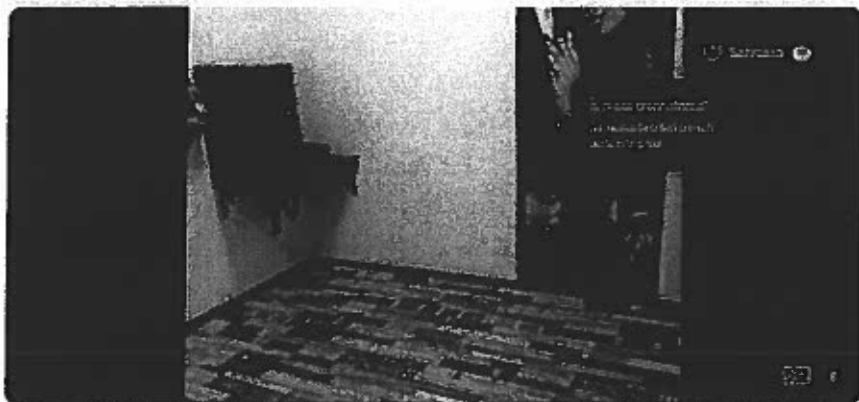
Comparabila

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii->

Spatiu comercial 50 mp Timpuri Noi Tineretului

750 €/Mn

Bucuresti sector 4 - zona Tineretului - Vest Nord



0758 098 691
0757 822 947

China Daniela
GALAXY SOLUTIONS

Trateaza-ma!



Mapa satelit, Plan, Plan de etaj



Și tu îți poți reduce rata creditului ipotecar
Imobiliare.ro te poate ajuta

Specificații

Descriere	Valori	Descriere	Valori
Tipul proprietății	Spatiu comercial	Suprafața utilă (cuprinsă în plan)	50 mp
Destinația proprietății	Spatiu comercial	Suprafața totală (cuprinsă în plan)	50 mp
		Programe de încălzire	Fără
		Stare în clădire	modernizat
		Funcționare centrală termică	Da
		Stare în curtea interioară	bună
		Proiectanți	2012

ALTE DETALII

Spatiu comercial situat în zona Timpuri Noi Tineretului, în apropierea Parcului Lumea Copiilor și Orașelului Lumea Copilor, Sector 4, București. Spatiul este situat într-o zonă comercială și este potrivit pentru activități comerciale. Are o suprafață utilă de 50 mp și este în stare bună. Este dotat cu toate utilitățile necesare și este disponibil pentru închiriere. Pentru mai multe detalii, vă rugăm să contactați agentul imobiliar.

ALTE DETALII PREȚ

750 €/Mn

CERTIFICAT ENERGETIC

Clasa energetică: B

UTILITĂȚI

Apă Caldă, Apă Caldă, Căldură Centrală

B2

comerciale/bucuresti/tineretului/spatiu-comercial-de-inchiriat-XDA804018

Spațiu comercial de închiriat

14.29 EUR/mp/lună **1.399,93 € / luna**

Bucuresti, Sector 4, Zona Tineretului [Vezi harta](#)



0744 625 625
Adresa agentului

EUROPE LUXURY REAL ESTATE

11 zile mesaj



[Alte imagini anunt](#) [Făcitor înaltă calitate](#) [Distribuie anunt](#)



Și tu îți poți reduce rata creditului ipotecar
Imobiliare.ro te poate ajuta

Și A cât poți economisi

Specificații

Id Anunt: XDA804018	Stadiu stradal	Capacitate totală a spațiului	Anunț publicat în: 25.06.2022
Tip imobil:		98 mp	
		98 mp	

ALTE DETALII

Europe Luxury Agency va prezenta spre închiriere un spațiu comercial situat într-o zonă de prestigiu din zona Tineretului Bucuresti pe Str. Tineretului.

Spațiul are o suprafață de 98 mp și este perfect situat și accesibil pentru orice activitate comercială.

DETALII AVANTAJE ȘI OPORTUNITĂȚI: înfașășura în zona centrală în zona Tineretului, în apropierea stațiilor de metrou și a mijloacelor de transport public, în apropierea tuturor serviciilor necesare și în apropierea tuturor activităților comerciale.

Subspații

Suprafața totală construită	98 mp
Costul total al anunțului	14.29 EUR/mp (total - 1.399.93 EUR/lună)
Disponibilitate	imediat

comerciale/bucuresti/oltenitei/spatiu-comercial-de-inchiriat-X5860401Q

Spatiu comercial Soseaua Oltenitei

200 m² / luna **1.700 €** / luna

[Soseaua Sotilor 4 3014 Oltenitei](#) [Vezi harta](#)



0720 891 481
Apel gratuit

Andrei Tuculina
TRICAPITAL IMOBILIARE

Trimite mesaj



Asiuteste anuntul

Asiuta teata anuntul

Distribuie anuntul



Notițe

Adaugi o notiță nouă

Adaugă

Specificații

ID Anunt: X5860401Q

400 m² / luna / luna

Tip imobil:

Spatiu comercial / Suprafata totala (de inchiriat)

62 mp

Descrierea imobilului:

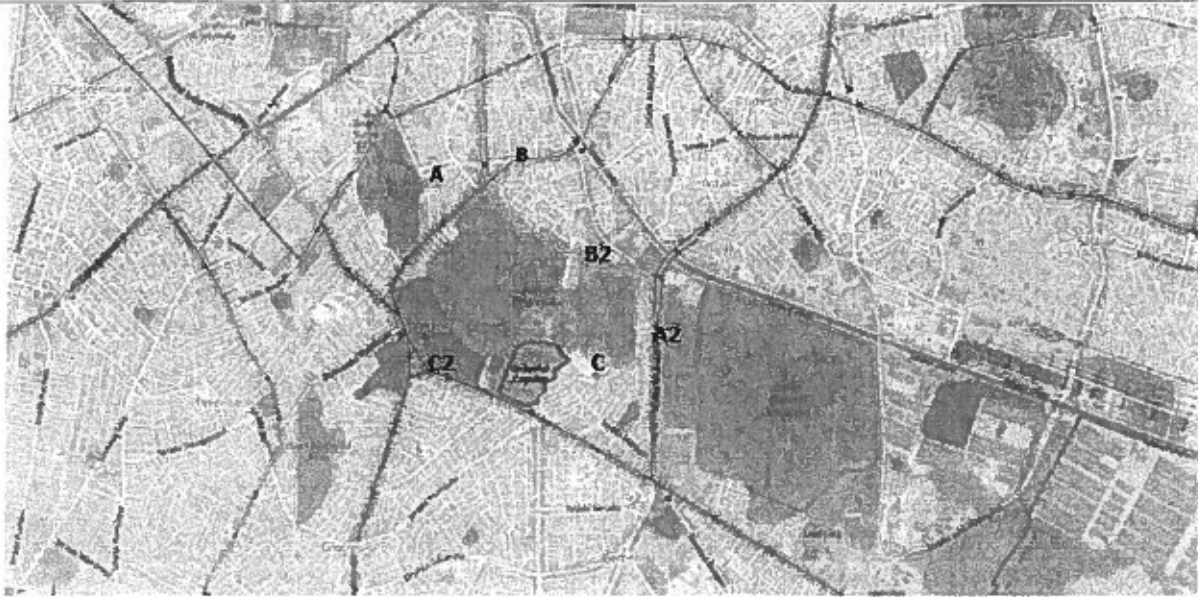
Spatiu comercial / Soseaua Oltenitei / Suprafata totala (de inchiriat)

62 mp

ALTE DETALII

Spatiu comercial situat pe Soseaua Oltenitei, strada
cu o suprafata de 62 mp, intr-o zona foarte buna si accesibila.

Harta amplasarea comparabilelor



Fotografii

