



**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



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
ISO 9001 - ISO 14001  
ISO 45001

**Direcția Juridică**  
Compartiment Informații de Interes Public  
P.6.3/281/24.05.2024

## ANUNȚ

lansare în consultare publică

a ”proiectului privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui număr de 9 amplasamente, aflate în administrarea Consiliului Local Sector 4 din parcul Lumea Copiilor – Str. Pridvorului nr.24, sector 4 și parcul Orașelul Copiilor- Șos. Olteniței nr. 15, Sector 4.

**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 24.05.2024, supune consultării publicului proiectul privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui număr de 9 amplasamente, aflate în administrarea Consiliului Local Sector 4 din parcul Lumea Copiilor – Str. Pridvorului nr.24, sector 4 și parcul Orașelul Copiilor- Șos. Olteniței nr. 15, Sector 4.

În conformitate cu art. 7 alin(2) din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, documentul urmează procedura de transparență decizională în perioada 24.05.2024, data publicării, până la data de 05.07.2024, acesta fiind publicat pe site-ul [www.ps4.ro](http://www.ps4.ro), secțiunea **Transparență decizională**.

Propunerile și sugestiile factorilor interesați vor fi transmise în scris, la adresa de e-mail [contact@ps4.ro](mailto:contact@ps4.ro), până la data 04.06.2024.

**SECRETAR GENERAL AL SECTORULUI 4  
Diana-Anca ARTENE**

**Director Executiv  
Mihai ISTODORESCU**

Întocmit,  
Gabriela Cojocaru







**MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4**

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

**PROIECT**

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui număr de 9 amplasamente, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4 din parcul Lumea Copiilor – str.Pridvorului nr.24, sector 4 și parcul Orașelul Copiilor – Șos. Olteniței nr.15, Sector 4**

**Consiliul Local al Sectorului 4**

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4, precum și Raportul de specialitate al Direcției Autorizări, Administrare Piețe și Logistică - Serviciul Patrimoniu și Arhivă nr.P.16.2/88/09.05.2024;

Văzând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Sector 4;

Ținând cont de:

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

HCGMB nr.139/2011 privind transmiterea parcului "Orașelul Copiilor" din administrarea Administrației Lacuri, Parcuri și Agreement București în administrarea Consiliului Local Sector 4;

HCGMB nr.160/2001 privind transmiterea în administrarea Consiliilor Locale ale sectoarelor 1-6 a unor grădini publice, parcuri și zone verzi de pe teritoriul Municipiului București;

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

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

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se aprobă prețul de pornire al licitației conform Rapoartelor de evaluare terenuri/ imobile pentru închiriere situate în zona A de impozitare întocmite de evaluator acreditat ANEVAR, înregistrate la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr. 35184/29.04.2024, amplasamente indicativ OC 82/ OC83/ OC84/ OC 85 și OC86 - **Anexa nr.1** la prezenta și nr.35182/29.04, amplasamente indicativ OC46/ OC87/ LC16 și LC17 - **Anexa nr.2** la prezenta;



**Art.2** În cazul în care cuantumul chiriilor stabilite în Rapoartele de evaluare este mai mic decât cuantumul chiriilor aprobate prin Hotărâri ale Consiliului General al Municipiului București sau ale Consiliului Local Sector 4, se vor aplica acestea din urmă;

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

**Art.4** La data intrării în vigoare a prezentei orice alte prevederi contrare se abrogă;

**Art.5 (1)** Primarul Sectorului 4 și Direcțiile din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Sectorului 4 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, conform competențelor.

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

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







**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 CIRSQ Federation



**REFERAT DE APROBARE**

Având în vedere:

- ✓ prevederile art. 332 – art. 348 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 168/2022 privind aprobarea închirierii prin licitație publică a bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, precum și de aprobare a Regulamentului, documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fișe de date, model de contract de închiriere și Lista cu imobilele ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Raportul de specialitate întocmit de Direcția Autorizări, Administrare Piețe și Logistică, Serviciul Patrimoniu având nr. P.16.2/88/09.05.2024;
- ✓ HCGMB nr.160/2001 privind transmiterea în administrarea Consiliilor Locale ale sectoarelor 1-6 a unor grădini publice, parcuri și zone verzi de pe teritoriul Municipiului București;
- ✓ HCGMB nr.139/2011 privind transmiterea parcului "Orășelul Copiilor" sub administrarea Administrației Lacuri, Parcuri și Agreement București în administrarea Consiliului Local Sector 4;
- ✓ Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr.292/2023 privind reorganizarea Aparatului de Specialitate al Primarului Sectorului 4 al Municipiului București, aprobarea Organigramei, a Statului de Funcții și a Regulamentului de Organizare și Funcționare ale acestuia;

Ținând cont de suplimentările de amplasamente apărute în parcurile Lumea Copiilor – amplasamente indicativ LC 16 și LC17 și Orășelul copiilor - amplasamente indicativ OC82/ OC83/ OC 84/ OC 85, OC86 și OC87 precum și reevaluarea efectuată pentru amplasamentul indicativ OC46, conform Raportului de Specialitate întocmit de Direcția Autorizări, Administrare Piețe și Logistică, Serviciul Patrimoniu având nr. P.16.2/88/09.05.2024 și luând în considerare faptul că se impune aprobarea evaluării acestor amplasamente în vederea stabilirii valorii minime de pornire al







**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 CISO Federation

**RIA SIMTEX**

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

licitațiilor și, în conformitate cu art.333 alin.(1): "Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local." coroborate cu prevederile alin. (5) "Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică." supunem spre aprobare următoarele:

Aprobarea prețului de pornire al licitației conform Rapoartelor de evaluare terenuri/ imobile pentru închiriere situate în zona A de impozitare întocmite de evaluator acreditat ANEVAR Lucian Andrei PĂUNIȚA, înregistrate la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr. 35184/29.04.2024 - Anexa nr.1 la prezenta și nr.35182/29.04 - Anexa nr.2 la prezenta;

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

La data intrării în vigoare a prezentei orice alte prevederi contrare se abrogă:

:







**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 CIRS Federation



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

**DIRECȚIA AUTORIZĂRI, ADMINISTRARE PIEȚE ȘI LOGISTICĂ**

Nr. P.16.1/88/09.05.2024

**RAPORT DE SPECIALITATE**

Având în vedere :

- ✓ Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- ✓ Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 168/2022 privind aprobarea închirierii prin licitație publică a bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, precum și de aprobare a Regulamentului, documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fișe de date, model de contract de închiriere și Lista cu imobilele ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Adresele primite de la Direcția Administrarea Domeniului Public:
  - nr. P.19.2/326/17.01.2024 pentru evaluare amplasamente noi în parcul Orașelul Copiilor indicativ OC82/ OC83/ OC84/ OC85 ȘI OC86 – Anexa nr.1 la prezentul Raport;
  - nr. P.19.2/1633/15.03.2024 pentru evaluare amplasament indicativ OC 87 din parcul Orașelul Copiilor – Anexa nr.2 la prezentul Raport;
  - nr. P.19.2/1776/19.03.2024 pentru evaluare două amplasamente noi indicativ LC 16 și LV 17 din parcul Lumea Copiilor – Anexa nr.3 la prezentul Raport;
- ✓ HCGMB nr.160/2001 privind transmiterea în administrarea Consiliilor Locale ale sectoarelor 1-6 a unor grădini publice, parcuri și zone verzi de pe teritoriul Municipiului București;





**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**

- ✓ HCGMB nr.139/2011 privind transmiterea parcului "Orășelul Copiilor" sub administrarea Administrației Lacuri, Parcuri și Agreement București în administrarea Consiliului Local Sector 4;
- ✓ Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr.292/2023 privind reorganizarea Aparatului de Specialitate al Primarului Sectorului 4 al Municipiului București, aprobarea Organigramei, a Statului de Funcții și a Regulamentului de Organizare și Funcționare ale acestuia;
- ✓ Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Art.332-art.348 privind închirierea bunurilor proprietate publică din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu completările și modificările ulterioare;

În adresele Direcției de Administrarea Domeniului Public sunt menționate șase amplasamente noi în parcul Orășelul Copiilor și două amplasamente noi în parcul Lumea Copiilor care nu au fost cuprinse în evaluările anterioare și nici în lista imobilelor din parcuri pentru care s-a aprobat organizarea închirierii. De asemenea amplasamentul indicativ OC 46 – alimentație publică bibliotecă suspendată a necesitat reevaluare întrucât în evaluările anterioare au fost făcute pentru teren fără construcție pe el fiind amplasat corpul bibliotecii în aer liber.

Luând în considerare cele enumerate anterior și ținând cont de cronologia adreselor primite de la Direcția Administrarea Domeniului Public, au fost întocmite două rapoarte de evaluare de către evaluator acreditat ANEVAR Păunița Lucian Andrei, după cum urmează:

1. Raport de evaluare terenuri pentru închiriere terenuri situate în zona A de impozitare, înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr.35184/29.04.2024 pentru amplasamentele din parcul Orășelul Copiilor având indicativ OC82/ OC83/ OC84/ OC85/ OC86 – Anexa I la prezenta;
2. Raport de evaluare bunuri imobile pentru închiriere situate în zona A de impozitare, înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului BUcurești sub nr. 35182/29.04.2024 pentru amplasamentele din parcul Orășelul Copiilor având ca





**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



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

indicativ OC46 și OC 87 și pentru amplasamentele din parcul Lumea Copiilor având ca indicativ LC 16 și LC 17 – Anexa 2 la prezenta;

În conformitate cu art.333 alin.(1): ” Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.” coroborate cu prevederile alin. (5) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică.” supunem spre aprobare prețul de pornire al licitației publice conform Rapoartelor de evaluare menționate mai sus pentru pozițiile noi cât și pentru amplasamentul indicativ OC46 din parcul Orașelul Copiilor.

Orice alte prevederi cuprinse în alte Hotărâri ale Consiliului Local se abrogă.

**DIRECTOR EXECUTIV**

**Viorica DAVID**

Avizat,

**Direcția Juridică**

**Mihai Istodorescu**

Întocmit

**Liliana SATMARI**

111





1C

# RAPORT DE EVALUARE

Evaluare terenuri pentru închiriere  
situate în zona A de impozitare



**Păuniță Andrei Lucian**

evaluator autorizat ANEVAR

Evaluator: Păuniță Andrei Lucian

Membru titular ANEVAR

- februarie2024-

## RAPORT DE EVALUARE

---

Chirie minimă Parcul Orașelul Copiilor, Sector 4, București

# ***RAPORT DE EVALUARE***

Estimare CHIRIE MINIMĂ pentru licitație în vederea închirierii

– terenuri în zona: Parcul Orașelul Copiilor

Adresa: Sector 4, București

*Data eval.:* **14 februarie 2024**

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

**Clientul:**  
PRIMĂRIA SECTORULUI 4

**Evaluator:**  
Păuniță Andrei Lucian

# RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Oraşelul Copiilor, Sector 4, Bucureşti

9

## Scrisoarea de transmitere

15 februarie 2024

Stimaţi domni,

La solicitarea dumneavoastră din data 27 octombrie 2024, am întocmit prezentul Raport de evaluare pentru- terenuri din zonele: Parcul Oraşelul Copiilor și teren și construcții din Parcul Oraşelul Copiilor, Sector 4, Bucureşti și prin prezenta îl trimit către dumneavoastră. Raportul de evaluare este unul de tip narativ și are 40 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 14 februarie 2024. Drepturile de proprietate pentru care s-a realizat prezentul raport sunt drepturile de proprietate depline. Inspekția 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 **14 februarie 2024** este:

Pentru terenurile situate în zona A de impozitare din Parcul Oraşelul Copiilor:<sup>1</sup>

Nr. crt.	Ind.Cf planșă	Specific activitate	Supr. (mp.)	Chiria minimă pe mp/zi	Chiria minimă pe lună (lei/lună)
1.	OC82	Agreement	30	0,58	522
2	OC83	Agreement	50	0,58	870
3.	OC84	Agreement	50	0,58	870
4.	OC85	Agreement	50	0,58	870
5.	OC86	Agreement	1390	0,58	24186

<sup>1</sup> 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 Orașelul Copiilor, Sector 4, București

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 2020 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.

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



**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 2020, 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 Oraşelul Copiilor, Sector 4, Bucureşti

## **Cuprins**

<b>Scrisoarea de transmitere .....</b>	<b>2</b>
<b>DECLARAȚIE DE CONFORMITATE CERTIFICARE ȘI REPONSABILITATE .....</b>	<b>4</b>
<b>I. Introducere .....</b>	<b>6</b>
I.1 Sinteza .....	6
I.2 Certificare.....	9
<b>II. Termenii de referință ai evaluării .....</b>	<b>10</b>
II.1 Identificarea și competența evaluatorului .....	10
II.2 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați.....	10
II.3 Scopul evaluării.....	10
II.4 Identificarea proprietății. Drepturi de proprietate analizate .....	10
II.5 Tipul valorii.....	10
II.6 Data evaluării.....	11
II.7 Documentarea efectuată.....	11
II.8 Natura și sursa informațiilor.....	11
II.9 Ipoteze și ipoteze speciale.....	11
II.10 Restricții de utilizare, difuzare și publicare .....	13
II.11 Declarația de conformitate cu SEV .....	13
II.12 Descrierea raportului .....	14
<b>III. Prezentarea datelor .....</b>	<b>14</b>
III.1 Piața locală .....	14
III.2 Situația juridică.....	15
III.3 Descriere teren .....	15
III.4 Descrierea clădirii.....	17
III.5 Bunuri mobile și alte elemente care nu sunt proprietăți imobiliare.....	17
III.6 Istoricul proprietății subiect.....	17
<b>IV. Analiza pieței .....</b>	<b>18</b>
IV.1 Analiza cererii .....	18
IV.2 Analiza ofertei .....	20
IV.3 Punctul de echilibru.....	20
<b>V. Analiza celei mai bune utilizări.....</b>	<b>21</b>
<b>VI. Evaluarea proprietății .....</b>	<b>23</b>
VI.1 Abordarea prin plată.....	23
VI.2 Abordarea prin venit.....	27
VI.3 Abordarea prin cost.....	28
<b>VII. Analiza rezultatelor și concluzii .....</b>	<b>29</b>
<b>VIII. Anexe .....</b>	<b>30</b>
Amplasament .....	31
Comparabile .....	33
Fotografii.....	36
ACTE.....	37

# RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Orășelul Copiilor, 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: Parcul Orășelul Copiilor
PROPRIETAR	PRIMĂRIA SECTORULUI 4
ADRESĂ PROPRIETATE	Sector 4, București
NUMAR CADASTRAL	- pentru teren,
CARTEA FUNCİARĂ	-
DATA INSPECȚIE	14 februarie 2024
DATA EVALUĂRII	14 februarie 2024
ZONA DE AMPLASARE	Sectorul 4, Municipiul București
ARTERE IMPORTANTE	Șoseaua Berceni Șoseaua Olteniței Calea Șerban Vodă Splaiul Unirii Calea Văcărești
PUNCTE DE INTERES	Parcul Orășelul Copiilor Parcul Orășelul Copiilor

## RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Orășelul Copiilor, Sector 4, București

### BAZA DE EVALUARE

*Valoarea de piață - este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la 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 2024

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



# RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Orășelul Copiilor, Sector 4, București

VALOARE

*evaluatorul opinează că valoarea chiriei minime pentru proprietate publică supusă evaluării la data de 14 februarie 2024 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

Valoarea estimată prin abordarea prin piață/cost, la estimarea acesteia s-au avut în vedere datele despre comparabile și piața specifică analizată disponibile la data evaluării, fiind considerată de acesta drept cea mai adecvată.

## RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Oraşelul Copiilor, Sector 4, Bucureşti

### I.2 Certificare

Subsemnatul certific în cunoştiinţă de cauză şi cu bună credinţă că:

- i. Evaluarea a fost efectuată de Păuniţă Andrei Lucian, membru titular ANEVAR, număr de legitimaţie 18809
- ii. Analiza, opiniile şi concluziile mele se limitează doar la ipotezele şi concluziile limitative menţionate şi se bazează pe raţionamentul meu profesional imparţial şi nepărtinitor.
- iii. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privinţa proprietăţii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu am nici un interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici.
- iv. Posed cunoştiinţele necesare pentru a îndeplini misiunea de evaluare în mod competent. Nicio persoană nu mi-a acordat asistenţă profesională în vederea îndeplinirii misiunii.
- v. Prezentările faptelor din raport sunt corecte şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.
- vi. Analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele şi condiţiile limitative prezentate în acest raport.
- vii. Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare şi nu avem nici un interes personal şi nu sunt părtinitor faţă de vreuna din părţile implicate.
- viii. Nici evaluatorul şi nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acţionar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- ix. Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau înţelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- x. Analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România).
- xi. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al profesiei sale. Nicio persoană cu excepţia celor menţionate în raport nu mi-a acordat asistenţă în realizarea raportului.

**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.

**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 Oraşelul Copiilor Bucureşti.

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 Bucureşti 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 14 februarie sunt euro și leu. Cursul BNR la data de 14 februarie 2024 : **1 euro= 4.975 lei.**

### II.6 Data evaluării

Inspekția proprietății imobiliare a fost realizată la data de 14 februarie 2024 de evaluator. La baza estimării valorii au stat informațiile și datele procurate de la client până la data de 14 februarie 2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare de evaluator precum și valorile estimate de acesta.

**Data evaluării este 14 februarie 2024**

### 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 la 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 2020.
- 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 Oraşelul Copiilor, Sector 4, Bucureşti

- Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe;
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nici o investigaţie şi nici nu am inspectat acele părţi ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile şi s-a presupus astfel că acestepărţi sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părţilor neinspectate şi acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor si instalaţiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi naţionale privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;
- Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu clientul raportului, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine.
- Evaluatorul nu are cunoştinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa 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 funcţiune 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 informaţiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi 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 ţinând seama de tipul valorii exprimate si de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu

avea cunoştinţă;

**Ipoteze speciale:**

- Nu s-au identificat ipoteze speciale.

### **II.10 Restricţii de utilizare, difuzare şi publicare**

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat şi numai pentru utilizatorii desemnaţi menţionaţi în raport. Raportul de evaluare nu poate fi publicat sau inclus în documente destinate publicării/publicităţii 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 consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil.

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

Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.

### **II.11 Declaraţia de conformitate cu SEV**

În calitate de elaborator al prezentului Raport declar că a fost realizat în conformitate cu Standardele de evaluare ale bunurilor, ediţia 2020. Deoarece evaluarea a urmărit estimarea valorii de piaţă a unui teren s-au considerat relevante în procesul de evaluare utilizarea următoarelor standarde specifice:

- SEV 101 Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 Implementare (IVS 102);
- SEV 103 Raportare (IVS 103);
- SEV 104 Tipuri ale valorii;
- SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230) şi
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

S-a considerat necesară conformitatea cu aceste standarde pentru a putea realiza o apreciere relevantă asupra valorii de piaţă a proprietăţii subiect

## RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Orașelul Copiilor, Sector 4, București

### II.12 Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul explicativ (narativ), întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare ale bunurilor, ediția 2020, 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).

## 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.)

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 parc:

#### 1. Parcul Orășelul 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 Orășelul Copiilor:



## RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Oraşelul Copiilor, Sector 4, Bucureşti

16

### 2. Pentru terenurile situate în zona A de impozitare din Parcul Oraşelul Copiilor:<sup>2</sup>

Nr. crt.	Ind.Cf planşă	Specific activitate	Supr. (mp.)	Observații
1.	OC82	Agrement	30	Teren - loc de joacă
2.	OC83	Agrement	50	Teren - loc de joacă
3.	OC84	Agrement	50	Teren - loc de joacă
4.	OC85	Agrement	50	Teren - loc de joacă
5.	OC86	Agrement	1390	Teren- teren sintetic

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



*Suprafețe de închiriat în Parcul Oraşelul Copiilor*

<sup>2</sup> 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.

Suprafaţa totală pentru închiriat conform notei de comandă este de 1.630 mp de teren în Parcul Oraşelul Copiilor, distribuite pe un număr de 6 locaţii. Mărimea acestor locaţii variază între 30 mp și 1390 mp, în acestea se desfășoară activități de agrement. 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.

### **III.4 Descrierea clădirii**

Pentru această misiune de evaluare nu a mai fost estimată chira minimă pentru poziția OC 46 la instrucțiunile reprezentanților clienților, deoarece nu este disponibilă toată documentația necesară, datele și informațiile relevante pentru procesul de evaluare. Pentru această proprietate va fi necesar realizarea unui raport de evaluare ulterior.

### **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 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 economiei post pandemiei de Covid-19, precum și de criza provocată de Războiul din Ucraina.

La nivel național se raportează o creștere robustă a spațiului modern de retail, atingând acum un impresionant 4,2 milioane de metri pătrați – un salt de 112.000 mp față de anul trecut.

Cea mai mare parte a acestei creșteri (67%) a apărut în al treilea trimestru, cu Carolina Mall din orașul Alba Iulia, o realizare a Prime Kapital, aflându-se acum în centrul atenției. Parcurile de retail sunt, de asemenea, în prim-plan, revendicând 40% din suprafața totală a stocului modern.

## RAPORT DE EVALUARE

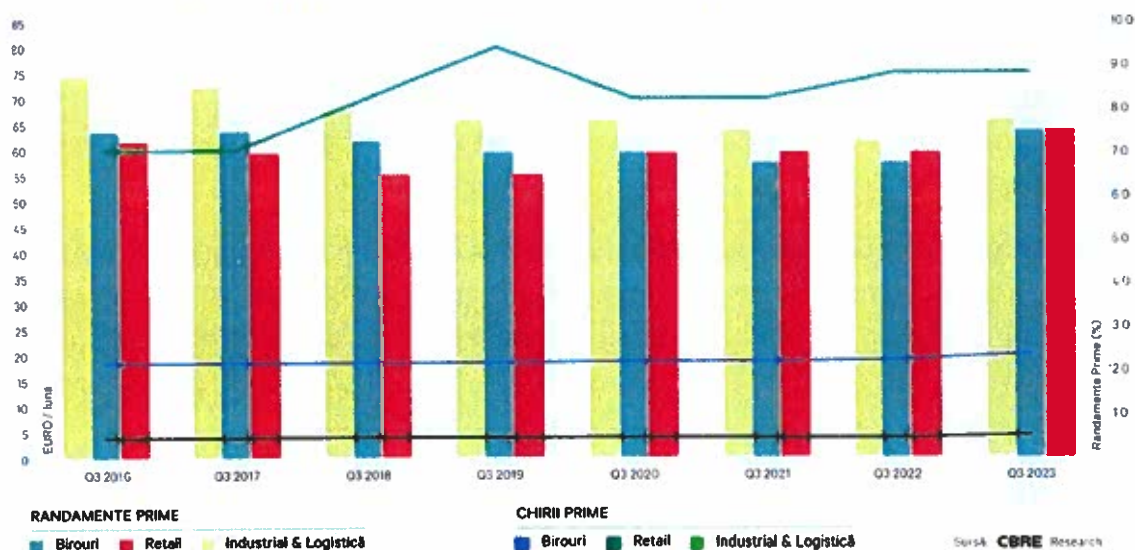
Chirie minimă Parcul Oraşelul Copiilor, Sector 4, Bucureşti

Pe măsură ce anul 2023 s-a apropiat de sfârşit, dinamica s-a menţinut, alţi 179.000 mp fiind adăugaţi la stocul modern de spaţii comerciale, din care parcurile de retail ocupă o pondere substanţială de 61%.

Chiar şi în condiţiile acestei expansiuni rapide, chiriiile pentru centrele comerciale şi locaţiile de tip high street aurămas stabile la 75 EUR/mp/lună şi, respectiv, 45 EUR/mp/lună. Ratele de neocupare sunt la un nivel confortabil, menţinând dinamismul Bucureştiului şi al oraşelor regionale.

Opt retaileri noi au ales România în primele nouă luni ale anului 2023, consolidând poziţionarea ţării noastre ca destinaţie de retail pentru companiile din acest segment. Nu în ultimul rând, se consolidează o tendinţă ascendentă interesantă – parcurile de retail din oraşele secundare şi terţiare sunt în plină activitate de dezvoltare. Este o oportunitate de investiţii cu perspective promiţătoare pentru cei care doresc să profite de dinamismul sectorului de retail.

Randamente Prime şi Chirii Prime, România, T3 2023, în funcţie de sector



### Randamentul chiriilor pentru spaţii comerciale.

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 2024 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 unifamiliare.

#### 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.

Piața de închirieri de terenuri este totuși, în opinia evaluatorului, o piață careia 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 2020 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.

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 2020 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.).

## **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.

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 A1, Comparabila B1, Comparabila C1. Aceste comparabile, caracteristicile acestora, datele de comparație și cele de ajustare sunt prezentate la Anexa -Comparabile.

### **Evaluarea terenului**

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

Evaluarea terenului s-a realizat prin metoda comparațiilor directe.

	Subiect	Comp A1	Comp B1	Comp C1
Preț ofertă		697.872	749.000	224.000



# RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Orașelul Copiilor, Sector 4, București

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
<b>Elemente specifice tranzacționării</b>				
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
Preț ajustat		1443	1261	970
Condiții de piață	data eval.	iunie 2024	iunie 2024	iunie 2024
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat		1443	1261	970
<b>Elemente specifice proprietății</b>				
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
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		

## RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Orășelul Copiilor, Sector 4, București

### 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 comparabiliei 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 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 domeniului public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4.

Estimarea chiriei pe metru pătrat se face astfel:

$\text{Chire mp} = \text{Valoarea de piață} / 25 \text{ani} / 12 \text{luni} / \text{nr mp}$

Estimăm că valoarea chiriei minime pentru proprietate publică supusă evaluării la data de 14 februarie 2024, după procedeu descris mai sus și ținând cont de de Studiu de piață în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea

## RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Orașelul Copiilor, Sector 4, București

domeniulul public/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

### 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:<sup>3</sup>

#### A) Parcul Orașelul Copiilor

Nr. crt	Ind.Cfp lanșă	Specific activitate	Supr. (mp.)	Chiria minimă pe mp/zi	Chiria minimă pe lună (lei/lună)
1.	OC82	Agrement	30	0,58	522
2.	OC83	Agrement	50	0,58	870
3.	OC84	Agrement	50	0,58	870
4.	OC85	Agrement	50	0,58	870
5.	OC86	Agrement	1390	0,58	24186

<sup>3</sup> 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.

### VI.2. Abordarea prin venit

**Abordarea prin venit este procesul de obţinere a unei indicaţii asupra valorii proprietăţii imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietăţii subiect de a genera venituri şi pentru a transforma aceste venituri într-o indicaţie asupra valorii proprietăţii prin metode de actualizare.**

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăţi imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potenţial în contextul pieţei (proprietăţi 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 informaţii adecvate şi printr-o aplicare corectă, metoda capitalizării venitului şi metoda fluxului de numerar actualizat trebuie să conducă la indicaţii similare asupra valorii.

În urma analizării specificului proprietăţii imobiliare am ajuns la concluzia că metoda capitalizării venitului este adecată pentru proprietatea evaluată deoarece există informaţii suficiente de piaţă.

Capitalizarea venitului, numită şi capitalizarea directă, se utilizează când există informaţii suficiente de piaţă, când nivelul chiriei şi cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieţei şi când există informaţii despre tranzacţii sau oferte de vânzare de proprietăţi imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărţirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare, obţinându-se astfel indicaţii privind valoarea de piaţă a proprietăţii 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:  $\text{Preţ} = \text{VNE}/c$

**Această abordare nu a fost aplicată deoarece nu există suficiente date relevante pentru piaţa de închirieri de terenuri**

## RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Oraşelul Copiilor, Sector 4, Bucureşti

### VI.3. Abordarea prin cost

**Abordarea prin cost este procesul de obţinere a unei indicaţii asupra valorii proprietăţii imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcţiei/construcţiilor a deprecierei cumulate şi adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.**

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

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



Evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou – costul de înlocuire şi costul de reconstruire – şi 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 proprietăţile evaluate din cauză că au fost suficiente informaţii relevante pentru a aplica abordarea prin piaţă.



## RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Oraşelul Copiilor, Sector 4, Bucureşti

### 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 Oraşelul 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 pe perioada când se desfășoară activitatea economică pentru proprietate publică supusă evaluării la data de 14 februarie 2024 este:*

1. Pentru terenurile situate în zona A de impozitare din următoarele locații:<sup>4</sup>

#### A) Parcul Oraşelul Copiilor

Nr. crt.	Ind.cf. planșă	Specific activitate	Supr. (mp.)	Chiria minimă pe mp/zi	Chiria minimă pe lună (lei/lună)
1.	OC82	Agreement	30	0,58	522
2.	OC83	Agreement	50	0,58	870
3.	OC84	Agreement	50	0,58	870
4.	OC85	Agreement	50	0,58	870
5.	OC86	Agreement	1390	0,58	24186

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

<sup>4</sup> 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

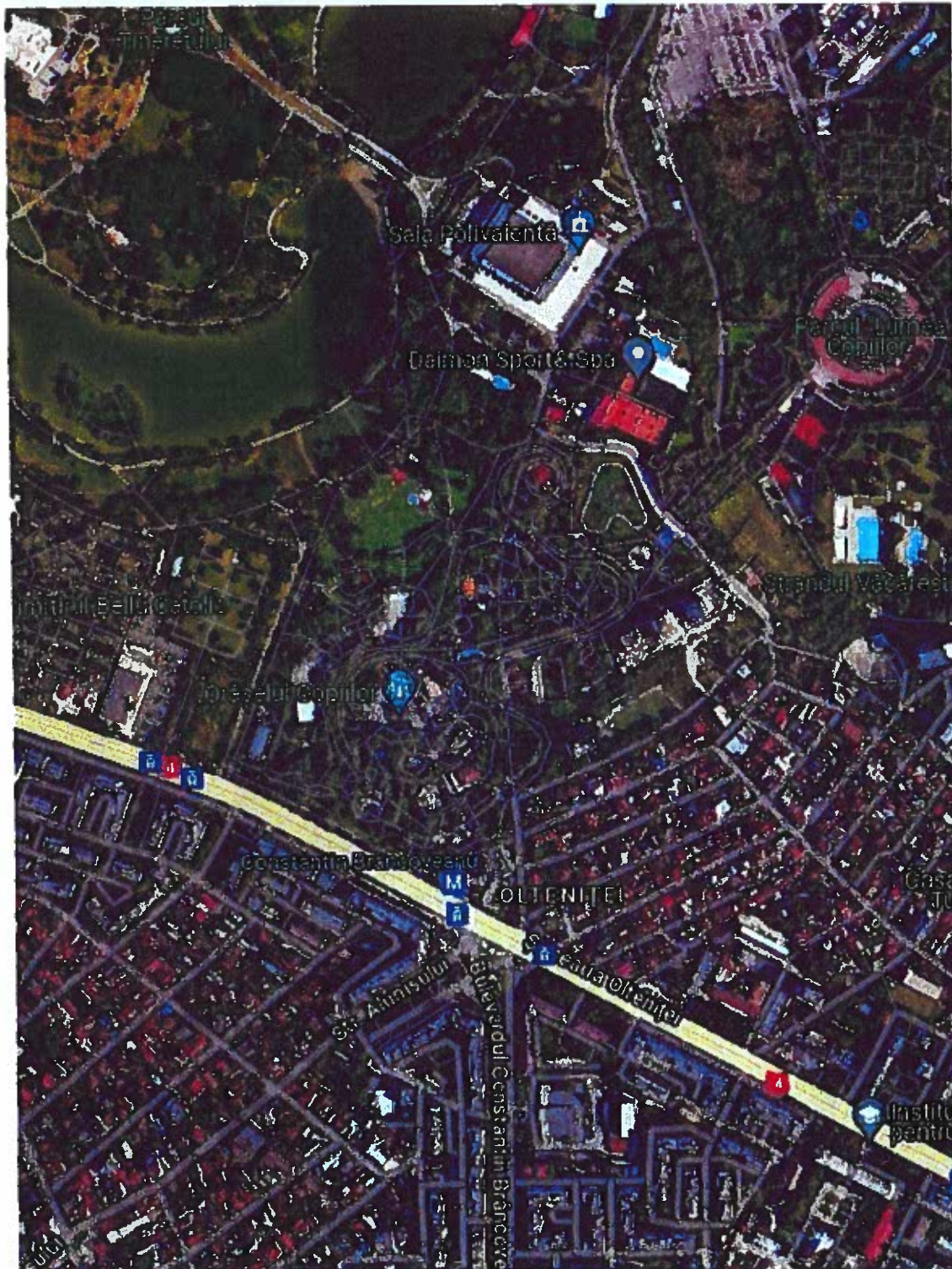
Chirie minimă Parcul Oraşelul Copiilor, Sector 4, Bucureşti

### VIII. Anexe

# RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Oraşelul Copiilor, Sector 4, Bucureşti

## Amplasament



*Suprafeţe de închiriat în Parcul Oraşelul Copiilor*



Oferte de inchiriere terenuri

**Teren de inchiriat cos**  
 Bucuresti, Sector 4  
 200 m<sup>2</sup> teren in Cartierul  
**500 €** [Contacteaza](#) [Mapa](#)

**Prelungirea Ghencas**  
 Bucuresti, Sector 4 Ghencas  
 200 m<sup>2</sup> teren in Cartierul  
**3.500 €** [Contacteaza](#) [Mapa](#)

**inchiriere teren Barce**  
 Bucuresti, Sector 4  
 200 m<sup>2</sup> teren in Cartierul  
**800 €** [Contacteaza](#) [Mapa](#)

**Teren construit de**  
 Bucuresti, Sector 4  
 200 m<sup>2</sup> teren in Cartierul  
**700 €** [Contacteaza](#) [Mapa](#)

**inchiriere teren Ranc**  
 Bucuresti, Sector 4  
 200 m<sup>2</sup> teren in Cartierul  
**500 €** [Contacteaza](#) [Mapa](#)

**inchiriere teren**  
 Bucuresti, Sector 4  
 200 m<sup>2</sup> teren in Cartierul  
**600 €** [Contacteaza](#) [Mapa](#)

**inchiriere 10 000mp**  
 Bucuresti, Sector 4  
 10000 m<sup>2</sup> teren in Cartierul  
**10.000 € + TVA** [Contacteaza](#) [Mapa](#)

**inchiriaz teren Iravai**  
 Bucuresti, Sector 4  
 200 m<sup>2</sup> teren in Cartierul  
**513 €** [Contacteaza](#) [Mapa](#)

**Teren 720 mp Calea**  
 Bucuresti, Sector 4  
 720 m<sup>2</sup> teren in Cartierul  
**3.000 €** [Contacteaza](#) [Mapa](#)

**inchiriaz / vand Teren**  
 Bucuresti, Sector 4  
 200 m<sup>2</sup> teren in Cartierul  
**60.000 €** [Contacteaza](#) [Mapa](#)

**inchiriaz teren centru**  
 Bucuresti, Sector 4  
 200 m<sup>2</sup> teren in Cartierul  
**1.990 €** [Contacteaza](#) [Mapa](#)

**Teren zona 13 Septe**  
 Bucuresti, Sector 4  
 200 m<sup>2</sup> teren in Cartierul  
**8.170 € + TVA** [Contacteaza](#) [Mapa](#)

**Teren Libracentral 12**  
 Bucuresti, Sector 4  
 200 m<sup>2</sup> teren in Cartierul  
**1.661 € + TVA** [Contacteaza](#) [Mapa](#)

**Teren zona 13 Septe**  
 Bucuresti, Sector 4  
 200 m<sup>2</sup> teren in Cartierul  
**2.150 € + TVA** [Contacteaza](#) [Mapa](#)

**Teren de constructie**  
 Bucuresti, Sector 4  
 200 m<sup>2</sup> teren in Cartierul  
**5.000 €** [Contacteaza](#) [Mapa](#)

**Teren aparatori patrie**  
 Bucuresti, Sector 4  
 200 m<sup>2</sup> teren in Cartierul  
**4.000 €** [Contacteaza](#) [Mapa](#)

**Teren Nicolae Jingor**  
 Bucuresti, Sector 4  
 200 m<sup>2</sup> teren in Cartierul  
**1.000 €** [Contacteaza](#) [Mapa](#)

**Teren de inchiriat**  
 Bucuresti, Sector 4  
 200 m<sup>2</sup> teren in Cartierul  
**5.200 €** [Contacteaza](#) [Mapa](#)

**inchiriaz Teren Zona**  
 Bucuresti, Sector 4  
 200 m<sup>2</sup> teren in Cartierul  
**600 €** [Contacteaza](#) [Mapa](#)

**Teren de inchiriat cos**  
 Bucuresti, Sector 4  
 200 m<sup>2</sup> teren in Cartierul  
**800 €** [Contacteaza](#) [Mapa](#)

# RAPORT DE EVALUARE

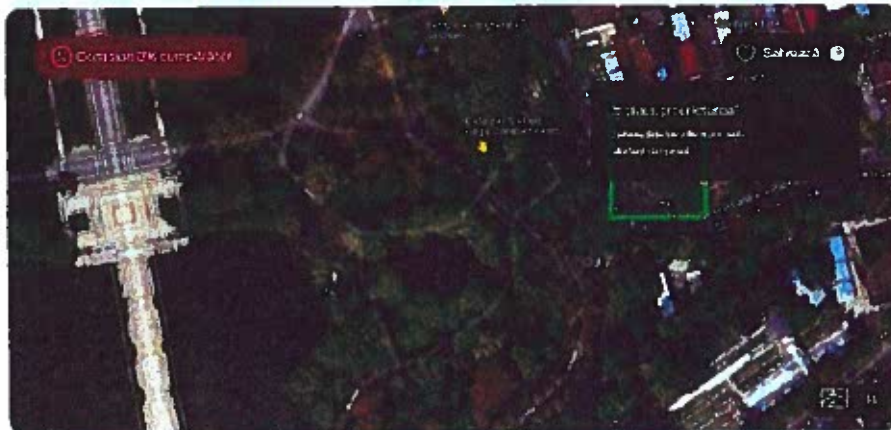
Chirie minimă Parcul Oraşelul Copiilor, Sector 4, Bucureşti

## Comparabile

Comparabila A1 <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/tineretului/teren-constructii-de-vanzare-XV0603MN7>

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

697.872 €



0775 368 477  
Agentia de imobiliare

FIUP BARBACARU  
Agent de imobiliare

Trimite mesaj



## Descriere

1. BUNUL DE CONSTRUITI SI TERENUL DE CONSTRUITI  
2. BUNUL DE CONSTRUITI  
3. BUNUL DE CONSTRUITI  
4. BUNUL DE CONSTRUITI  
5. BUNUL DE CONSTRUITI  
6. BUNUL DE CONSTRUITI  
7. BUNUL DE CONSTRUITI  
8. BUNUL DE CONSTRUITI  
9. BUNUL DE CONSTRUITI  
10. BUNUL DE CONSTRUITI  
11. BUNUL DE CONSTRUITI  
12. BUNUL DE CONSTRUITI  
13. BUNUL DE CONSTRUITI  
14. BUNUL DE CONSTRUITI  
15. BUNUL DE CONSTRUITI  
16. BUNUL DE CONSTRUITI  
17. BUNUL DE CONSTRUITI  
18. BUNUL DE CONSTRUITI  
19. BUNUL DE CONSTRUITI  
20. BUNUL DE CONSTRUITI

# RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Oraşelul Copiilor, Sector 4, Bucureşti

2

Comparabila

B1

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

Teren in zona Sinca, Tineretului. suprafata 576mp, deschidere 29ml. ut...

749.000 €

Imobiliare.ro



0749 233 924

Dragos Costache

APOLLO 9

Trimite mesaj

## Descriere

Avem 54 de proprietati spre vanzare in zona Tineretului, Sinca, cu o suprafata de 576mp. Certificat de urbanire eliberat in luna mai 2020 cu urmatoarele specificatii: Incastrare in teren 1/2, FOT=61%, CUT=2,4. Suprafata planului constructiv, constructiile din zona au o utilitate de 1400mp. Terenul beneficiaza de taxa utilitatii. Pentru mai multe detalii, va puteti contacta cu dealerii!

## Specificatii

ID Anunt	X3HJ03003
Suprafata teren	576 mp
Tip teren	constructii
Cuadratura teren	intreutilat
Construcție pe teren	Nu
Utilitate	Nu
Front stradal	29 m
Pe frontul	2
POT	70%
CUT	3
Inclinatie teren	0.6° (1%)
Sursa codf. urbanistic	P.U.O

Actualizat în 29.05.2022

# RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Orașelul Copiilor, Sector 4, București

Comparabila

C1

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/tineretului/teren-constructii-de-vanzare-XV0603NIL>

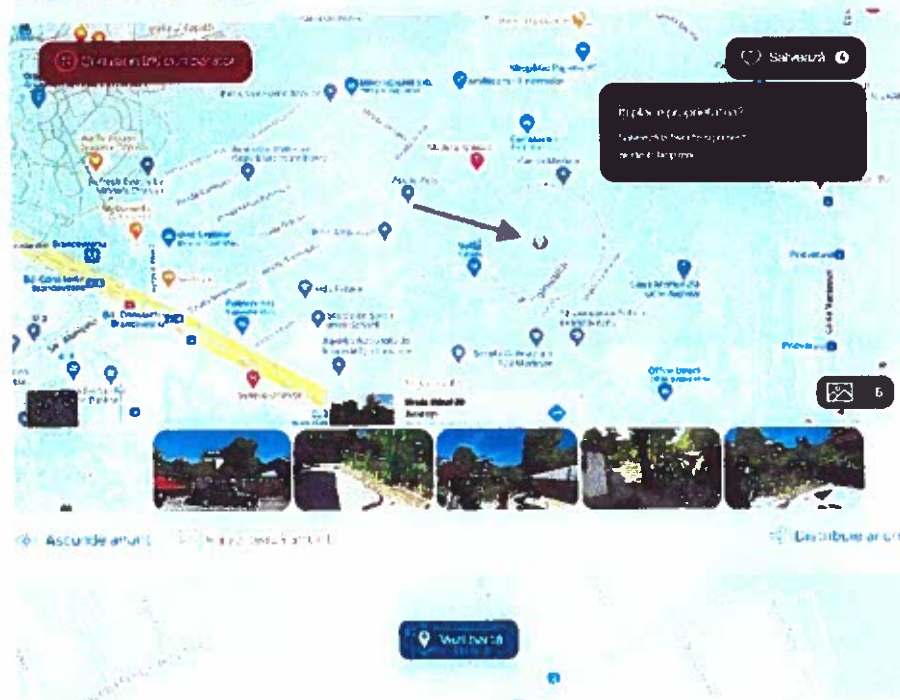
constructii/bucuresti/tineretului/teren-constructii-de-vanzare-XV0603NIL

Pe pagina: Terenuri construite de vanzare Terenuri construite de vanzare in Bucuresti zona tineretului

## Teren de vanzare Stanei - Oraselul Copiilor, Brancoveanu

100 mp 224.000 €

Bucuresti zona Tineretului - Vezi harta



### Descriere

Este vanzare teren construit de suprafață de 224 mp pe strada nr. 100 din cartierul Brancoveanu, pe o stradă înaltă și foarte traficată. Acesta face parte din zona de case în mediu de calitate din cartierul Orașelul Copiilor din parcul tineretului.

Terenul este egalat și în prezent 2 construcții de la care nu se mai vede aproape nimic. Este vorba de 2 construcții de beton cu înălțimi de 10 și respectiv 12 etaje.

Acesta este un teren de vânzare în cartierul tineretului din orașul Stanei.

### Notițe

Adaugă

Adaugă

### Specificații

Suprafața terenului	224 mp
Tipul terenului	construcții
Clasificarea terenului	întravali
Construcțiile pe teren	Nu
Ușor parcare	Nu
Înălțimea terenului	14 m

# RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Oraşelul Copiilor, Sector 4, Bucureşti

## Harta amplasarea comparabilelor



## Fotografii



# RAPORT DE EVALUARE

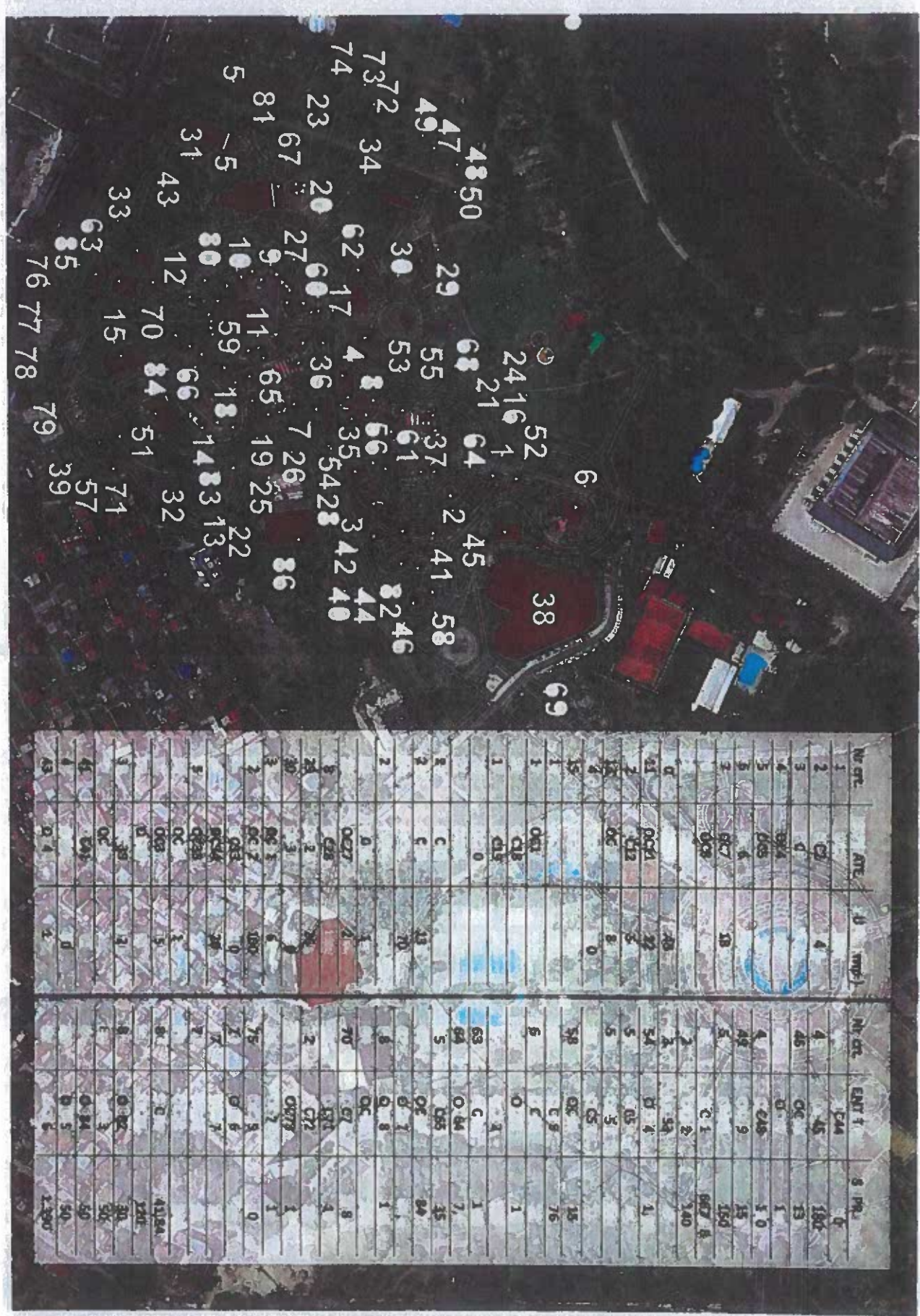
Chirie minimă Parcul Oraşelul Copiilor, Sector 4, Bucureşti

## ACTE



# RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Oraşelul Copiilor, Sector 4, Bucureşti



# RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Oraşelul Copiilor, Sector 4, Bucureşti



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI**  
**PRIMAR**

•APARATUL DE SPECIALITATE•  
B-dul George Coşbuc nr.6-16 sector 4, Bucureşti

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

Member of ISO Federation

**RIA SIMTEX**

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
ISO 9001 - ISO 14001  
ISO 45001

**DIRECȚIA AUTORIZĂRI, ADMINISTRARE PIEȚE ȘI LOGISTICĂ**  
**SERVICIUL PATRIMONIU ȘI ARHIVĂ**  
NR. P.16.2/30/08.02.2024

Către,

**PAUNITĂ ANDREI LUCIAN II** – evaluator  
E-mail: evaluator18809@gmail.com

**SECTORUL 4**  
**AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
**REGISTRATURĂ (4)**

**08 FEB 2024**

**INTRARE** Nr. 5180  
**IEȘIRE**

## NOTĂ DE COMANDĂ

În baza ofertei Dvs. înregistrată la Sectorul 4 al Municipiului Bucureşti sub nr.5580/26.01.2024, va transmitem prezenta notă de comandă având ca scop:

✓ Întocmire Raport de evaluare în vederea estimării unei valori de referință pentru închirierea terenurilor, domeniul public, aflate în administrarea Sectorului 4 al Municipiului Bucureşti, după cum urmează

Nr.crt.	Indicativ Cf. planșă	Specific activitate	Teren (mp)
1	OC 82	Agrement/ Loc de joacă	30
2	OC83	Agrement/ Loc de joacă	50
3	OC84	Agrement/ Loc de joacă	50
4	OC85	Agrement/ Loc de joacă	50
5	OC86	Teren sintetic/ Sport/agrement	1390
6	OC46	Bibliotecă suspendată	130

Menționăm că poziția 6, respectiv OC 46, este teren proprietate publică cu construcție proprietate publică

Termenul pentru întocmire raport: trei zile lucrătoare de la primirea notei de comandă.

Termen de plată: 30 de zile de la înregistrarea facturii și semnarea procesului verbal de predare primite a Rapoartelor de evaluare.





1D

# RAPORT DE EVALUARE

Evaluare bunuri imobile pentru  
închiriere situate în zona A de  
impozitare



**Păuniță Andrei Lucian**

evaluator autorizat ANEVAR

Evaluator: Păuniță Andrei Lucian

Membru titular ANEVAR

- februarie2024-

# ***RAPORT DE EVALUARE***

Estimare **CHIRIE MINIMĂ** pentru licitație în vederea închirierii

– terenuri și construcție în zona: Parcul Orașelul Copiilor și Lumea Copiilor

Adresa: Sector 4, București

Data eval.: **08 aprilie 2024**

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

Clientul:  
PRIMĂRIA SECTORULUI 4

Evaluator:  
Păuniță Andrei Lucian

Scrisoarea de transmitere

08 aprilie 2024

Stimați domni,

La solicitarea dumneavoastră din data 27 octombrie 2024, am întocmit prezentul Raport de evaluare pentru- terenuri din zonele: Parcul Orășelul Copiilor și Lumea Copiilor, Sector 4, București și prin prezenta îl trimit către dumneavoastră. Raportul de evaluare este unul de tip narativ și are 39 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 08 aprilie 2024. 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), *evaluatorul opinează* că **valoarea chiriei minime** pentru proprietate publică supusă evaluării la data de **08 aprilie 2024** este:

Pentru locațiile situate în zona A de impozitare din:<sup>1</sup>

## a) Parcul Orășelul Copiilor

Nr.c rt.	Ind.Cfpla nșă	Specific activitate	Supr. (mp.)	Chiri a mini mă pe mp/z i	Chiria minimă pe lună (lei/lună)

<sup>1</sup> 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 Parcurile Orașelul Copiilor și Lumea Copiilor, Sector 4, București

1.	OC46	Alimentație publică/Bibliotecă suspendată	130	0,90	3510
2.	OC87	Punct de prim ajutor	43,15	0,53	686

### b) Parcul Lumea Copiilor

Nr. crt.	Indicat iv Cf. planșă	Specific activitate	Supraf (mp.)	Chiria minimă pe mp/zi	Chiria minimă pe lună
1.	LC16	Alimentație publică	15	1,13	508,5
2.	LC17	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 2020 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.

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

**Cuprins**

<b>Scrisoarea de transmitere .....</b>	<b>2</b>
<b>I. Introducere .....</b>	<b>5</b>
1.1 Sinteza .....	5
1.2 Certificare.....	8
<b>II. Termenii de referință ai evaluării .....</b>	<b>9</b>
II.1 Identificarea și competența evaluatorului .....	9
II.2 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați.....	9
II.3 Scopul evaluării.....	9
II.4 Identificarea proprietății. Drepturi de proprietate analizate .....	9
II.5 Tipul valorii.....	9
II.6 Data evaluării.....	10
II.7 Documentarea efectuată.....	10
II.8 Natura și sursa informațiilor .....	10
II.9 Ipoteze și ipoteze speciale.....	10
II.10 Restricții de utilizare, difuzare și publicare .....	12
II.11 Declarația de conformitate cu SEV .....	12
II.12 Descrierea raportului .....	13
<b>III. Prezentarea datelor .....</b>	<b>13</b>
III.1 Piața locală .....	13
III.2 Situația juridică.....	14
III.3 Descriere teren .....	14
III.4 Descrierea clădirii.....	16
III.5 Bunuri mobile și alte elemente care nu sunt proprietăți imobiliare.....	16
III.6 Istoricul proprietății subiect.....	17
<b>IV. Analiza pieței .....</b>	<b>17</b>
IV.1 Analiza cererii .....	17
IV.2 Analiza ofertei .....	19
IV.3 Punctul de echilibru.....	19
<b>V. Analiza celei mai bune utilizări.....</b>	<b>20</b>
<b>VI. Evaluarea proprietății .....</b>	<b>22</b>
VI.1. Abordarea prin piață .....	22
VI.2. Abordarea prin venit .....	26
VI.3. Abordarea prin cost .....	27
<b>VII. Analiza rezultatelor și concluzii .....</b>	<b>28</b>
<b>VII. Anexe .....</b>	<b>30</b>
Comparabile .....	31
Fotografii .....	34
ACTE.....	35

# RAPORT DE EVALUARE

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

## **I. Introducere**

### **I.1 Sinteza**

<b>CLIENT</b>	<b>PRIMĂRIA SECTORULUI 4</b>
<b>DESTINATAR RAPORT</b>	<b>PRIMĂRIA SECTORULUI 4</b>
<b>SCOPUL EVALUĂRII</b>	<b>Informarea clientului în vederea pentru a stabili chiria minimă pentru închiriere</b>
<b>PROPRIETATEA EVALUATĂ</b>	<b>- terenuri în: Parcul Orășelul Copiilor și Lumea Copiilor</b>
<b>PROPRIETAR</b>	<b>PRIMĂRIA SECTORULUI 4</b>
<b>ADRESĂ PROPRIETATE</b>	<b>Sector 4, București</b>
<b>NUMAR CADASTRAL</b>	<b>- pentru teren,</b>
<b>CARTEA FUNCİARĂ</b>	<b>-</b>
<b>DATA INSPECȚIE</b>	<b>08 aprilie 2024</b>
<b>DATA EVALUĂRII</b>	<b>08 aprilie 2024</b>
<b>ZONA DE AMPLASARE</b>	<b>Sectorul 4, Municipiul București</b>
<b>ARTERE IMPORTANTE</b>	<b>Șoseaua Berceni Șoseaua Olteniței Calea Șerban Vodă Splaiul Unirii Calea Văcărești</b>
<b>PUNCTE DE INTERES</b>	<b>Parcul Orășelul Copiilor Parcul Lumea Copiilor</b>

BAZA DE EVALUARE

Valoarea de piață - este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la 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 Bucuresti, începand cu anul 2024

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 stabileste astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare a terenului in conditiile de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura 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 au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

## RAPORT DE EVALUARE

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

VALOARE

*evaluatorul opinează că valoarea chiriei minime pentru proprietate publică supusă evaluării la data de 08 aprilie 2024 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

Valoarea estimată prin abordarea prin piață/cost, la estimarea acestora s-au avut în vedere datele despre comparabile și piața specifică analizată disponibile la data evaluării, fiind considerată de acesta drept cea mai adecvată.



## 1.2 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.
- v. Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- vi. Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport.
- vii. Nu am nici un interes actual sau de perspectivă 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.
- viii. Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- ix. Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau înțelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- x. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- xi. 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. 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.

### **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 Oraşului Copiilor Bucureşti.

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 08 aprilie sunt euro și leu. Cursul BNR la data de 08 aprilie 2024 : **1 euro= 4.975 lei.**

## II.6 Data evaluării

Inspekția proprietății imobiliare a fost realizată la data de 08 aprilie 2024 de evaluator. La baza estimării valorii au stat informațiile și datele procurate de la client până la data de 08 aprilie 2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare de evaluator precum și valorile estimate de acesta.

**Data evaluării este 08 aprilie 2024**

## 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 2020.
- 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 Parcurile Oraşelul Copiilor și Lumea Copiilor, Sector 4, Bucureşti

- 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, neexpușe 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;
- 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 oricedivizare 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 2020. 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);
- 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 cu aceste 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 2020, 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).

## 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 mijloacele 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.)

Inspectoratul pentru Situații de Urgență București-Ilfov asigură intervențiile în caz de urgență, intervențiile medicale de urgență sunt asigurate de Serviciului de Ambulanța 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. Gunoii 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 Orașelul Copiilor:

## RAPORT DE EVALUARE

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

Nr.crt.	Ind.Cfplanșă	Specific activitate	Supr. (mp.)
<b>1.</b>	<b>OC46</b>	<b>Biblioteca suspendată/alimen. publică</b>	<b>130</b>
<b>2.</b>	<b>OC87</b>	<b>Punct de prim ajutor</b>	<b>43,15</b>

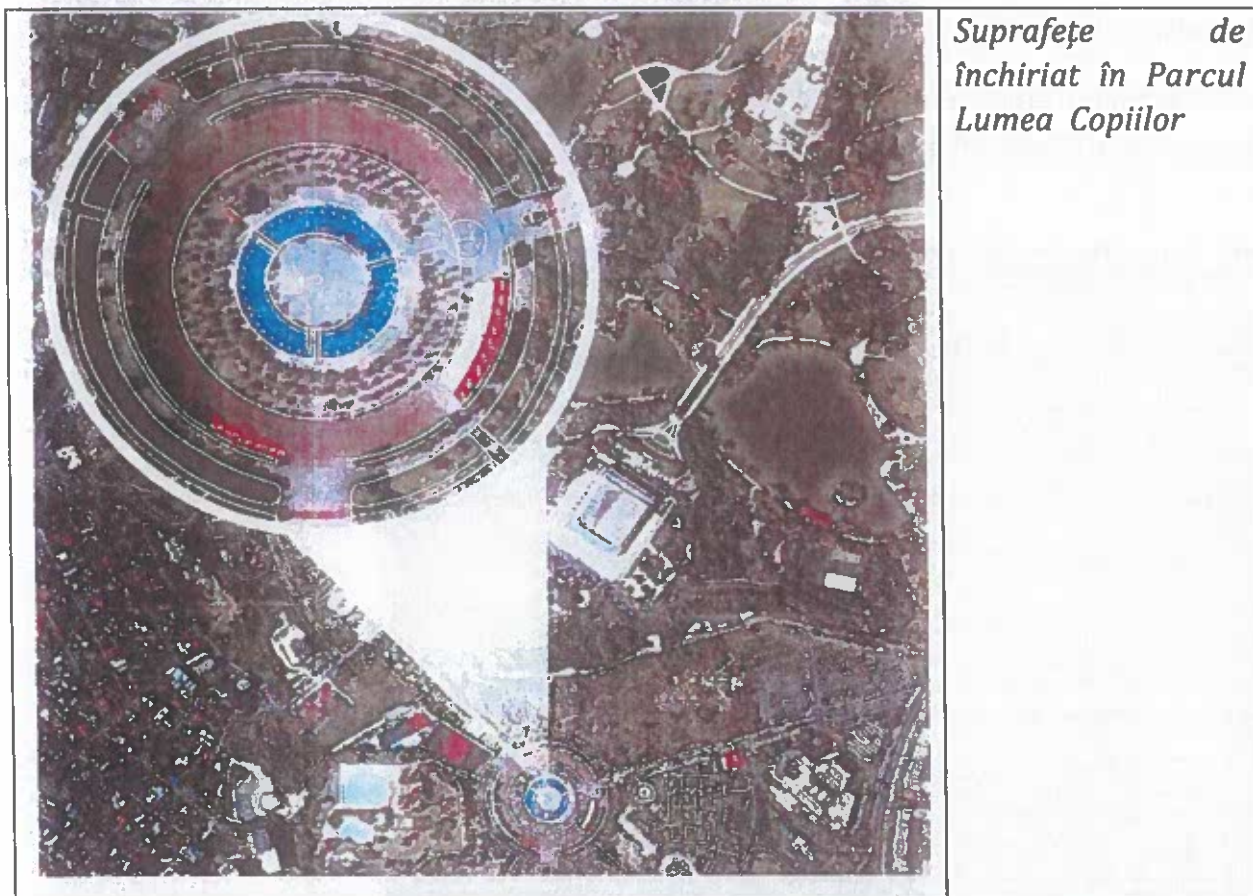
**-Parcul Lumea Copiilor:**

Nr. crt.	Indicat iv Cf. planșă	Specific activitate	Supraf (mp.)
<b>1.</b>	<b>LC16</b>	<b>Alimentație publică</b>	<b>15</b>
<b>2.</b>	<b>LC17</b>	<b>Alimentație publică</b>	<b>15</b>



*Suprafețe de închiriat în Parcul Orășelul Copiilor*





*Suprafețe de închiriat în Parcul Lumea Copiilor*

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

Suprafața totală pentru închiriat conform notei de comandă este de 203,15 mp de teren în Parcurile Orașelul Copiilor și Lumea Copiilor, distribuite pe un număr de 4 locații. Mărimea acestor locații variază între 15 mp și 130 mp, în acestea se desfășoară activități de alimentație publică, bibliotecă și punct de prim ajutor. 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.

#### III.4 Descrierea clădirii

Pentru această misiune de evaluare nu a fost estimată chira miniă pentru poziția OC 46 care este o terasă neacoperită, în formă rotundă cu structură de beton armat. Aceasta are o pergolă semisferică. Această construcție specială este în stare nesatisfăcătoare, având nevoie de lucrări de reparație și întreținere.

#### 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 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 economiei post pandemiei de Covid-19, precum și de criza provocată de Războiul din Ucraina.

La nivel național se raportează o creștere robustă a spațiului modern de retail, atingând acum un impresionant 4,2 milioane de metri pătrați – un salt de 112.000

mp față de anul trecut.

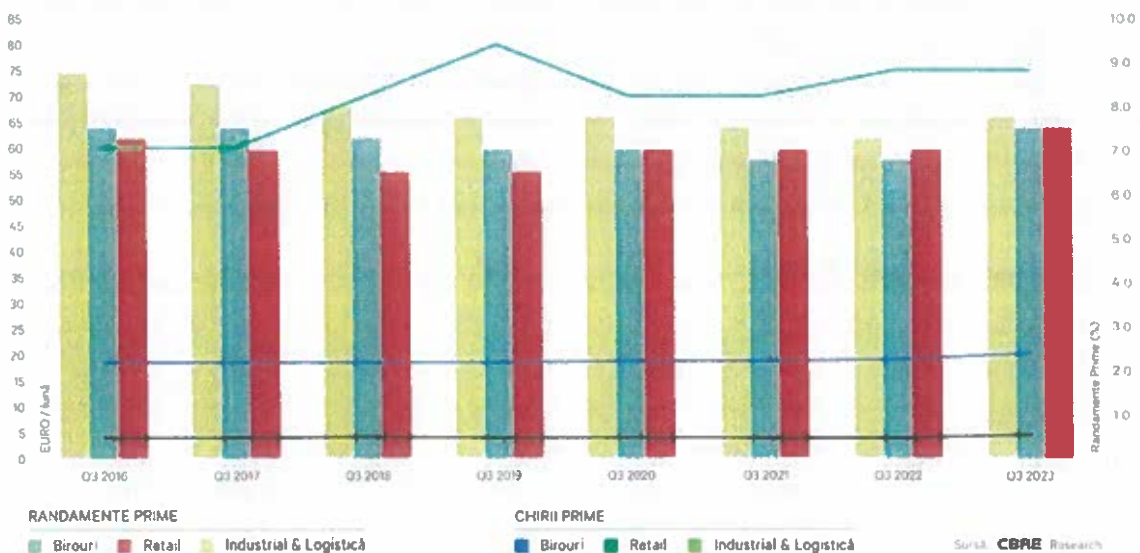
Cea mai mare parte a acestei creșteri (67%) a apărut în al treilea trimestru, cu Carolina Mall din orașul Alba Iulia, o realizare a Prime Kapital, aflându-se acum în centrul atenției. Parcurile de retail sunt, de asemenea, în prim-plan, revendicând 40% din suprafața totală a stocului modern.

Pe măsură ce anul 2023 s-a apropiat de sfârșit, dinamica s-a menținut, alți 179.000 mp fiind adăugați la stocul modern de spații comerciale, din care parcurile de retail ocupă o pondere substanțială de 61%.

Chiar și în condițiile acestei expansiuni rapide, chiriiile pentru centrele comerciale și locațiile de tip high street aurămas stabile la 75 EUR/mp/lună și, respectiv, 45 EUR/mp/lună. Ratele de neocupare sunt la un nivel confortabil, menținând dinamismul Bucureștiului și al orașelor regionale.

Opt retaileri noi au ales România în primele nouă luni ale anului 2023, consolidând poziționarea țării noastre ca destinație de retail pentru companiile din acest segment. Nu în ultimul rând, se consolidează o tendință ascendentă interesantă – parcurile de retail din orașele secundare și terțiare sunt în plină activitate de dezvoltare. Este o oportunitate de investiții cu perspective promițătoare pentru cei care doresc să profite de dinamismul sectorului de retail.

Randamente Prime și Chirii Prime, România, T3 2023, în funcție de sector



### Randamentul chiriilor pentru spații comerciale.

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 2024 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 unifamiliare.

### 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.

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 2020 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.

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 2020 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.).

## 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.

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 A1, Comparabila B1, Comparabila C1. Aceste comparabile, caracteristicile acestora, datele de comparație și cele de ajustare sunt prezentate la Anexa -Comparabile.

### Evaluarea terenului

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

Evaluarea terenului s-a realizat prin metoda comparațiilor directe.

	Subiect	Comp A1	Comp B1	Comp C1
Preț ofertă		697.872	749.000	224.000

## RAPORT DE EVALUARE

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

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
<b>Elemente specifice tranzacționării</b>				
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
Preț ajustat		1443	1261	970
Condiții de plată	data eval.	iunie 2024	iunie 2024	iunie 2024
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat		1443	1261	970
<b>Elemente specifice proprietății</b>				
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
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 comparabiliei 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 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 domeniului public/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 08 aprilie 2024, după procedeul descris mai sus și ținând cont de de Studiu de piață în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea

## RAPORT DE EVALUARE

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

domeniulul public/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

### Chiria minimă estimată

Ținând cont de cele de mai sus chiria minimă estimată pe lună pentru locațiile situate în zona A de impozitare din următoarele locații este de:<sup>2</sup>

#### a) Parcul Orășelul Copiilor

Nr.crt.	Ind.Cfplanșă	Specific activitate	Supr. (mp.)	Chiria minimă pe mp/zi	Chiria minimă pe lună (lei/lună)
1.	OC46	Alimentație publică/Bibliotecă suspendată	130	0,90	3510
2.	OC87	Punct de prim ajutor	43,15	0,53	686

#### b) Parcul Lumea Copiilor

Nr. crt.	Indicativ Cf. planșă	Specific activitate	Supraf (mp.)	Chiria minimă pe mp/zi	Chiria minimă pe lună
----------	----------------------	---------------------	--------------	------------------------	-----------------------

<sup>2</sup> 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.

1.	LC16	Alimentație publică	15	1,13	508,5
2.	LC17	Alimentație publică	15	1,13	508,5

## 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:  $\text{Preț} = \text{VNE}/c$

***Această abordare nu a fost aplicată deoarece nu există suficiente date relevante pentru piața de închirieri de terenuri***

### **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.

## 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 case), piața specifică a acesteia și scopul evaluării s-a considerat că cea mai potrivită metodă de evaluare este abordarea prin piață pentru terenuri din Parcul Orașelul Copiilor și 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** pe perioada când se desfășoară activitatea economică pentru proprietate publică supusă evaluării la data de **08 aprilie 2024** este:

1. Pentru terenurile situate în zona A de impozitare din următoarele locații:<sup>3</sup>

a) Parcul Orașelul Copiilor

Nr.c rt.	Ind.Cfpla nșă	Specific activitate	Supr. (mp.)	Chiri a mini mă pe mp/z i	Chiria minimă pe lună (lei/lună)
1.	OC46	Alimentație publică/Bibliotecă suspendată	130	0,90	3510
2.	OC87	Punct de prim ajutor	43,15	0,53	686

b) Parcul Lumea Copiilor

<sup>3</sup> 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 Parcurile Orașelul Copiilor și Lumea Copiilor, Sector 4, București

Nr. crt.	Indicat iv Cf. planșă	Specific activitate	Supraf (mp.)	Chiria minim ă pe mp/zi	Chiria minimă pe lună
1.	LC16	Alimentație publică	15	1,13	508,5
2.	LC17	Alimentație publică	15	1,13	508,5

VII. Anexe

Oferte de inchiriere terenuri

**Teren de inchiriat etc.**  
 Bucuresti, Sector 4  
 200 m<sup>2</sup> teren fara constructii  
 500 € Contact agent [Vezi oferta](#)

**Prelungirea Ghencea**  
 Bucuresti, Pajura de Ghencea  
 1200 m<sup>2</sup> teren fara constructii  
 3.500 € Contact agent [Vezi oferta](#)

**inchiriaz teren Berceni**  
 Bucuresti, Sector 4  
 100 m<sup>2</sup> teren fara constructii  
 800 € Contact agent [Vezi oferta](#)

**Teren constructii de**  
 Bucuresti, Sector 4  
 100 m<sup>2</sup> teren fara constructii  
 700 € Contact agent [Vezi oferta](#)

**inchiriaz teren Rang**  
 Bucuresti, Pajura  
 100 m<sup>2</sup> teren fara constructii  
 900 € Contact agent [Vezi oferta](#)

**inchiriaz teren**  
 Bucuresti, Pajura  
 500 m<sup>2</sup> teren fara constructii  
 600 € Contact agent [Vezi oferta](#)

**inchiriaz 10.000mp.**  
 Bucuresti, Pajura  
 10000 m<sup>2</sup> teren fara constructii  
 10.000 € + TVA Contact agent [Vezi oferta](#)

**inchiriaz teren intravilan**  
 Bucuresti, Sector 4  
 100 m<sup>2</sup> teren fara constructii  
 510 € Contact agent [Vezi oferta](#)

**Teren 700 mp Calea**  
 Bucuresti, Intravilan  
 700 m<sup>2</sup> teren fara constructii  
 3.000 € Contact agent [Vezi oferta](#)

**inchiriaz / vand Teren**  
 Bucuresti, Sector 4  
 1000 m<sup>2</sup> teren fara constructii  
 60.000 € Contact agent [Vezi oferta](#)

**inchiriaz teren ceafra**  
 Bucuresti, Sector 4  
 200 m<sup>2</sup> teren fara constructii  
 1.990 € Contact agent [Vezi oferta](#)

**Teren zona 13 Septe**  
 Bucuresti, Sector 4  
 100 m<sup>2</sup> teren fara constructii  
 8.170 € + TVA Contact agent [Vezi oferta](#)

**Teren Ultracentral S2**  
 Bucuresti, Sector 4  
 200 m<sup>2</sup> teren fara constructii  
 1.661 € + TVA Contact agent [Vezi oferta](#)

**Teren zona 13 Septe**  
 Bucuresti, Sector 4  
 500 m<sup>2</sup> teren fara constructii  
 2.160 € + TVA Contact agent [Vezi oferta](#)

**Teren de constructii**  
 Bucuresti, Sector 4  
 500 m<sup>2</sup> teren fara constructii  
 5.000 € Contact agent [Vezi oferta](#)

**Teren apartorii patina**  
 Bucuresti, Sector 4  
 500 m<sup>2</sup> teren fara constructii  
 4.000 € Contact agent [Vezi oferta](#)

**Teren Nicolae Gungor**  
 Bucuresti, Sector 4  
 200 m<sup>2</sup> teren fara constructii  
 1.000 € Contact agent [Vezi oferta](#)

**Teren de inchiriat**  
 Bucuresti, Sector 4  
 500 m<sup>2</sup> teren fara constructii  
 5.200 € Contact agent [Vezi oferta](#)

**inchiriaz Teren Zona**  
 Bucuresti, Sector 4  
 500 m<sup>2</sup> teren fara constructii  
 600 € Contact agent [Vezi oferta](#)

**Teren de inchiriat etc**  
 Bucuresti, Sector 4  
 200 m<sup>2</sup> teren fara constructii  
 500 € Contact agent [Vezi oferta](#)





Comparabila B1 <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/tineretului/teren-constructii-de-vanzare-X3HJ03003>  
 Teren in zona Sincai, Tineretului, suprafata 576mp, deschidere 29ml. ut ... **749.000 €**



**Descriere**

Aplicam 94 m<sup>2</sup> pe suprafața terenului în teren în zona Tineretului, Sincai, cu o suprafață de 576mp. Cămin (Pentru) de urbanitate existent în anul 2000 cu următoarele specificații: Închiriere în zona 1/2, FOT = 613, C.U.T = 2 A. Suprafața minimă constructibilă, cașim (cărmin) de urbanitate este de 1400mp. Terenul beneficiază de toate utilitățile. Pentru mai multe detalii, vă rugăm să contactați telefonul.

**Specificații**

ID Anunț	X3HJ03003	Actualizat în 28.05.2022
Suprafața Teren	576 mp	
Tipul teren	constructie	
Categoria teren	Urbanizat	
Cuștină pe teren	Nu	
Lot parcelat	Nu	
Deschidere stradală	29 m	
Fațadă	2	
FOT	70%	
C.U.T	3	
Inclinație teren	0.6° (1%)	
Suprafață urbanizabilă	P.U.O	

# RAPORT DE EVALUARE

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

Comparabila

C1

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/tineretului/teren-constructii-de-vanzare-XV0603NIL>

Principalele servicii: Terenuri de vânzare de construcție, Terenuri de vânzare de construcție, Terenuri de vânzare de construcție, Terenuri de vânzare de construcție

Teren de vânzare Stanei - Oraselul Copiilor, Brancoveanu

1000000 224.000 €

Comision 0% la vânzare

0722 607 797

Novac Cristina

Trimite mesaj

## Descriere

Este o parcelă de teren în zona Stanei, în apropierea Parcului Orașelul Copiilor și Lumea Copiilor. Terenul este în stare bună și este potrivit pentru construcția unei case sau a unui teren de construcție.

Terenul are o suprafață de 224 mp și este în stare bună. Este potrivit pentru construcția unei case sau a unui teren de construcție.

Este o parcelă de teren în zona Stanei, în apropierea Parcului Orașelul Copiilor și Lumea Copiilor.

## Notițe

Adaugă

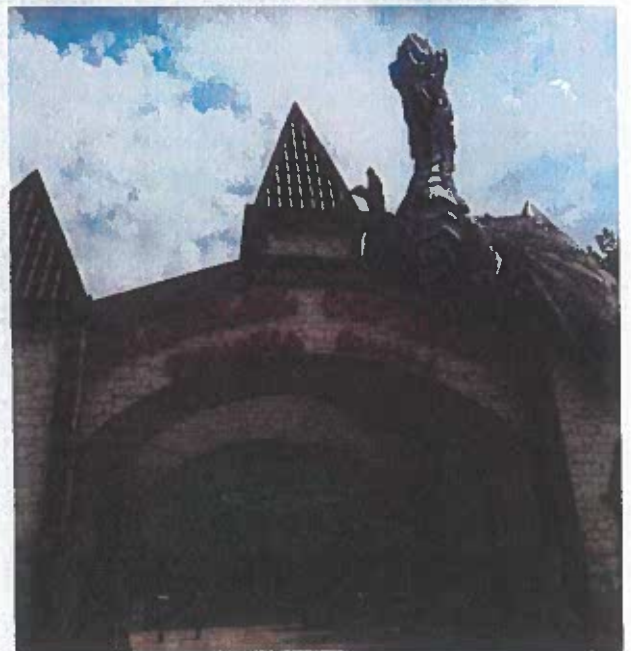
## Specificații

Suprafață teren	224 mp
Starea terenului	constructie
Districtele	Brancoveanu
Construcție pe teren	Nu
Construcție	Nu
Protejat	14 m

Harta amplasarea comparabilelor

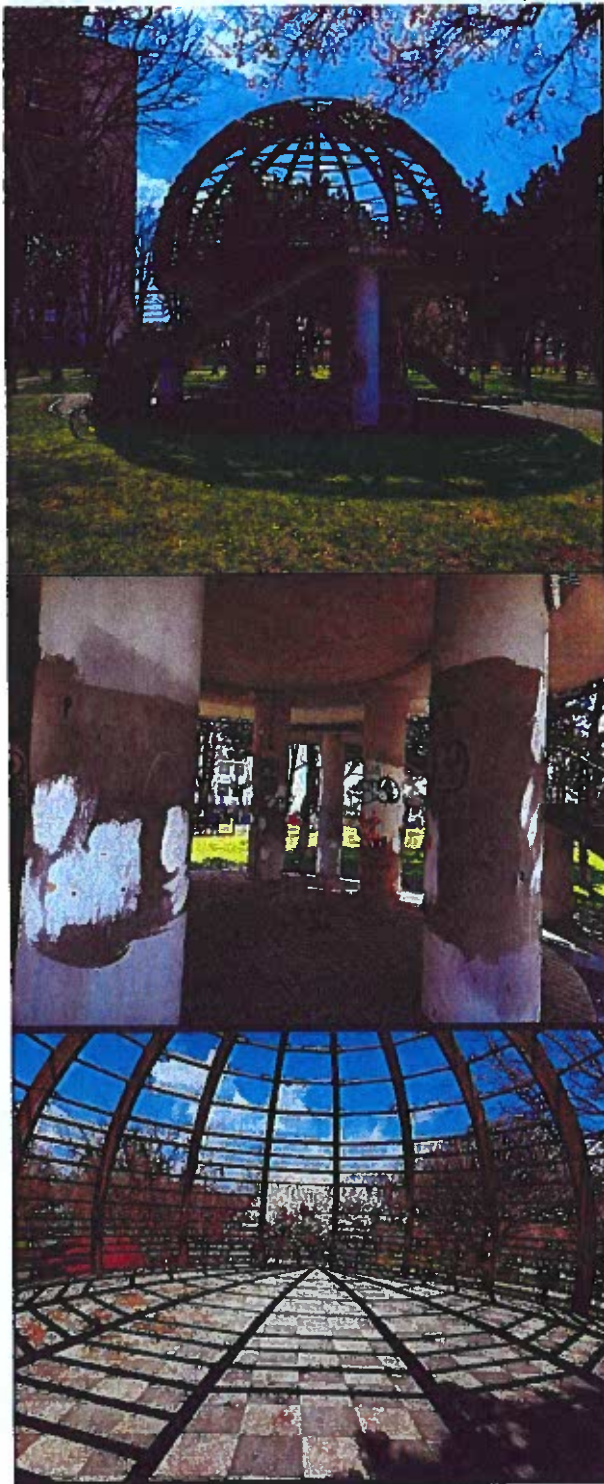


Fotografii



## RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcurile Oraşelul Copiilor și Lumea Copiilor, Sector 4, Bucureşti



ACTE

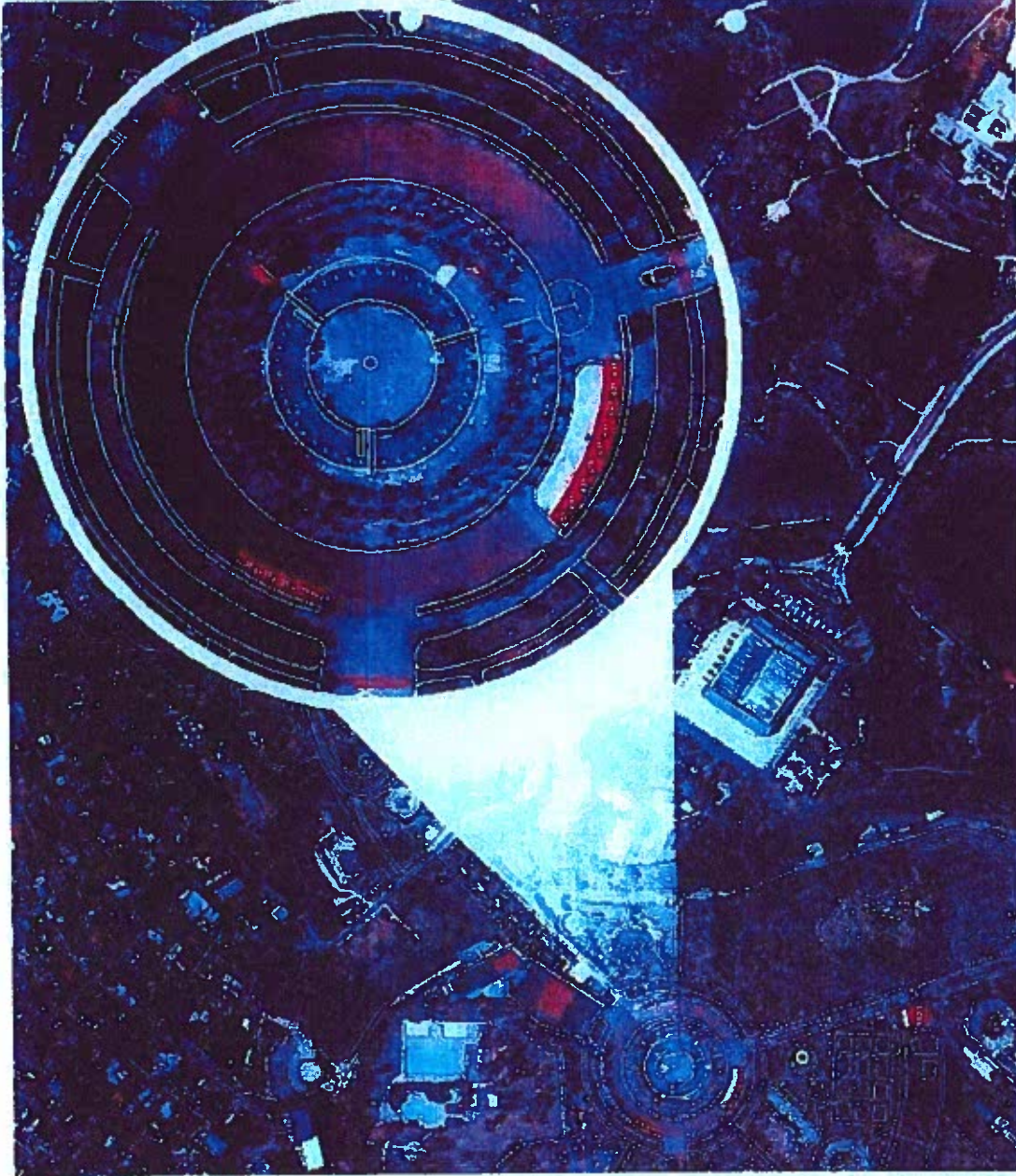
# RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcurile Oraşelul Copiilor și Lumea Copiilor, Sector 4, Bucureşti



## RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcurile Oraşelul Coniilor si Lumea Coniilor. Sector 4. Rucureşti



# RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcurile Orașului Copiilor și Lumea Copiilor, Sector 4, București



SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
PRIMAR

"APARATUL DE SPECIALITATE"  
B-dul George Coșbuc nr 4-16 sector 4, București

Tel. : +40-21-335.02.30 / Fax. : +40-21-337.07.00



DIRECȚIA AUTORIZARE, ADMINISTRARE PEȚE ȘI LOGISTICĂ  
SERVICIUL PATRIMONIU ȘI ARHIVĂ  
NR. P.16.2/6802.04.2024

## NOTĂ DE COMANDĂ

Contra,

PĂUNIȚA ANDREI LUCIAN II  
EVALUATOR ANEVAR  
Mail: evaluator18809@gmail.com

Referitor: oferta DAS pentru servicii de evaluare terenuri, domenii publice, aflate în administrarea Consiliului Local Sector 4, înregistrată în Sectorul 4 al Municipiului București sub nr 25015/26.03.2024

Vă transmitem prezenta notă de comandă cu privire întocmirea unui Raport de evaluare teren în vederea stabilirii valorii minime de închiriere pentru următoarele amplasamente din parcul Orașului Copiilor și parcul Lumea Copiilor, după cum urmează:  
în parcul Orașului Copiilor:

Nr. crt.	Indicativ amplasament	Destinația bunului	Teren (mp)
87	OC 87	Punct de prim ajutor	43,15

La care se adaugă amplasamentul indicativ OC 46 amplasament în suprafață de 130 mp, alimentație publică, bibliotecă suspendată așa cum a fost precizat în cererea de ofertă în parcul Lumea Copiilor

Nr. crt.	Indicativ amplasament	Destinația bunului	Teren (mp)
16	LC16	Alimentație publică	15
17	LC17	Alimentație publică	15

Raportul de evaluare va fi finalizat într-un termen de 10 de zile de la primirea prezentei NOTĂ DE COMANDĂ.

Prețul serviciilor de evaluare va fi de 2800 lei fără TVA, conform ofertei menționată anterior.  
Plata se va efectua în termen de 30 de zile de la emiterea raportului.



DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICĂ  
Dir. Gen. Doru Adela

DIRECȚIA AUTORIZARE,  
ADMINISTRARE PEȚE ȘI LOGISTICĂ  
Dir. Gen. Ximbor

Intențiu,  
Dir. SIMBARI

111

111

8

8