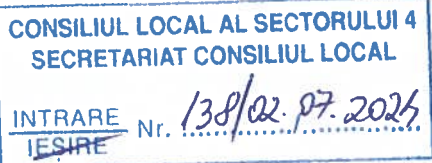




MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4

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 Orășelul 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 nr.P.16.1/88/09.05.2024;

Văzând avizul Comisiei nr. 2 - *Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, realizarea lucrărilor publice, evaluare arhitecturală, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, administrarea domeniului public și privat și avizul Comisiei nr. 6 – Comisia juridică, de disciplină, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor cetățenești, resurse umane, administrarea patrimoniului, protecția consumatorului;*

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 "Orășelul 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.35182/29.04.2024, 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,

Robert-Alexandru STANCIU

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

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

RAPORT DE EVALUARE

Estimare CHIRIE MINIMĂ pentru licitaţie în vederea închirierii

– terenuri în zona: Parcul Oraşelul Copiilor

Adresa: Sector 4, Bucureşti

Data eval.: **14 februarie 2024**

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

Clientul:
PRIMĂRIA SECTORULUI 4

Evaluator:
Păuniţă Andrei Lucian

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:¹

Nr. crt.	Ind.Cf planșă	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

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

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Oraşelul Copiilor, Sector 4, Bucureşti

Referitor la această valoare de piaţă se consideră că este valabilă pentru şi în condiţiile de la data evaluării.

Acest raport este valabil doar pentru data şi în condiţiile descrise în cadrul acestuia, fiind realizat în conformitate cu următoarele standarde din ediţia 2020 a Standardelor de Evaluare a Bunurilor: : SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general); 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.

Evaluator,
Păuniţă Andrei Lucian
Membru titular ANEVAR
Legitimaţie 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

Cuprins

Scrisoarea de transmitere	2
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE CERTIFICARE ȘI REPONSABILITATE	4
I. Introducere	6
I.1 Sinteza	6
I.2 Certificare	9
II. Termenii de referință ai evaluării	10
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
III. Prezentarea datelor	14
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
IV. Analiza pieței	18
IV.1 Analiza cererii	18
IV.2 Analiza ofertei	20
IV.3 Punctul de echilibru	20
V. Analiza celei mai bune utilizări	21
VI. Evaluarea proprietății	23
VI.1. Abordarea prin piață	23
VI.2. Abordarea prin venit	27
VI.3. Abordarea prin cost	28
VII. Analiza rezultatelor și concluzii	29
VIII. Anexe	30
Amplasament	31
Comparabile	33
Fotografii	36
ACTE	37

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

BAZA DE EVALUARE

Valoarea de piaţă - 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 încat sa asigure recuperarea în 25 de ani a pretului de vanzare a terenului în condițiile de piața, 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 Parcul Oraşelul Copiilor, Sector 4, Bucureşti

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 piaţă pentru fiecare amplasament		
	Lei/mp/zi	lei/mp/luna
a) desfăşurarea unor activităţi de comercializare cu caracter sezonier (ocazional)	0,95	28,62
b) activităţi de comercializare a produselor alimentare şi nealimentare – flori	0,91	27,3
c) unităţi de alimentaţie publică şi terase de vară	1,13	33,9
d) activităţi de comercializare exclusivă de presă şi carte	0,53	15,9
e) activităţi de prestări servicii – activităţi de agrement	0,58	17,49
f) anexe	0,58	17,49

Referitor la această valoare de piaţă se consideră că este valabilă pentru şi în condiţiile de la data evaluării.

CONCLUZIE ASUPRA VALORII

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

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 perspectiva 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 Orășelul Copiilor București.

Dreptul de proprietate pentru care se realizează estimarea valorii de piață. Acest drept deplin este definit a fi acel drept real care conferă titularului atribuțiile de posesie, folosință și dispoziție asupra unui bun, atribuție 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 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 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;

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

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. 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 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 Orășelul Copiilor, Sector 4, București

2. Pentru terenurile situate în zona A de impozitare din Parcul Orășelul Copiilor:²

Nr. crt.	Ind.Cf planșă	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 Orășelul Copiilor

² 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.

Suprafața totală pentru închiriat conform notei de comandă este de 1.630 mp de teren în Parcul Orășelul Copiilor, distribuite pe un număr de 6 locații. Mărimea acestor locații 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 pieţei



Harta zonei de interes – Sectorul 4 sudul municipiului Bucureşti.

Delimitarea pieţei: În vederea estimării valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare s-a delimitat piaţa la cea de terenuri şi de spaţii comerciale din zona Municipiului Bucureşti şi în special pe cea din zona Sectorului 4 .

Analiza productivităţii proprietăţii. Pe piaţa specifică a proprietăţii, s-a constatat că principale caracteristici de care potenţialii cumpărători ţin seamă, în procesul de luare a deciziei, sunt: localizarea proprietăţii (aceasta trebuie să permită accesul facil la punctele de interes), suprafaţa terenului, indicii urbanistici (CUT, POT) disponibilitatea locurilor de parcare, traficul pietonal

IV.1 Analiza cererii

Cerea de terenuri ce au altă destinaţie decât cea agricolă din zona de sud a Municipiului Bucureşti şi în special a zonei analizate pentru această evaluare a fost afectată de evoluţia economiei post pandemiei de Covid-19, precum şi de criza provocată de Războiul din Ucraina.

La nivel naţional se raportează o creştere robustă a spaţiului modern de retail, atingând acum un impresionant 4,2 milioane de metri pătraţi – un salt de 112.000 mp faţă de anul trecut.

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

RAPORT DE EVALUARE

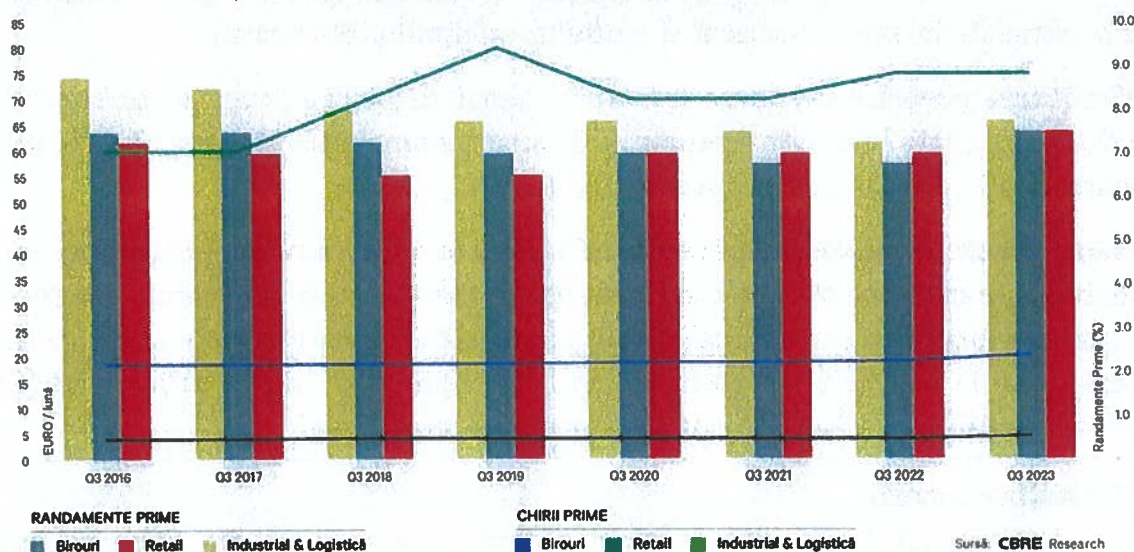
Chirie minimă Parcul Orașului Copiilor, Sector 4, București

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, chirile 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 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 imobile 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 Orășelul 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
Elemente specifice tranzacționării				
Drepturi de proprietate	depline	depline	depline	depline
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat		1443	1261	970
Condiții de finantare	normale	normale	normale	normale
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat		1443	1261	970
Condiții de vanzare	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 plata	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
Elemente specifice proprietății				
Localizare	Tineretului	Parcul Garol	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 Orașelul 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 comparabilei C, deoarece aceasta din urmă este cea mai asemănătoare cu proprietatea subiect și nu a suferit decât ajustarea pentru tranzacționare și cea pentru amenajare.

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

Estimarea Chiriei minime

Datorita faptului ca nu exista o piata activa si coerenta a inchirierii de terenuri, este greu de estimat o rata de capitalizare specifica terenurilor. Din acest motiv, in mod 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 14 februarie 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 Parcul Oraşelul Copiilor, Sector 4, Bucureşti

domeniulul public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4 este:

Valoarea de chirie minimă estimată prin abordarea prin piaţă pentru fiecare amplasament		
	Lei/mp/zi	lei/mp/luna
a) desfăşurarea unor activităţi de comercializare cu caracter sezonier (ocazional)	0,95	28,62
b) activităţi de comercializare a produselor alimentare şi nealimentare – flori	0,91	27,3
c) unităţi de alimentaţie publică şi terase de vară	1,13	33,9
d) activităţi de comercializare exclusivă de presă şi carte	0,53	15,9
e) activităţi de prestări servicii – activităţi 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:³

A) Parcul Oraşelul Copiilor

Nr. crt	Ind.Cfp lanşă	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

³ 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: $\text{Preţ} = \text{VNE}/c$

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

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.

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 acesteia 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:⁴

A)Parcul Oraşelul Copiilor

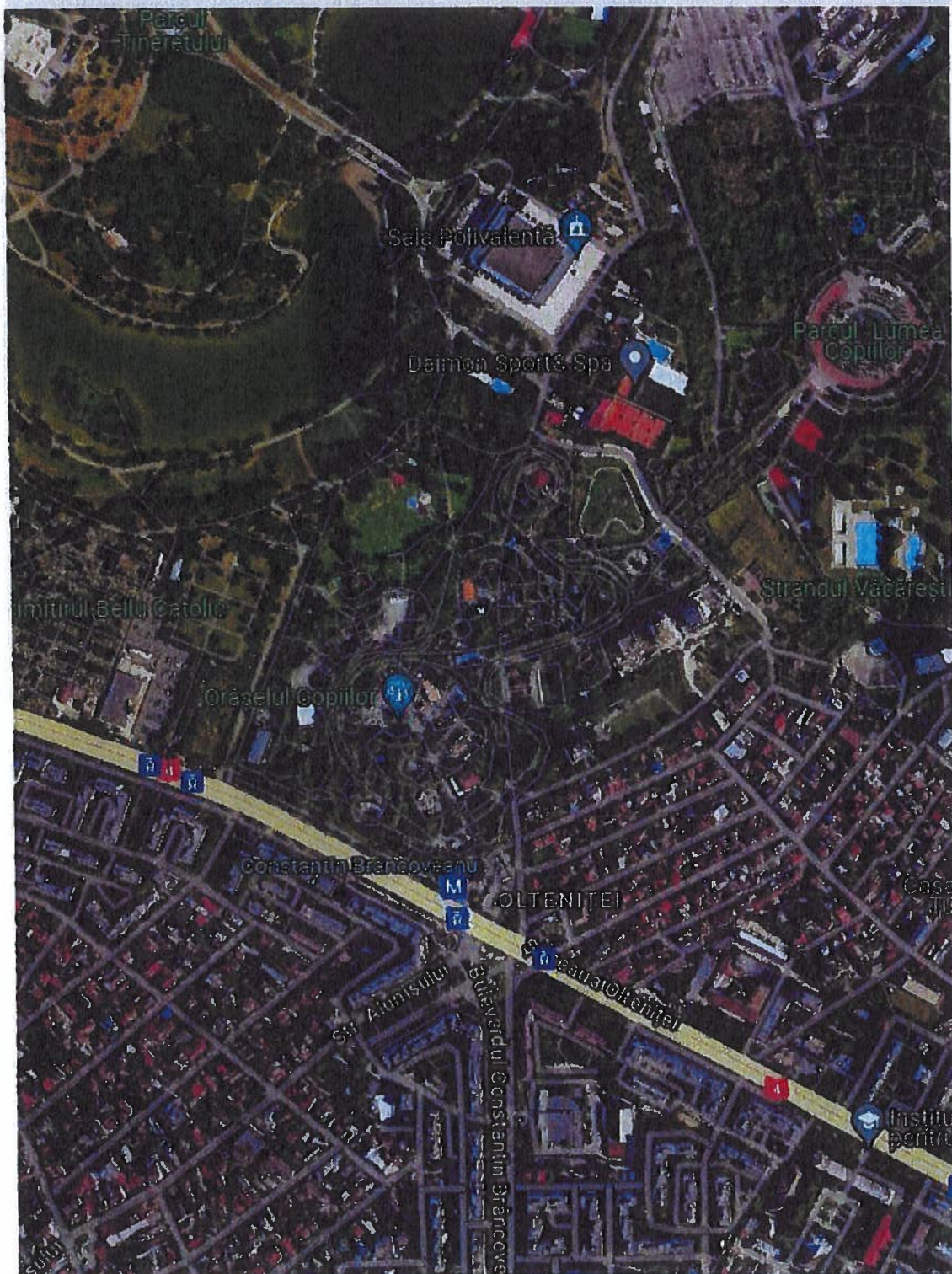
Nr. crt.	Ind.cf. planșă	Specific activitate	Supr. (mp.)	Chiria minimă pe mp/zi	Chiria minimă pe lună (lei/lună)
1.	OC82	Agreement	30	0,58	522
2.	OC83	Agreement	50	0,58	870
3.	OC84	Agreement	50	0,58	870
4.	OC85	Agreement	50	0,58	870
5.	OC86	Agreement	1390	0,58	24186

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

⁴ 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.

VIII. Anexe

Amplasament























Suprafeţe de închiriat în Parcul Oraşelul Copiilor

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Oraşelul Copiilor, Sector 4, Bucureşti

Oferte de inchiriere terenuri

	Teren de inchiriat bos Sectorul Ciocanele 300 m ² teren în 10 m. Construcii	500 €	Construcţie rapidă	Mapa terenului
	Prelungirea Ghancea Sectorul Ciocanele Ghancea 5000 m ² teren în 10 m. Construcii	3.500 €	Construcţie rapidă	Mapa terenului
	Inchiriaza teren Berce Sectorul Berce 100 m ² teren în 10 m. Construcii	800 €	Construcţie rapidă	Mapa terenului
	Teren constructi da Sectorul Ciocanele 700 m ² teren în 10 m. Construcii	700 €	Construcţie rapidă	Mapa terenului
	Inchiriaza teren Rand Sectorul Rand 100 m ² teren în 10 m. Construcii	500 €	Construcţie rapidă	Mapa terenului
	Inchiriaza teren Sectorul Rand 200 m ² teren în 10 m. Construcii	600 €	Construcţie rapidă	Mapa terenului
	Inchiriaza 10 000mp Sectorul Ciocanele 10000 m ² teren în 10 m. Construcii	10.000 € + TVA	Construcţie rapidă	Mapa terenului
	Inchiriaza teren intravi Sectorul Ciocanele 100 m ² teren în 10 m. Construcii	513 €	Construcţie rapidă	Mapa terenului
	Teren 720 mp Calea Sectorul Ciocanele 720 m ² teren în 10 m. Construcii	3.000 €	Construcţie rapidă	Mapa terenului
	Inchiriaza vand Teren Sectorul Ciocanele 10000 m ² teren în 10 m. Construcii	60.000 €	Construcţie rapidă	Mapa terenului
	Inchiriaza teren centru Sectorul Ciocanele 300 m ² teren în 10 m. Construcii	1.990 €	Construcţie rapidă	Mapa terenului
	Teren zona 13-Septe Sectorul Ciocanele 100 m ² teren în 10 m. Construcii	9.170 € + TVA	Construcţie rapidă	Mapa terenului
	Teren Litracentral 52 Sectorul Ciocanele 100 m ² teren în 10 m. Construcii	1.661 € + TVA	Construcţie rapidă	Mapa terenului
	Teren zona 13-Septe Sectorul Ciocanele 100 m ² teren în 10 m. Construcii	2.160 € + TVA	Construcţie rapidă	Mapa terenului
	Teren de constructie Sectorul Ciocanele 100 m ² teren în 10 m. Construcii	5.000 €	Construcţie rapidă	Mapa terenului
	Teren aparatori pabie Sectorul Ciocanele 100 m ² teren în 10 m. Construcii	4.000 €	Construcţie rapidă	Mapa terenului
	Teren Nicolae Gngar Sectorul Ciocanele 100 m ² teren în 10 m. Construcii	1.000 €	Construcţie rapidă	Mapa terenului
	Teren de inchiriaza Sectorul Ciocanele 100 m ² teren în 10 m. Construcii	5.200 €	Construcţie rapidă	Mapa terenului
	Inchiriaza Teren Zona Sectorul Ciocanele 100 m ² teren în 10 m. Construcii	600 €	Construcţie rapidă	Mapa terenului
	Teren de inchiriaza bos Sectorul Ciocanele 300 m ² teren în 10 m. Construcii	600 €	Construcţie rapidă	Mapa terenului

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Oraşelul Copiilor, Sector 4, Bucureşti

Comparabile

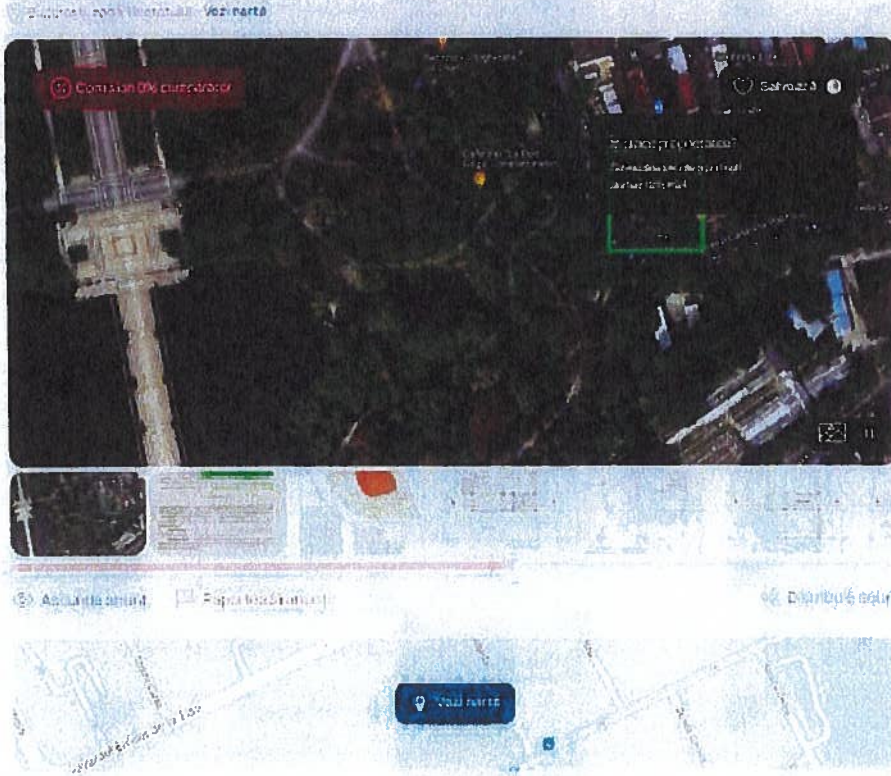
Comparabila

A1

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

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

TEREN / P&L 697.872 €



0775 358 477
Apelarea unui

FIUP BARBACARU
proprietar

Trimitere mesaj

Descriere

DIRECT PROIECTAT, dintr-un proiect deosebit, MERITAVAZUT!
Acușă plată în CRIPTO
Este un teren P&L UNIC, cat fierat
1. Locul este în zona de dezvoltare a orașului în plină
2. Este în zona guvernamentală 100% la o străzi Condești, Răpănoș și Lănești
3. Este un teren liber - fără construcții pe el
4. Un singur teren din zona în spațiu verde
5. Terenul are o suprafață de 469mp
Terenul a fost cumpărat în 2017 și este situat pe o zonă în dezvoltare autorizată și de construire de către Ministerul Culturii
Terenul este proiectat și este gata pentru familia mare de TOT ANUL ÎN ÎNălțime. Săptămânal, gata pentru 2 mașini, o singură oprire, un spațiu de joacă
Fierat în zona de dezvoltare, localitate cu o viață, un spațiu de joacă (în stil european), în zona de dezvoltare
Ea 1. Locul este în zona guvernamentală 100% la o străzi Condești, Răpănoș și Lănești
Ea 2. Este un teren liber - fără construcții pe el
Suprafața este plată și este gata pentru dezvoltarea și construirea de către Ministerul Culturii
Anchetă: 120-75mp
Suprafața de construcție: 314mp și 40mp cu subsol
Este o zonă foarte bună de dezvoltare: grădinițe, școli, băi, metrou, plus și OLA în zona de dezvoltare (Copacii Tineretului) la distanță de maxim 10 minute de mers

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Oraşelul Copiilor, Sector 4, Bucureşti

Comparabila

B1

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

Teren in zona Siñca, Tineretului, suprafața 576mp, deschidere 29m, ut...

749.000 €

București, Sector 4, zona Tineretului - Y63(Sacaj)



Descriere

Ageșim să vindeți în cele mai bune condiții un teren în zona Tineretului, Siñca, cu o suprafață de 576mp. Caracteristici de referință: situație urbană în 2025 și un set de specificații în condiție în zona M2, POT=61%, C.U.T=24. Suprafață minimă constructibilă conform planșei de urbanism este de 1409mp. Terenul este în posesia de la sine utilitate. Pentru mai multe detalii, vă puteți contacta în orice moment.

Specificații

Identificator	2019-03003	Articol nr. 25/16/21/22
Suprafață teren	576 mp	
Tip teren	construcții	
Categoria teren	intravilan	
Construcții pe teren	Nu	
Salpêtre	Nu	
Front strada	29 m	
Num. etaje	2	
P.O.T.	70%	
C.U.T.	24	
Înălțime teren	0.63 (13%)	
Susținerea urbanistică	P.U.C	

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Oraşelul Copiilor, Sector 4, Bucureşti

Comparabila

C1

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

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

Prima pagina · Terenuri constructii de vanzare · Terenuri constructii de vanzare in Bucuresti · zona Tineretului · Inapoi

Teren de vanzare Stanei - Oraselul Copiilor, Brancoveanu 1000 € / mo **224.000 €**

Bucuresti zona Tineretului · Vezi harta

0722 607 797
Apelarezi gratis

J
Novac Cristina
proprietar

Trmite mesaj

Ascunde anunț · Raportează anunț · Distribuie anunț

Vezi harta

Descriere

De vanzare un teren cu o suprafata de 224 mp ce se afla in zona Maritisor, Brancoveanu, pe o strada infundata, fara trafic. Acesta face parte din zona de case. Inmediata apropiere se afla parcul Oraselul Copiilor si parcul Tineretului.

Terenul nu este gol, are in prezent 2 constructii demolabile, insa terenul este aproape patrat, 14x16, ceea ce permite o constructie de cel puțin 100 mp si curtea lărgă de 124 mp.

Acesta este recordat la apa, canaliza, curent iar gaze e fiind in fata porti.

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificatii

D Anunț XV0603NIL	Actualizat în 20/05/2022
Suprafata teren	224 mp
Tip teren	constructii
Clasificare teren	intravilan
Constructie pe teren	Nu
Lot parcele	Nu
Front stradal	14 m

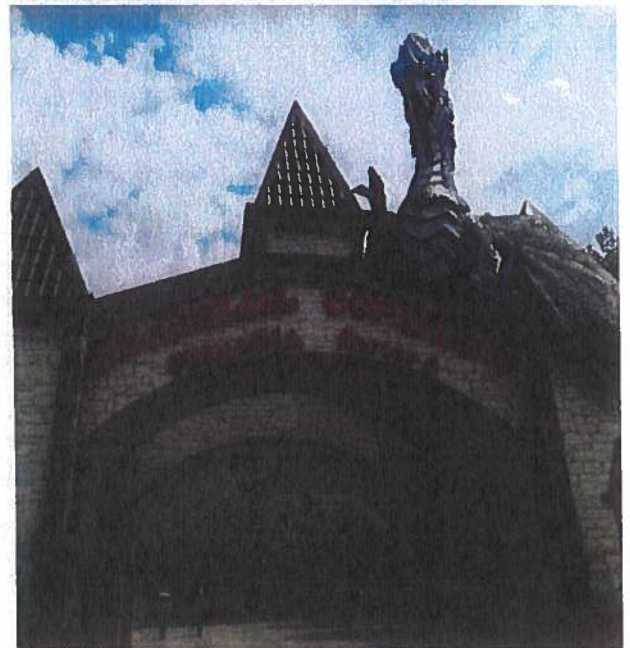
RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Oraşelul Copiilor, Sector 4, Bucureşti

Harta amplasarea comparabilelor



Fotografii



RAPORT DE EVALUARE

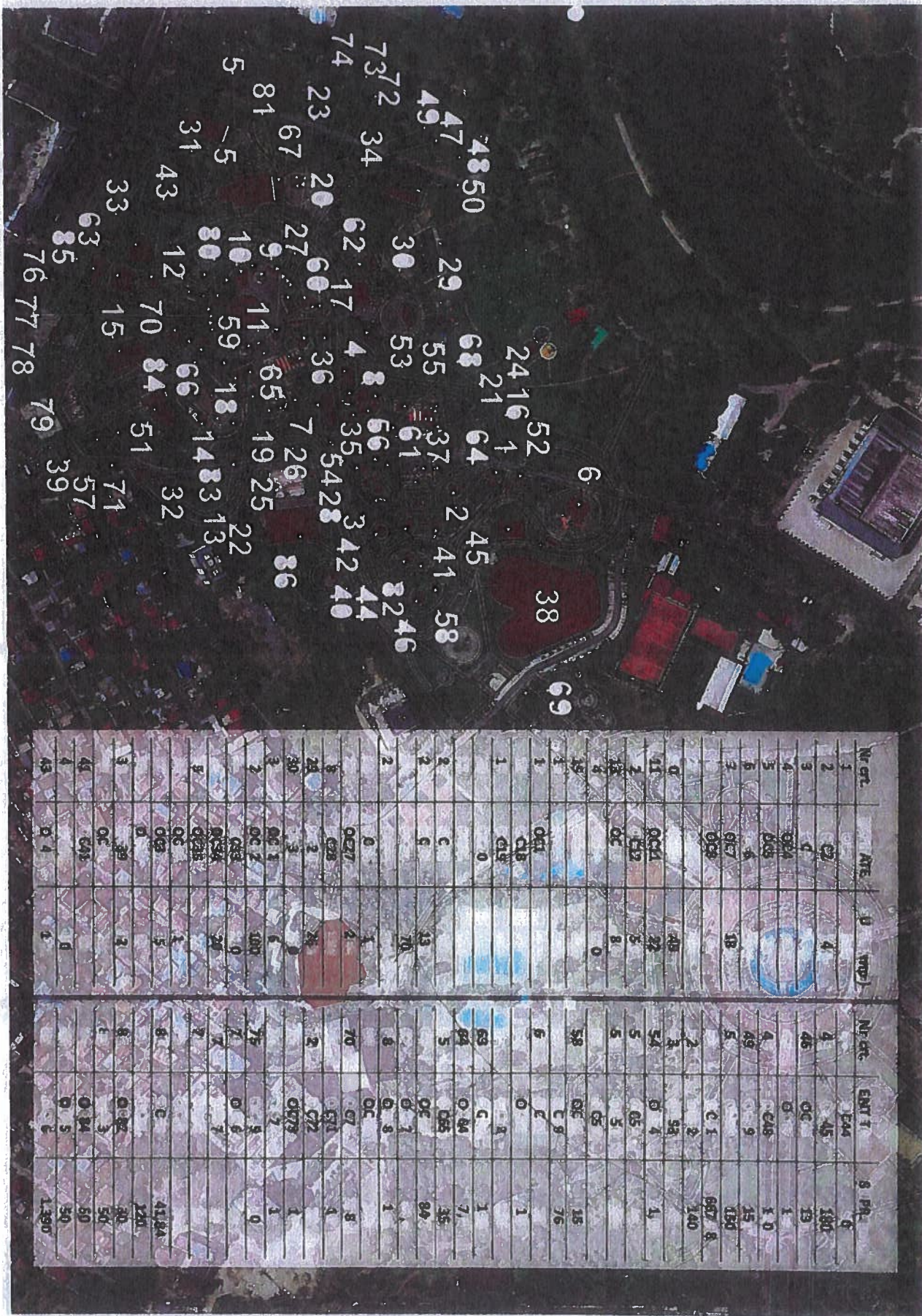
Chirie minimă Parcul Oraşelul Copiilor, Sector 4, Bucureşti

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 BUCURESTI
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 CIBG Federation

RISA SIMTEX

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

**DIRECȚIA AUTORIZĂRI, ADMINISTRARE PIETE 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

08 FEB 2024

NOTĂ DE COMANDĂ



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

✓ Intocmire Raport de evaluare în vederea estimării unei valori de referință pentru închirierea terenurilor, domeniu 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	70
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	Biblioteca 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 primire 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 Orașelul 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:¹

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 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 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

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

Scrisoarea de transmitere2

I. Introducere5

 I.1 Sinteza5

 I.2 Certificare.....8

II. Termenii de referință ai evaluării9

 II.1 Identificarea și competența evaluatorului9

 II.2 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați.....9

 II.3 Scopul evaluării.....9

 II.4 Identificarea proprietății. Drepturi de proprietate analizate9

 II.5 Tipul valorii.....9

 II.6 Data evaluării.....10

 II.7 Documentarea efectuată.....10

 II.8 Natura și sursa informațiilor10

 II.9 Ipoteze și ipoteze speciale.....10

 II.10 Restricții de utilizare, difuzare și publicare12

 II.11 Declarația de conformitate cu SEV12

 II.12 Descrierea raportului13

III. Prezentarea datelor13

 III.1 Piața locală13

 III.2 Situația juridică.....14

 III.3 Descriere teren14

 III.4 Descrierea clădirii.....16

 III.5 Bunuri mobile și alte elemente care nu sunt proprietăți imobiliare.....16

 III.6 Istoricul proprietății subiect.....17

IV. Analiza pieței17

 IV.1 Analiza cererii17

 IV.2 Analiza ofertei19

 IV.3 Punctul de echilibru.....19

V. Analiza celei mai bune utilizări.....20

VI. Evaluarea proprietății22

 VI.1. Abordarea prin plată22

 VI.2. Abordarea prin venit26

 VI.3. Abordarea prin cost.....27

VII. Analiza rezultatelor și concluzii28

VII. Anexe30

 Comparabile31

 Fotografii34

 ACTE.....35

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 Orașelul Copiilor și Lumea Copiilor
PROPRIETAR	PRIMĂRIA SECTORULUI 4
ADRESĂ PROPRIETATE	Sector 4, București
NUMAR CADASTRAL	- pentru teren,
CARTEA FUNCARĂ	-
DATA INSPECȚIE	08 aprilie 2024
DATA EVALUĂRII	08 aprilie 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 Orașelul Copiilor Parcul Lumea Copiilor

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 în municipiul București, începând 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.

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 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.

I.2 Certificare

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

- i. Evaluarea a fost efectuată de Păuniță Andrei Lucian, membru titular ANEVAR, număr de legitimație 18809
- ii. Analiza, opiniile și concluziile mele se limitează doar la ipotezele și concluziile limitative menționate și se bazează pe raționamentul meu profesional imparțial și nepărtinitor.
- iii. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- iv. Posed cunoștințele necesare pentru a îndeplini misiunea de evaluare în mod competent. Nicio persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii.
- 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 perspectiva în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu sunt părtinitor față de vreuna din părțile implicate.
- 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 stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- x. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Natională 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 Oraşelul Copiilor București.

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

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

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

II.5 Tipul valorii

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

prudent și fără constrângere.

Monedele folosite pentru a exprima valoarea de piață la data de 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 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;

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

Inspectoratul pentru Situații de Urgență București-Ilfov asigură intervențiile în caz de urgență, intervențiile medicale de urgență sunt asigurate de Serviciul de Ambulanță București-Ilfov, iar de siguranța 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 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 Orășelul 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 Orășelul Copiilor:

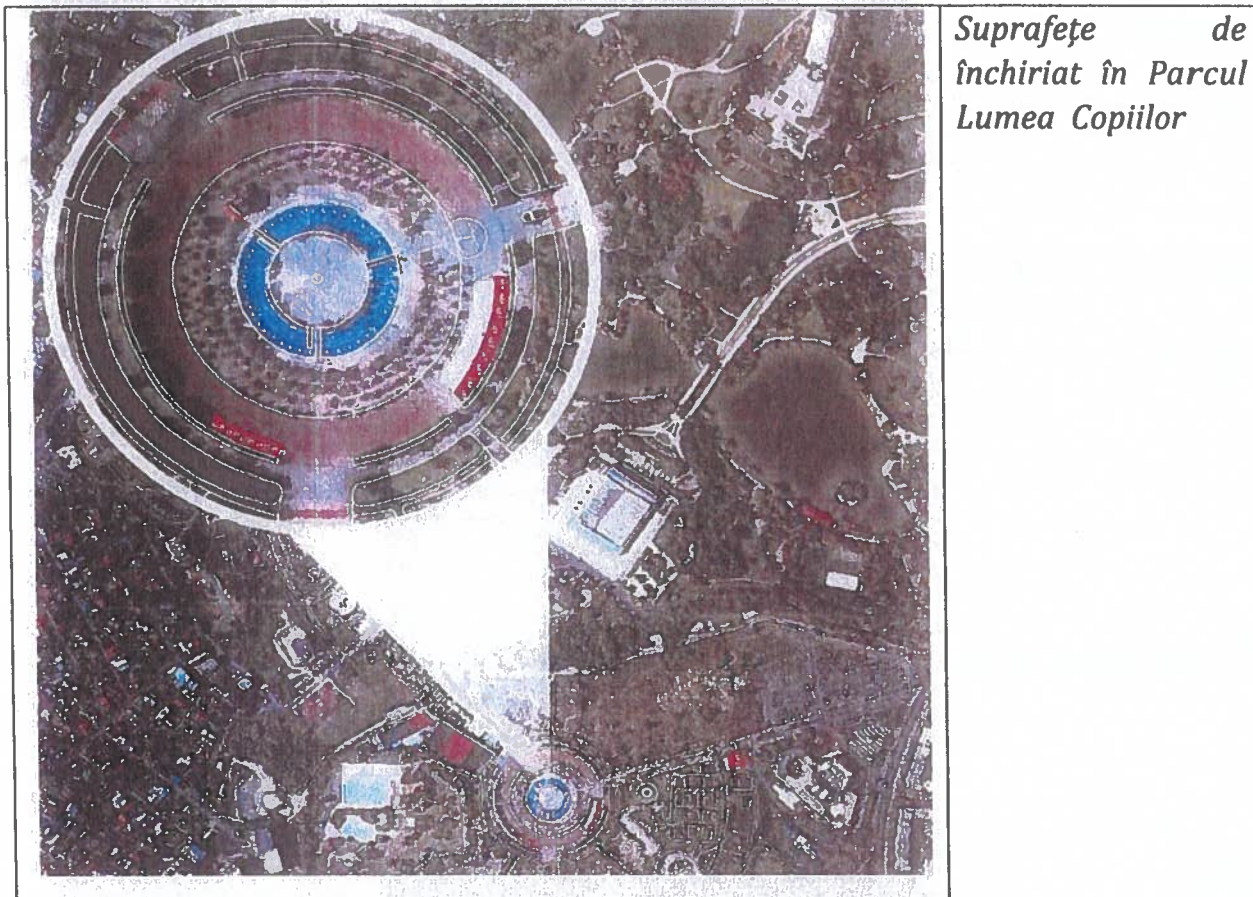
Nr.crt.	Ind.Cfplanşă	Specific activitate	Supr. (mp.)
1.	OC46	Biblioteca suspendată/alimen. publică	130
2.	OC87	Punct de prim ajutor	43,15

-Parcul Lumea Copiilor:

Nr. crt.	Indicat iv Cf. planşă	Specific activitate	Supraf (mp.)
1.	LC16	Alimentație publică	15
2.	LC17	Alimentație publică	15



Suprafețe de închiriat în Parcul Oraşelul 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 minimă 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 pietei



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.

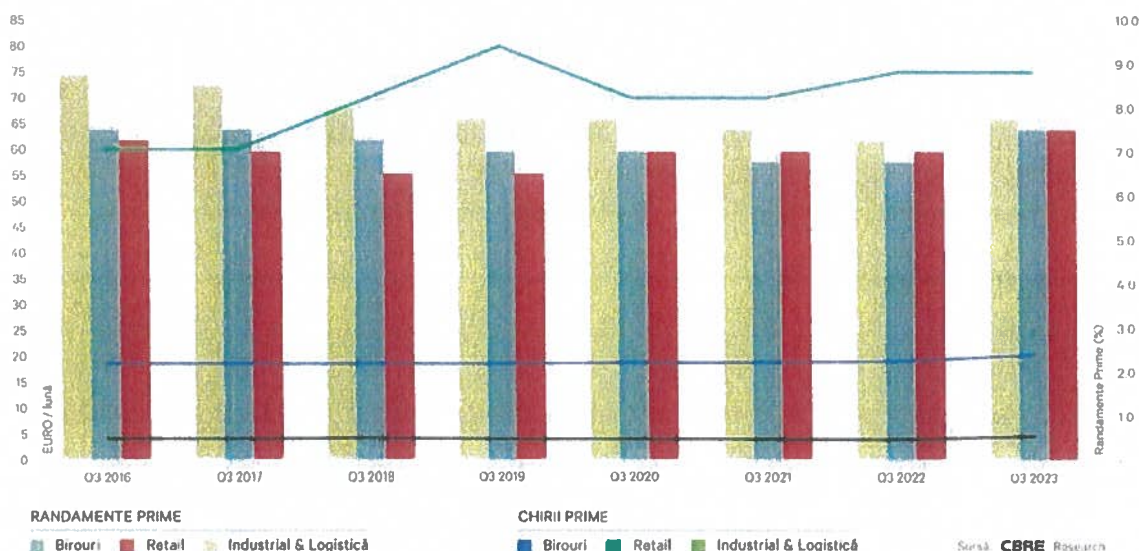
Cea mai mare parte a acestei creșteri (67%) a apărut în al treilea trimestru, cu Carolina Mall din orașul Alba Iulia, o realizare a Prime Kapital, aflându-se acum în centrul atenției. Parcurile de retail sunt, de asemenea, în prim-plan, revendicând 40% din suprafața totală a stocului modern.

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 unifamilare.

IV.2 Analiza ofertei

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

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

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

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 Orașelul Copiilor și Parcul Lumea 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 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
Elemente specifice tranzacționării				
Drepturi de proprietate	depline	depline	depline	depline
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat		1443	1261	970
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat		1443	1261	970
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat		1443	1261	970
Cheltuieli imediat după cumparare	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
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
Elemente specifice proprietății				
Localizare	Tineretului	Parcul Carol	Parcul Carol	Tineretului
Ajustare (%)		-32,78%	-23,08%	0%
Ajustare (euro)		-473	-291	0
Suprafață	-	135	230	3000
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Formă teren	regulată	regulată	regulată	regulată
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Front stradal	-	60	29	20
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Utilități	în zonă	în zonă	în zonă	în zonă
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
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 plată 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 Orașelul 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:²

a) Parcul Orașelul 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
----------	----------------------	---------------------	---------------	------------------------	-----------------------

² 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.

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: $\text{Preț} = \text{VNE}/c$

Aceaastă 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 căsuțe), piața specifică a acestora 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:³

a) Parcul Orașelul Copiilor

Nr.crt.	Ind.Cfpl nșă	Specific activitate	Supr. (mp.)	Chiria a mini mă 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

³ 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.	Indicativ Cf. planșă	Specific activitate	Suprafață (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

VII. Anexe

Oferte de inchiriere terenuri

	Teren de inchiriat ece Bucuresti, Calea Calugareni 200m ² teren arbori, Calugareni	500 €	Contact rapid	Vezi oferta
	Pretungirea Ghencea Bucuresti, Pretungirea Ghencea 5000m ² teren arbori, Ghencea	3.500 €	Contact rapid	Vezi oferta
	Inchiriez teren Serce Bucuresti, Serce 100m ² teren arbori, Calugareni	800 €	Contact rapid	Vezi oferta
	Teren constructi de Bucuresti, Calea Calugareni 200m ² teren arbori, Calugareni	700 €	Contact rapid	Vezi oferta
	Inchirie teren Rano Bucuresti, Rano 100m ² teren arbori, Calugareni	900 €	Contact rapid	Vezi oferta
	Inchirie teren Bucuresti, Rano 200m ² teren arbori, Calugareni	800 €	Contact rapid	Vezi oferta
	Inchirie 10 000mp Bucuresti, Rano 10000m ² teren arbori, Calugareni	10.000 € - TVA	Contact rapid	Vezi oferta
	Inchiriez teren intrav Bucuresti, Rano 100m ² teren arbori, Calugareni	513 €	Contact rapid	Vezi oferta
	Teren 720 mp Calea Bucuresti, Calea Calugareni 720m ² teren arbori, Calugareni	3.000 €	Contact rapid	Vezi oferta
	Inchiriez vand Teren Bucuresti, Calea Calugareni 10000m ² teren arbori, Calugareni	60.000 €	Contact rapid	Vezi oferta
	Inchiriez teren castru Bucuresti, Calea Calugareni 200m ² teren arbori, Calugareni	1.990 €	Contact rapid	Vezi oferta
	Teren zona 13 Septe Bucuresti, Zona 13 Septembrie 100m ² teren arbori, Calugareni	8.170 € - TVA	Contact rapid	Vezi oferta
	Teren Ultracentral 52 Bucuresti, Ultracentral 50m ² teren arbori, Calugareni	1.661 € - TVA	Contact rapid	Vezi oferta
	Teren zona 13 Septe Bucuresti, Zona 13 Septembrie 50m ² teren arbori, Calugareni	2.160 € - TVA	Contact rapid	Vezi oferta
	Teren de constructie Bucuresti, Calea Calugareni 200m ² teren arbori, Calugareni	5.000 €	Contact rapid	Vezi oferta
	Teren aparatori patine Bucuresti, Calea Calugareni 200m ² teren arbori, Calugareni	4.000 €	Contact rapid	Vezi oferta
	Teren Nicolae Gogea Bucuresti, Calea Calugareni 200m ² teren arbori, Calugareni	1.000 €	Contact rapid	Vezi oferta
	Teren de inchiriat Bucuresti, Calea Calugareni 200m ² teren arbori, Calugareni	5.200 €	Contact rapid	Vezi oferta
	Inchiriez Teren Zona Bucuresti, Calea Calugareni 200m ² teren arbori, Calugareni	600 €	Contact rapid	Vezi oferta
	Teren de inchiriat ece Bucuresti, Calea Calugareni 200m ² teren arbori, Calugareni	900 €	Contact rapid	Vezi oferta

Comparabile

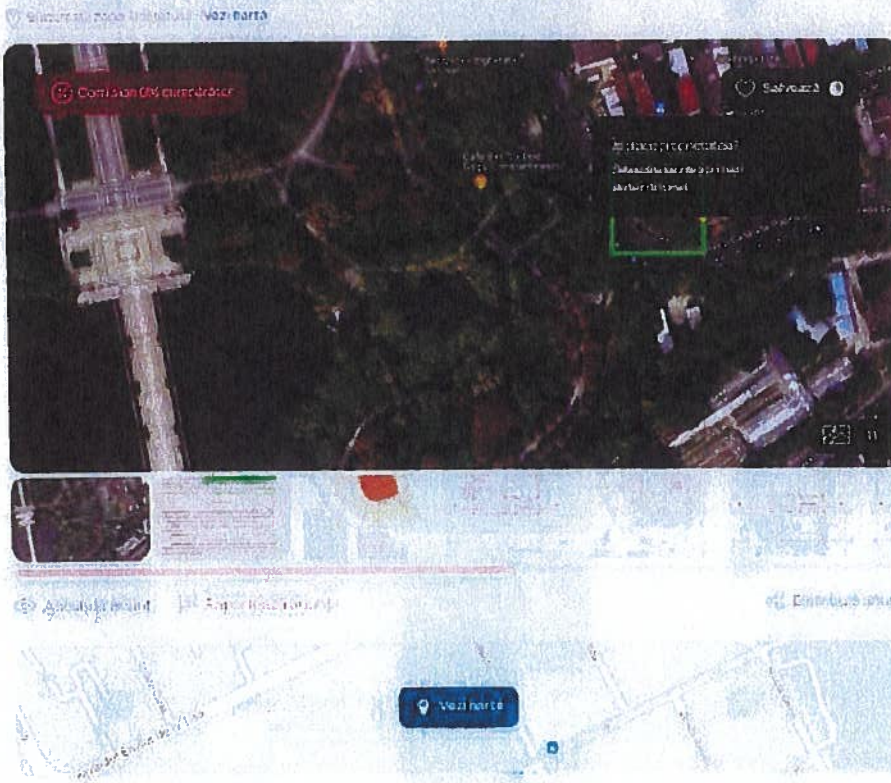
Comparabila

A1

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

TEREN UNIC Vis-a-Vis Parcul Carol. Liber + Autorizat e de Construirel Pr...

697.872 €



0775 368 477

WhatsApp

FILIP BARBĂCARU

IMOBILIAR

Trimită mesaj

Descriere

DIRECTOR PROPRIETAR, denumirea companiei: MERITA VAZULI
 Aeroportul internațional CAROL I
 Entreprinderea PRIMĂRII din București

1. Locașul este în Vis-a-Vis de parcul Carol și Lumea Copiilor în București
2. Încălzirea este centralizată și este în raza de acțiune a Sistemului de Distribuție a Caldurii din București
3. Este în complet de locuri + înra costurile sunt mici
4. Un teren unic, liber + autorizat de Construcție
5. Terenul este în raza de acțiune a Sistemului de Distribuție a Caldurii din București

TEREN UNIC VIS-A-VIS PARCUL CAROL I. LIBER + AUTORIZAT DE CONSTRUCȚII

Terenul este în raza de acțiune a Sistemului de Distribuție a Caldurii din București. Toate serviciile necesare sunt disponibile în raza de acțiune a Sistemului de Distribuție a Caldurii din București.

Față de faptul că terenul este în raza de acțiune a Sistemului de Distribuție a Caldurii din București, la momentul achiziției, trebuie să se ia în considerare și costurile necesare pentru realizarea sistemului de distribuție a caldurii în cadrul terenului.

Este în complet de locuri + înra costurile sunt mici

Suprafața terenului este de 120,75 mp

Suprafața terenului este de 120,75 mp

Este în raza de acțiune a Sistemului de Distribuție a Caldurii din București

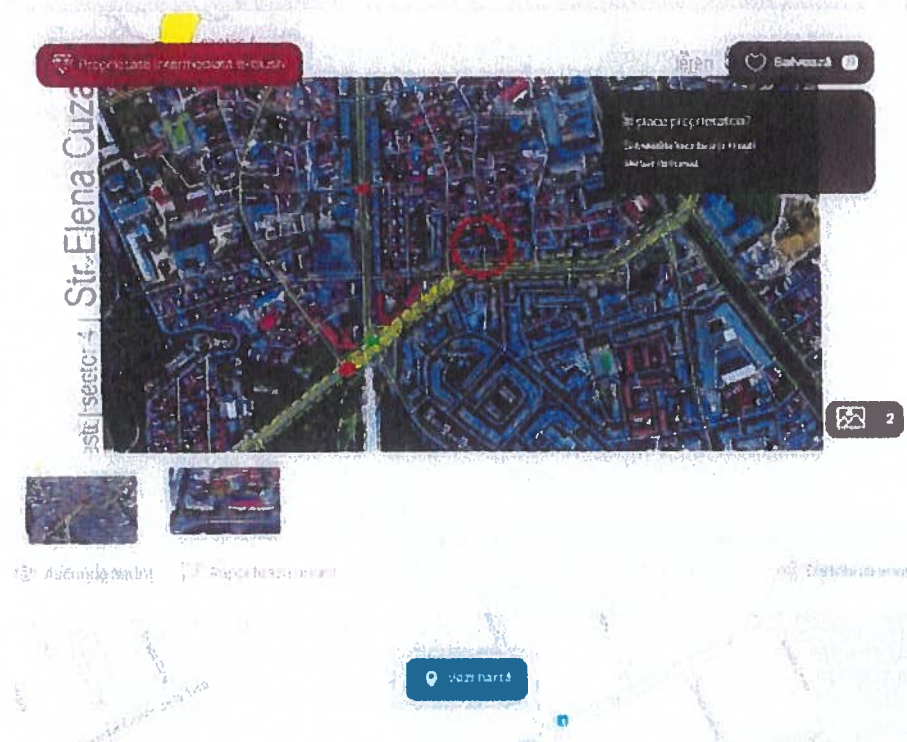
Terenul este în raza de acțiune a Sistemului de Distribuție a Caldurii din București

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 €

Bucuresti, Sector 4, Zona Tineretului - Yazincă



0749 233 924
021 3327 070 / 0724 404 058

Dragos Costache
Distribuitor

ABONAMENT

Trimite mesaj

Descriere

Avem 9% virgulă spre vânzare în terenul în zona Tineretului, Sinca, cu o suprafață de 576mp. Caracterizat de urbanism mediu în anul 2020 cu un nivel de specificitate în modurile în zona B1, ECT=613, C.U.T=2 A. Suprafața minimă construită în cadrul proiectului este de cel puțin 1500 mp. Terenul este edificabil de toate utilitățile. Pentru mai multe detalii, vă rugăm să contactați telefonul!

Specificații

Suprafața terenului	576 mp
Tip teren	constructii
Clasă de teren	Intervenții
Substrucție existentă	Nu
Ușor accesibil	Nu
Front străzi	29 m
Nr. funcții	2
E.O.T	70%
C.U.T	2
Încadrare teren	0,6° (1%)
Sistem coord. urbanistic	F.U.O

Comparabila

C1

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

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

Prima pagină · Terenuri construite de vânzare · Terenuri construite de vânzare în București · Zona Tineretului · Inchide

Teren de vânzare Stanel - Orasul Copiilor, Brancoveanu 1050 €/mp **224.000 €**

București zona Tineretului - [Vezi hartă](#)

0722 607 797
Apelăază acum

J
Novac Cristina
proprietar

[Trimite mesaj](#)

Ascunde anunt · [Raportează anunt](#) · [Listează anunt](#)

[Vezi hartă](#)

Descriere

De vânzare un teren cu o suprafață de 224 mp ce se află în zona Marțișor, Brancoveanu, pe o stradă infundată, fără trafic. Acesta face parte din zona de case, în imediata apropiere se află parcul Oraşelul Copiilor și parcul Tineretului.

Terenul nu este gol, are în prezent 2 construcții demontabile, însă terenul este aproape pătrat 14x16, ceea ce permite o construcție de cel puțin 100 mp și curte la perimetru de 124mp.

Acesta este racordat la apă, canalizare, curent iar gazele fiind în faza proiect.

Notițe

[Afișează conținutul](#)

[Adaugă](#)

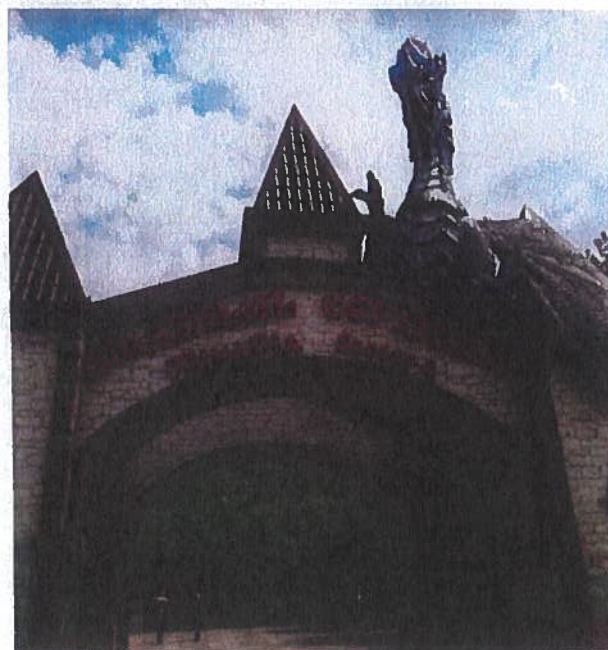
Specificații

ID anunt	XV0603NIL	Actualizat în	06/05/2022
Suprafața teren	224 mp		
Tip teren	construcții		
Clasificare teren	intravilan		
Construcție pe teren	Nu		
Lot parcele	Nu		
Frontul strădal	14 m		

Harta amplasarea comparabilelor

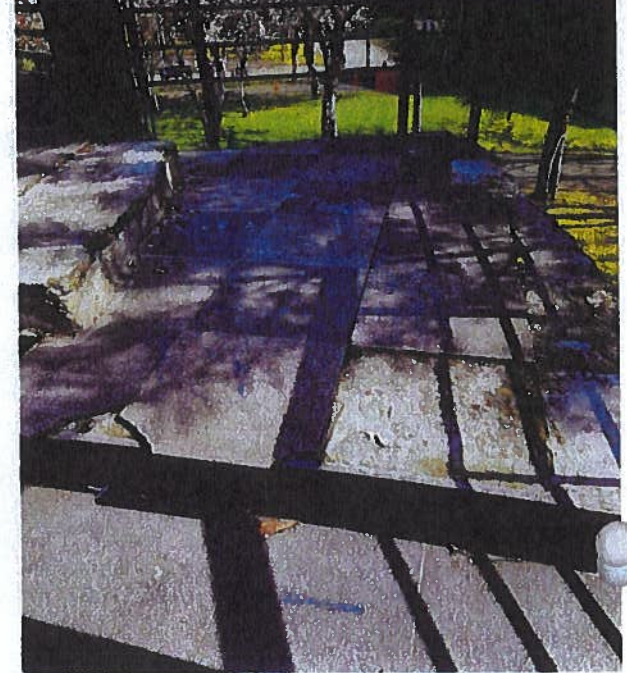
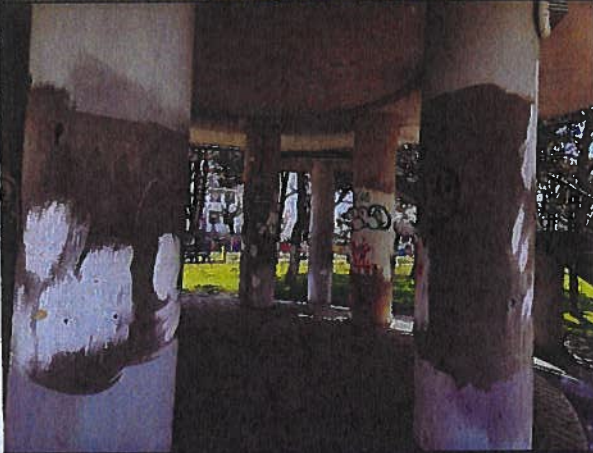


Fotografii



RAPORT DE EVALUARE

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



ACTE

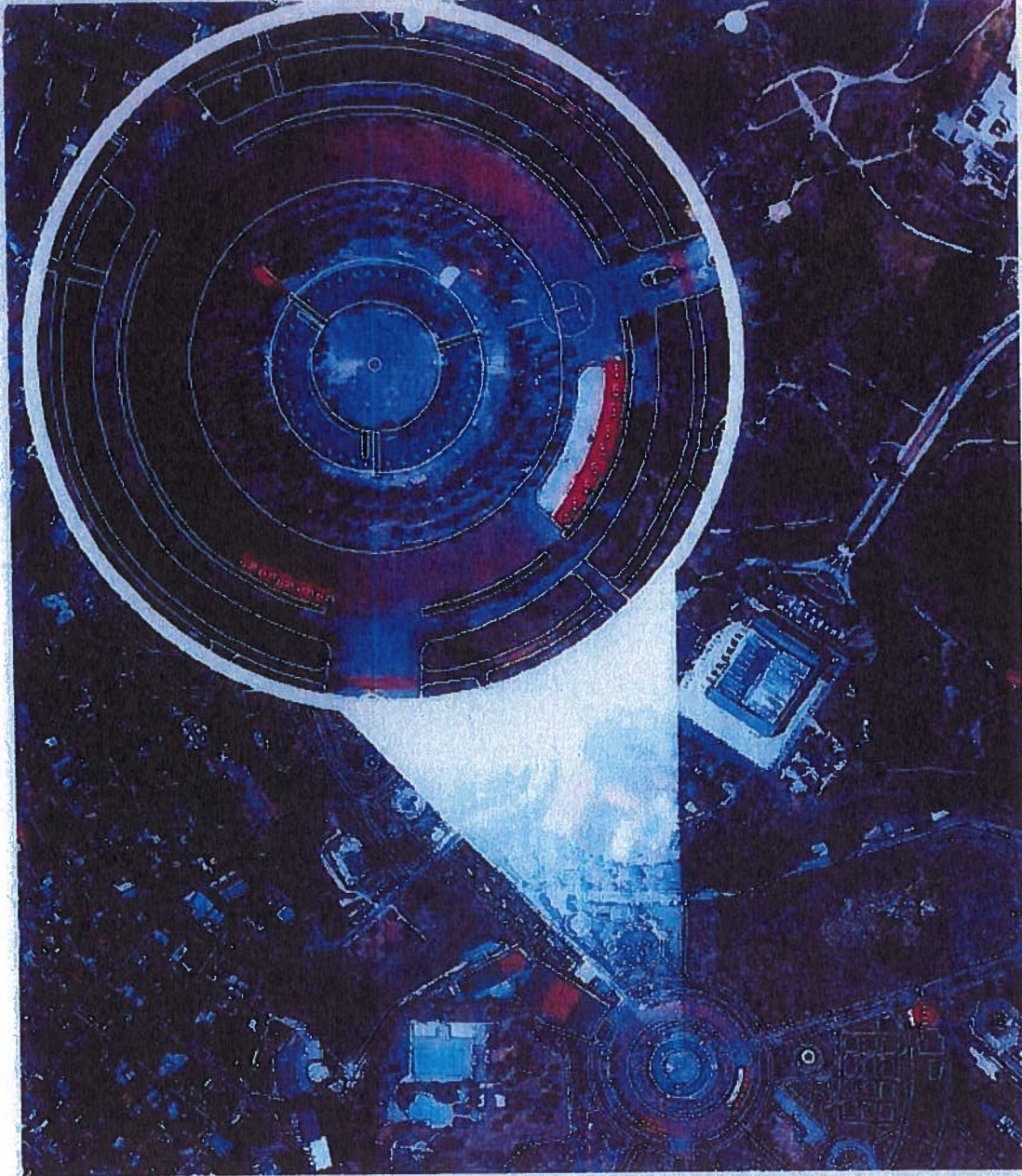
RAPORT DE EVALUARE

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



RAPORT DE EVALUARE

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



RAPORT DE EVALUARE

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



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR**

APARATUL DE SPECIALITATE

B-dul George Călugăre nr.4-16 sector 4, București

Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.00

Membru al F.I.S.T. (Fondul Intersectorial)

RIȘA SIMTEX

Compania de servicii economice și tehnice
SRL
București
180 45001

**DIRECȚIA AUTORIZĂRI, ADMINISTRARE PIȘTE ȘI LOGISTICĂ
SERVICIUL PATRIMONIU ȘI ARHIVĂ
NR. P.16.2/6802.04.2024**

NOTĂ DE COMANDĂ

Ca trece,

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

Referitor: oferta DVS. pentru servicii de evaluare terenuri, domeniu public, aflate în administrarea Consiliului Local Sector 4, înregistrată la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr 25015/26.03.2024

Vă transmitem prezenta notă de comandă cu privire înscrisura unui Raport de evaluare teren în vederea stabilirii valorii nominale de închiriere pentru următoarele amplasamente din parcul Oraşelul Copiilor și parcul Lumea Copiilor, după cum urmează:
în parcul Oraşelul 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	LC 16	Alimentație publică	15
17	LC 17	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 la primirea raportului.



**DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICĂ
Dir. Gen. Dana Adriana POPESCU**

**DIRECȚOR AUTORIZARE
ADMINISTRARE PIȘTE ȘI LOGISTICĂ
Dir. Gen. Andrei Lucian II**

înlocuitor
Dir. Gen. BATMARI



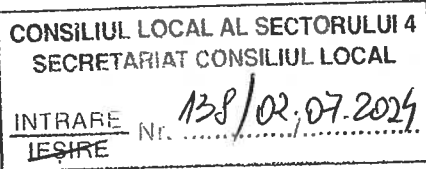
**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR**

***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



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 publici, 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 BUCURESTI
PRIMAR**

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

Member of CISQ 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 Bucuresti, 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 CISO Federation

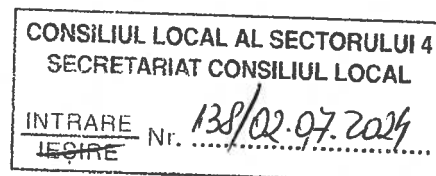


CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

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 Orășelul 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 Orășelul 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 CISQ Federation



- ✓ HCGMB nr.139/2011 privind transmiterea parcului "Orășelul Copiilor" sub administrarea Administrației Lacuri, Parcuri și Agrement 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 închirierea. 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 1 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 BUCURESTI
PRIMAR**

APARATUL DE SPECIALITATE

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

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

Member of CISQ Federation

RIA SIMTEX 

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

Viorela DAVID

u Avizat,

Direcția Juridică

Mihai Istodorescu

Întocmit

Liliana SATMARI