



SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR

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

Member of CIRS Federation

RISA SIMTEX

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

Direcția Juridică

Compartiment Informații de Interes Public

P.6.3/57/12.09.2025

ANUNȚ

lansare în consultare publică

a proiectului de hotărâre privind aprobarea tarifului minim de acces pentru terenul de sport situat în Parcul Orașelul Copiilor

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, azi **12.09.2025**, supune consultării publicului ***proiectul de hotărâre privind aprobarea tarifului minim de acces pentru terenul de sport situat în Parcul Orașelul Copiilor***

În conformitate cu art. 7 alin.(2) din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, documentul urmează procedura de transparență decizională în perioada 12.09.2025, data publicării, până la data de 24.10.2025, acesta fiind publicat pe site-ul www.ps4.ro, secțiunea **Transparență decizională**.

Propunerile și sugestiile factorilor interesați vor fi transmise în scris, la adresa de e-mail contact@ps4.ro, până la data 23.09.2025.

Director Executiv
Mihai ISTODORESCU



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4

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

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea tarifului minim de acces pentru terenul de sport situat în Parcul "Orășelul Copiilor"

Consiliul Local al Sectorului 4;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4 Raportul de specialitate nr.P.19/8216/11.09.2025 al Direcției Administrarea Domeniului Public ;

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Sector 4;

Luând în considerare de autorizția de construire nr. 427/12072/27.06.2012 și Raportul de evaluare nr. 89/EPI/2025 efectuat de evaluator autorizat ANEVAR;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă tariful minim de acces în cuantum de 100 lei/oră pentru utilizarea terenului de sport situat în Parcul "Orășelul Copiilor", indicativ OC 86, conform Anexei la prezenta.

Art.2 Primarul Sectorului 4 prin direcțiile de specialitate vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, iar comunicarea acesteia se va efectua prin grija Serviciului Tehnic Comunicare Acte Administrative.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Avizat

Conform Codului Administrativ
Secretarul General al Sectorului 4
Diana Anca ARTENE

ANEXA
la HCL

ANEXE





**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR**

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

Member of CIBQ Federation

RISA SIMTEX

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

REFERAT DE APROBARE

Autoritățile locale din Sectorul 4 se implică activ în dezvoltarea comunității, punând un accent deosebit pe educație și sport, prin investiții și proiecte de dezvoltare având ca obiectiv principal îmbunătățirea calității vieții și facilitarea accesului copiilor și adulților la activități educaționale, sportive și recreative.

Un exemplu semnificativ al acestui angajament este realizarea patinoarului competițional Berceni Arena, investiție ce reprezintă prima infrastructură sportivă dedicată sporturilor pe gheață construită în Capitală în ultimii 70 de ani, contribuind astfel la reșezarea Bucureștiului pe harta capitalelor europene care oferă facilități moderne pentru sporturile de iarnă.

Autoritățile locale din Sectorul 4 continuă sprijinirea unor proiecte ce vin să asigure servicii publice de calitate, promovarea unui stil de viață activ și crearea unui mediu sănătos prin sport și mișcare.

În acest sens, s-a constatat existența unui teren de fotbal în Parcul Orașelul Copiilor, realizat în baza autorizației de construire nr. 427/12072/27.06.2012, nefuncțional, teren ce necesită reamenajarea sa pentru a fi dat în funcțiune potrivit destinației sale, conform actualelor norme în vigoare, prin refacerea suprafeței de joc.

Considerăm că acest proiect vine în sprijinul comunității prin promovarea un stil de viață activ și contribuie la formarea unei generații mai sănătoase, mai echilibrate și mai bine pregătite pentru viitor, prin activități de agrement și sportive derulate în aer liber.

Pentru utilizarea terenului și asigurarea dotărilor necesare în vederea punerii în funcțiune a obiectivului precum și asigurarea mentenanței acestuia pe parcursul anului, este necesar a se stabili un tarif orar pentru acces care să susțină aceste cheltuieli și să valorifice investiția.

La fundamentarea tarifului minim de acces s-a ținut cont de prospectarea efectuată prin compararea unor spații cu funcțiuni similare dar cu diferite suprafețe și dotări, conform Raport de evaluare nr 89/EPI/2025 atașat la prezentul, ce sunt tarificate de entitățile care le dețin, rezultând un tarif minim în cuantum de 100 lei/oră pentru utilizarea terenului de sport situat în Parcul "Orașelul Copiilor", pretabil a fi utilizat în perioada primăvara-toamna, fiind descoperit.

În baza celor prezentate, propunem aprobarea în Consiliul Local al Sectorului 4 a proiectului de hotărâre privind aprobarea tarifului minim de acces pentru tercnul de sport situat în Parcul "Orășelul Copiilor".

PRIMARUL SECTORULUI 4

Daniel BĂLUȚĂ

Director Executiv

Marian SIMION

Avizat

Direcția Juridică



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR**

APARATUL DE SPECIALITATE
B-dul 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 Administrarea Domeniului Public
Nr. P19/8216/11.09.2025

Raport de specialitate

Autoritățile locale din Sectorul 4 se implică activ în dezvoltarea comunității, punând un accent deosebit pe educație și sport, prin investiții și proiecte de dezvoltare având ca obiectiv principal îmbunătățirea calității vieții și facilitarea accesului copiilor și adulților la activități educaționale, sportive și recreative.

Un exemplu semnificativ al acestui angajament este realizarea patinoarului competițional Berceni Arena, investiție ce reprezintă prima infrastructură sportivă dedicată sporturilor pe gheață construită în Capitală în ultimii 70 de ani, contribuind astfel la reșezarea Bucureștiului pe harta capitalelor europene care oferă facilități moderne pentru sporturile de iarnă.

Autoritățile locale din Sectorul 4 continuă sprijinirea unor proiecte ce vin să asigure servicii publice de calitate, promovarea unui stil de viață activ și crearea unui mediu sănătos prin sport și mișcare.

În acest sens, s-a constatat existența unui teren de fotbal în Parcul Orașelul Copiilor, realizat în baza autorizației de construire nr. 427/12072/27.06.2012, nefuncțional, teren ce necesită reamenajarea sa pentru a fi dat în funcțiune potrivit destinației sale, conform actualelor norme în vigoare, prin refacerea suprafeței de joc.

Considerăm că acest proiect vine în sprijinul comunității prin promovarea unui stil de viață activ și contribuie la formarea unei generații mai sănătoase, mai echilibrate și mai bine pregătite pentru viitor, prin activități de agrement și sportive derulate în aer liber.

Pentru utilizarea terenului și asigurarea dotărilor necesare în vederea punerii în funcțiune a obiectivului precum și asigurarea mentenanței acestuia pe parcursul anului, este necesar a se stabili un tarif orar pentru acces care să susțină aceste cheltuieli și să valorifice investiția.

La fundamentarea tarifului minim de acces s-a ținut cont de prospectarea efectuată prin compararea unor spații cu funcțiuni similare dar cu diferite suprafețe și dotări, conform Raport de evaluare nr 89/EPI/2025 atașat la prezentul, ce sunt tarificate de entitățile care le dețin, rezultând un tarif minim în cuantum de 100 lei/oră pentru utilizarea terenului de sport situat în Parcul "Orașelul Copiilor", pretabil a fi utilizat în perioada primăvara-toamna, fiind descoperit.

În baza celor prezentate, propunem aprobarea în Consiliul Local al Sectorului 4 a proiectului de hotărâre privind aprobarea tarifului minim de acces pentru terenul de sport situat în Parcul "Orașelul Copiilor".

Director Executiv

Marian SIMION

Avizat

Direcția Juridică



RAPORT DE EVALUARE NR 89/EPI/2025
ÎNTOCMIT DE EVALUATORUL AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SCOPUL EVALUARII:

Stabilirea tarifului de acces orar in incinta terenului de fotbal situat in incinta Parcurilor Oraselul Copiilor din Bucuresti, sos. Oltenitei 15, sector 4.

PROPRIETAR:

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

UTILIZATOR:

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

DATA EVALUĂRII: 11.09.2025

**VALORILE ESTIMATE
PENTRU TERENUL SUBIECT SUNT DETALIATE
IN SINTEZA EVALUARII**

CURS BNR 11.09.2025
1 EURO = 5,0707 LEI

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport de evaluare fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului.

BUCUREȘTI
SEPTEMBRIE - 2025

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către,

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Referitor la nota de comanda comunicata de catre institutia dvs cu privire la stabilirea tarifelor de acces orar in incinta terenului de fotbal situat in incinta Parcurilor Oraselul Copiilor din Bucuresti, sos. Oltenitei 15, sector 4 vă aduc la cunoștință următoarele:

- Potrivit solicitarii comunicate de către Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti – Directia Autorizari, Administrare Piete si Logistica – Serviciul Patrimoniu si Arhiva, am fost desemnat în vederea stabilirea tarifelor de acces orar in incinta terenului de fotbal situat in incinta Parcurilor Oraselul Copiilor din Bucuresti, sos. Oltenitei 15 aflat in Sector 4 al Municipiului Bucuresti.
- Scopul evaluării este informarea utilizatorului cu privire la stabilirea preturilor de inchiriere, in vederea prelungirii inchirierii terenului de fotbal din incinta Parcurilor Oraselul Copiilor.
- A fost supus evaluării întregul drept de proprietate considerat valabil, transferabil și liber de orice sarcini.
- Data de referință a evaluării este data 11.09.2025.
- Prezenta adresa este însoțită de raportul de evaluare, întocmit în conformitate cu standardele, metodologia și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din Romania (ANEVAR).

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

NR. LEGITIMATIE: 18873



CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE	2
I. INTRODUCERE	4
1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante (Sinteza Raportului)	4
2. Certificarea evaluatorului	5
II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
1. Identificarea si competenta evaluatorului	6
2. Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati	6
3. Scopul evaluarii	6
4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	6
5. Tipul valorii	6
6. Data evaluarii	6
7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	7
8. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza evaluarea	7
9. Ipoteze generale si ipoteze speciale	7
10. Tipul raportului	8
11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	8
12. Declaratia conformitatii cu SEV	8
13. Descrierea raportului de evaluare	8
III. PREZENTAREA DATELOR	9
1. Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare	9
2. Descrierea situatie juridice	16
3. Descrierea constructiei si a terenului	16
4. Componente non – imobiliare. Identificare si clasificare	16
5. Istoricul Proprietatii subiect	16
IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	16
1. Analiza cererii	16
2. Analiza ofertei	17
3. Relatia dintre cerere si oferta	17
4. Concluzii privind analiza pietei specifice	18
VI. EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE	18
VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	19
VIII. ANEXE	22



INTRODUCERE

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

1	CLIENT	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
2	UTILIZATOR DESEMNET	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
3	PROPRIETAR	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
4	SCOPUL EVALUĂRII	Stabilirea tarifelor de acces orar in incinta terenului de fotbal (30x40 m) situat in incinta Parcurilor Oraselul Copiilor din Bucuresti, sos. Oltenitei 15, sector 4
5	TIPUL VALORII	CHIRIA DE PIATA
6	DATA EVALUĂRII	11.09.2025
7	EVALUATOR	EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRUL TITULAR ANEVAR, CONSTANTIN CORNELIU TIBERIUS EMAIL OFFICE@TCCLEGAL.RO TEL: 0727947941
8	TIP PROPRIETATE	Teren de fotbal
9	AMPLASAREA TERENULUI	Parcul Oraselul Copiilor (OC)
10	CURS EURO CONFORM BNR DIN DATA DE 07.08.2025	1 EURO = 5,0707 RON
11	OBSERVATII	Nu au fost comunicate documentele cadastrale Valorile estimate nu contin eventualele taxe pe valoare adaugata / alte taxe si impozite
12	VALOARE ESTIMATA	100 LEI / ORA



2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Referitor la la nota de comanda comunicata de catre institutia dvs cu privire a stabilirea tarifelor de acces orar in incinta terenului de fotbal situat in incinta Parcurilor Oraselul Copiilor din Bucuresti, sos. Oltenitei 15, sector 4, subsemnatul TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN, membru titular ANEVAR, având numarul de legitimație 18873, îmi asum răspunderea privind conținutul prezentului raport de evaluare numai față de client și de utilizatorul desemnat și certific în cunoștință de cauză și cu bună credință, faptul că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile raportate în prezentul raport de evaluare se limitează numai la ipotezele generale și speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile subsemnatei, personale, imparțiale și nepărtinitoare și sunt în concordanță cu Standardele de Evalure și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Raportul de evaluare a fost întocmit conform informațiilor și documentelor primite din partea proprietarului iar evaluatorul nu se face raspunzator în situația în care apar și alte informații care nu i-au fost comunicate în cadrul acestei proceduri.
- Menționez faptul că nu mi-a fost acordată asistență profesională de către alte persoane, cu privire la întocmirea prezentului raport de evaluare.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă referitor la bunurile ce fac obiectul evaluării și nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunurile evaluate în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Dețin cunoștințele necesare pentru întocmirea, în mod competent, a prezentului raport de evaluare.
- Pentru realizarea prezentului raport nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnatare ale certificării.
- Prezentul raport se supune normelor in vigoare si poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru bunuri imobile) in acest sens.
- La data prezentului raport, subsemnatul sunt membru titular ANEVAR, avand nr. de legitimație 18873 si asigurare profesionala in cuantum de 500.000 euro.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

NR. LEGITIMATIE: 18873



TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI**

Subsemnatul, Constantin Corneliu Tiberius, absolvent al Facultatii de Drept si al Studiilor de Master din cadrul Academiei de Politie, Practician in Insolventa Membru UNPIR si Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR cu numarul de legitimatie 18873, declar faptul ca sunt membru ANEVAR din data de 25.06.2018 precum si faptul ca detin cunostintele necesare pentru intocmirea, in mod competent, a prezentului raport de evaluare.

2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR UTILIZATORI DESEMNAȚI

Clientul și utilizatorul desemnat al prezentului raport de evaluare este Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti.

3. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Proprietatea imobiliara supusa evaluării este reprezentanta de terenul de fotbal situate in incinta Parcului Oraselul Copiilor din Bucuresti, sector 4, astfel cum a fost mentionate in sinteza evaluarii / anexele raportului de evaluare.

4. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul prezentului raport de evaluare este reprezentat de informarea utilizatorului cu privire la stabilirea stabilirea tarifelor de acces orar in incinta terenului de fotbal situat in incinta Parcurilor Oraselul Copiilor din Bucuresti, sos. Oltenitei 15, sector 4 in vederea inchirierii acestuia.

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

5. TIPUL VALORII. MONEDA VALORII

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

Chiria de piata este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

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

Potrivit solicitarii utilizatorului, moneda în care se va exprima valoarea din prezentul raport este in LEI.

6. DATA EVALUARII. DATA RAPORTULUI DE EVALUARE

Data evaluării este data la care sunt valabile opiniile și concluziile privind valoarea estimată în prezentul raport și este data de 11.09.2025.

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



7. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚII EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA

În vederea întocmirii analizelor, opiniilor și a concluziilor din prezentul raport de evaluare, au fost utilizate informațiile primite din partea utilizatorului, la data evaluării, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care să nu se fi avut cunoștință.

8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE DE CATRE EVALUATOR

Pentru elaborarea prezentului raport de evaluare am avut la dispoziție următoarele documente comunicate de către utilizator, respectiv:

HCGMB 139/30.06.2011.

Schita cu amplasarea terenului subiect.

Ca sursă suplimentară au fost analizate:

Rapoarte de piață publicate de companiile imobiliare.

Articole de presă cu privire la aspectele economice, piața imobiliară (www.zf.ro, www.money.ro, www.ziare.com, www.hotnews.ro, www.wall-street.ro, www.aibi.ro, www.statista.com/statistics, <http://revistabiz.ro> și alte asemenea).

Site-uri de specialitate privind piața imobiliară (imobiliare.ro, storia.ro, olx.ro și alte asemenea).

9. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

IPOTEZE SEMNIFICATIVE

- Prezentul raport de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Nici prezentul raport de evaluare și nici părți ale sale nu vor fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- În vederea întocmirii analizelor, opiniilor și a concluziilor din prezentul raport de evaluare, au fost utilizate toate informațiile avute la dispoziție despre bunurile subiect, la data evaluării, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care să nu se fi avut cunoștință.
- Din informațiile obținute, nu există nici un indiciu cu privire la existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate. Nu există informații despre existența unor rapoarte care să indice prezența contaminărilor sau materialelor periculoase și nici nu au fost efectuate investigații special în acest sens. Dacă se va stabili ulterior faptul că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuare valorii de piață a imobilului subiect.
- Se presupune faptul că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii modulelor (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețea lor.



- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de persoanele menționate mai sus și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Avand in vedere faptul ca nu au fost comunicate documentele cadastrale, in prezentul raport de evaluare se vor avea in vedere informatiile primite din partea clientului despre imobilul subiect.

10. TIPUL RAPORTULUI

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

11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

- Raportul de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către utilizator, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Prezentul raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat. Raportul este confidențial strict pentru client și destinatar, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.
- Intrarea în posesia unei copii a prezentului raport de evaluare nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice, de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile raportului de evaluare își vor pierde valabilitatea.
- Nici prezentul raport de evaluare și nici părți ale sale nu vor fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

12. DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII CU SEV

Subsemnatul certifică în cunoștință de cauză că la elaborarea prezentului raport au fost respectate Standardele de Evaluare a Bunurilor adoptate și publicate de către ANEVAR, ediția 2025 și Codul de etică al profesiei de evaluator adoptat și publicat de ANEVAR, în mod special cu respectarea următoarelor Standarde de Evaluare (SEV) și Ghiduri de Evaluare (GEV):

SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general); SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); SEV 102 – Tipul ale valorii (IVS 102); SEV 103 – Abordari in Evaluare (IVS 103); SEV 104 – Informatii si date de Intrare (IVS 104) ; SEV 105 – Modele de Evaluare; SEV 106 – Documentare si Raportare (IVS 106) SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400); GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

Prezentul Raport de Evaluare este unul de tip narativ, detaliat si cuprinde descrierea datelor, faptelor si analizelor pe care evaluatorul le detine la data intocmirii acestuia, respectiv la data de 11.09.2025.

Etaplele parcurse pentru elaboarea prezentului raport de evaluare au fost urmatoarele:

- Documentarea, pe baza informațiilor și a documentelor recepționate.
- Stabilirea limitelor și a ipotezelor care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare.
- Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării.
- Analiza pieței, a cererii și ofertei, a pieței specifice proprietății subiect.



PREZENTAREA DATELOR

1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE

În cadrul analizei pieței imobiliare, precum și a faptului că, Parcurile Oraselui Copiilor se afla situată în București, sector 4, am considerat aria pieței zona cuprinsă între limitele Sectorului 4 al Municipiului București în conformitate cu Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 143/2003 privind reglementările urbanistice de încadrare pe zone și categorii de folosință a teritoriului Municipiului București, pentru anul 2004 prin aplicarea prevederilor O.G. nr. 36/2002, a H.G. nr. 1278/2002, a H.G. nr. 149/2003, a O.U.G. nr. 12/2003 și a H.C.G.M.B. nr. 301/2002, astfel:

ZONA A – REPREZENTATA GRAFIC IN CULOAREA ROSIE

Delimitata prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

O fasie de 400 m latime de-a lungul malului drept al Raului Dambovită, de la sos. Mihai Bravu până la 100 m est de soseaua Vitan Barzești.

Fasia cuprinsă între Calea Vacaresti și limita cuvei Lacului Vacaresti, de la 400 m de malul drept al Raului Dambovită până la prelungirea limitei de vest a cimitirului Caramidarii de Jos.

Limita vestica a cimitirului de la limita vestica a cimitirului Caramidarii de Jos până la limita de 200 m de str. Sergent Nitu Vasile.

Fasie de 200 m la str. Sergent Nitu Vasile, de la prelungirea limitei sudice a cimitirului de la Soseaua Oltenitei.

Soseaua Oltenitei, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la 200 m de str. Sergent Nitu Vasile până la str. Sura Mare.

Str. Sura Mare, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la sos. Oltenitei la limita administrativă a sectorului.

Limita administrativă a sectorului, de la str. Sura Mare până la intersecția cu sos Mihai Bravu.

ZONA B – REPREZENTATA GRAFIC IN CULOAREA PORTOCALIU

Delimitata prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Fâșie de 400 m latime de-a lungul malului drept al Râului Dâmbovița, de la 100 m est de Șos. Vitan - Bârzești până în dreptul Str. Releului.

O fâșie de 100 m, pe partea estică a Șos. Vitan - Bârzești, de la limita sudică a zonei A (Splaiul Unirii) până la intersecția cu Șos. Oltenitei.

Șos. Oltenitei, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Șos. Vitan-Bârzești până la limita administrativă.

Str. Cpt. Eremia Popescu, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Șos. Oltenitei până la Șos. Berceni.

Șos. Berceni, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Cpt. Eremia Popescu până la B-dul Metalurgiei; Șos Berceni, numere pare, de la B-dul Metalurgiei până la Drum Dealu Floreni; Drum Dealu Floreni, de la Șos. Berceni până la C F. Industrială.



De la intersecția Drum Dealu Floreni cu C F. industrială până la intersecția Drum Dealu Crucii cu Str. Dumitru Brumărescu.

Drum Dealu Crucii, Drum Dealu Bradului, Str. Dumitru Brumărescu până la Drum Dealu Bradului.

Drum Dealu Bradului, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Drum Dealu Crucii până la B-dul Metalurgiei.

B-dul Metalurgiei, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei de la Drum Dealu Bradului până la Șos. Berceni.

Str. Turnu Magurele, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Șos. Berceni până la Intr. Binelui.

Intr. Binelui, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Turnu Magurele până la Drum Binelui.

Drum Binelui, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Intr. Binelui până la B-dul Metalurgiei.

B-dul Metalurgiei, numere impare, de la Drum Binelui până la Drum Dealu Bradului; B-dul Metalurgiei, numere pare, de la Drum Dealu Bradului.

Str. Turnu Magurele, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la B-dul Metalurgiei până la Str. Luica.

Str. Luica, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei;

Șos. Giurgiului, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Luica până la limita sudică administrativă.

Șos. Giurgiului, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Luica până la Drum Găzarului.

Șos. Giurgiului, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Luica până la Str. Șura Mare.

Drum Găzarului, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Șos. Giurgiului până la Str. Împăratul Traian.

Str. Împăratul Traian, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Drum Găzarului până la Str. Pictor Ștefan Dumitrescu.

Str. Pictor Ștefan Dumitrescu, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Împăratul Traian până la Șos. Giurgiului.

Str. Șura Mare, exclusiv, de la Șos. Giurgiului până la Șos. Olteniței, Șos. Olteniței, exclusiv, de la Str. Șura Mare până la limita de 200 m față de Str. Serg. Nițu Vasile.

Fâșie de 200 m la Str. Nițu Vasile, de la Șos. Olteniței până la prelungirea laturii sudice a cimitirului Căramidarii de Jos.

Prelungirea laturii sudice a cimitirului Căramidarii de Jos de la 200 m de Str. Serg. Nițu Vasile până la limita vestică a cimitirului.



Limita vestică a cimitirului Căramidarii de Jos până la limita cuvei Lacului Văcărești.

Fâșie de 100 m măsurată de la limita cuvei lacului Văcărești, de la Șos. Olteniței până la 500 m de malul drept al Râului Dâmbovița.

Fâșie de 100 m măsurată de la limita sudică a zonei A (malul drept al Râului Dâmbovița) din limita estică a zonei B de la Calea Văcărești până la 200 m de Șos. Vitan – Bârzești.

Fâșie de 200 m măsurată spre vest de Calea Vitan - Bârzești, de la 500 m de malul drept al Râului Dâmbovița până la limita sudică a cuvei lacului Văcărești.

Limita sudică a cuvei lacului Văcărești (paralelă cu Șos.Olteniței).

ZONA C – REPREZENTATA GRAFIC IN CULOAREA GALBEN

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Limita sudică a zonei B (la 500 m de Splaiul Unirii).

Limita estică a zonei B a Șos. Vitan – Bârzești.

Limita nordică a zonei B a Șos. Olteniței.

Limita vestică a zonei B a Căii Văcărești.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Splaiul Unirii (limita sector) de la Str. Releului până la limita administrativă.

Limita administrativă până la Șos. Olteniței.

Șos. Olteniței, exclusiv, de la limita administrativă până la limita estică a zonei B de la Șos. Vitan Bârzești.

Limita estică a zonei B (Șos. Vitan- Bârzești), de la Șos. Olteniței până la limita sudică a zonei B de la Splaiul Unirii.

Limita sudică a zonei B a Splaiul Unirii de la limita zonei A până la prelungirea Str. Releului.

Prelungirea Str. Releului până în Splaiul Uniri (limita sector).

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Șos. Olteniței, exclusiv, de la Str. Cpt. Eremia Popescu până la limita administrativă.

Limita administrativă de la Șos. Oltenitei până la Șos. Berceni.

Șos. Berceni, exclusiv, de la B-dul Metalurgiei până la Str. Cpt. Eremia Popescu.
Str. Cpt. Eremia Popescu, exclusiv.

Delimitată prim teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Șos. Berceni, exclusiv, de la Str. Turnu Măgurele până la B-dul Metalurgiei (latura sudică).



B-dul Metalurgiei, exclusiv, de la Șos. Berceni până la Drum Binelui.

Drum Binelui, exclusiv, de la B-dul Metalurgiei până la Intr. Binelui.

Intr. Binelui, exclusiv, de la Intr. Binelui până la Str. Turnu Măgurele.

Str. Turnu Măgurele, exclusiv, de la Intr. Binelui până la Șos. Berceni.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

B-dul Metalurgiei, exclusiv, de la B-dul Metalurgiei până la Drum Binelui.

Drum Binelui, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la B-dul Metalurgiei până la Str. Aurel Persu.

Str. Aurel Persu, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Drum Binelui până la Str. Odei.

Str. Odei, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Aurel Persu până la Str. Tudor Gociu.

Str. Tudor Gociu, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Odei până la Str. Acțiunii.

Str. Acțiunii, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Tudor Gociu până la Intr. Acțiunii.

Intr. Acțiunii, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Str. Acțiunii până la Drum Bercenarului.

Limita administrativă, de la Drum Bercenarului până la Șos. Giurgiului.

Șos. Giurgiului exclusiv, de la limita administrativă până la Str. Luica;

Str. Luica - Str. Turnu Măgurele, exclusiv, de la Șos. Giurgiului până la B-dul Metalurgiei.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Str. Pictor Ștefan Dimitrescu, exclusiv, de la Șos. Giurgiului până la Str. Împăratul Traian.

Str. Împăratul Traian, exclusiv, de la Str. Pictor Ștefan Dimitrescu până la Drum Găzarului.

Drum Găzarului, exclusiv, de la Str. Împăratul Traian până la Șos. Giurgiului.

Șos. Giurgiului, exclusiv, de la Drum Găzarului până la Str. Pictor Ștefan Dimitrescu.

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

Fâșie 100 m la Drum Deal Floreni, de la Șos. Berceni până la C.F. industrială.

Fâșie 100 m de la limita zonci B de la Drum Dealu Floreni până la Drum Dealu Crucii.

Fâșie 100 m de la zona B de la Drum Dealu Crucii până la Drum Binelui.

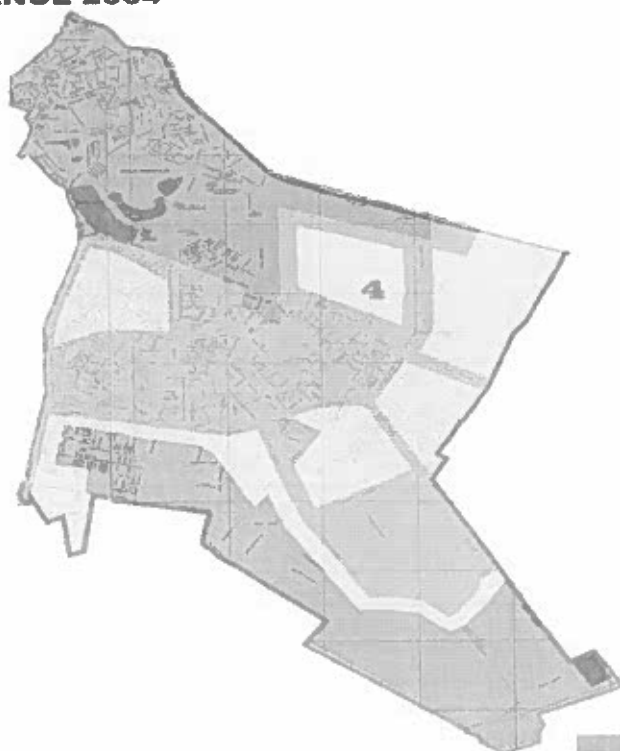


Parcul Oraselul Copiilor este situat în București, Soseaua Oltenitei 23-25, sector 4, fiind unul dintre cele mai mari parcuri destinate copiilor / familiilor având o suprafață de aproximativ 154.000 mp și oferind o gamă variată de activitate recreative.

Traficul pietonal este intens în ambele zone, accesul fiind făcut destul de facil atât pe jos, cu mașina cât și cu metroul și stații STB (tramvai și autobuz).

**REGLEMENTARI URBANISTICE DE
ZONARE FISCALA A TERITORIULUI
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PENTRU ANUL 2004
SECTOR 4**

ANEXA F
La HCGMB nr. / ... mai 2003



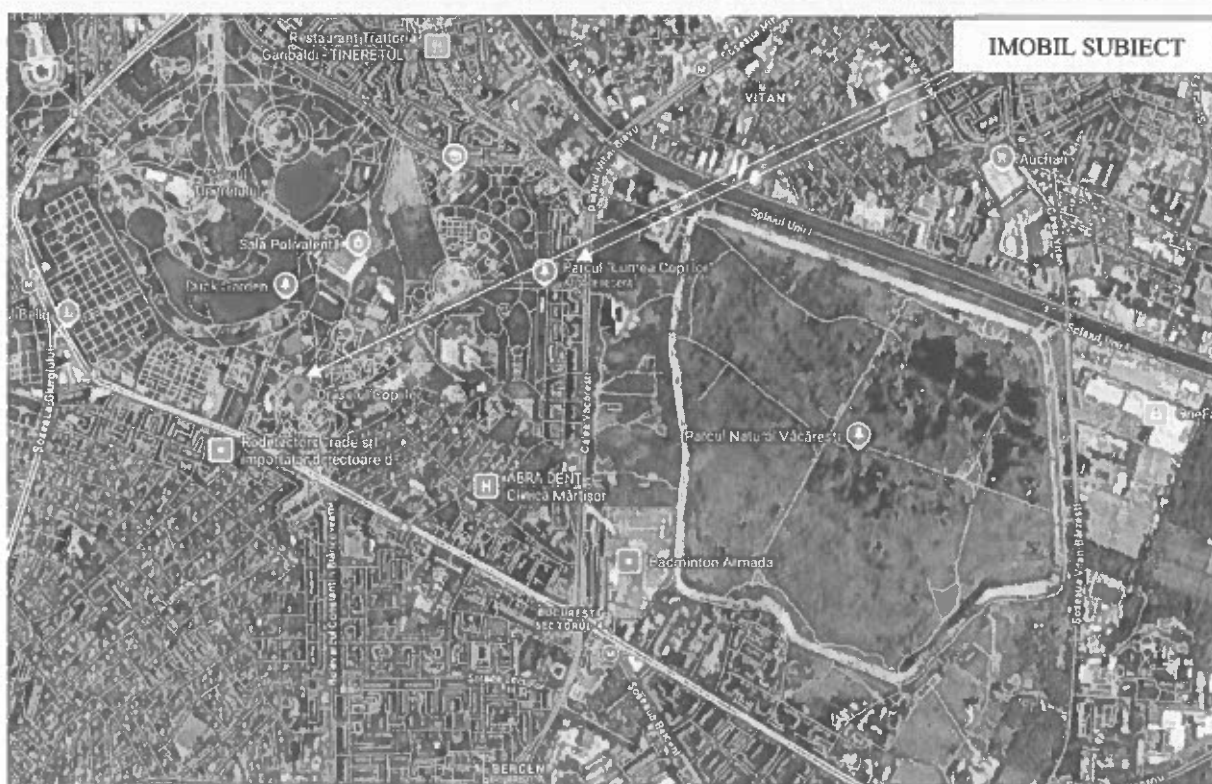
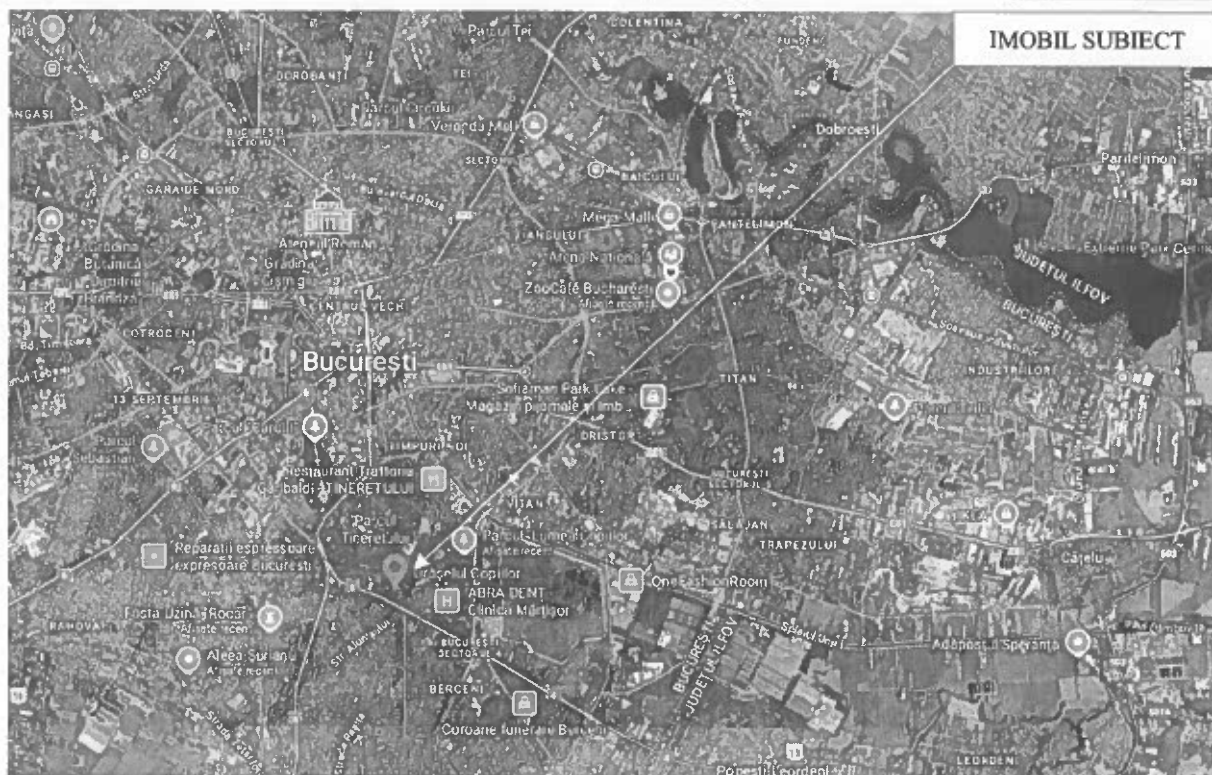
NOTA:
Prezenta planșă se citește împreună cu Anexa A la
Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr.
10.053/2003 din 03.05.2003 cu privire la "Reglementările urbanistice
de încadrare pe zone și categorii de folosință a teritoriului
Municipiului București, pentru anul 2004", pentru
aplicarea prevederilor OG nr. 36/2002, a HO nr. 1278/2003
și a HCGMB nr. 301/2002.

Dimensiunile terenurilor din categoriile extravilan
în intravilan, conform PUD aprobat, nu permit
demonstrarea unei limite definitive a teritoriului intravilan.
Clasarea pe categoriile extravilan "I", "II" și "III" se face
conform precărilor din Anexa A.



- ZONA A
- ZONA B
- ZONA C
- ZONA D
- LIMITA DE SECTOR
- LIMITA TERITORIULUI





2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Conform informațiilor puse la dispoziția evaluatorului dreptul de proprietate asupra imobilului subiect este detinut de către Sectorul 4 al Primăriei București, conform HCMB 139/30.06.2011.

3. DESCRIEREA TERENULUI

Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului documentația tehnică pentru terenurile subiect, respectiv nu au fost comunicate documentațiile cadastrale pentru terenul subiect ce fac obiectul prezentului raport de evaluare.

Terenul având dimensiunile de 30x40 m este utilizat pentru activități sportive fiind amenajat pentru a se desfășura pe suprafața acestuia activități de minifotbal, având o formă dreptunghiulară, gazon sintetic.

Terenul beneficiază de nocturnă, vestiare și toalete.

4. COMPONENTE NON-IMOBILIARE. IDENTIFICARE ȘI CLASIFICARE

În cadrul prezentului raport de evaluare nu au fost identificate componente non-imobiliare.

5. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

Conform informațiilor puse la dispoziția evaluatorului dreptul de proprietate asupra imobilului subiect este detinut de către Sectorul 4 al Primăriei București, conform HCMB 139/30.06.2011 fiind preluat de la Municipiul București.

ANALIZA PIETEI

1. ANALIZA CERERII

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Caracteristicile pietei imobiliare sunt:

Este dependentă de nivelul veniturilor și stabilitatea acestora.

Fiecare proprietate imobiliară este unică, beneficiind de un amplasament fix.

În luna iunie 2025, au fost vândute, la nivelul întregii țări, 49.193 de imobile, cu 1.541 mai puține față de luna mai. Numărul caselor, terenurilor și apartamentelor care au făcut obiectul tranzacțiilor în luna iunie este cu 3.475 mai mare față de perioada similară a anului 2024.

Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI) anunță că cele mai multe vânzări de imobile au fost înregistrate în București – 7.662, Ilfov – 4.011 și Brașov – 2.372. Județele cu cele mai puține imobile vândute sunt Teleorman – 67, Ialomița – 273 și Călărași – 306.

În ceea ce privește reședințele de județ, cele mai multe tranzacții imobiliare au avut loc în Brașov – 1.234, Iași – 1.039 și Timișoara – 827, iar cele mai puține, în Alexandria – 17, Slobozia – 20 și Călărași – 32.



Numărul ipotecilor, la nivel național, a fost de 27.235, cu 2.061 mai mare față de iunie 2024. Cele mai multe operațiuni de acest gen au fost înregistrate în București – 4.340, Ilfov – 2.779 și Dolj – 2.534. La polul opus se află județele Harghita – 56, Gorj – 106 și Sălaj – 108.

Județele în care au fost vândute cele mai multe terenuri agricole, în luna iunie 2025, sunt Buzău – 672, Dolj – 555 și Mehedinți – 444.

În primele șase luni ale anului 2025, au fost tranzacționate 288.886 de imobile, cu 7.543 mai puține față de perioada similară a anului trecut. Cele mai multe vânzări au fost înregistrate în luna martie – 56.236, iar cele mai puține, în ianuarie – 30.834.

<https://www.zf.ro/constructii-imobiliare/piata-imobiliara-isi-pierde-suflul-ancpi-s-au-vandut-mai-putine-22850969>

Nivelul chiriilor s-a menținut constant în luna iunie, la nivel național, față de mai, dar marchează un avans mediu de 5% față de iunie 2024, cu un plus de 9% în București, potrivit datelor Stora, platforma de imobiliare lansată de OLX.

Cele mai accesibile chirii s-au înregistrat în Arad (350 euro), Timișoara (400 euro), Craiova și Oradea (420 euro).

La polul opus, cele mai ridicate valori continuă să fie în Sectorul 1 (790 euro) și Sectorul 2 (650 euro) din București, precum și în Cluj-Napoca (600 euro).

Cea mai mare creștere anuală s-a înregistrat în Sectorul 2, unde chiria medie a ajuns la 650 de euro, față de 550 de euro în iunie 2024.

În luna iunie, numărul de contactări a crescut cu 26% față de anul trecut și cu 19% față de luna mai, iar timpul mediu de tranzacționare a scăzut cu 16%.

<https://www.zf.ro/zf-24/chiriile-medie-5-pestre-iunie-2024-plus-9-bucuresti-cele-accesibile-22848376>

2. ANALIZA OFERTEI

În urma analizei de piață, respectiv în urma analizării studiilor de piață efectuate de către experți și regasite în revista Valoarea, prețul pentru închirierea terenurilor similare poate varia mult, în funcție de zona în care acesta este amplasat, respectiv în funcție de dimensiunea ce urmarează a fi închiriată și de amplasarea acestuia în cadrul Parcului, respectiv destinația acestuia.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Oferta la un anumit bun, la un anumit preț, la un anumit moment și anume loc, indică raritatea relativă a acelui bun, care este factor de bază a valorii.

3. RELAȚIA DINTRE CERERE ȘI OFERTĂ

La data evaluării și având în vedere contextul economic actual, putem aprecia că piața specifică bunurilor subiect este o piață a proprietarului, oferta fiind mai mică decât cererea, motiv pentru care există o marja mică de negociere mare pentru închirierea terenurilor similare.



4. CONCLUZII PRIVIND ANALIZA PIEȚEI SPECIFICE

Analizând piața specifică am ajuns la concluzia că există oferte active pentru tipul de proprietate evaluat, intervalul de prețuri pentru bunuri similare fiind situat între 30 lei (Luni-Vineri pe zi) / 70 lei (weekend pe zi) 90 lei (seara) – 100 lei (seara) / ora / sau 250 lei - 300 lei / ora pentru bazele moderne acoperite, prețurile fiind în funcție de suprafața, amplasare (parcuri sau baze moderne acoperite, costuri de întreținere și condiții de închiriere

EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE

Proprietatea ce face obiectul raportului de evaluare sunt reprezentate de teren de fotbal (30x40 m) situat în incinta Parcului Orașului Copiilor din București, sector 4.

Potrivit Standardelor de Evaluare ANEVAR 2025 SEV 102 – Tipuri ale Valorii, la calculul chiriei de piață, evaluatorul trebuie să ia în considerare următoarele:

În ceea ce privește chiria de piață aferentă unui contract de închiriere, termenii și clauzele de închiriere stipulați(te) în acel contract sunt considerați(te) a fi adecvați(te), cu condiția să nu fie ilegali(le) sau contrari(re) cadrului general de reglementare, și

În ceea ce privește chiria de piață care nu este stipulată într-un contract de închiriere, termenii și clauzele presupuși(se) sunt cei/cele aferenți(te) unei închirieri ipotetice care ar fi de regulă convenită pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață.

În abordarea prin comparație directă, evaluatorul formulează o opinie asupra valorii în urma analizei unor proprietăți și comparării acestora cu proprietatea în cauză. Tehnicile analizei comparative aplicate în abordarea prin comparație directă sunt fundamentale în cadrul procesului de evaluare. Estimările referitoare la chiria de piață, cheltuielile, valoarea terenului, cost, depreciere și alți parametri ai valorii pot fi utilizate în alte abordări ale evaluării utilizând tehnici comparative similare.

În analiza comparativă, se pot utiliza atât corecțiile cantitative cât și cele calitative dar nu concomitent. În general corecțiile cantitative sunt făcute înainte de efectuarea celor calitative.

Evaluarea chiriilor de piață s-a realizat prin analiza comparației relative, folosind datele de piață disponibile despre închirierea centrelor și a parcurilor comerciale din București.

Pe piețele specifice, chiriile practicate sunt /ora și se exprimă în lei.

Asadar, în aplicarea acestei metode au fost colectate, analizate, comparate și ajustate oferte de închiriere privind bunuri similare disponibile pe piața specifică în vederea estimării valorii chiriei de piață.

Evaluarea chiriilor de piață s-a realizat prin analiza comparației relative, folosind datele de piață disponibile despre închirierea imobilelor similare cu bunurile subiect, respectiv:



Bază / Sector	Tip teren / Dimensiune	Tarif (lei/oră, 2025)	Sursă
Parc Morarilor, Parc Plumbuita	Afară, sintetic	100 (17-23) 70 (09 - 17)	https://www.fasport.ro/fotbal/Bucuresti/parc-Morarilor-parc-Plumbuita.html
Parc IOR / Titan (S3)	Afară, minifotbal	30 (L-V zi) / 70 (weekend zi) / 90 (seară-noapte)	https://rezervateren.ro/club/teren-sintetic-parc-ior-titan?utm
Parc Titan (postare admin, S3)	Afară, minifotbal	100 (L-V seară)	https://www.facebook.com/p/Teren-fotbal-Parc-Titan-100054237860498/?utm
Crângași (S6)	Afară cu nocturnă	65 (zi) / 85 (seară)	https://www.fasport.ro/fotbal/bucuresti/terenuri-crangasi.html?utm
Teren Mihai I (Giulești, S6)	Sintetic, 7v7	80 (zi) / 100 (noapte)	https://www.fasport.ro/fotbal/bucuresti/terenuri-crangasi.html?utm
Sud Arena (S4)	Mini-fotbal descoperit	80 (08-20) / 100 (20-02)	https://www.sudarena.ro/fotbal?utm
CSN „Lia Manoliu” (S2)	Sintetic 41x27	72 (08-16) / 90 (16-19)	https://www.csnliamanoliu.ro/tarife-teren-de-fotbal-sintetic/?utm
AHM Fotbal Club Teren 2 (S4)	Sintetic, descoperit	110 (dupa ora 18) 100 / Ora - Abonament 60 / Ora - pana in ora 18:00	https://www.fasport.ro/fotbal/Bucuresti/AHM-Fotbal-Club-Teren-2.html

Cursul de referință EURO/RON afișat de BNR la data evaluării, respectiv la data de 11.09.2025 este de 1 EUR = 5.0707 RON.

ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1. ANALIZA REZULTATELOR

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea: prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metoda scopului și utilizării evaluării. Adecvare unei metode se referă, de regulă, la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Au fost analizate astfel, atât cantitatea, calitatea informațiilor deținute și adecvarea abordărilor prezentate, cât și principiul prudenței adecvat scopului evaluării, în vederea estimării valorii actualizate a chiriei de piață pentru dreptul de proprietate al spațiului ce face obiectului prezentului raport de evaluare.

INDICATIV	SUPRAFATA	CATEGORIE FOLOSINTA	VALOARE CHIRIE RON ESTIMATA
OC86	30x40 m	TEREN DE FOTBAL	100 LEI / ORA



Cursul de referință EURO/RON afișat de BNR la data evaluării, respectiv la data de 11.09.2025 este de 1 EUR = 5.0707 RON.

Cheltuielile care sunt incluse în chirie diferă de la o piață la alta. Plecând de la acest criteriu, se deosebesc mai multe tipuri de chirie (chirie brută; chiria netă; chiria netă triplă etc.). Ținând cont de practica pieței industriale românești cât și de prevederile contractului de închiriere, la data evaluării, chiria estimată este o chirie netă care presupune ca utilitățile, impozitele, asigurarea și cheltuielile curente sunt plătite de către chirias în timp ce proprietarul plătește numai reparațiile capitale.

Pentru estimarea Valorii nu s-a avut în vedere dispozițiile legale în vigoare referitoare la TVA.

Valoarea estimată în prezentul raport de evaluare, reprezintă opinia evaluatorului ce a rezultat în urma analizării datelor de piață pe care le-a detinut la data întocmirii raportului de evaluare, acesta nefiind răspunzător în situația în care ar apărea și alte date / informații de care să nu fi avut cunoscință și care ar putea influența semnificativ valoarea estimată, utilizatorul fiind singura persoană care ar putea aproba sau nu, prezentul raport de evaluare.

Valoarea este o estimare și nu o sumă fixă.

Valoarea este subiectivă.

Evaluarea este o opinie asupra unei valori și poate fi înșusită sau nu de persoanele cărora li se adresează acest raport.

Datele primare au caracter de piață.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori, respectiv:

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport.

Valoarea estimată este valabilă în condițiile economice, sociale, politice, fiscale și juridice existente la data evaluării.

Valoarea estimată reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a bunurilor imobile și a fost estimată ținând cont de toate informațiile regasite de către evaluator, nefiind exclus ca acestea să nu fie conforme cu realitatea.

De asemenea, evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate în cazul în care valorile prezentate în cadrul prezentului raport de evaluare nu sunt conforme cu starea / caracteristicile bunului subiect, având în vedere cele mai sus menționate.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

NR. LEGITIMATIE: 18873



ANEXE





CONFORM CU
ORIGINALUL



Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRĂRE

privind transmiterea parcului „Orășelul Copiilor” din administrarea
Administrației Lacuri, Parcuri și Agrement București în administrarea
Consiliului Local Sector 4

Având în vedere expunerea de motive a Primarului General al
Municipiului București și raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu;

Văzând raportul Comisiei patrimoniu din cadrul Consiliului General al
Municipiului București;

Luând în considerare:

- Solicitarea nr. 18053/17.06.2011 a Primarului Sectorului 4 și de motivațiile cuprinse în aceasta;
- Încheierea nr. 1058820/30.10.2007 a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară București sector 4;

În conformitate cu prevederile:

- Hotărârii C.G.M.B. nr. 186/2008 privind însușirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Municipiului București;
- Articolului 12 alin. (2) din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. c), alin. (5) lit. a), art. 45, alin. (3) și art. 81 alin. (2) lit. f) alin. (3) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă transmiterea imobilului-teren, situat în București, Șos. Otteniței nr. 15, sector 4, identificat cu numărul cadastral 7374 la PI/1 a CF nr. 59198, denumit și „Orășelul Copiilor”, în suprafață totală de 184 848 mp, din administrarea Administrației Lacuri, Parcuri și Agrement București (ALPAB) în administrarea Consiliul Local Sector 4.

Art.2 (1) Predarea-primirea imobilului se va face în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, pe bază de protocol încheiat între reprezentanții ALPAB și cei ai Consiliului Local Sector 4.

(2) La predarea-primirea imobilului se va ține cont de sarcinile înscrise în Partea a III-a a cărții funciare nr. 59198 – Municipiul București, Sector 4.

Splaiul Independenței 291-293, sector 6, București, România; tel: 4021 305 55 00, www.bucuresti.primaria.ro

Valabil
11.07.2011



CONFORM CU
ORIGINALUL



[Signature]

Art.3 Dreptul de administrare se va exercita pe o perioadă de 5 ani, de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.4 Revocarea dreptului de administrare de către proprietar înainte de împlinirea termenului prevăzut la art. 3 se face:

- a) dacă administratorul nu-și respectă obligațiile prevăzute în prezenta hotărâre, fără trecerea vreunui termen, fără punere în întârziere și fără intervenția instanțelor de judecată;
- b) dacă se modifică situația juridică a bunului;
- c) în situația în care pentru nevoi de interes public bunul va fi destinat altor scopuri, cu condiția înștiințării administratorului cu 30 de zile înainte.

Art.5 În calitatea sa de administrator, Consiliul Local Sector 4 va avea următoarele obligații:

- a) să se îngrijească de bunul primit în administrare întocmai ca proprietarul acestuia;
- b) să folosească bunul pentru uz și folosință publică și numai cu destinația stabilită (parc și zonă de agrement);
- c) să aducă la cunoștința proprietarului orice fapte și acte care pun în pericol integritatea bunului și, de asemenea orice acte sau fapte de natură să împiedice folosința normală a acestuia;
- d) să exploateze bunul, evitând distrugerea, degradarea și deteriorarea acestuia, să asigure permanent starea de curățenie și pe căile de acces a împrejurimilor corespunzătoare;
- e) să suporte, de la data preluării bunului, cheltuielile necesare folosinței acestuia, fără să ceară restituirea acestor cheltuieli;
- f) să efectueze la timp lucrările de întreținere în vederea preîntâmpinării și remedierii deteriorărilor și degradărilor constatate, pentru menținerea în funcțiune a bunului pe toată durata administrării;
- g) lucrările de intervenție la bunul dat în administrare se vor efectua numai cu acordul proprietarului, precizându-se categoria lucrărilor propuse a se efectua și necesitatea/oportunitatea efectuării acestora; fac excepție lucrările de întreținere, de mică amploare și executate periodic și reparațiile curente;
- h) să comunice proprietarului, cheltuielile ocazionate de efectuarea lucrărilor de intervenții, odată cu transmiterea procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor și la recepția finală;
- i) să restituie bunul primit în administrare la termenul stabilit, în starea în care a fost primit, cu eventualele îmbunătățiri efectuate pe durata administrării;
- j) nu poate supune bunul executării silite și nu poate constitui garanții reale asupra lui;
- k) să înregistreze în evidențele contabile și să organizeze evidența sintetică și analitică a bunurilor care alcătuiesc patrimoniul Municipiului București și care le sunt date în administrare, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- l) să aplice prevederile legale privind activitățile de cadastru și publicitate imobiliară, evaluarea/reevaluarea activelor fixe corporale aflate în administrare;
- m) să fundamenteze propunerile de scoatere din funcțiune, casare și valorificare a activelor corporale din patrimoniul Municipiului București, aflate în administrare;

[Handwritten signature]
04.2011

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

2



Art.6 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București, Administrația Lacuri, Parcuri și Agrement București și Consiliul Local al Sectorului 4 al Municipiului București vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de 30.06.2011.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Murg Călin



SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Tudor Toma

București, 30.06.2011
Nr. 139

CONFORM CU
ORIGINALUL



Utekliz/rost
11.06.2011/1...

3

