



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

HOTĂRÂRE

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui număr de 14 amplasamente situate în parcul Orașelul Copiilor și parcul Lumea Copiilor aflate în administrarea Consiliului Local Sector 4

Consiliul Local al Sectorului 4

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4, precum și Raportul de specialitate al Direcției Autorizări, Administrare Piețe și Logistică - Serviciul Patrimoniu și Arhivă nr.P.16.1/142/09.09.2025;

Văzând avizul Comisiei nr. 1 - *Comisia pentru activități economico-financiare, buget și finanțe, comerț, fonduri europene, mediul de afaceri și transparență financiară*, avizul Comisiei nr. 2 - *Comisia juridică, de disciplină, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor cetățenești, resurse umane, administrarea patrimoniului, protecția consumatorului* și avizul Comisiei nr. 6 - *Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, realizarea lucrărilor publice, evaluare arhitecturală, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, administrarea domeniului public și privat*;

Ținând cont de:

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

HCGMB nr.139/2011 privind transmiterea parcului "Orașelul Copiilor" din administrarea Administrației Lacuri, Parcuri și Agrement 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;

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

În conformitate cu 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 închirierea prin licitație publică a unui număr de 14 amplasamente situate în parcul Orașelul Copiilor și parcul Lumea Copiilor aflate în administrarea Consiliului Local Sector 4 conform **Anexei nr.1** la prezenta.

Art.2 Se aprobă prețul de pornire al licitației conform Raportului de evaluare pentru stabilirea valorii minime de închiriere a terenurilor și a spațiilor proprietate publică situate în incinta parcurilor Orașelul copiilor și Lumea Copiilor, întocmit de un evaluator acreditat ANEVAR, înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr. 77319/12.08.2025 **Anexa nr.2** la prezenta.



Art.3 Organizarea și desfășurarea licitației se va face în baza prevederilor Hotărârii 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.

Art.4 Durata contractelor de închiriere va fi de 5 (cinci) ani pentru activitatea comercială de alimentație publică/ comerț și 2 (doi) ani pentru activitatea de agrement.

Art.5 În cazul în care cuantumul chiriilor stabilite în Raportul de evaluare este mai mic decât cele stabilite prin hotărâri ale Consiliului General ale Municipiului București sau ale Consiliului Local Sector 4 se vor aplica cele din urmă.

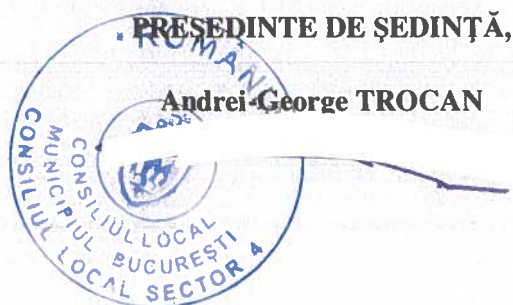
Art.6 Anexa nr.7 la HCL 168/2022, cu modificările și completările ulterioare, se completează în mod corespunzător cu amplasamentele LC 18 și LC19 din parcul Lumea Copiilor și amplasamentele OC13 și OC88 din parcul Orașelul Copiilor.

Art.7 (1) Primarul Sectorului 4 și Direcțiile din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Sectorului 4 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, conform competențelor legale.

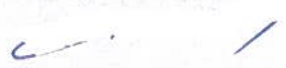
(2) Direcția Administrație Publică prin Serviciul Tehnic Comunicare Acte Administrative va asigura comunicarea entităților menționate la alin (1), precum și Instituției Prefectului Municipiului București.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului Local al sectorului 4 din data de 25.11.2025

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Andrei-George TROCAN



Contrasemnează
Conform Codului Administrativ
Secretarul General al Sectorului 4
Diana Anca ARTENE



Nr. 217/25.11.2025

Anexa nr.1 la HCL S4 NR. 217 / 25.11.2025

NR.CRT.	Indicativ	SUPRAFAȚĂ (mp)	CATEGORIE FOLOSINȚĂ	nivel chirie conform Raport de evaluare/lună lei fără TVA
1	OC13	86	AGREMENT	3870
2	OC40	20	AGREMENT	780
3	OC61	10	AGREMENT/LOC DE JOACĂ	390
4	OC82	30	AGREMENT/LOC DE JOACĂ	1170
5	OC83	50	AGREMENT/LOC DE JOACĂ	1950
6	OC84	50	AGREMENT/LOC DE JOACĂ	1950
7	OC85	50	AGREMENT/LOC DE JOACĂ	1950
8	OC87	43.15	punct de prim ajutor/depozit	906
9	OC88	15	ALIMENTAȚIE PUBLICĂ	675
10	LC16	15	ALIMENTAȚIE PUBLICĂ	675
11	LC17	15	ALIMENTAȚIE PUBLICĂ	675
12	LC18	15	ALIMENTAȚIE PUBLICĂ	675
13	LC19	15	ALIMENTAȚIE PUBLICĂ	675
14	OC 58	15	COMERT SPAȚIU COMERCIAL (CHIOȘC)	990





ANEXA NR. 2
LA HCL Nr. 217/25.11.2025
NR. INREGISTRARE LA
SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
77319/12.08.2025

RAPORT DE EVALUARE NR 60/EPI/2025
ÎNTOCMIT DE EVALUATORUL AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SCOPUL EVALUĂRII:

Stabilirea valorii minime de închiriere a terenurilor și a spațiului comercial (chiosc) proprietate publică situate în incinta Parcurilor Oraselul Copiilor și Lumea Copiilor din București, sector 4.

PROPRIETAR:

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

UTILIZATOR:

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

DATA EVALUĂRII: 07.08.2025

VALORILE
PENTRU TERENURILE SUBIECT SUNT
DETALIAȚE ÎN SINTEZA EVALUĂRII

CURS BNR 07.08.2025

1 EURO = 5,0736 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
AUGUST - 2025



SCRISOARE DE TRANSMITERE**Către,****SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

Referitor la nota de comanda comunicata de catre institutia dvs cu privire la stabilirea preturilor minime a chiriilor pentru terenurile si spatiului comercial (chiosc) proprietate publica situate in Parcurile Orasului Copiilor si Lumea Copiilor, vă aduc la cunoștință următoarele:

- Potrivit solicitarii comunicate de către Sectorul 4 al Municipiului București – Directia Autorizari, Administrare Piete si Logistica – Serviciul Patrimoniu si Arhiva, am fost desemnat în vederea stabilirea preturilor minime a chiriilor pentru terenurile si spatiul comercial (chiosc) proprietate publica din incinta Parcurilor Orasului Copiilor si Lumea Copiilor aflate in Sector 4 al Municipiului București.
- Scopul evaluării este informarea utilizatorului cu privire la stabilirea preturilor de inchiriere, in vederea prelungirii contractelor existente, pentru terenurile proprietate publica din incinta Parcurilor Orasului Copiilor si Lumea Copiilor.
- A fost supus evaluării întregul drept de proprietate considerat valabil, transferabil și liber de orice sarcini.
- Data de referință a evaluării este data 07.08.2025.
- 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

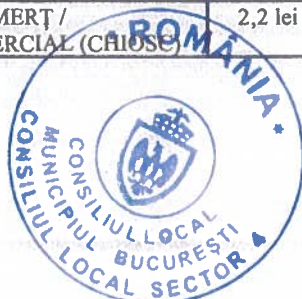


INTRODUCERE

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

1	CLIENT	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
2	UTILIZATOR DESEMNAȚ	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
3	PROPRIETAR	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
4	SCOPUL EVALUĂRII	Stabilirea valorii minime de inchiriere a terenurilor si a spatiului comercial (chiosc) proprietate publica situate in incinta Parcurilor Oraselul Copiilor si Lumea Copiilor din Bucuresti, sector 4.
5	TIPUL VALORII	CHIRIA DE PIATA
6	DATA EVALUĂRII	07.08.2025
7	EVALUATOR	EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRUL TITULAR ANEVAR, CONSTANTIN CORNELIU TIBERIUS EMAIL OFFICE@TCCLEGAL.RO TEL: 0727947941
8	TIP PROPRIETATE	Terenuri
9	AMPLASAREA TERENURILOR	Parcul Oraselul Copiilor (OC) Parcul Lumea Copiilor (LC)
10	CURS EURO CONFORM BNR DIN DATA DE 07.08.2025	1 EURO = 5,0736 RON
11	OBSERVATII	Pentru estimarea valorilor au fost avute in vedere si dispozitiile HCGMB 356, respectiv HCGMB 426.

INDICATIV	SUPRAFATA MP	CATEGORIE FOLOSINTA	VALOARE CHIRIE RON ESTIMATA		
OC13	86	ALIMENTATIE PUBLICĂ	1,50 lei / mp / zi	129,00 lei / mp / zi	3.870 lei / luna
OC40	20	AGREMENT	1,30 lei / mp / zi	26,00 lei / mp / zi	780 lei / luna
OC61	10	AGREMENT	1,30 lei / mp / zi	13,00 lei / mp / zi	390 lei / luna
OC82	30	AGREMENT / LOC DE JOACĂ	1,30 lei / mp / zi	39,00 lei / mp / zi	1.170 lei / luna
OC83	50	AGREMENT / LOC DE JOACĂ	1,30 lei / mp / zi	65 lei / mp / zi	1.950 lei / luna
OC84	50	AGREMENT / LOC DE JOACĂ	1,30 lei / mp / zi	65 lei / mp / zi	1.950 lei / luna
OC85	50	AGREMENT / LOC DE JOACĂ	1,30 lei / mp / zi	65 lei / mp / zi	1.950 lei / luna
OC87	43,15	PUNCT PRIM AJUTOR/DEPOZIT	0,70 lei / mp / zi	30,21 lei / mp / zi	906 lei / luna
OC88	15	ALIM. PUBLICĂ	1,50 lei / mp / zi	22,50 lei / mp / zi	675 lei / luna
LC16	15	ALIM. PUBLICĂ	1,50 lei / mp / zi	22,50 lei / mp / zi	675 lei / luna
LC17	15	ALIM. PUBLICĂ	1,50 lei / mp / zi	22,50 lei / mp / zi	675 lei / luna
LC18	15	ALIM. PUBLICĂ	1,50 lei / mp / zi	22,50 lei / mp / zi	675 lei / luna
LC 19	15	ALIM. PUBLICĂ	1,50 lei / mp / zi	22,50 lei / mp / zi	675 lei / luna
OC58	15	COMERT / SPATIU COMERCIAL (CHIOSC)	2,2 lei / mp / zi	33,00 lei / mp / zi	990 lei / luna



2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Referitor la la nota de comanda comunicata de catre institutia dvs cu privire a stabilirea preturilor minime a chiriilor pentru terenurile proprietate publica din incinta Parcurilor Oraselul Copiilor si Lumea Copiilor, subsemnatul TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN, membru titular ANEVAR, având numărul 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 Evaluare 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 nesemnate 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 quantum de 500.000 euro.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

NR. LEGITIMATIE: 18873



TERMENII DE REFERINȚĂ LA EVALUARE**1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI**

Subsemnatul, Constantin Corneliu Tiberius, absolvent al Facultății de Drept și al Studiilor de Master din cadrul Academiei de Poliție, Practician în Insolvență Membru UNPIR și Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR cu numărul de legitimație 18873, declar faptul că sunt membru ANEVAR din data de 25.06.2018 precum și faptul că dețin cunoștințele necesare pentru întocmirea, în 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 București.

3. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Proprietățile imobiliare supuse evaluării sunt reprezentate de terenuri și un spațiu comercial (chiosc) proprietate publică situate în incinta Parcurilor Orașelor Copiilor și Lumea Copiilor din București, sector 4, astfel cum au fost menționate în sinteza evaluării / anexele raportului de evaluare.

4. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul prezentului raport de evaluare este reprezentat de informarea utilizatorului cu privire la stabilirea prețurilor minime a chiriilor pentru terenurile și pentru spațiul comercial (chiosc) proprietate publică situate în incinta Parcurilor Orașelor Copiilor și Lumea Copiilor din București, sector 4, în vederea prelungirii contractelor existente / închirierii acestora.

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 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 nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

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

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

6. DATA EVALUĂRII. 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 07.08.2025.

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în SEV 106 – Documentare și 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 356/20.12.2024 privind stabilirea nivelurilor si taxelor locale in Municipiul Bucuresti si HCGMB 426.

Lista si Schitele terenurilor 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 asigurarea condițiilor 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

Având în vedere Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 356 prin care au fost stabilite valorile pentru închirierea bunurilor similare, estimarea valorii chiriei de piață pentru bunurile subiect va ține cont și de prevederile acestui document, respectiv de HCMB 426 pentru terenul + chiosc OC 58.

10. TIPUL RAPORTULUI

Conform SEV 106 Documentare și 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 – Abordări în Evaluare (IVS 103); SEV 104 – Informații și date de Intrare (IVS 104) ; SEV 105 – Modele de Evaluare; SEV 106 – Documentare și 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 și cuprinde descrierea datelor, faptelor și analizelor pe care evaluatorul le detine la data întocmirii acestuia, respectiv la data de 07.08.2025.

Etapile parcurse pentru elaborarea prezentului raport de evaluare au fost următoarele:

- 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 Oraselul Copiilor și Lumea 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. Olteniței.

Șos. Olteniței, 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. Olteniței 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 Cărmidarii 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 prin 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.



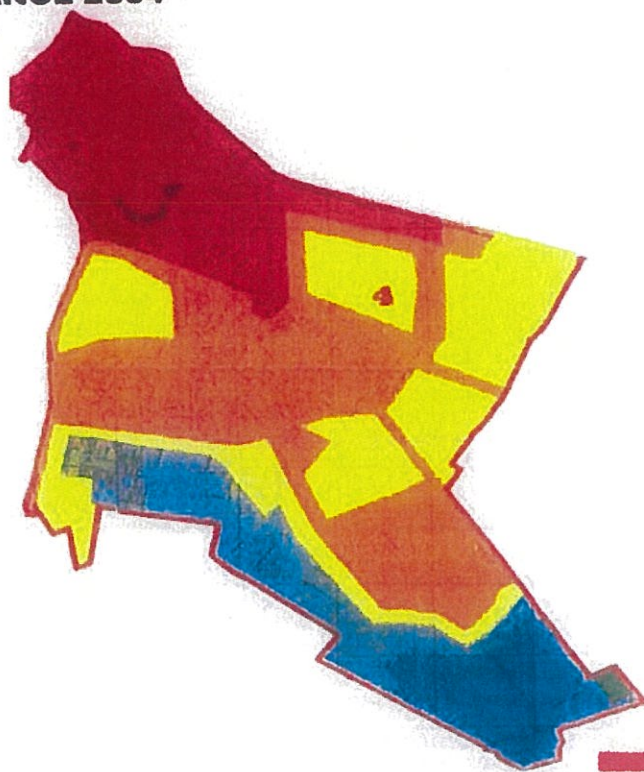
Parcul Oraşelul Copiilor este situat în Bucureşti, Soseaua Oltenitei 23-25, sector 4, fiind unul dintre cele mai mari parcuri destinate copiilor / familiilor având o suprafaţă de aproximativ 154.000 mp şi oferind o gamă variată de activitate recreative.

Parcul Lumea Copiilor este situat în apropierea Palatului Naţional al Copiilor (având dubla deschidere atât prin bd Tineretului cât şi prin Parcul Oraşelul Copiilor) având o suprafaţă de aproximativ 229.200 mp dintre care 157.091 mp de spaţii verzi.

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

**REGLEMENTARI URBANISTICE DE
ZONARE FISCALĂ A TERITORIULUI
MUNICIPIULUI BUCUREŞTI
PENTRU ANUL 2004
SECTOR 4**

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



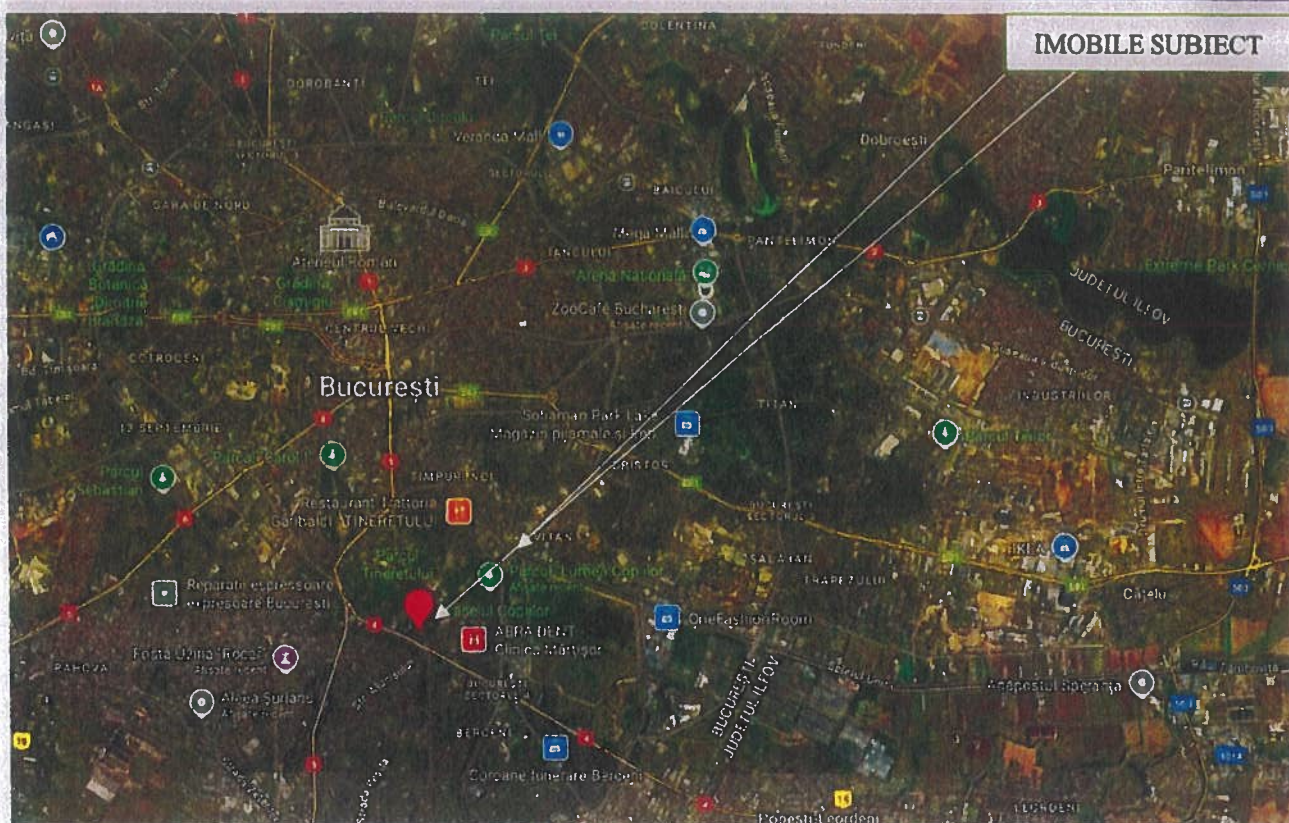
- ZONA A
- ZONA B
- ZONA C
- ZONA D
- LIMITA DE SECTOR
- LIMITA TERITORIULUI

NOTĂ:
Prezenta planşă se citeşte împreună cu Anexa A la Hotărârea Consiliului General al Municipiului Bucureşti nr. / ...-06-2003 cu privire la "Reglementările urbanistice de înnoşare pe zone şi categorii de folosinţă a teritoriului Municipiului Bucureşti, pentru anul 2004", pentru aplicarea prevederilor OG nr. 36/2002, n. nr. 1278/2002 şi a HCGMB nr. 50/2002.

Dimensiunile tracării terenurilor din categoriile extravilan în intervenţie, conform PUG aprobat, nu permit determinarea unei limite distincte a teritoriului intervenţiei. Clasarea pe categorii extravilan "I", "II" şi "III" se face conform prevederilor din Anexa A.



IMOBILE SUBJECT



IMOBILE SUBJECT





au fost evidentiata terenurile



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.

3. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR

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

Terenurile și spațiul comercial (chisosc) proprietate publică sunt utilizate pentru agrement; alimentare publică; etc., și sunt date în folosință doar pe o scurtă perioadă a anului (sezon) și nu sunt utilizate pe tot parcursul acestuia.

4. COMPONENTE NON-IMOBILIARE. IDENTIFICARE ȘI CLASIFICARE

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

5. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

Dreptul de proprietate asupra imobilelor subiect este detinut de către Sectorul 4 al Primăriei București și nu există informații despre proprietarii anteriori.

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

Caracteristicile pieței 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 (ANCPI) 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 Storia, 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 spațiilor 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.

Terenurile proprietate publică sunt destinate pentru agrement și sunt utilizate în funcție de tipul acestora, doar într-un anumit sezon al anului, motiv pentru care deseori acestea nu sunt utilizate pe tot parcursul anului, pentru bunurile subiect se achită impozitul datorat bugetului statului, pe tot parcursul anului.

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 cumparatorului / chiriei, oferta fiind mai mare decât cererea, motiv pentru care există o marjă de negociere mare pentru închirierea spațiilor comerciale.



4. CONCLUZII PRIVIND ANALIZA PIETEI 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 0,20 €/mp- 1 €/mp, în funcție de suprafața, amplasare, costuri de întreținere și condiții de închiriere.

EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE

Proprietatea ce face obiectul raportului de evaluare sunt reprezentate de terenuri și un spațiu comercial (chiosc) proprietate publică situate în incinta Parcurilor Orasului Copiilor și Lumea 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 concomitant. 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.

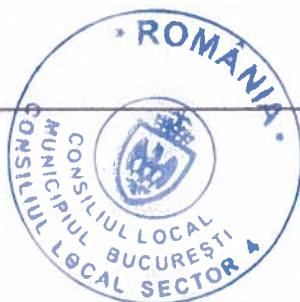
Pe piețele specifice, chiriile practicate sunt lunare și se exprimă în Euro / mp.

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 inclusiv taxele stabilite prin cele două HCGMB mai sus menționate.

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

De asemenea, ținând cont de scopul evaluării precum și de informațiile deținute, până la acest moment și de natura proprietăților imobiliare analizate, chiriile de piață au fost estimate pentru fiecare teren subiect, ținând cont de amplasarea acestuia, dimensiunea și destinația acestuia.

Cursul de referință EURO/RON afișat de BNR la data evaluării, respectiv la data de 07.08.2025 este de 1 EUR= 5.0736 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.

În concluzie, chirile de piață estimate la data evaluării, pentru terenurile proprietate publică aflate în Parcurile Orașelor Copiilor și Lumea Copiilor, sunt următoarele:

INDICATIV	SUPRAFAȚA MP	CATEGORIE FOLOSINTĂ	VALOARE CHIRIE RON ESTIMATĂ		
			1,50 lei / mp / zi	129,00 lei / mp / zi	3.870 lei / luna
OC13	86	ALIMENTATIE PUBLICĂ			
OC40	20	AGREMENT	1,30 lei / mp / zi	26,00 lei / mp / zi	780 lei / luna
OC61	10	AGREMENT	1,30 lei / mp / zi	13,00 lei / mp / zi	390 lei / luna
OC82	30	AGREMENT / LOC DE JOACĂ	1,30 lei / mp / zi	39,00 lei / mp / zi	1.170 lei / luna
OC83	50	AGREMENT / LOC DE JOACĂ	1,30 lei / mp / zi	65 lei / mp / zi	1.950 lei / luna
OC84	50	AGREMENT / LOC DE JOACĂ	1,30 lei / mp / zi	65 lei / mp / zi	1.950 lei / luna
OC85	50	AGREMENT / LOC DE JOACĂ	1,30 lei / mp / zi	65 lei / mp / zi	1.950 lei / luna
OC87	43,15	PUNCT PRIM AJUTOR/DEPOZIT	0,70 lei / mp / zi	30,21 lei / mp / zi	906 lei / luna
OC88	15	ALIM. PUBLICĂ	1,50 lei / mp / zi	22,50 lei / mp / zi	675 lei / luna
LC16	15	ALIM. PUBLICĂ	1,50 lei / mp / zi	22,50 lei / mp / zi	675 lei / luna
LC17	15	ALIM. PUBLICĂ	1,50 lei / mp / zi	22,50 lei / mp / zi	675 lei / luna
LC18	15	ALIM. PUBLICĂ	1,50 lei / mp / zi	22,50 lei / mp / zi	675 lei / luna
LC 19	15	ALIM. PUBLICĂ	1,50 lei / mp / zi	22,50 lei / mp / zi	675 lei / luna
OC58	15	COMERȚ / SPATIU COMERCIAL (CHIOSC)	2,2 lei / mp / zi	33,00 lei / mp / zi	990 lei / luna

Cursul de referință EURO/RON afișat de BNR la data evaluării, respectiv la data de 07.08.2025 este de 1 EUR = 5.0736 RON.



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 MP	CATEGORIE FOLOSINTA	VALOARE CHIRIE RON ESTIMATA		
			1,50 lei / mp / zi	129,00 lei / mp / zi	3.870 lei / luna
OC13	86	ALIMENTATIE PUBLICĂ			
OC40	20	AGREMENT	1,30 lei / mp / zi	26,00 lei / mp / zi	780 lei / luna
OC61	10	AGREMENT	1,30 lei / mp / zi	13,00 lei / mp / zi	390 lei / luna
OC82	30	AGREMENT / LOC DE JOACĂ	1,30 lei / mp / zi	39,00 lei / mp / zi	1.170 lei / luna
OC83	50	AGREMENT / LOC DE JOACĂ	1,30 lei / mp / zi	65 lei / mp / zi	1.950 lei / luna
OC84	50	AGREMENT / LOC DE JOACĂ	1,30 lei / mp / zi	65 lei / mp / zi	1.950 lei / luna
OC85	50	AGREMENT / LOC DE JOACĂ	1,30 lei / mp / zi	65 lei / mp / zi	1.950 lei / luna
OC87	43,15	PUNCT PRIM AJUTOR/DEPOZIT	0,70 lei / mp / zi	30,21 lei / mp / zi	906 lei / luna
OC88	15	ALIM. PUBLICĂ	1,50 lei / mp / zi	22,50 lei / mp / zi	675 lei / luna
LC16	15	ALIM. PUBLICĂ	1,50 lei / mp / zi	22,50 lei / mp / zi	675 lei / luna
LC17	15	ALIM. PUBLICĂ	1,50 lei / mp / zi	22,50 lei / mp / zi	675 lei / luna
LC18	15	ALIM. PUBLICĂ	1,50 lei / mp / zi	22,50 lei / mp / zi	675 lei / luna
LC 19	15	ALIM. PUBLICĂ	1,50 lei / mp / zi	22,50 lei / mp / zi	675 lei / luna
OC58	15	COMERT / SPATIU COMERCIAL (CHIOSC)	2,2 lei / mp / zi	33,00 lei / mp / zi	990 lei / luna

Cursul de referință EURO/RON afișat de BNR la data evaluării, respectiv la data de 07.08.2025 este de 1 EUR= 5. 0736 RON.

În funcție de durată, contractele de închiriere pot fi termen scurt (de cinci ani sau mai puțin) sau lung (peste 5 ani). Pentru scopul evaluării s-a presupus estimarea unei chirie de piață, în vederea prelungirii contractelor de închiriere existente.

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 că utilitățile, impozitele, asigurarea și cheltuielile curente sunt plătite de către chirias în timp ce proprietarul plătește numai reparațiile capitale.

Pentru estimarea Valorii de Piață 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 analizei datelor de piață pe care le-a deținut 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 cunosința 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 însoțită sau nu de persoanele cărora li s-a adresat acest raport.



Datele primare au caracter de piata.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori, respectiv:

Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport.

Valoarea estimata este valabila in conditiile economice, sociale, politice, fiscale si juridice existente la data evaluarii.

Valoarea estimata reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a bunurilor imobile si a fost estimata tinand cont de toate informatiile regasite de catre evaluator, nefiind exclus ca acestea sa nu fie conforme cu realitatea.

De asemenea, evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate in cazul in care valorile prezentate in cadrul prezentului raport de evaluare nu sunt conforme cu starea / caracteristicile bunului subiect, avand in vedere cele mai sus mentionate.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

NR. LEGITIMATIE: 18873

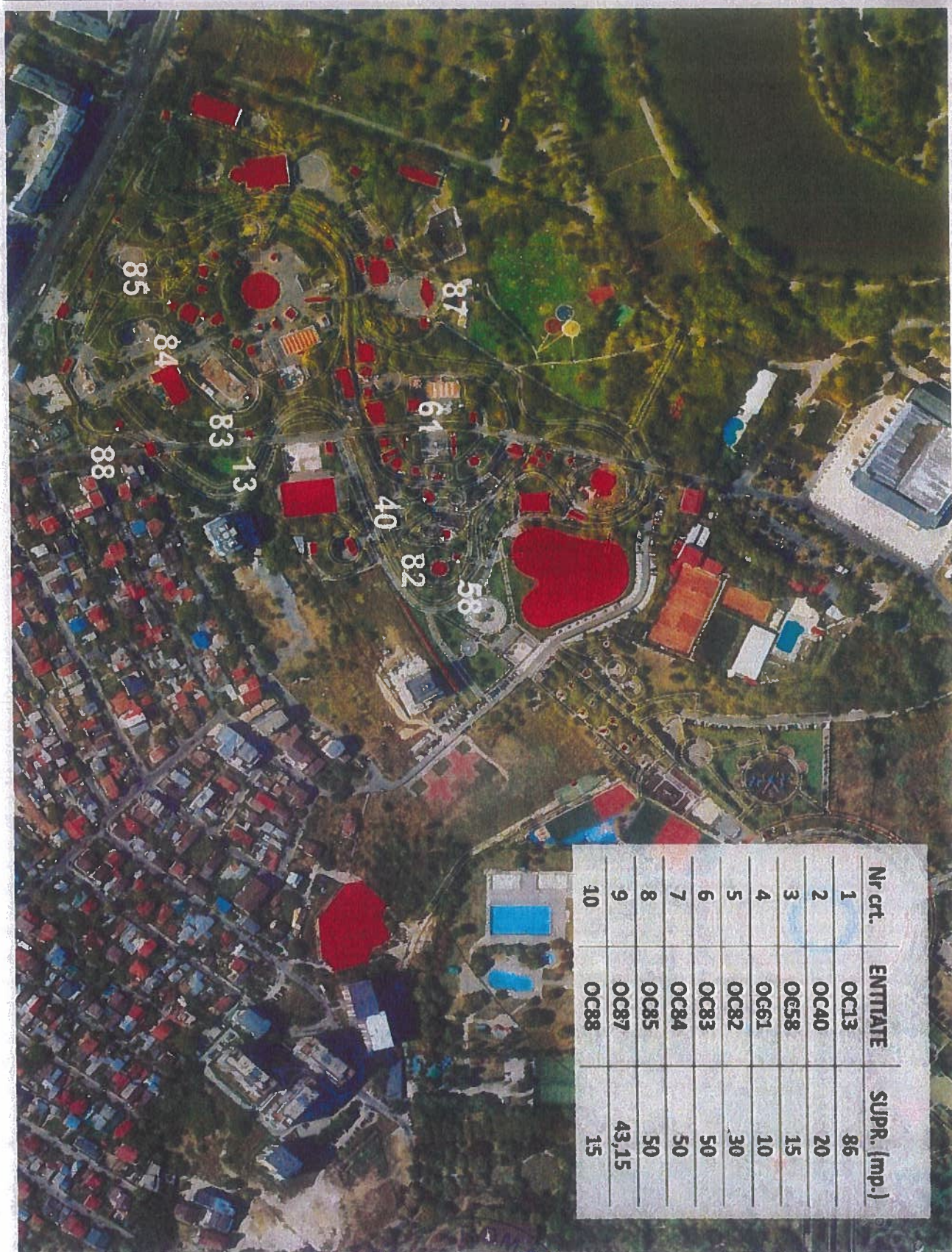


ANEXE



Nr. crt.	ENTITATE	SUPRAFEȚE (mp.)
1	LC16	15
2	LC17	15
3	LC18	15
4	LC19	15







Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRĂRE

privind stabilirea nivelurilor impozitelor și taxelor locale
în municipiul București, începând cu anul 2025

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului General al Municipiului București nr. 210367/13.12.2024 și raportul de specialitate al Direcției Generale Economice - Direcția Venituri nr. 179544/28.10.2024;

Văzând avizul Comisiei economice, buget, finanțe și credite externe nr. 5/20.12.2024 din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

În conformitate cu prevederile:

- art. 462 alin. (2), art. 467 alin. (2), art. 472 alin. (2) și art. 486 alin. (1) și (2), art. 489 alin. (1) și art. 491 alin. (1), (1') și (2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordonanței de Guvern nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;

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

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. b), alin. (4) lit. c) și art. 139 alin. (3) lit. c) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Începând cu anul 2025, se aprobă nivelurile impozitelor și taxelor locale și sunt cele prevăzute în anexa nr. 1.

Art.2 Începând cu anul 2025, se aprobă nivelurile taxelor locale stabilite prin hotărâri ale Consiliului General al Municipiului București și sunt cele prevăzute în anexa nr. 2.

Art.3 Normele metodologice de aplicare a prevederilor art. 2 sunt prevăzute în anexa nr. 2a.

Art.4 Începând cu anul 2025, în cazul mijloacelor de transport hibride, impozitul se reduce cu 95%.

Art.5 Începând cu anul 2025, bonificația pentru plata cu anticipație, până la data de 31 martie, a impozitului/taxei pe clădiri, impozitului/taxei pe teren și impozitul pe mijloacele de transport datorate de contribuabili pentru întregul an este de 10%.

Art.6 Pentru plata cu întârziere a impozitelor și taxelor locale prevăzute în prezenta hotărâre se percep majorări de întârziere conform prevederilor legale referitoare la creanțele bugetare.

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București. Telefon: tel. +4021 305 65 00. www.pmb.ro



Art.7 Sumele încasate de către Direcțiile de Impozite și Taxe Locale de sector pentru bugetul Municipiului București vor fi virate lunar, respectiv până la data de 10 a lunii următoare pentru veniturile încasate în luna anterioară.

Art.8 Anexele nr. 1, nr. 2, nr. 2a fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.9 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București, compartimentele de specialitate din cadrul primăriilor sectoarelor 1 - 6 și instituțiile din subordinea Consiliului General al Municipiului București vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri care se comunică Primăriilor sectoarelor 1 - 6 și instituțiilor publice de interes local ale municipiului București.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de 20.12.2024.

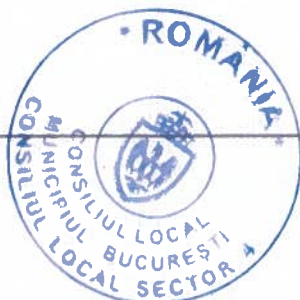
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Stelian Bujduveanu

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Georgiana Zamfir



București, 20.12.2024
Nr. 356



- autorizația pentru evacuarea și transportul deșeurilor spitalicești	1.492 lei				
- autorizare operatori care prestează servicii de dezinsecție, dezinsecție și deratizare	1.043 lei				
3.7 Taxe pentru eliberarea de duplicate : - aviz urbanism, plan reglementări	14 lei/foaie				
3.8 Taxa eliberare copii documente: - fișă tehnică imobiliară - plan/reconstituire plan	24 lei/fișă 31 lei/plan				
3.9 Taxă eliberare: a) aviz amplasament b) aviz rețea mai mic de 2 km c) aviz rețea mai mare de 2 km	1.227 1.320 2.188				
3.10 Taxa eliberare aviz de amplasare terasa sezoniera	1.227				
3.11 Taxa aviz comisie precoordonare/ coordonare rețele	149 lei/aviz				
	lei/m ² /zi				
	zona A	zona B	zona C	zona D	
3.12 Taxa pentru utilizarea locurilor publice pentru desfășurarea unor activități de comercializare cu caracter sezonier (ocazional)	1,35	1,04	0,84	0,62	
3.13 Taxa pentru utilizarea locurilor publice pentru activitatea de comercializare a produselor alimentare și nealimentare	1,20	0,93	0,74	0,53	
3.14 Taxa pentru utilizarea locurilor publice cu unități de alimentație publică și terase de vară	1,49	1,17	0,93	0,67	
3.15 Taxa pentru utilizarea locurilor publice pentru prestări servicii	0,87	0,66	0,52	0,38	
3.16 Taxa pentru utilizarea locurilor publice pentru jocuri de noroc și schimb valutar	2,24	1,80	1,40	0,03	
3.17 Taxa pentru utilizarea locurilor publice pentru depozite și anexe la construcții	0,70	0,53	0,42	0,30	
3.18 Taxa pentru utilizarea locurilor publice pentru activități de comercializare exclusivă de presă și carte	0,91	0,71	0,56	0,40	
3.19 Taxa pentru utilizarea locurilor publice pentru organizare de șantier	1,80	1,38	1,09	0,79	
3.20 Taxa pentru utilizarea locurilor publice pentru garaje	0,08	0,07	0,06	0,03	
3.21 Taxa pentru utilizarea locurilor publice cu mijloace publicitare	0,74	0,62	0,44	0,30	
3.22 Taxa pentru utilizarea locurilor publice pentru cale suplimentară de acces	0,53	0,42	0,34	0,24	
	lei/an/vehicul				
3.23 Taxa pentru utilizarea locurilor publice cu parcuri de reședință	754	628	502	376	
4. Alte taxe locale ce se încasează la bugetul municipiului București					
4.1. Taxe pentru concesionarea locurilor de inhumare (până la 7 ani) :					
- cimitire categoria I			30		
- cimitire categoria II			20		
- cimitire categoria III			17		
- cimitire categoria IV			10		
4.2. Taxe pentru concesionarea unui loc de inhumare pe termen nelimitat					
- cimitire categoria I					417

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ANDREI GEORGE TROCAN
LO. BUCUREȘTI

