



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 prețului de închiriere și prelungirea contractelor de închiriere pentru spațiile și imobilele din parcul Orașelul Copiilor – șos.Olteniței nr.15, parcul Lumea Copiilor – str.Pridvorului nr.24, sector 4, florăriilor nr.1 ÷ 7 amplasate pe esplanada de la Complexul Piața Sudului– str. Serg. Nițu Vasile nr.1, sector 4, București

Consiliul Local al Sectorului 4

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4, precum și Raportul de Specialitate al Direcției Autorizări, Administrare Piețe și Logistică – Serviciul Patrimoniu și Arhivă nr.P.16.2/170/10.12.2025;

Văzând avizul Comisiei nr. 1- *Comisia pentru activități economico-financiare, buget și finanțe, comerț, fonduri europene, mediul de afaceri și transparență financiară* și avizul Comisiei nr. 2 - *Comisia juridică, de disciplină, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor cetățenești, resurse umane, administrarea patrimoniului, protecția consumatorului;*

Ținând cont de:

Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 168/2022 privind aprobarea Regulamentului de închiriere prin licitație publică a bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, precum și de aprobare a documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fise de date, model de contract de închiriere și Lista cu situația imobilelor libere ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare, art.76 din Anexa nr.1;

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

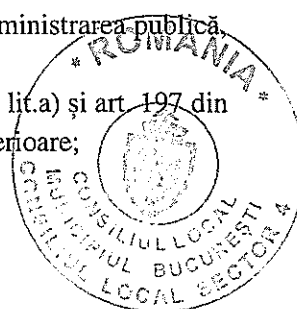
Ținând cont de prevederile Legii nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrarea publică, 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;

HOTĂRÂȘTE:

Art.1 Se aprobă prețul de închiriere și prelungirea contractelor de închiriere pentru spațiile și imobilele din parcul Orașelul Copiilor – șos.Olteniței nr.15, parcul Lumea Copiilor – str.Pridvorului nr.24, sector 4, florăriilor nr.1 ÷ 7 amplasate pe esplanada de la Complexul Piața Sudului– str.Serg.Nițu



Vasile nr.1, sector 4, București conform Raportului de evaluare înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr. 112101/10.12.2025 - **Anexa nr.1** la prezenta.

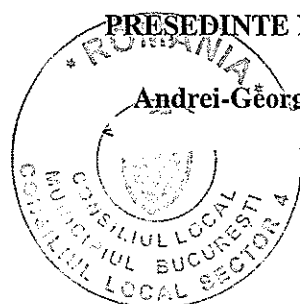
Art.2 Prelungirea contractelor se va face pe o perioadă similară cu contractul de închiriere conform **Anexei nr.2** la prezenta.

Art.3 (1) Primarul Sectorului 4 și Direcțiile din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Sectorului 4 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, conform competențelor.

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

Această hotărâre a fost adoptată în ședința extraordinară a Consiliului Local al sectorului 4 din data de 23.12.2025

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Andrei-George TROCAN



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

Nr. 228/23.12.2025



ANEXA NR. 1
LA HCLSG Nr. 228 / 23.12.2025

ÎNREGISTRAT LA SECȚIUNEA 4 AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI Nr. 114101/10.12.
2025

RAPORT DE EVALUARE NR 121/EPI/2025
ÎNTOCMIT DE EVALUATORUL AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SCOPUL EVALUĂRII:

Stabilirea valorii minime de inchiriere a spațiilor comerciale cu destinația Florarie situate în zona adiacentă a Complexului Agroalimentar Piața Sudului pe strada Sergent Nitu Vasile 1, Sector 4 și a spațiilor comerciale (chioscuri / agrement / loc de joacă) situate în incinta Parcului Lumea Copiilor și Lumea Copiilor din București, sector 4.

PROPRIETAR:

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

UTILIZATOR:

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

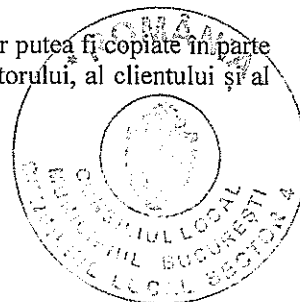
DATA EVALUĂRII: 10.12.2025

VALORILE
PENTRU TERENURILE SUBIECT SUNT
DETALIIATE ÎN SINTEZA EVALUĂRII

CURS BNR 10.12.2025
1 EURO = 5,0897 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
DECEMBRIE – 2025



SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către,

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Referitor la nota de comanda comunicata de catre institutia dvs cu privire la stabilirea preturilor minime a chiriilor pentru spatiile comerciale (Florarii) situate in zona adiacenta a Complexului Agroalimentar Piata Sudului pe strada Sergent Nitu Vasile 1, Sector 4 si a spatiilor comerciale (chioscuri / agrement / loc de joaca) situate in incinta Parcului Lumea Copiilor si Lumea Copiilor din Bucuresti, sector 4, vă aduc la cunoștință următoarele:

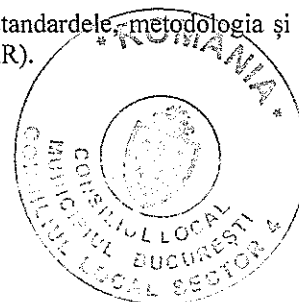
- Potrivit solicitarii comunicate de către Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti – Directia Autorizari, Administrare Piete si Logistica – Serviciul Patrimoniu si Arhiva, am fost desemnat în vederea stabilirea preturilor minime a chiriilor spatiile comerciale (Florarii) situate in zona adiacenta a Complexului Agroalimentar Piata Sudului pe strada Sergent Nitu Vasile 1, Sector 4 si a spatiilor comerciale (chioscuri / agrement / loc de joaca) situate in incinta Parcului Lumea Copiilor si Lumea Copiilor din Bucuresti, sector 4.
- Scopul evaluării este informarea utilizatorului cu privire la stabilirea preturilor de inchiriere, in vederea prelungirii contractelor existente, pentru spatiile comerciale (Florarii) situate in zona adiacenta a Complexului Agroalimentar Piata Sudului pe strada Sergent Nitu Vasile 1, Sector 4 si a spatiilor comerciale (chioscuri / agrement / loc de joaca) situate in incinta Parcului Lumea Copiilor si Lumea Copiilor din Bucuresti, sector 4.
- A fost supus evaluării întregul drept de proprietate considerat valabil, transferabil și liber de orice sarcini.
- Data de referință a evaluării este data 10.12.2025.
- 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

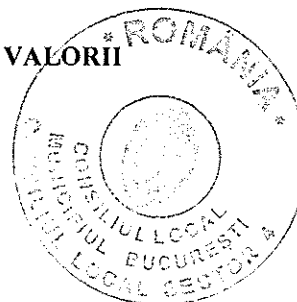
NR. LEGITIMATIE: 18873



CONSTANTIN
EPI, EBM
ANEVAR

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	18
3. Relatia dintre cerere si oferta	18
4. Concluzii privind analiza pietei specifice	19
VI. EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE	19
VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	20
VIII. ANEXE	23

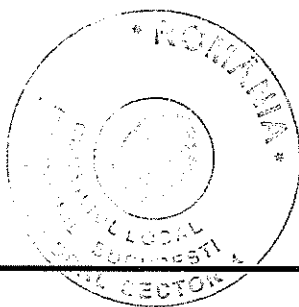


INTRODUCERE

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

1	CLIENT	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
2	UTILIZATOR DESEMNAT	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
3	PROPRIETAR	SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
4	SCOPUL EVALUĂRII	Stabilirea valorii minime de inchiriere a spațiilor comerciale (Florarii) situate in zona adiacenta a Complexului Agroalimentar Piata Sudului pe strada Sergent Nitu Vasile 1, Sector 4 si a spatiilor comerciale (chioscuri / agrement / loc de joaca) situate in incinta Parcului Lumea Copiilor si Lumea Copiilor din Bucuresti, sector 4.
5	TIPUL VALORII	CHIRIA DE PIATA
6	DATA EVALUĂRII	10.12.2025
7	EVALUATOR	EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRUL TITULAR ANEVAR, CONSTANTIN CORNELIU TIBERIUS EMAIL OFFICE@TCCLEGAL.RO TEL: 0727947941
8	TIP PROPRIETATE	Spatii Comerciale
9	AMPLASAREA TERENURILOR	Parcul Lumea Copiilor (LC) Zona adiacenta a Complexului Agroalimentar Piata Sudului (str. Sergent Nitu Vasile 1, sector 4)
10	CURS EURO CONFORM BNR DIN DATA DE 10.12.2025	1 EURO = 5,0897 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		
NR 1	7,37	COMERCIALIZARE FLORI	8 euro / zi	240 euro / luna	
NR 2	7,37	COMERCIALIZARE FLORI	8 euro / zi	240 euro / luna	
NR 3	7,37	COMERCIALIZARE FLORI	8 euro / zi	240 euro / luna	
NR 4	7,37	COMERCIALIZARE FLORI	8 euro / zi	240 euro / luna	
NR 5	7,37	COMERCIALIZARE FLORI	8 euro / zi	240 euro / luna	
NR 6	7,37	COMERCIALIZARE FLORI	8 euro / zi	240 euro / luna	
NR 7	7,37	COMERCIALIZARE FLORI	8 euro / zi	240 euro / luna	
LC5	10	COMERT / SPATIU COMERCIAL (CHIOSC)	2,5 lei / mp / zi	25,00 lei / zi	750 lei / luna
OC53	43	AGREMENT / LOC DE JOACA	0,90 lei / mp / zi	64,50 lei / zi	1.161 lei / luna
OC62	136	AGREMENT / LOC DE JOACA	0,90 lei / mp / zi	122,40 lei / zi	3.672 lei / luna
OC63	140	AGREMENT / LOC DE JOACA	0,90 lei / mp / zi	126 lei / zi	3.780 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 spatiile comerciale (Florarii) situate in zona adiacenta a Complexului Agroalimentar Piata Sudului pe strada Sergent Nitu Vasile 1, Sector 4 si a spatiilor comerciale (chioscuri / agrement / loc de joaca) situate in incinta Parcului Lumea Copiilor si Lumea Copiilor din Bucuresti, sector 4, 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:

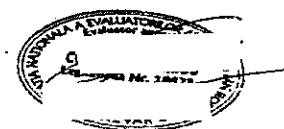
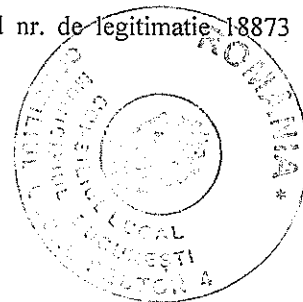
- Afirmațiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile raportate în prezentul raport de evaluare se limitează numai la ipotezele generale și speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile subsemnatei, personale, imparțiale și 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 clientului 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 în vigoare și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru bunuri imobile) în acest sens.
- La data prezentului raport, subsemnatul sunt membru titular ANEVAR, având nr. de legitimație 18873 și asigurare profesională în cuantum de 500.000 euro.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

NR. LEGITIMATIE: 18873



TERMENII DE REFERINȚĂ ALE EVALUĂRII**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 spații comerciale (Florarii) situate în zona adiacentă a Complexului Agroalimentar Piața Sudului pe strada Sergent Nitu Vasile 1, Sector 4 și a spațiilor comerciale (chioscuri / agrement / loc de joacă) situate în incinta Parcului Lumea 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 spațiile comerciale (Florarii) situate în zona adiacentă a Complexului Agroalimentar Piața Sudului pe strada Sergent Nitu Vasile 1, Sector 4 și a spațiilor comerciale (chioscuri / agrement / loc de joacă) situate în incinta Parcului Lumea 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.

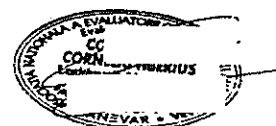
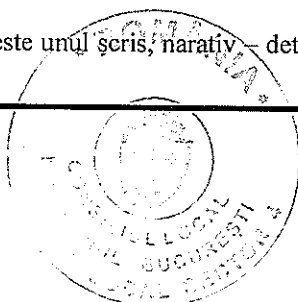
Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat 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.

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 21.11.2025.

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 catre utilizator, respectiv:

HCGMB 356/20.12.2024 privind stabilirea nivelurilor si taxelor locale in Municipiul Bucuresti si HCGMB 426.

Lista si Schitele spatiilor subiect.

Ca sursă suplimentară au fost analizate:

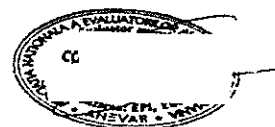
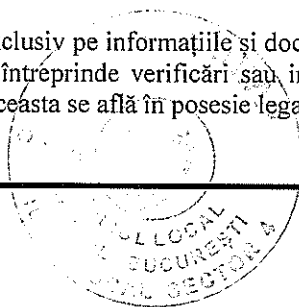
Rapoarte de piață publicate de companiile imobiliare.

Articole de presă cu privire la aspectele economice, piața imobiliară (zf.ro; imobiliare.ro; econimica.net; storia.ro; wall-street.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 (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 responsabil.



IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Avand in vedere Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 356 prin care au fost stabilite valorile pentru inchirierea bunurilor similare, estimarea valorii chiriei de piata pentru bunurile subiect va tine cont si de prevederile acestui document, respectiv de HCMB 426.

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):

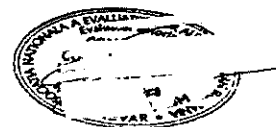
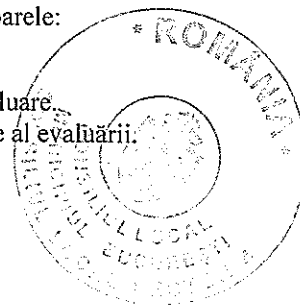
SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general); SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); SEV 102 – Tipul ale valorii (IVS 102); SEV 103 – Abordari în Evaluare (IVS 103); SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104) ; SEV 105 – Modele de Evaluare; SEV 106 – Documentare și Raportare (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 10.12.2025.

Etapetele parcurse pentru elaboarea 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, Parcul Lumea Copiilor / Oraselul Copiilor și Complexul Agroalimentar Piața Sudului se află 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:**

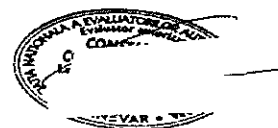
Fâșie de 400 m latime de-a lungul malului drept al Râului Dâmbovița, de la 100 m est de Șos. Vitan - Bârzești până în dreptul Str. Releului.

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.

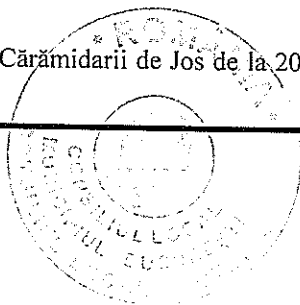
Str. Împăratul Traian, numere pare și impare, inclusiv proprietățile care au o latură adiacentă arterei, de la Drum Găzarului până la Str. Pictor Ștefan Dumitrescu.

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 Cărmidarii de Jos.

Prelungirea laturii sudice a cimitirului Cărmidarii 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:

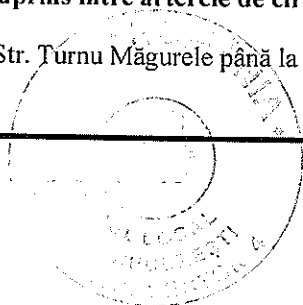
Șos. Olteniței, exclusiv, de la Str. Cpt. Eremia Popescu până la limita administrativă.

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 artercle 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 Train, exclusiv, de la Str. Pictor Ștefan Dimitrescu până la Drum Găzarului.

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

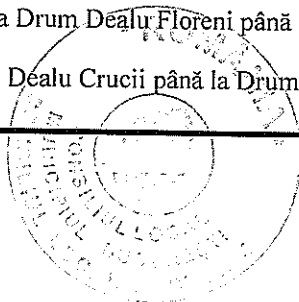
Șos. Giurgiului, exclusiv, de la Drum Găzarului până la Str. Pictor Ștefan Dimitrescu.

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.



Zona dintre Parcul Lumea Copiilor și Piața Sudului este caracterizată prin dezvoltări rezidențiale dense, predominante fiind blocurile construite înainte de 1990. Reabilitările termice și micile proiecte rezidențiale apărute pe loturi libere au contribuit la modernizarea zonei. Extinderea centrului comercial Sun Plaza a stimulat investițiile în spații comerciale și servicii. Parcul Lumea Copiilor funcționează ca un pol major de spațiu verde, atenuând densitatea urbană ridicată.

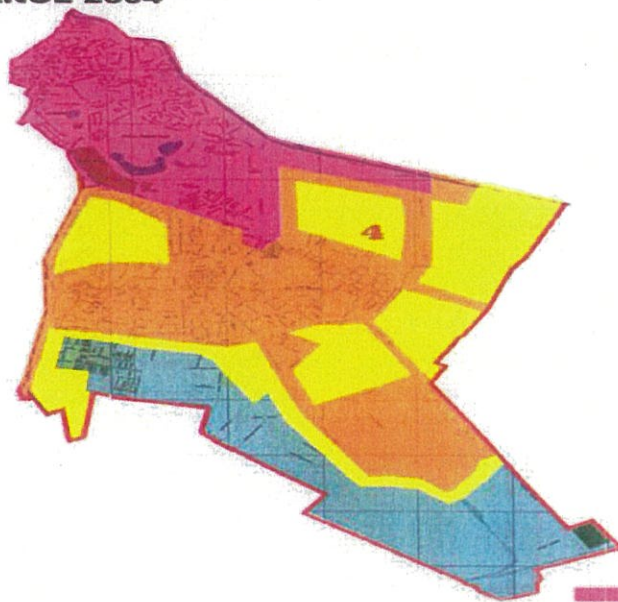
Piața Sudului reprezintă unul dintre cele mai aglomerate noduri rutiere din sudul Bucureștiului, cu trafic intens la orele de vârf. Pasajul subteran a îmbunătățit parțial fluxul rutier, însă aglomerația rămâne o caracteristică zilnică. Zona beneficiază de numeroase legături pietonale prin pasaje și trotuare largi, asigurând conectivitate între mijloacele de transport, centrele comerciale și zonele rezidențiale.

Economia locală este puternic orientată către servicii, retail și comerț agroalimentar. Complexul agroalimentar Piața Sudului concentrează o ofertă variată pentru populația locală, în timp ce Sun Plaza funcționează ca centru comercial regional, atrăgând un flux ridicat de clienți. Densitatea mare a locuirii susține o rețea extinsă de magazine, servicii și unități HoReCa.

Zona dispune de facilități diverse: Parcul Lumea Copiilor oferă spații generoase de recreere, terenuri de joacă și zone verzi; transportul public este bine reprezentat prin metrou, tramvaie și autobuze; infrastructura comercială este puternică prin existența mall-ului, a pieței și a magazinelor la parter de bloc. Unitățile de învățământ și serviciile pentru copii completează profilul zonei ca una potrivită pentru familii.

**REGLEMENTARI URBANISTICE DE
ZONARE FISCALA A TERITORIULUI
MUNICIPIULUI BUCURESTI
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. / ... 2003 cu privire la "Reglementările urbanistice de încadrare pe zone și categorii de folosință a teritoriului Municipiului București, pentru anul 2004", pentru aplicarea prevederilor CC nr. 36/2002, a HG nr. 1276/2002 și a HCGMB nr. 301/2003.

Din momentul trecerii terenurilor din categoria extravilan în intravilan, conform PUS aprobat, se permite demarcarea unei limite definite în Cartierul Intravilan. Clasarea pe categoriile extravilan "E", "I" și "II" se face conform prevederilor din Anexa A.

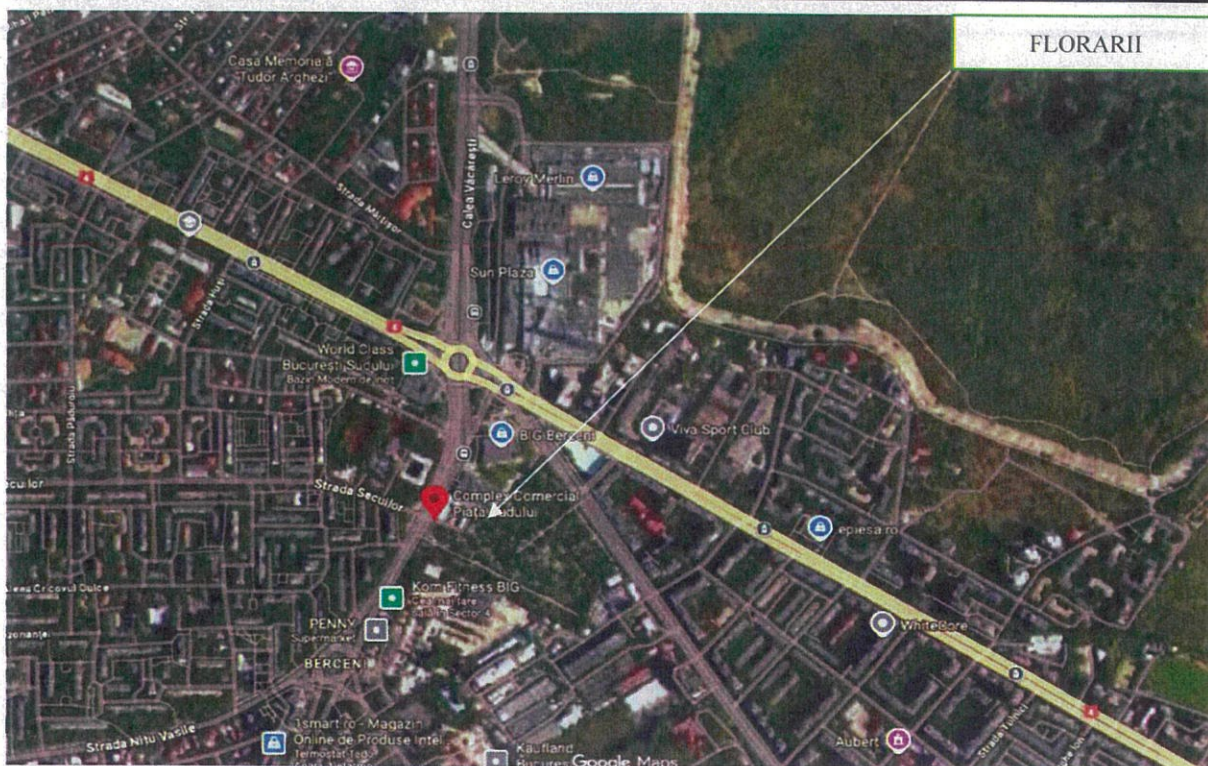


ZONA A
ZONA B
ZONA C
ZONA D
LIMITA DE SECTOR
LIMITA TERITORIULUI

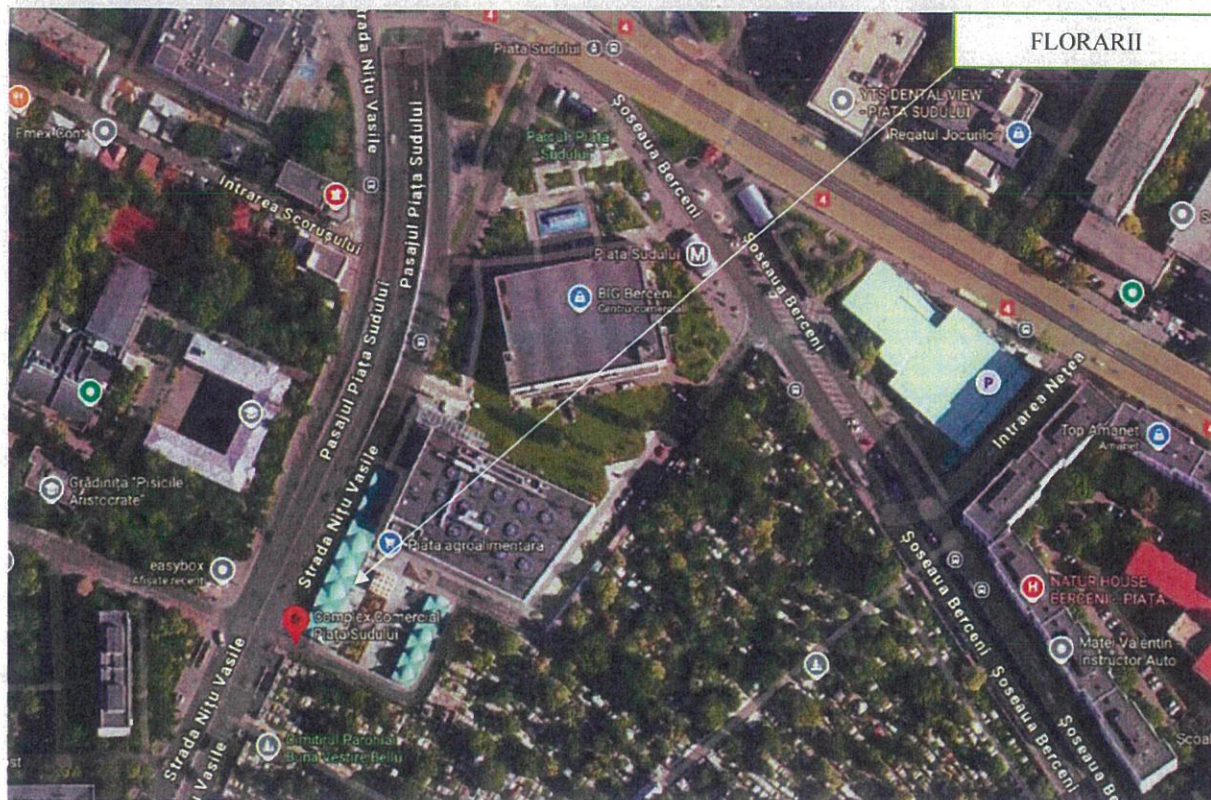
PROIECTANT	VERIFICATOR	APROBATOR
...	...	...

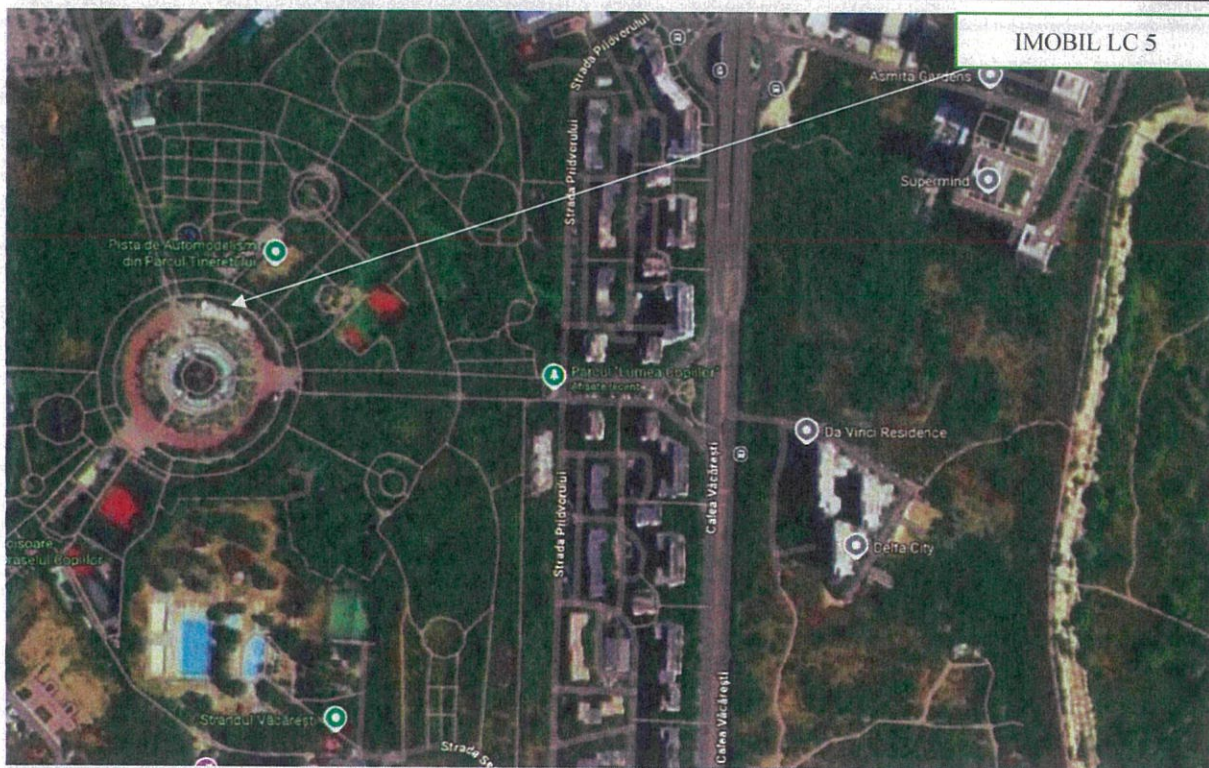


FLORARII



FLORARII





Pentru localizarea exacta a bunurilor subiect se vor utiliza documentele si informatiile puse la dispozitie de catre proprietar deoarece in prezentul raport de evaluare acestea a fost localizate cu aproximatie.



2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Conform informațiilor puse la dispoziția evaluatorului dreptul de proprietate asupra bunurilor subiect este detinut de către Sectorul 4 al Primăriei București.

3. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR

Bunurile ce fac obiectul prezentului raport de evaluare sunt reprezentate de spații comerciale (Florarii) situate în zona adiacentă a Complexului Agroalimentar Piața Sudului pe strada Sergent Nitu Vasile 1, Sector 4 și a spațiilor comerciale (chioscuri / agrement / loc de joacă) situate în incinta Parcului Lumea Copiilor și Lumea Copiilor din București, sector 4.

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.

Spațiile comerciale (Florarii) au o suprafață de aproximativ 7,37 mp; spațiul comercial LC5 are o suprafață de aproximativ 10 mp, și sunt utilizate pentru agrement; alimentare publică și activități comerciale iar spațiile comerciale OC 53; OC62 și OC63 au o suprafață de 7,37 mp și sunt utilizate pentru agrement / loc de joacă.

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 pietele 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.

Piața imobiliară din România a trecut în ultimii ani printr-un proces de maturizare, caracterizat prin evoluția cererii și ofertei în funcție de regiune, tipologia proprietăților și situația economică.

Sectorul imobiliar rămâne unul dintre cele mai dinamice elemente ale economiei, influențat direct de factori precum: evoluția PIB-ului, costul finanțării, inflația, nivelul investițiilor străine, dezvoltarea urbană și politicile publice privind reglementarea pieței.



Din perspectiva dezvoltatorilor, costurile de construcție au crescut constant în intervalul 2020–2024, influențând nivelurile de chirii și prețurile de vânzare. În marile orașe, presiunea pe infrastructura urbană a determinat o creștere a investițiilor în proiecte mixte, centre comerciale și zone de retail de proximitate.

Cererea pentru spații comerciale la nivel național este puternic concentrată în orașele mari (București, Cluj, Iași, Timișoara, Constanța și Brașov), unde dezvoltarea economică este mai accentuată.

Factorii determinanți ai cererii includ:

creșterea consumului și orientarea spre servicii de proximitate;

expansiunea lanțurilor de retail, farmaciilor și serviciilor rapide (HoReCa, servicii personale);

deschiderea de afaceri mici în zone cu densitate ridicată;

preferința chiriașilor pentru vad comercial stabil, acces la trafic pietonal și rutier;

reorientarea către spații comerciale mici, eficiente, cu costuri operaționale reduse.

În 2023–2024, cererea pentru spații comerciale mici (sub 50 mp) a înregistrat o creștere susținută, mai ales în zonele cu potențial ridicat de consum (piețe, noduri de transport, cartiere mari).

Spațiile comerciale subiect reprezintă un subsegment particular al pieței comerciale, având caracteristici specifice:

suprafețe reduse (4–12 mp, în general);

amplasare preponderent pe domeniul public (administrat de primării);

valoare ridicată a vadului, deoarece sunt amplasate în zone cu flux pedestru intens;

costuri operaționale reduse comparativ cu un spațiu comercial convențional.

În orașele mari, chioșcurile de florărie sunt amplasate frecvent în:

piețe agroalimentare;

intersecții rutiere importante;

stații de transport public;

zone cu trafic pietonal dens.

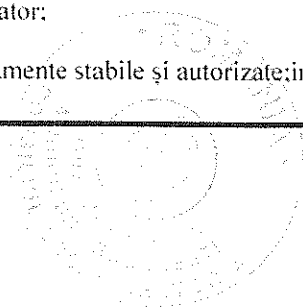
Primăriile sectoarelor din București administrează un număr semnificativ de astfel de chioșcuri, oferindu-le spre închiriere prin proceduri de licitație publică, la valori de chirie de regulă sub nivelul pieței libere.

Cererea pentru astfel de chioșcuri este ridicată, datorită:

specificului activității (produse pentru cadouri, evenimente, sărbători și ceremonii);

necesității de proximitate față de consumator;

preferinței comercianților pentru amplasamente stabile și autorizate; investițiilor reduse necesare pentru operare.



În București, zona Piața Sudului constituie unul dintre cele mai puternice centre comerciale din Sectorul 4, colectând fluxuri mari de pietoni dinspre cartierul Berceni, mall-ul Sun Plaza și transportul public.

2. ANALIZA OFERTEI

Oferta de spații comerciale este puternic dependentă de dezvoltările imobiliare noi și de politicile urbanistice ale autorităților locale. În orașele mari, oferta a crescut prin livrarea de centre comerciale, retail parks, spații stradale și proiecte mixte.

Cu toate acestea, oferta de spații mici, cu suprafețe sub 20–40 mp, rămâne limitată în zonele cele mai căutate.

Chiriile pentru astfel de spații au crescut semnificativ datorită:

competiției puternice în zonele cu vad;

costurilor ridicate ale dezvoltărilor noi;

interesului antreprenorilor pentru spații comerciale eficiente ca preț și suprafață.

În orașe precum București sau Cluj-Napoca, chiriile spațiilor comerciale mici pot varia frecvent între 15–40 €/mp/lună, în funcție de amplasament. Această dinamică indică o piață cu cerere ridicată și ofertă insuficientă în zonele cu flux pietonal intens.

Oferta este limitată și controlată strict de primării. În Sectorul 4, oferta este compusă din:

chioșcuri funcționale deja în piață;

chioșcuri amplasate în imediata vecinătate;

amplasamente disponibile periodic prin licitație.

Numărul chioșcurilor este redus în raport cu cererea, ceea ce menține o presiune ridicată asupra prețului de piață al chiriei, chiar și în contextul în care dispozițiile legale stabilesc chirii sub nivelul pieței private.

3. RELAȚIA DINTRE CERERE ȘI OFERTĂ

La nivel național, raportul cerere – ofertă pe segmentul comercial prezintă diferențe marcate între zonele urbane de top și localitățile mici.

În orașele mari:

cererea depășește semnificativ oferta în zonele centrale și zonele cu vad ridicat;

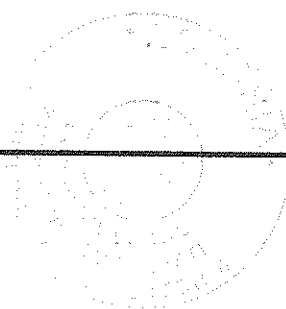
spațiile comerciale mici sunt ocupate foarte repede după eliberare;

chiria pe mp este în creștere, în special în proximitatea piețelor agroalimentare și a transportului public

În orașele medii și mici:

oferta este suficientă;

cererea este moderată;



chiriile sunt mai accesibile, iar rotirea chirieșilor este mai ridicată.

Bucureștiul reprezintă cea mai puternică piață din țară, concentrarea comercială fiind ridicată pe anumite zone: piețe agroalimentare modernizate,

stații de metrou,

bulevarde principale,

centre comerciale și mall-uri.

4. CONCLUZII PRIVIND ANALIZA PIEȚEI SPECIFICE

Analizând piața specifică am ajuns la concluzia că există oferte active pentru tipul de proprietate evaluat, (Spatiile LC5; OC53; OC62 și OC63) 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 și de aproximativ 10 €/mp- 20 €/mp pentru Florarii, de asemenea 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 spații comerciale (Florarii) situate în zona adiacentă a Complexului Agroalimentar Piața Sudului pe strada Sergent Nitu Vasile 1, Sector 4 și a spațiilor comerciale (chioscuri / agrement / loc de joacă) situate în incinta Parcului Lumea 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

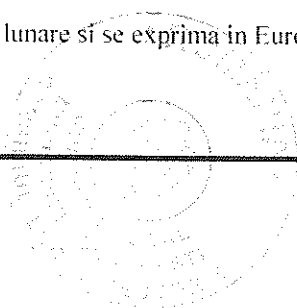
În ceea ce privește chiria de piață care nu este stipulată într-un contract de închiriere, termenii și clauzele presupuși(se) sunt cei cele aferenți(te) unei închirieri ipotetice care ar fi de regulă convenită pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață.

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, in aplicarea acestei metode au fost colectate, analizate, comparate și ajustate oferte de inchiriere privind bunuri similare disponibile pe piata specifică în vederea estimării valorii chirii de piata inclusiv taxele stabilite prin cele doua HCGMB mai sus mentionate.

Evaluarea chiriilor de piata s-a realizat prin analiza comparatiei relative, folosind datele de piata disponibile despre inchirierea imobilelor similare cu bunurile subiect.

De asemenea, tinand cont de scopul evaluării precum și de informatiile detinute, pana la acest moment și de natura proprietatilor imobiliare analizate, chiriile de piata au fost estimate pentru fiecare teren subiect, tinand cont de amplasarea acestuia, dimensiunea și destinatia acestuia.

Cursul de referință EURO/RON afișat de BNR la data evaluării, respectiv la data de 10.12.2025 este de 1 EUR = 5.0897 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.

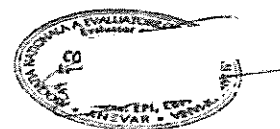
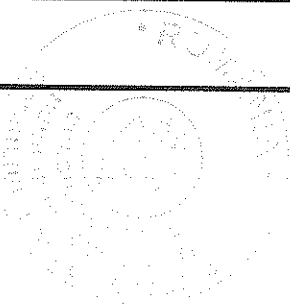
Adecvarea: prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metoda scopului și utilizării evaluării. Adecvare unei metode se referă, de regulă, la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

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, chiriile de piata estimate la data evaluării, pentru spațiile comerciale (Florarii) situate în zona adiacentă a Complexului Agroalimentar Piata Sudului pe strada Sergent Nitu Vasile 1, Sector 4 și a spațiului comercial (Chiosc LC5) situat în incinta Parcului Lumea Copiilor din București, sector 4, sunt următoarele:

INDICATIV	SU PRAFATA MP	CATEGORIE FOLOSINTA	VALOARE CHIRIE RON ESTIMATA		
NR 1	7.37	COMERCIALIZARE FLORI	8 euro / zi	240 euro / luna	
NR 2	7.37	COMERCIALIZARE FLORI	8 euro / zi	240 euro / luna	
NR 3	7.37	COMERCIALIZARE FLORI	8 euro / zi	240 euro / luna	
NR 4	7.37	COMERCIALIZARE FLORI	8 euro / zi	240 euro / luna	
NR 5	7.37	COMERCIALIZARE FLORI	8 euro / zi	240 euro / luna	
NR 6	7.37	COMERCIALIZARE FLORI	8 euro / zi	240 euro / luna	
NR 7	7.37	COMERCIALIZARE FLORI	8 euro / zi	240 euro / luna	
LC5	10	COMERT / SPATIU COMERCIAL (CHIOSC)	2.5 lei / mp / zi	25,00 lei / zi	750 lei / luna
OC53	43	AGREMENT / LOC DE JOACA	0,90 lei / mp / zi	64,50 lei / zi	1.161 lei / luna
OC62	136	AGREMENT / LOC DE JOACA	0,90 lei / mp / zi	122,40 lei / zi	3.672 lei / luna
OC63	140	AGREMENT / LOC DE JOACA	0,90 lei / mp / zi	126 lei / zi	3.780 lei / luna



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 pentru spațiile comerciale (Florarii) situate în zona adiacentă a Complexului Agroalimentar Piața Sudului pe strada Sergent Nitu Vasile 1, Sector 4 și a spațiului comercial (Chiosc LC5) situat în incinta Parcului Lumea Copiilor din București, sector 4.

INDICATIV	SUPRAFATA MP	CATEGORIE FOLOSINTA	VALOARE CHIRIE RON ESTIMATA		
NR 1	7,37	COMERCIALIZARE FLORI	8 euro / zi	240 euro / luna	
NR 2	7,37	COMERCIALIZARE FLORI	8 euro / zi	240 euro / luna	
NR 3	7,37	COMERCIALIZARE FLORI	8 euro / zi	240 euro / luna	
NR 4	7,37	COMERCIALIZARE FLORI	8 euro / zi	240 euro / luna	
NR 5	7,37	COMERCIALIZARE FLORI	8 euro / zi	240 euro / luna	
NR 6	7,37	COMERCIALIZARE FLORI	8 euro / zi	240 euro / luna	
NR 7	7,37	COMERCIALIZARE FLORI	8 euro / zi	240 euro / luna	
LC5	10	COMERT / SPATIU COMERCIAL (CHIOSC)	2,5 lei / mp / zi	25,00 lei / zi	750 lei / luna
OC53	43	AGREMENT / LOC DE JOACA	0,90 lei / mp / zi	64,50 lei / zi	1.161 lei / luna
OC62	136	AGREMENT / LOC DE JOACA	0,90 lei / mp / zi	122,40 lei / zi	3.672 lei / luna
OC63	140	AGREMENT / LOC DE JOACA	0,90 lei / mp / zi	126 lei / zi	3.780 lei / luna

Cursul de referință EURO/RON afișat de BNR la data evaluării, respectiv la data de 10.12.2025 este de 1 EUR= 5.0897 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 chirii 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.

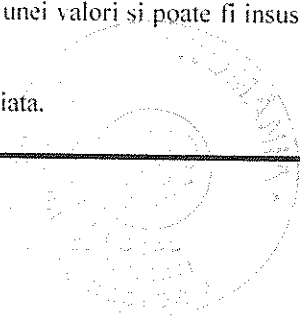
Valoarea estimată în prezentul raport de evaluare, reprezintă opinia evaluatorului ce a rezultat în urma analizării datelor de piață pe care le-a deținut la data întocmirii raportului de evaluare, acesta nefiind răspunzător în situația în care ar apărea și alte date / informații de care să nu fi avut cunoscința 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 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

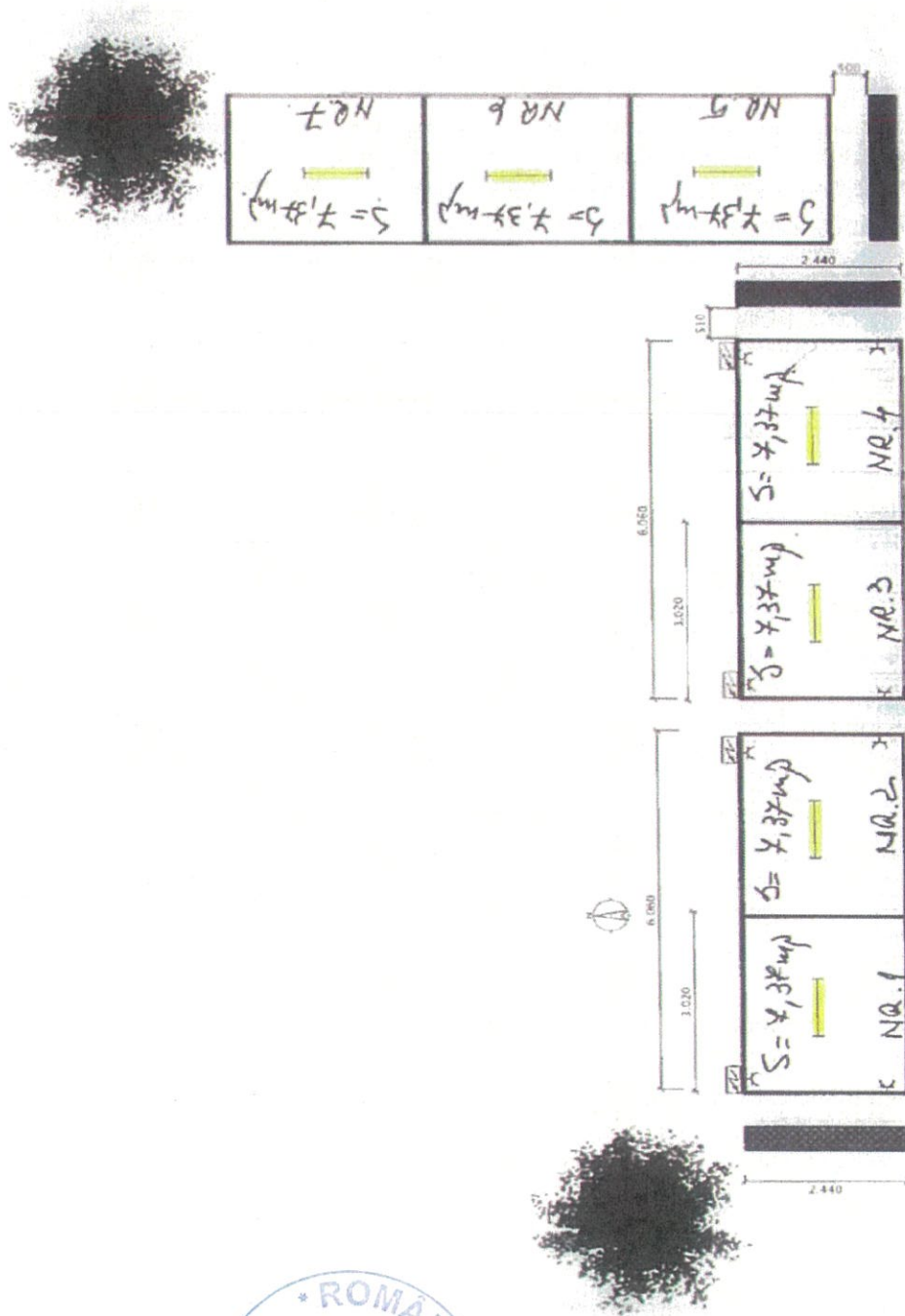
SPECIALIZAREA: EPI | EBM

NR. LEGITIMATIE: 18873

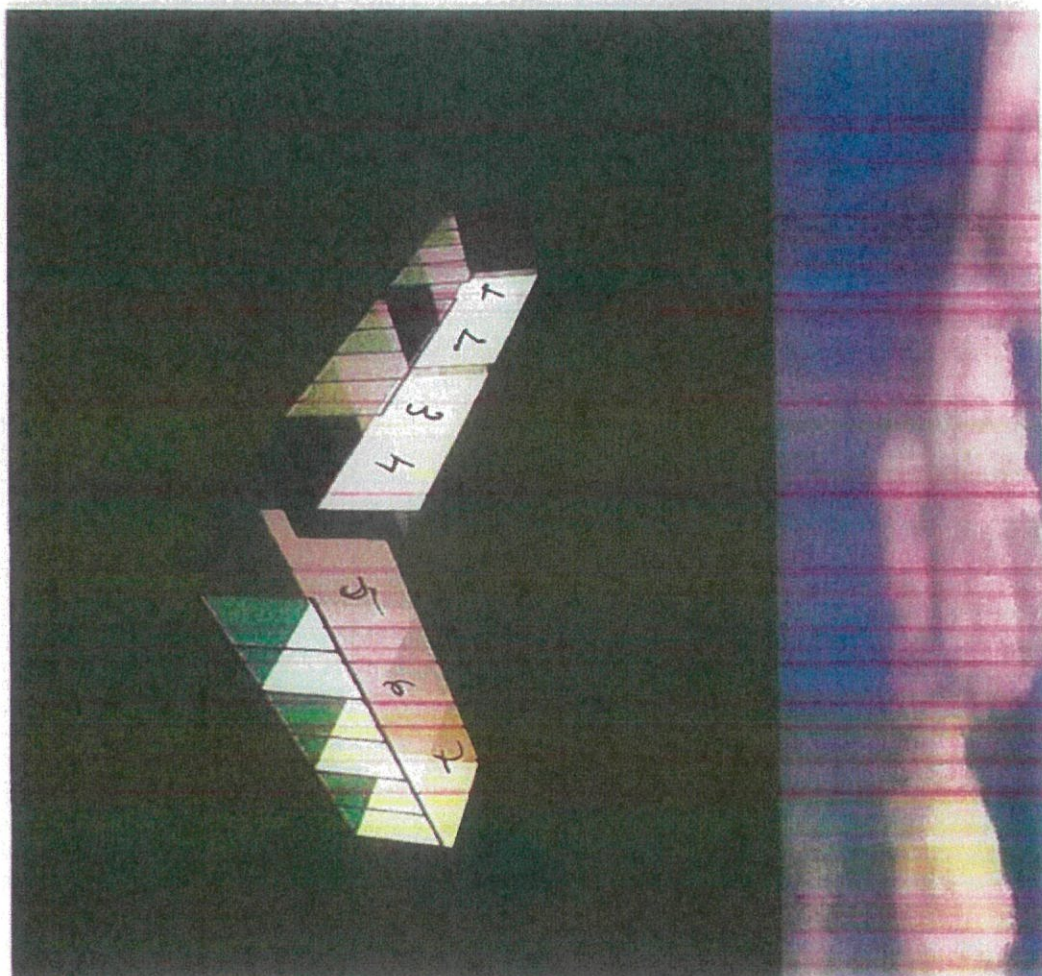


ANEXE

S-ott-2020florarie.sh3dLevel 0

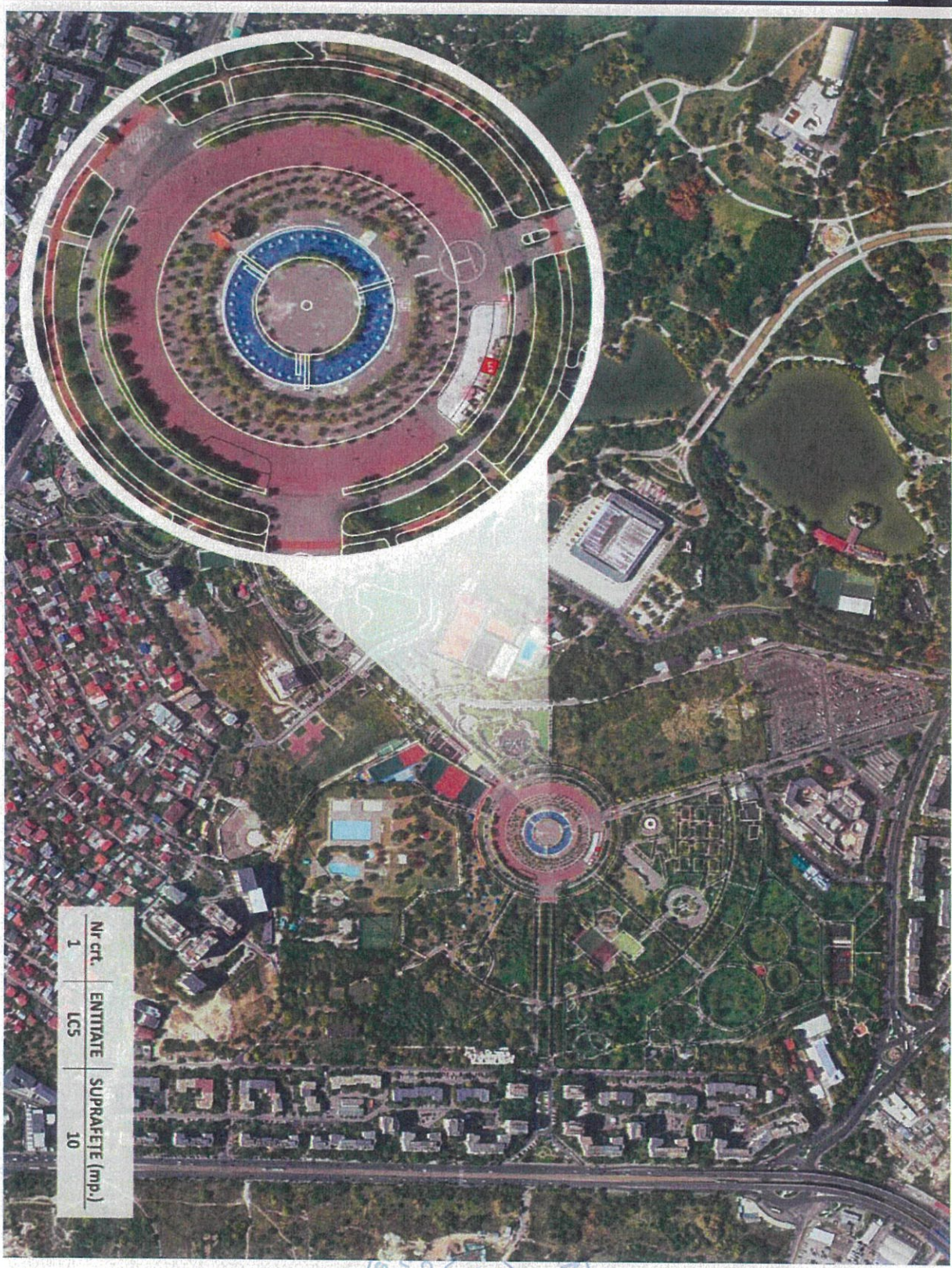


Florarii - Adiacenta - Fia Sudului



5-ott-2020fflorarie.sh3dlevel 0







Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

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), (1¹) 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 Maria nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România; 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.

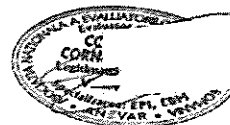
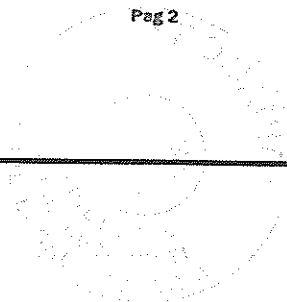
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Stelian P. Duveanu

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	lei/aviz 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
3.23 Taxa pentru utilizarea locurilor publice cu parcuri de reședință	lei/an/vehicul			
	754	628	502	376
4. Alte taxe locale ce se încasează la bugetul municipiului București				
4.1. Taxe pentru concesionarea locurilor de înhumare (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 înhumare pe termen nelimitat				
- cimitire categoria I				417

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ANDREI - GEORGE TROCAN



Anexa nr.2

LA HELS, Nr. 228 / 23 12 2025

ESPLANADA PIATA SUDULUI				
Nr.crt.	Indicativ. spatiu cf. Proiect Tehnic	Denumire	Suprafata in mp.	Durata perioadei de prelungire
3	SPATIU COMERCIAL FLORARIA NR.1	comercializare flori	7.37	5 ani
4	SPATIU COMERCIAL FLORARIA NR.2	comercializare flori	7.37	5 ani
5	SPATIU COMERCIAL FLORARIA NR.3	comercializare flori	7.37	5 ani
6	SPATIU COMERCIAL FLORARIA NR.4	comercializare flori	7.37	5 ani
7	SPATIU COMERCIAL FLORARIA NR.5	comercializare flori	7.37	5 ani
8	SPATIU COMERCIAL FLORARIA NR.6	comercializare flori	7.37	5 ani
9	SPATIU COMERCIAL FLORARIA NR.7	comercializare flori	7.37	5 ani

PARC ORASELUL COPIILOR				
Nr.crt.	Indicativ. spatiu cf. Proiect Tehnic	Denumire	Suprafata in mp.	Durata perioadei de prelungire
3	OC53	AGREMENT/LOC DE JOACA TRAMBULINE	43.00	2 ani
4	OC62	AGREMENT/LOC DE JOACA	136.00	2 ani
5	OC63	AGREMENT/LOC DE JOACA	140.00	2 ani

PARC LUMEA COPIILOR				
Nr.crt.	Indicativ. spatiu cf. Proiect Tehnic	Denumire	Suprafata in mp.	Durata perioadei de inchiriere
3	LC5	ALIMENTATIE PUBLICA CASUTA PROPRIETATE PS4	10.00	5 ani

Intocmit Liliana SATMARI

PRESEDINTE DE SEDINTA
ANDREI - GEORGE TRACAN