



SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR

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

Member of CISO Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 • ISO 14001
ISO 45001

Direcția Juridică
Compartiment Informații de Interes Public
P.6.3/94/05.03.2026

ANUNȚ

privind lansarea în consultare publică a
proiectului de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui număr de 2
amplasamente, aflate în administrarea Consiliului Local Sector 4 din Parcul Orașelul Copiilor –
Șos Olteniței nr. 15/sector 4 și actualizarea chiriei în vederea prelungirii unui contract existent.

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, în conformitate cu prevederile Legii nr.
52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările
ulterioare, azi 05.03.2026, supune consultării publicului ***“proiectul de hotărâre privind aprobarea
închirierii prin licitație publică a unui număr de 2 amplasamente, aflate în administrarea
Consiliului Local Sector 4 din Parcul Orașelul Copiilor – Șos Olteniței nr. 15/sector 4 și
actualizarea chiriei în vederea prelungirii unui contract existent.***

Documentul urmează procedura de transparență în perioada 05.03.2026, data publicării –
20.04.2026 și poate fi consultat pe site-ul www.ps4.ro, secțiunea **transparență decizională.**

Propunerile și sugestiile factorilor interesați vor fi transmise în scris, la adresa de e-mail
contact@ps4.ro, până la data de 16.03.2026

DIRECTOR JURIDIC,

Mihai ISTODORESCU



MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4

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

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui număr de 2 amplasamente, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4 din Parcul Orașelul Copiilor – Șos. Olteniței nr.15, sector 4 și actualizarea chiriei în vederea prelungirii unui contract existent

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.16.2/03/19.02.2026;

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;

Luând în considerare Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, 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 2 (două) amplasamente situate în Parcul Orașelul Copiilor aflate în administrarea Consiliului Local Sector 4 conform Anexei nr.1 la prezenta;

Art.2 Se aprobă prețul minim de pornire al licitației și actualizarea valorii chiriei în vederea prelungirii unui contract existent, conform Raportului de evaluare pentru stabilirea valorii minime de închiriere a terenurilor și a spațiilor proprietate publică situate în incinta Parcului Orașelul Copiilor, întocmit de evaluator acreditat ANEVAR, înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr.12823/13.02.2026 Anexa nr.2 la prezenta;

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

Art.4 Durata contractelor de închiriere va fi de 2 (doi) ani pentru activitatea de agrement;

Art.5 Anexa nr.7 la HCL nr.168/2022, cu modificările și completările ulterioare, se completează în mod corespunzător cu amplasamentele indicativ OC 89 și OC 90 din Parcul Orașelul Copiilor;

Art.6 (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.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

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

Anexa nr.1 la HCL S4 NR.....

Nr.crt.	Indicativ	Suprafață(mp)	Categorie de folosință	nivel chirie conform Raport de evaluare/lună lei fără TVA	Observații
1	OC56	100	agrement- loc de joacă	2700	prelungire contract
2	OC89	100	agrement- loc de joacă	2700	indicativ nou
3	OC90	120	agrement- loc de joacă	3240	indicativ nou

Intocmit, Liliana SATMARI



ANEXA NR. 2

ÎNREGISTRAT LA SECȚIUNEA 4 AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
SUB. NR. 12863/13.02.2026.

RAPORT DE EVALUARE NR 19/EPI/2026
ÎNTOCMIT DE EVALUATORUL AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR
TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SCOPUL EVALUARII:

Stabilirea valorii minime de inchiriere pentru spațiile comerciale OC56; OC89 și OC90 cu destinația agrement / loc de joacă situate în incinta Parcului Oraselui Copiilor din București, sector 4.

PROPRIETAR:

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

UTILIZATOR:

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

DATA EVALUĂRII: 06.02.2026

**VALOREA ESTIMATA
PENTRU SPAȚIILE SUBIECT AU FOST
DETALIAȚE ÎN SINTEZA EVALUARII**

**CURS BNR 06.02.2026
1 EURO = 5,0923 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
FEBRUARIE - 2026**

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 OC56; OC89 si OC90 cu destinatia agrement / loc de joaca situate in incinta Parcului Oraselul 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 pentru spatiile comerciale OC56; OC89 si OC90 cu destinatia agrement / loc de joaca situate in incinta Parcului Oraselul 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 OC56; OC89 si OC90 cu destinatia agrement / loc de joaca situate in incinta Parcului Oraselul 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 06.02.2026.
- 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	17
3. Descrierea constructiei si a terenului	17
4. Componente non – imobiliare. Identificare si clasificare	17
5. Istoricul Proprietatii subiect	17
IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	17
1. Analiza cererii	17
2. Analiza ofertei	18
3. Relatia dintre cerere si oferta	18
4. Concluzii privind analiza pietei specifice	18
VI. EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE	18
VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	19



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 pentru spatiile comerciale OC56; OC89 si OC90 cu destinatia agrement / loc de joaca situate in incinta Parcului Oraselul Copiilor din Bucuresti, sector 4.
5	TIPUL VALORII	CHIRIA DE PIATA
6	DATA EVALUĂRII	06.02.2026
7	EVALUATOR	EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRUL TITULAR ANEVAR, CONSTANTIN CORNELIU TIBERIUS EMAIL OFFICE@TCCLEGAL.RO TEL: 0727947941
8	TIP PROPRIETATE	Spatii Comerciale
9	AMPLASAREA SPATIULUI	Parcul Oraselul Copiilor
10	CURS EURO CONFORM BNR DIN DATA DE 06.02.2026	1 EURO = 5,0923 RON
11	OBSERVATII	Pentru estimarea valorilor au fost avute in vedere si dispozitiile HCGMB 514 / 2025

INDICATIV	SUPRAFATA MP	CATEGORIE FOLOSINTA	VALOARE CHIRIE RON ESTIMATA		
OC56	100 MP	AGREMENT / LOC DE JOACA	0,93 lei / mp / zi	93 lei / zi	2.790 lei / luna
OC89	100 MP	AGREMENT / LOC DE JOACA	0,93 lei / mp / zi	93 lei / zi	2.790 lei / luna
OC90	120 MP	AGREMENT / LOC DE JOACA	0,93 lei / mp / zi	111,60 lei / zi	3.348 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 OC56; OC89 si OC90 cu destinatia agrement / loc de joaca situate in incinta Parcului Oraselul 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 in vigoare si poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru bunuri imobile) in acest sens.
- La data prezentului raport, subsemnatul sunt membru titular ANEVAR, avand nr. de legitimație 18873 si asigurare profesionala in cuantum de 500.000 euro.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

TIBERIUS CORNELIU CONSTANTIN

SPECIALIZAREA: EPI | EBM

NR. LEGITIMATIE: 18873



TERMENII DE 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 spațiile comerciale OC56; OC89 și OC90 cu destinația agrement / loc de joacă situate în incinta Parcului Orașelul 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 pentru spațiile comerciale OC56; OC89 și OC90 cu destinația agrement / loc de joacă situate în incinta Parcului Orașelul Copiilor din București, sector 4, în vederea prelungirii contractelor existente / închirierii acestuia.

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

5. TIPUL VALORII. MONEDA VALORII

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

Chiria de 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.

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 06.02.2026.

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.

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 responsabilă.



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 bunul 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 cunoștiință 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 06.02.2026.

Etapele 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 Oraselul 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 Dambovita, de la sos. Mihai Bravu pana la 100 m est de soseaua Vitan Barzesti.

Fasia cuprinsa între Calea Vacaresti si limita cuvei Lacului Vacaresti, de la 400 m de malul drept al Raului Dambovita pana la prelungirea limitei de vest a cimitirului Caramidarii de Jos.

Limita vestica a cimitirului de la limita vestica a cimitirului Caramidarii de Jos pana 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 si impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la 200 m de str. Sergent Nitu Vasile pana la str. Sura Mare.

Str. Sura Mare, numere pare si impare, inclusiv proprietatile care au o latura adiacenta arterei, de la sos. Oltenitei la limita administrativa a sectorului.

Limita administrativa a sectorului, de la str. Sura Mare pana la intersectia cu sos Mihai Bravu.

ZONA B – REPREZENTATA GRAFIC IN CULOAREA PORTOCALIU**Delimitata prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:**

Fâșie de 400 m lățime 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 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 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. Olteniței până la Șos. Berceni.

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

Str. Cpt. Eremia Popescu, exclusiv.



Delimitată prim teritoriul cuprins între arterele de circulație:

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

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

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

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

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

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

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

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

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

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

Delimitată prin teritoriul cuprins între arterele de circulație:

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



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

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

Orășelul Copiilor este integrat în zona Parcului Tineretului, în Sectorul 4, cu front principal și acces din zona Șoselei Olteniței. Amplasamentul se află într-un areal consacrat activităților recreative pentru copii și familie, cu funcțiuni de parc de distracții și zone de plimbare, beneficiind de vizibilitate și expunere la flux pietonal specific zonelor de agrement. Din perspectiva utilizării, poziționarea în interiorul unui parc tematic/zonă de atracții creează un avantaj competitiv față de locațiile izolate, deoarece publicul-țintă este deja prezent în perimetru, cu intenție de consum pentru activități recreative.

Accesul către zonă este facil atât cu transportul public, cât și cu autoturismul. Din punct de vedere al transportului public, zona este deservită de magistrala M2 de metrou, cea mai apropiată stație fiind Constantin Brâncoveanu, de unde se poate ajunge pietonal în câteva minute. Complementar, există conexiuni prin linii de autobuz care opresc în proximitate (ex. 116, 141, 232), precum și stații apropiate care reduc distanța de deplasare la intrările în parc. Din punct de vedere rutier, accesul se realizează prin artere majore ale Sectorului 4, în principal Șoseaua Olteniței și conexiunile cu rețeaua stradală din jurul Parcului Tineretului.

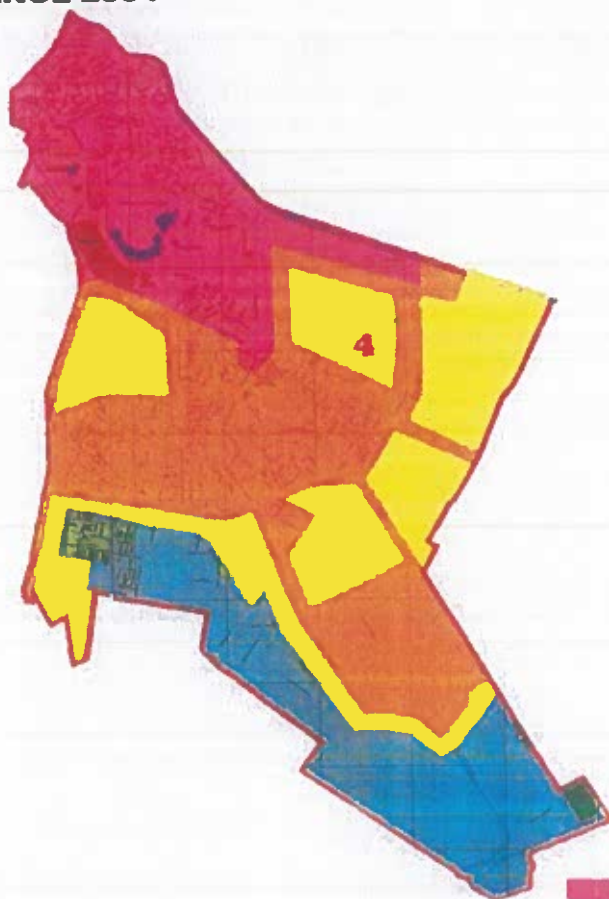
Zona are un profil de utilizare pronunțat sezonier: cererea este semnificativ mai mare în perioada primăvară-toamnă, în weekend-uri, sărbători și vacanțe școlare, când parcul devine o destinație de timp liber pentru familii. În sezonul rece și în perioade cu vreme nefavorabilă, traficul pietonal și, implicit, potențialul de încasări scad. Din această perspectivă, evaluarea economică a unui amplasament de tip loc de joacă trebuie corelată cu numărul efectiv de zile de funcționare și cu programul impus prin reglementări/autorizații.

Amplasarea în Orășelul Copiilor, în interiorul unei zone consacrate agrementului, reprezintă un factor favorabil pentru un spațiu de joacă datorită: (i) localizării într-un areal cu destinație recreativă pentru copii și familie, (ii) accesului bun la metrou și transport public, precum și a accesului rutier din artere principale, și (iii) existenței facilităților și a infrastructurii de parc care susțin șederea și consumul de servicii (alei, iluminat, toalete, puncte de alimentație, alte atracții). În ansamblu, aceste caracteristici indică o atractivitate comercială ridicată în sezonul de vârf și un profil de funcționare sezonier, aspect care trebuie reflectat în ipotezele de venit/cheltuieli și în fundamentarea chiriei în cadrul raportului de evaluare.



**REGLEMENTARI URBANISTICE DE
ZONARE FISCALA A TERITORIULUI
MUNICIPIULUI BUCURESTI
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

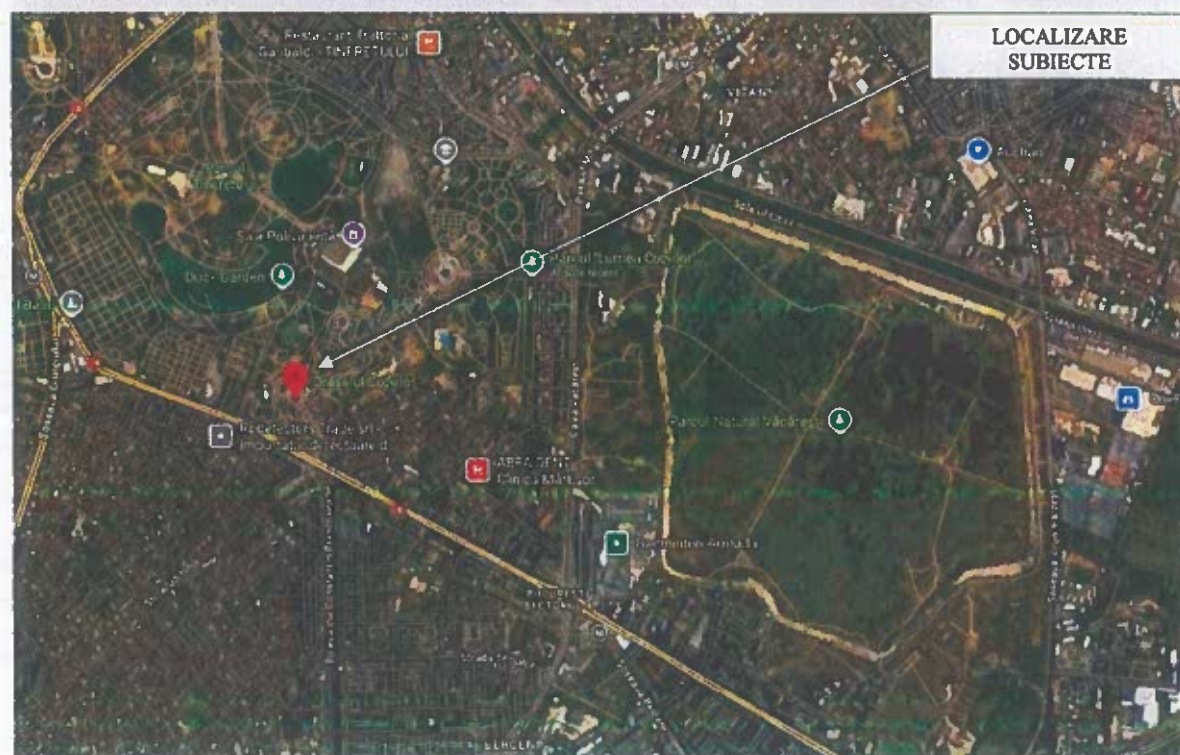
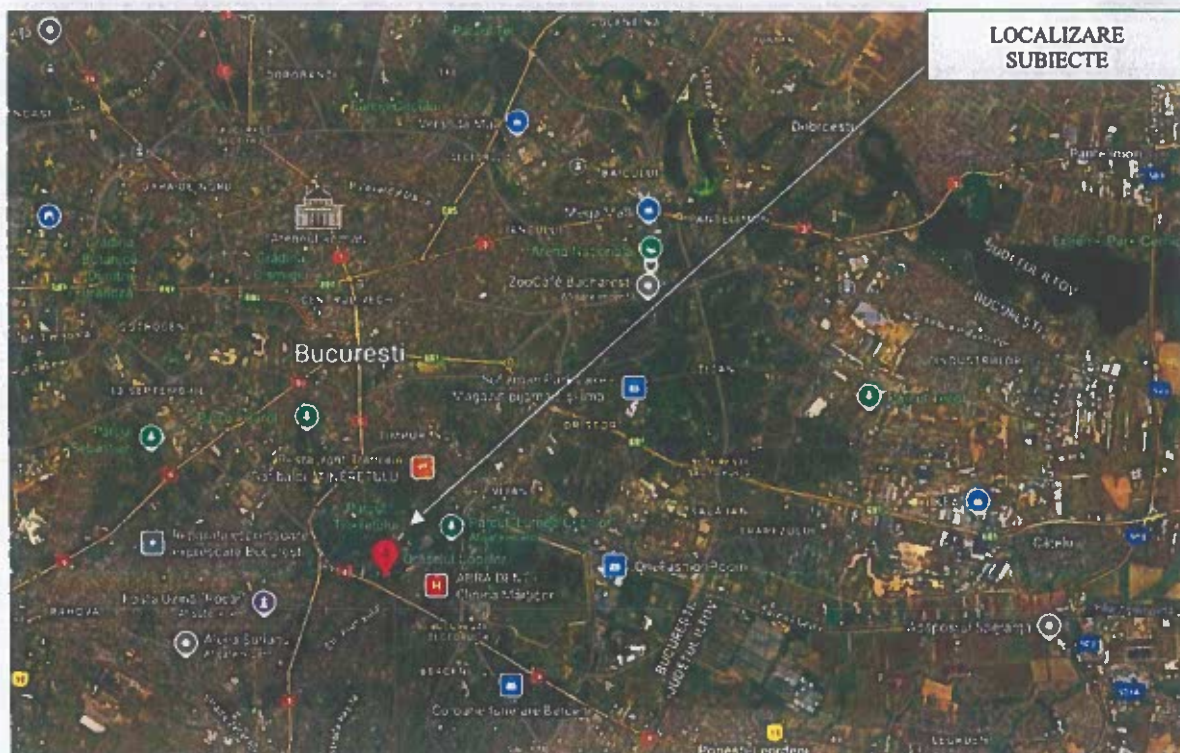
NOTA:
Prezenta planșă se afișează împreună cu Anexa A la Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. / ...-2003 cu privire la "Reglementările urbanistice de încadrare pe zone și categorii de folosință a teritoriului Municipiului București, pentru anul 2004", pentru aplicarea prevederilor OG nr. 36/2002, a HG nr. 1275/2002 și a HCGMB nr. 261/2003.

Disamand lucrările terenurilor din categoriile extravilan în intravilan, conform PUG aprobat, se permite demarșarea unei limite definitive a teritoriului intravilan. Clasarea pe categoriile extravilan "F", "FI" și "HI" se face conform prevederilor din Anexa A.



Modelul de planșă de aprobare al proiectului CONȘTIINȚĂ DE PROIECTARE URBANISTĂ		Proiectat de: [] Desenați de: [] Verificat de: [] Data: []	Proiectat de: [] Desenați de: [] Verificat de: [] Data: []
Modelul de planșă de aprobare al proiectului CONȘTIINȚĂ DE PROIECTARE URBANISTĂ		Proiectat de: [] Desenați de: [] Verificat de: [] Data: []	Proiectat de: [] Desenați de: [] Verificat de: [] Data: []







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

Bunul ce face obiectul prezentului raport de evaluare este reprezentat de spațiile comerciale OC56; OC89 și OC90 cu destinația agrement / loc de joacă situate în incinta Parcului Orașelul Copiilor din București, sector 4.

Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului documentația tehnică pentru spațiile subiect.

Spațiile comerciale OC56; OC89 și OC90 (agrement / loc de joacă) au suprafața de aproximativ 100 mp; 100 mp și 120 mp potrivit informațiilor comunicate de către client.

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 imobilului subiect este detinut de către Sectorul 4 al Primăriei București și nu există informații despre proprietarii anteriori.

ANALIZA PIETEI

1. ANALIZA CERERII

Piața analizată este cea a închirierii amplasamentelor de agrement situate în parcuri publice administrate de autoritatea locală. Acest tip de piață are un caracter reglementat, fiind supus unor reguli administrative stricte privind modul de atribuire (licitație publică), tarifele de pornire și condițiile de exploatare.

Orașelul Copiilor reprezintă una dintre cele mai importante zone de agrement pentru copii din București, beneficiind de un trafic pietonal ridicat, în special în sezonul cald și în perioadele de vacanță școlară.

Amplasamentele din interiorul parcului sunt atractive pentru operatorii economici datorită fluxului constant de potențiali clienți și a profilului clar definit al publicului țintă (familii cu copii).

În conformitate cu hotărârile Consiliului Local Sector 4, pentru activitățile de tip agrement se practică tarife exprimate în lei/mp/zi. Nivelul de referință aplicabil pentru acest tip de activitate este de 0,90 lei/mp/zi. Având în vedere caracterul sezonier al activității, această exprimare zilnică a chiriei reflectă mai corect realitatea economică decât o chirie anuală sau lunară fixă.

Cererea pentru spații de tip loc de joacă în Orașelul Copiilor este generată în principal de familiile cu copii din Sectorul 4, dar și de vizitatori din alte zone ale municipiului București. Structura demografică a populației indică o pondere semnificativă a copiilor, ceea ce susține existența unei cereri constante pentru servicii de agrement dedicate acestui segment.

Cererea este puternic influențată de sezonalitate. În lunile de primăvară, vară și început de toamnă, precum și în weekenduri și zilele de sărbătoare, nivelul de utilizare al parcului crește semnificativ. În schimb, în sezonul rece sau în condiții meteorologice nefavorabile, cererea scade considerabil.



Din punct de vedere economic, cererea pentru astfel de servicii este relativ elastică, întrucât utilizatorii au posibilitatea de a alege între mai multe forme de agrement, atât în interiorul parcului, cât și în alte locații (locuri de joacă indoor, centre comerciale). Acest aspect impune un nivel al chiriei care să permită operatorului desfășurarea activității în condiții de rentabilitate, raportat la durata efectivă de funcționare.

2. ANALIZA OFERTEI

Oferta relevantă este reprezentată de numărul limitat de amplasamente de agrement puse la dispoziție de autoritatea locală în incinta Orașelului Copiilor. Acestea sunt închiriate prin proceduri competitive, iar condițiile de exploatare sunt stabilite prin caiete de sarcini.

Existența unui număr finit de amplasamente conduce la o ofertă relativ rigidă, care nu poate fi extinsă rapid pentru a răspunde unei creșteri a cererii. În același timp, operatorii interesați trebuie să respecte o serie de constrângeri administrative, inclusiv obținerea autorizațiilor, respectarea programului de funcționare și asigurarea standardelor de siguranță.

Pe lângă oferta direct comparabilă din interiorul parcului, există și o ofertă concurențială indirectă, reprezentată de alte spații de joacă sau facilități de agrement din oraș. Această ofertă alternativă exercită o presiune asupra prețurilor finale practicate către utilizatori, influențând indirect capacitatea operatorilor de a susține un anumit nivel al chiriei.

3. RELAȚIA DINTRE CERERE ȘI OFERTĂ

Echilibrul dintre cerere și ofertă pe această piață este determinat de combinația dintre cererea sezonieră ridicată și oferta limitată de amplasamente. În perioadele de vârf, cererea depășește oferta disponibilă, ceea ce justifică interesul crescut pentru aceste spații și participarea la licitații.

Nivelul chiriei de 0,93 lei/mp/zi se înscrie în limitele stabilite prin hotărârile de consiliu și reflectă un compromis între necesitatea valorificării eficiente a domeniului public și capacitatea economică a operatorilor de a desfășura activitatea în condiții de profitabilitate.

Pentru un spațiu de 100 mp, chiria rezultată este de 93 lei/zi. Având în vedere că activitatea nu se desfășoară pe tot parcursul anului, analiza economică trebuie realizată raportat la numărul efectiv de zile de funcționare. În aceste condiții, nivelul chiriei poate fi considerat adecvat și justificat din punct de vedere al pieței, asigurând un echilibru rezonabil între cerere și ofertă.

4. CONCLUZII PRIVIND ANALIZA PIEȚEI SPECIFICE

Analiza de piață indică faptul că închirierea unui spațiu de agrement de aproximativ 100 mp în Orașelul Copiilor, la un nivel al chiriei de 0,93 lei/mp/zi, este susținută atât de condițiile pieței, cât și de cadrul administrativ aplicabil. Caracterul sezonier al activității justifică exprimarea chiriei în lei/zi/mp și evaluarea acesteia în funcție de perioada efectivă de exploatare.

EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE

Proprietatea ce face obiectul raportului de evaluare este reprezentată de spațiile comerciale OC56; OC89 și OC90 cu destinația agrement / loc de joacă situate în incinta Parcului Orașelul 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:



In 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

In 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.

In abordarea prin comparatie directa, evaluatorul formuleaza o opinie asupra valorii in urma analizei unor proprietati si compararii acestora cu proprietatea in cauza. Tehnicile analizei comparative aplicate in abordarea prin comparatie directa sunt fundamentale in cadrul procesului de evaluare. Estimările referitoare la chiria de piata, cheltuielile, valoarea terenului, cost, depreciere si alti parametri ai valorii pot fi utilizate in alte abordari ale evaluării utilizand tehnici comparative similare.

In analiza comparatie, se pot utiliza atat corectiile cantitative cat si cele calitative dar nu concomitant. In general corectiile cantitative sunt facute inainte de efectuarea celor calitative.

Evaluarea chiriilor de piata s-a realizat prin analiza comparatiei relative, folosind datele de piata disponibile despre inchirierea centrelor si a parcurilor comerciale din Bucuresti.

Pe pietele specifice, chiriile practicate sunt lunare si se exprima in lei / mp /zi.

Asadar, in aplicarea acestei metode au fost colectate, analizate, comparate și ajustate oferte de inchiriere privind bunuri similare disponibile pe piața specifică în vederea estimării valorii chiriei 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 si de informatiile detinute, pana la acest moment si 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 06.02.2026 este de 1 EUR= 5. 0923 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, chiria de piață estimată la data evaluării, pentru spațiile comerciale OC56; OC89 și OC90 cu destinația agrement / loc de joacă situate în incinta Parcului Orașului Copiilor din București, sector 4, este următoarea:

INDICATIV	SUPRAFATA MP	CATEGORIE FOLOSINTA	VALOARE CHIRIE RON ESTIMATA		
OC56	100 MP	AGREMENT / LOC DE JOACA	0,93 lei / mp / zi	93 lei / zi	2.790 lei / luna
OC89	100 MP	AGREMENT / LOC DE JOACA	0,93 lei / mp / zi	93 lei / zi	2.790 lei / luna
OC90	120 MP	AGREMENT / LOC DE JOACA	0,93 lei / mp / zi	111,60 lei / zi	3.348 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 spațiile comerciale OC56; OC89 și OC90 cu destinația agrement / loc de joacă situate în incinta Parcului Orașului Copiilor din București, sector 4.

INDICATIV	SUPRAFATA MP	CATEGORIE FOLOSINTA	VALOARE CHIRIE RON ESTIMATA		
OC56	100 MP	AGREMENT / LOC DE JOACA	0,93 lei / mp / zi	93 lei / zi	2.790 lei / luna
OC89	100 MP	AGREMENT / LOC DE JOACA	0,93 lei / mp / zi	93 lei / zi	2.790 lei / luna
OC90	120 MP	AGREMENT / LOC DE JOACA	0,93 lei / mp / zi	111,60 lei / zi	3.348 lei / luna

Cursul de referință EURO/RON afișat de BNR la data evaluării, respectiv la data de 06.02.2026 este de 1 EUR= 5. 0923 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 ca utilitățile, impozitele, asigurările 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 estimata in prezentul raport de evaluare, reprezinta opinia evaluatorului ce a rezultat in urma analizei datelor de piata pe care le-a detinut la data intocmirii raportului de evaluare, acesta nefiind raspunzator in situatia in care ar aparea si alte date / informatii de care sa nu fi avut cunosintina si care ar putea influenta semnificativ valoarea estimata, utilizatorul fiind singura persoana care ar putea aproba sau nu, prezentul raport de evaluare.

Valoarea este o estimare si nu o suma fixa.

Valoarea este subiectiva.

Evaluarea este o opinie asupra unei valori si poate fi insusita sau nu de persoanele carora li se adreseaza 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 exlus 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





**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR**

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

Member of CISO Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

REFERAT DE APROBARE

În baza prevederilor:

- Prevederile art.332-art.348 privind închirierea bunurilor proprietate publică din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
- Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr.168/2022 privind aprobarea închirierii prin licitație publică a bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local Sector 4, precum și aprobarea Regulamentului, documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fișe de date, model contract de închiriere și Lista cu imobilele ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr.287/2009 – Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Raportul de specialitate întocmit de Direcția Autorizări, Administrare Piețe și Logistică, Serviciul Patrimoniu având nr.P.16.2/03/19.02.2026;
- HCGMB nr.139/2011 privind transmiterea Parcului Orașelul Copiilor în administrarea Consiliului Local Sector4;

Ținând cont de cele două noi amplasamente pentru închiriat prin licitație publică și necesitatea prelungirii unui contract de închiriere existent, apărute în Parcul Orașelul Copiilor conform Raportului de specialitate întocmit de Direcția Autorizări, Administrare Piețe și Logistică – Serviciul Patrimoniu având nr.P.16.2/03/19.02.2026.

Luând în considerare faptul că se impune evaluarea acestora în vederea stabilirii valorii minime de pornire a licitațiilor/ de prelungire a contractului, aprobarea închirierii în conformitate cu art.333 din OUG nr.57/2019 privind Codul dministrativ cu completările și modificările ulterioare;

În temeiul art.139 alin (3), art.166 alin (2) lit.g), art.196 alin (1) lit.a din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propunem spre aprobarea Consiliului Local Sector 4 următoarele:

- Se aprobă închirierea prin licitație publică a unui număr de două amplasamente situate în parcul Orașelul Copiilor aflat în administrarea Consiliului Local Sector 4



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
PRIMAR**

APARATUL DE SPECIALITATE

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

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

Member of C18Q Federation



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

- o Prețul minim de pomire al licitației și actualizarea valorii chiriei în vederea prelungirii unui contract existent, va fi conform Raportului de evaluare pentru stabilirea valorii minime de închiriere, a terenurilor și a spațiilor proprietate publică situate în incinta parcului Orașelul Copiilor, întocmit de evaluator acreditat ANEVAR, înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr.12823/13.02.2026, anexa nr.2 la prezenta;
- o Organizarea și desfășurarea licitației se va face în baza prevederilor Horărării Consiliului Local Sector 4 nr. 168/2023 privind aprobarea închirierii prin licitație publică a bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, precum și de aprobare a Regulamentului, documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fișe de date, model de contract de închiriere și Lista cu imobilele ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare;
- o Durata contractelor de închiriere pentru amplasamentele noi din parcul Orașelul Copiilor va fi de 2 (doi) ani ;
- o Anexa nr.7 la HCL nr,168/2022, cu modificările și completările ulterioare, se completează în mod corespunzător cu amplasamentele indicativ OC 89 și OC 90 din Parcul Orașelul Copiilor;



**DIRECTOR EXECUTIV
Viorica DAVID**



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR**

APARATUL DE SPECIALITATE

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

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

Member of CIRSQ Federation



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

**DIRECȚIA AUTORIZĂRI, ADMINISTRARE PIEȚE ȘI LOGISTICĂ
SERVICIUL PATRIMONIU ȘI ARHIVĂ
Nr.P16.2/03/19.02.2026**

RAPORT DE SPECIALITATE

În baza prevederilor:

- Art.332-art.348 privind închirierea bunurilor proprietate publică din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
- Hotărârii Consiliului Local Sector 4 nr.168/20.06.2022 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, fișe de date, model de contract de închiriere și Lista cu situația imobilelor libere ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare;
- Adresa primită de la Direcția Administrarea Domeniului Public cu nr.P.19/586/02.02.2023 pentru evaluare amplasamente noi în Parcul Orașelul Copiilor indicativ OC89 și OC90;
- HCGMB nr.139/2011 privind transmiterea Parcului Orașelul Copiilor sub administrarea Administrației Lacuri, Parcuri și Agrement București în administrarea Consiliului Local Sector 4;
- Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr.292/2023 privind reorganizarea Aparatului de Specialitate al Primarului Sectorului 4 al Municipiului București, aprobarea Organigramei, a Statului de Funcții și a Regulamentului de Organizare și Funcționare ale acestuia;

În adresa Direcției de Administrarea Domeniului Public menționată mai sus, sunt indicate 2 amplasamente noi în Parcul Orașelul Copiilor care nu au fost cuprinse în evaluări anterioare și nici în lista imobilelor din parcuri pentru care s-a aprobat organizarea închirierii.

De asemenea pentru al treilea amplasament este necesară actualizarea valorii de închiriere în vederea prileuirii contractului existent conform anexei nr.1 la prezenta.

Conform art.333 alin (1) din OUG nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, : "Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a Consiliului Local" coroborate cu prevederile alin (5) "Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică", supunem spre aprobare următoarele:



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
PRIMAR**

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

Member of CIBQ Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

- Se aprobă închirierea prin licitație publică a unui număr de 2 amplasamente situate în Parcul Orășelul Copiilor aflat în administrarea Consiliului Local Sector 4 conform Anexei nr.1 la prezenta;
- Prețul minim de pornire al licitației și actualizarea valorii chiriei în vederea prelungirii unui contract existent, conform Raportului de evaluare pentru stabilirea valorii minime de închiriere a terenurilor și a spațiilor proprietate publică situate în incinta Parcului Orășelul Copiilor, întocmit de evaluator acreditat ANEVAR, înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr.12823/13.02.2026;
- Documentația de atribuire se va întocmi conform prevederilor HCL S4 nr.168/2022, cu modificările și completările ulterioare.
- Durata contractului de închiriere va fi de 2 (doi) ani pentru activitatea de agrement.
- Anexa nr.7 la HCL nr.168/2022, cu modificările și completările ulterioare, se completează în mod corespunzător cu amplasamentele indicativ OC 89 și OC 90 din Parcul Orășelul Copiilor;

DIRECTOR EXECUTIV
Viorica DAVID

AVIZAT
DIRECȚIA JURIDICĂ

Întocmit,
Liliana SATMARI

Anexa nr.1 la Raport de specialitate P.16.2/03/19.02.2026

Nr.crt.	Indicativ	Suprafață(mp)	Categorie de folosință	nivel chirie conform Raport de evaluare/lună lei fără TVA	Observații
1	OC56	100	agrement- loc de joacă	2700	prelungire contract
2	OC89	100	agrement- loc de joacă	2700	indicativ nou
3	OC90	120	agrement- loc de joacă	3240	indicativ nou


Intocmit, Liliana SATMARI