

# RAPORT DE EVALUARE

Terenuri și căsuțe pentru închiriere  
situate în zona A de impozitare

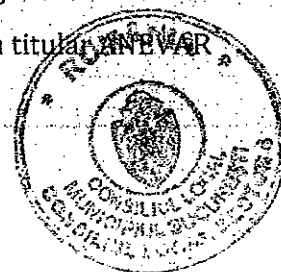


**Păuniță Andrei Lucian**

evaluator autorizat ANEVAR

Evaluator: Păuniță Andrei Lucian

Membru titular ANEVAR



## RAPORT DE EVALUARE

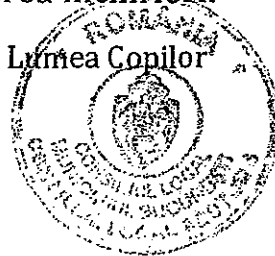
Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

# RAPORT DE EVALUARE

Estimare CHIRIE MINIMĂ pentru licitație în vederea închirierii

- terenuri în zonele: Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor
- căsuțe Lumea Copiilor

Adresa: Sector 4, București

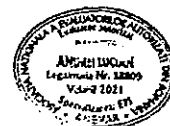


Data eval.: **30 iunie 2022**

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

Evaluator: Păuniță Andrei Lucian

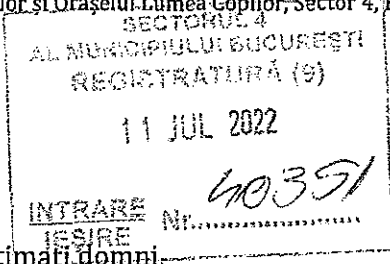
Clientul: PRIMĂRIA SECTORULUI 4



RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copiilor, Sector 4, București

**Scrisoarea de transmitere**



30 iunie 2022

Stimați domni,

La solicitarea dumneavoastră am întocmit prezentul Raport de evaluare pentru – terenuri din zonele: Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copiilor și căsuțe din Parcul Lumea Copiilor, Sector 4, București și prin prezenta îl trimit către dumneavoastră. Raportul de evaluare este unul de tip narativ și are 52 de pagini.

În urma definirii misiunii de evaluare, împreună cu dumneavoastră, s-a stabilit că scopul raportului de evaluare este informarea în vederea estimării chiriei minime pentru închiriere în vederea scoaterii la licitație și că cea mai bună modalitate de a îndeplini acest scop este estimarea valorii de piață a imobilului și a conform cu SEV 100, la data de 30 iunie 2022. Drepturile de proprietate pentru care s-a realizat prezentul raport sunt drepturile de proprietate depline. Inspekția proprietății imobiliare și toate analizele și investigațiile au fost realizate de către evaluator

În urma procesului de evaluare, pe baza faptelor din analiza de piață, a ipotezelor și condițiilor limitative, a calculelor prezentate, *evaluatorul opinează* că valoarea chiriei minime pentru proprietate publică supusă evaluării la data de 30.06.2022 este:

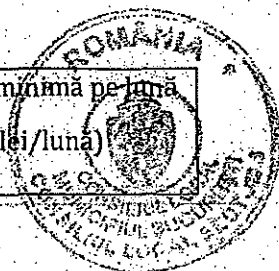
1. Pentru căsuțele din Parcul Lumea Copiilor situate în zona A de impozitare

Nr crt	Indicativ Cf. planșă	Specific activitate	Supraf (mp.)	Chiria pe mp (lei)	Chiria minimă pe lună
					Lei
4	LC4	Produse Alimentare	10	63,8	638
5	LC5	Produse Alimentare	10	63,8	638

2. Pentru terenurile situate în zona A de impozitare din următoarele locații:<sup>1</sup>

A) Parcul Orașelul Copiilor

Nr. crt.	Ind.Cf planșă	Specific activitate	Supr. (mp.)	Chiria minimă pe mp/zi	Chiria minimă pe lună (lei/lună)



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

## RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

1	OC1	Alimentatie publică	350		11.865,0
		<i>Clădire</i>	140	1,13	4.746,0
		<i>Terasă</i>	210	1,13	7.119,0
2	OC2	Alimentatie publică	140		4.746,0
		<i>Clădire</i>	80	1,13	2.712,0
		<i>Terasă</i>	60	1,13	2.034,0
3	OC3	Alimentatie publică	300		10.170,0
		<i>Clădire</i>	120	1,13	4.068,0
		<i>Terasă</i>	180	1,13	6.102,0
4	OC4	Alimentatie publică	337		11.424,3
		<i>Clădire</i>	127	1,13	4.305,3
		<i>Terasă</i>	210	1,13	7.119,0
5	OC5	Agreement	10	1,13	339,0
6	OC6	Alimentatie publică	340		11.526,0
		<i>Clădire</i>	220	1,13	7.458,0
		<i>Terasă</i>	120	1,13	4.068,0
7	OC7	Alimentatie publică	180		6.102,0
		<i>Clădire</i>	100	1,13	3.390,0
		<i>Terasă</i>	80	1,13	2.712,0
8	OC8	Alimentatie publică	61		2.067,9
		<i>Clădire</i>	21	1,13	711,9
		<i>Terasă</i>	40	1,13	1.356,0
9	OC9	Alimentatie publică	40		1.356,0
		<i>Clădire</i>	20	1,13	678,0
		<i>Terasă</i>	20	1,13	678,0
10	OC10	Alimentatie publică	45		1.525,5
		<i>Clădire</i>	25	1,13	847,5
		<i>Terasă</i>	20	1,13	678,0
11	OC11	Alimentatie publică	22	1,13	745,8
12	OC12	Alimentatie publică	50	1,13	1.695,0
13	OC13	Alimentatie publică	86	1,13	2.915,4
14	OC14	Agreement	530	0,58	9.222,0
15	OC15	Agreement	200	0,58	3.480,0
16	OC16	Agreement	246	0,58	4.280,4
17	OC17	Agreement	565	0,58	9.831,0
18	OC18	Agreement	45	0,58	783,0
19	OC19	Agreement	190	0,58	3.306,0
20	OC20	Agreement	135	0,58	2.349,0
21	OC21	Agreement	310	0,58	5.394,0
22	OC22	Agreement	65	0,58	1.131,0
23	OC23	Agreement	130	0,58	2.262,0
24	OC24	Agreement	70	0,58	1.218,0
25	OC25	Agreement	310	0,58	5.394,0
26	OC26	Agreement	15	0,58	261,0
27	OC27	Agreement	265	0,58	4.611,0
28	OC28	Agreement	110	0,58	1.914,0
29	OC29	Agreement	260	0,58	4.524,0

RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copiilor, Sector 4, București

30	OC30	Agreement	260	0,58	4.524,0
31	OC31	Agreement	60	0,58	1.044,0
32	OC32	Agreement	100	0,58	1.740,0
33	OC33	Agreement	110	0,58	1.914,0
34	OC34	Agreement	20	0,58	348,0
35	OC35	Agreement	12	0,58	208,8
36	OC36	Agreement	12	0,58	208,8
37	OC37	Agreement	350	0,58	6.090,0
38	OC38	Agreement	60	0,58	1.044,0
39	OC39	Agreement	320	0,58	5.568,0
40	OC40	Agreement	20	0,58	348,0
41	OC41	Agreement	43	0,58	748,2
42	OC42	Agreement	43	0,58	748,2
43	OC43	Agreement	122	0,58	2.122,8
44	OC44	Agreement	50	0,58	870,0
45	OC45	Agreement	180	0,58	3.132,0
46	OC46	Agreement	130	0,58	2.262,0
47	OC47	Agreement	150	0,58	2.610,0
48	OC48	Agreement	150	0,58	2.610,0
49	OC49	Agreement	150	0,58	2.610,0
50	OC50	Agreement	150	0,58	2.610,0
51	OC51	Alimentatie publică	667,98		22.644,5
		Clădire	363,06	1,13	12.307,7
		Terasă	304,92	1,13	10.336,8
52	OC52	Alimentatie publică	140		4.746,0
		Chiosc	56	1,13	1.898,4
		Terasă	84	1,13	2.847,6
53	OC53	Alimentatie publică	30		1.017,0
		Chiosc	15	1,13	508,5
		Terasă	15	1,13	508,5
54	OC54	Alimentatie publică	71,05	1,13	2.408,6
55	OC55	Alimentatie publică	41	1,13	1.389,9
56	OC56	Agreement	100	0,58	1.740,0
57	OC57	Alimentatie publică	12	1,13	406,8
58	OC58	Agreement	15	0,58	261,0
59	OC59	Alimentatie publică	76		2.576,4
		Clădire	66	1,13	2.237,4
		Terasă	10	1,13	339,0
60	OC60	Agreement	20	0,58	348,0
61	OC61	Agreement	10	0,58	174,0
62	OC62	Agreement	136	0,58	2.366,4
63	OC63	Agreement	140	0,58	2.436,0
64	OC64	Alimentatie publică	7,4	1,13	250,9
65	OC65	Alimentatie publică	35		1.017,0
		Clădire	10	1,13	339,0
		Terasă	20	1,13	678,0
66	OC66	Alimentatie publică	84,7	1,13	2.871,3
67	OC67	Alimentatie publică	64,8		2.196,7

## RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

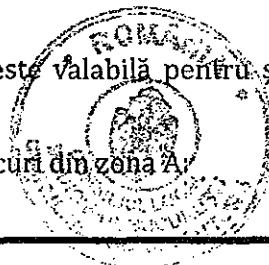
		<i>Clădire</i>	32,3	1,13	1.095,0
		<i>Terasă</i>	32,5	1,13	1.101,8
68	OC68	Agrement	100	0,58	1.740,0
69	OC69	Agrement	100	0,58	1.740,0
70	OC70	Agrement	258,2	0,58	4.492,7
71	OC71	Agrement	10	0,58	174,0
72	OC72	Alimentatie publică	10	1,13	339,0
73	OC73	Alimentatie publică	10	1,13	339,0
74	OC74	Alimentatie publică	10	1,13	339,0
75	OC75	Alimentatie publică	10	1,13	339,0
76	OC76	Alimentatie publică	10	1,13	339,0
77	OC77	Alimentație publică	10	1,13	339,0
78	OC78	Alimentatie publică	10	1,13	339,0
79	OC79	Alimentatie publică	20	1,13	678,0
80	OC80	Alimentatie publică	141,84		4.808,4
		<i>Clădire</i>	51,84	1,13	1.757,4
		<i>Terasă</i>	90	1,13	3.051,0
81	OC81	Agrement	120	0,58	2.088,0

### B) Parcul Lumea Copiilor

Nr. crt.	Indica tiv Cf. planșă	Specific activitate	Supraf (mp.)	Chiria minimă pe mp/zi	Chiria minimă pe lună
1	LC1	Produse Alimentare	10	0,91	273
2	LC2	Produse Alimentare	20	0,91	546
3	LC3	Produse Alimentare	15	0,91	409,5
6	LC6	Produse Alimentare	25	0,91	682,5
7	LC7	Produse Alimentare	15	0,91	409,5
8	LC8	Produse Alimentare	15	0,91	409,5
9	LC9	Produse Alimentare	25	0,91	682,5
10	LC10	Produse Alimentare	15	0,91	409,5
11	LC11	Produse Alimentare	15	0,91	409,5
12	LC12	Produse Alimentare	15	0,91	409,5
13	LC13	Produse Alimentare	15	0,91	409,5
14	LC14	Produse Alimentare	15	0,91	409,5
15	LC15	Alimentație publică	605		14751
		<i>Construcție</i>	256	1,13	8678,4
		<i>Anexă</i>	139	0,58	2418,6
		<i>Platf. betonată</i>	210	0,58	3654

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

Chiriile minime pentru terenurile situate în cele două parcuri din zona A.



**RAPORT DE EVALUARE**

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

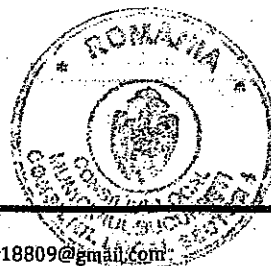
12

Valoarea de chirie minimă estimată prin abordarea prin piață pentru fiecare amplasament		
	Lei/mp/zi	lei/mp/luna
a) desfășurarea unor activități de comercializare cu caracter sezonier (ocazional)	0,95	28,62
b) activități de comercializare a produselor alimentare și nealimentare – flori	0,91	27,3
c) unități de alimentație publică și terasă de vară	1,13	33,9
d) activități de comercializare exclusivă de presă și carte	0,53	15,9
e) activități de prestări servicii – activități de agrement	0,58	17,49
f) anexe	0,58	17,49

Acest raport este valabil doar pentru data și în condițiile descrise în cadrul acestuia, fiind realizat în conformitate cu următoarele standarde din ediția 2022 a Standardelor de Evaluare a Bunurilor: : SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general); SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); SEV 102 Implementare (IVS 102); SEV 103 Raportare (IVS 103); SEV 104 Tipuri ale valorii; SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

Client,  
PRIMĂRIA SECTORULUI 4

Evaluator,  
Păuniță Andrei Lucian  
Membru titular ANEVAR  
Legitimație nr. 18809



## RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

### **DECLARAȚIE DE CONFORMITATE CERTIFICARE ȘI REPONSABILITATE**

Subsemnatul declară în cunoștință de cauză și pe proprie răspundere că:

- A) Evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, respectându-se totodată cerințele Codului Etic al profesiei de evaluator autorizat.
- B) De asemenea, la evaluare s-au avut în vedere normele metodologice (Ghiduri de evaluare GEV) și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).
- C) Evaluarea a fost efectuată de subsemnat, membru titular ANEVAR, număr de legitimație 18809.
- D) Analiza, opiniile și concluziile mele se limitează doar la ipotezele și concluziile limitative menționate și se bazează pe raționamentul meu profesional imparțial și nepărtinitor.
- E) Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- F) Posed cunoștințele necesare pentru a îndeplini misiunea de evaluare în mod competent. Nicio persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii.

EVALUATOR AUTORIZAT  
membru titular ANEVAR  
PĂUNIȚĂ ANDREI LUCIAN





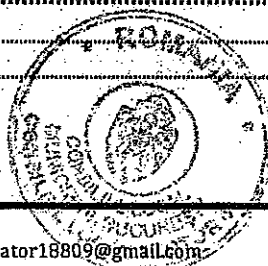
## RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copiilor, Sector 4, București

13

### Cuprins

Scrisoarea de transmitere .....	2
<b>DECLARAȚIE DE CONFORMITATE CERTIFICARE ȘI REPONSABILITATE .....</b>	<b>7</b>
<b>I. Introducere .....</b>	<b>9</b>
I.1 Sinteza .....	9
I.2 Certificare.....	12
<b>II. Termenii de referință ai evaluării .....</b>	<b>12</b>
II.1 Identificarea și competența evaluatorului .....	12
II.2 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați.....	13
II.3 Scopul evaluării.....	13
II.4 Identificarea proprietății. Drepturi de proprietate analizate .....	13
II.5 Tipul valorii.....	13
II.6 Data evaluării.....	13
II.7 Documentarea efectuată.....	14
II.8 Natura și sursa informațiilor.....	14
II.9 Ipoteze și ipoteze speciale.....	14
II.10 Restricții de utilizare, difuzare și publicare .....	15
II.11 Declarația de conformitate cu SEV .....	16
II.12 Descrierea raportului .....	16
<b>III. Prezentarea datelor .....</b>	<b>17</b>
III.1 Piața locală.....	17
III.2 Situația juridică.....	18
III.3 Descriere teren .....	18
III.4 Descrierea clădirii.....	22
III.5 Bunuri mobile și alte elemente care nu sunt proprietăți imobiliare.....	23
III.6 Istoricul proprietății subiect.....	23
<b>IV. Analiza pieței .....</b>	<b>23</b>
IV.1 Analiza cererii .....	23
IV.2 Analiza ofertei .....	24
IV.3 Punctul de echilibru.....	24
<b>V. Analiza celei mai bune utilizări.....</b>	<b>25</b>
<b>VI. Evaluarea proprietății .....</b>	<b>27</b>
VI.1. Abordarea prin piață .....	27
VI.2. Abordarea prin venit.....	35
VI.3. Abordarea prin cost.....	36
<b>VII. Analiza rezultatelor și concluzii .....</b>	<b>37</b>
<b>VIII. Anexe .....</b>	<b>42</b>
Amplasament.....	42
Comparabile .....	45



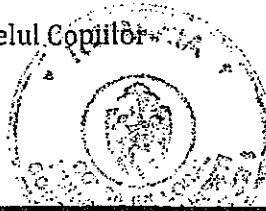
## RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

### I. Introducere

#### I.1 Sinteza

CLIENT	PRIMĂRIA SECTORULUI 4
DESTINATAR RAPORT	PRIMĂRIA SECTORULUI 4
SCOPUL EVALUĂRII	Informarea clientului în vederea pentru a stabili chiria minimă pentru închiriere
PROPRIETATEA EVALUATĂ	- terenuri în zonele: Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor - căsuțe în Parcul Lumea Copiilor
PROPRIETAR	PRIMĂRIA SECTORULUI 4
ADRESĂ PROPRIETATE	Sector 4, București
NUMAR CADASTRAL	- pentru teren,
CARTEA FUNCİARĂ	-
DATA INSPECȚIE	30 iunie 2022
DATA EVALUĂRII	30 iunie 2022
ZONA DE AMPLASARE	Sectorul 4, Municipiul București
ARTERE IMPORTANTE	Șoseaua Berceni Șoseaua Olteniței Calea Șerban Vodă Splaiul Unirii Calea Văcărești
PUNCTE DE INTERES	Parcul Lumea Copiilor Parcul Orașelul Copiilor



RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copiilor, Sector 4, București

17

BAZA DE EVALUARE

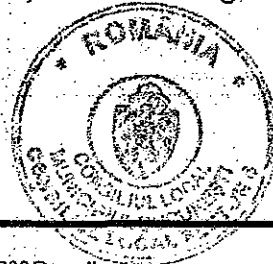
Valoarea de piață - este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

HOTARARE 105/2021 privind stabilirea nivelurilor impozitelor și taxelor locale în municipiul București, începând cu anul 2022

HOTARARE 468/2018 privind reglementarea raporturilor contractuale privind spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Municipiului București, precum și pentru abrogarea Hotărării C.G.M.B. nr. 32/2007 și a Hotărării C.G.M.B. nr. 268/2010

Chiria minimă lunară pe metru pătrat determinată conform cu uzuanța evaluatorilor ANEVAR : "Limita minimă a prețului concesiunii terenului se stabilește astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului în condițiile de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente".

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



## RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copiilor, Sector 4, București

VALOARE

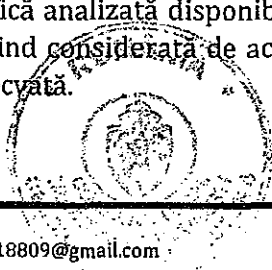
*evaluatorul opinează că valoarea chiriei minime pentru proprietate publică supusă evaluării la data de 30.06.2022 este*

Valoarea de chirie minimă estimată prin abordarea prin piață pentru fiecare amplasament		
	Lei/mp/zi	lei/mp/luna
a) desfășurarea unor activități de comercializare cu caracter sezonier (ocazional)	0,95	28,62
b) activități de comercializare a produselor alimentare și nealimentare - flori	0,91	27,3
c) unități de alimentație publică și terase de vară	1,13	33,9
d) activități de comercializare exclusivă de presă și carte	0,53	15,9
e) activități de prestări servicii - activități de agrement	0,58	17,49
f) anexe	0,58	17,49

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

CONCLUZIE ASUPRA VALORII

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



## I.2 Certificare

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

- i. Evaluarea a fost efectuată de Păuniță Andrei Lucian, membru titular ANEVAR, număr de legitimație 18809
- ii. Analiza, opiniile și concluziile mele se limitează doar la ipotezele și concluziile limitative menționate și se bazează pe raționamentul meu profesional imparțial și nepărtinitor.
- iii. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- iv. Posed cunoștințele necesare pentru a îndeplini misiunea de evaluare în mod competent. Nicio persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii.

## II. Termenii de referință ai evaluării

### II.1 Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul Raport de evaluare este întocmit de Păuniță Andrei Lucian, evaluator titular ANEVAR în specializarea EPI – Evaluarea Proprietății Imobiliare, având legitimația Nr: 18809, cu domiciliul în Calafat, Strada Teilor.

Evaluatorul a parcurs cursul EPI și are competența necesară pentru a realiza prezentul Raport de evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului. Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport. Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu sunt părtinitor față de vreuna din părțile implicate. Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul. Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau înțelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al profesiei sale. Nicio persoană cu excepția celor menționate în raport nu mi-a acordat asistență în

## RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

realizarea raportului.

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

Clientul și utilizatorul desemnat pentru acest raport de evaluare este PRIMĂRIA SECTORULUI 4 cu sediul în București Bulevardul George Coșbuc, nr. 6-16. Nu există alte persoane care să poată avea acces la prezentul raport de evaluare și nici nu pot folosi concluziile prezentate în acesta în alte scopuri.

### II.3 Scopul evaluării

Clientul a contractat prezentul Raport de evaluare cu scopul de a se informa în vederea concesiunii/închirierii, iar informațiile din acest raport sunt valabile doar în contextul și cu scopul prezentat nu se pot folosi în alte finalități și contexte.

### II.4 Identificarea proprietății. Drepturi de proprietate analizate

Proprietatea imobiliară analizată este în Parcurile Lumea Copiilor și Orașelul Copiilor București.

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

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

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

### II.5 Tipul valorii

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

Monedele folosite pentru a exprima valoarea de piață la data de 30 iunie sunt euro și leu. Cursul BNR la data de 30 iunie 2022 : 1 euro= 4.923 lei.

### II.6 Data evaluării

Inspekția proprietății imobiliare a fost realizată la data de 30 iunie 2022 de evaluator. La baza estimării valorii au stat informațiile și datele procurate de la client până la data de 30 iunie 2022, dată la care se consideră valabile ipotezele

luate în considerare de evaluator precum și valorile estimate de acesta.

**Data evaluării este 30 iunie 2022**

### II.7 Documentarea efectuată

Pentru documentare evaluatorul a avut acces, cu ocazia inspecției, la proprietatea evaluată și au fost vizualizate toate părțile/componentele, cu excepția celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau nevizibile. În vederea documentării și colectării datelor despre bunurile evaluate, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante. În realizarea analizelor, judecăților și calculului din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare.

### II.8 Natura și sursa informațiilor

Informațiile care au stat la baza prezentului Raport de evaluare au avut următoarele surse:

- Documente referitoare la proprietatea imobiliară puse la dispoziție de către client.
- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare, istoric, stare fizică au fost obținute de la client.
- Datele cu privire la piața analizată au fost culese de pe site-uri de profil: imobiliare.ro, olx.ro, multecase.ro, lajumate.ro, imoradar.ro.
- Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022.
- Alte informații și date culese din piață.

### II.9 Ipoteze și ipoteze speciale

Principalele ipoteze de care s-a ținut cont în realizarea prezentului raport sunt:

- o Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către clientul raportului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- o Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- o Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- o Noi nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale

## RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașului Lumea Copiilor, Sector 4, București

clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că acestepărți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;

- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul raportului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alta proprietate vecina sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

Ipoteze speciale:

- Nu s-au identificat ipoteze speciale.

### II.10 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru utilizatorii desemnați menționați în raport. Raportul de evaluare nu



poate fi publicat sau inclus în documente destinate publicării/publicității fără acordul evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și oricedivizare sau distribuire a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

#### II.11 Declarația de conformitate cu SEV

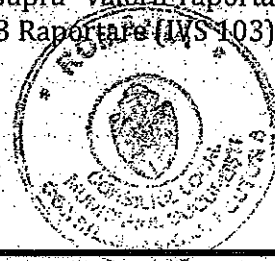
În calitate de elaborator al prezentului Raport declar că a fost realizat în conformitate cu Standardele de evaluare ale bunurilor, ediția 2022. Deoarece evaluarea a urmărit estimarea valorii de piață a unui teren s-au considerat relevante în procesul de evaluare utilizarea următoarelor standarde specifice:

- o SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- o SEV 102 Implementare (IVS 102);
- o SEV 103 Raportare (IVS 103);
- o SEV 104 Tipuri ale valorii;
- o SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) și
- o GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

S-a considerat necesară conformitatea cu aceste standarde pentru a putea realiza o apreciere relevantă asupra valorii de piață a proprietății subiect

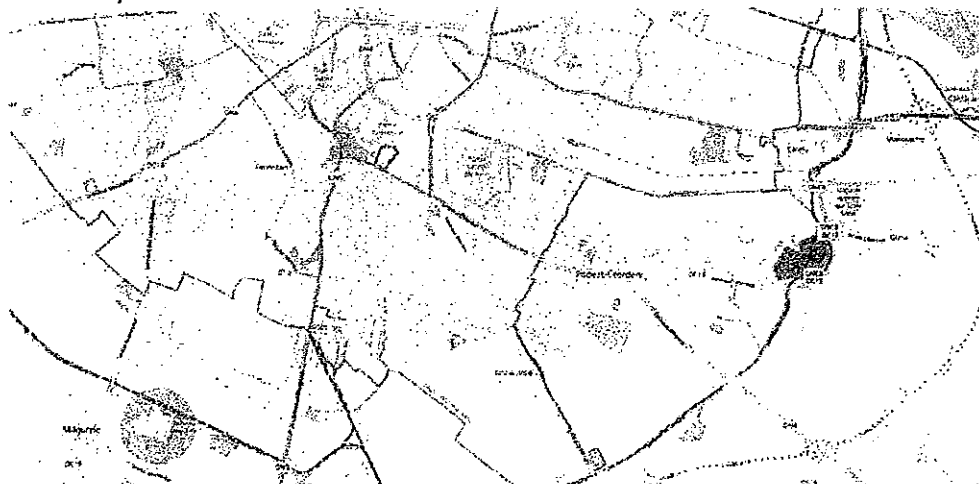
#### II.12 Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul explicativ (narativ), întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare ale bunurilor, ediția 2022, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).



### III. Prezentarea datelor

#### III.1 Piața locală



#### *Amplasarea imobilelor în cadrul Sectorului 4 zona de sud a Bucureștiului.*

Proprietățile evaluate se află pe teritoriul Sectorului 4, municipiul București, în zona de sud și centru a teritoriului municipiului. Proprietățile imobiliare ce vor fi scoase la licitație pentru a fi închiriate se află în apropierea stațiilor de transport în comun (METROREX și STB), fiind amplasate în zone cu trafic pietonal intens.

Fiind vorba de zone aflate în apropierea unor artere importante de circulație ale municipiului, locațiile au acces facil la stații de transport în comun. Stațiile de transport sunt administrate de primăria municipiului, prin acestea trec mai multe linii de autobuze și microbuze intrajudețene și interjudețene ce asigură, în principal, transportul între București și diferite localități din zona de sud și est a României. Aceste stații se află la aproximativ 5 minute de proprietate și autobuzele circulă între orele 4 și 21, de luni până duminică și se succed la intervale de 5-30 minute, pentru zilele de muncă și 5-45 minute în week-end. Majoritatea terenurilor sunt situate în apropierea stațiilor de metrou de pe linia M2 a metroului, a doua cea mai utilizată din rețeaua METROREX și care are unele dintre cele mai aglomerate stații: Piața Sudului, Dimitrie Leonida, Aparatorii Patriei etc.

Datorită zonei de amplasare toate tipurile de mijloace de transport cum ar fi automobilul personal, transportul în comun, bicicleta și traficul pietonal este intens datorită dezvoltării și amenajării adecvate a căilor de acces (trotuare, pasarele pietonale etc.)

Inspectoratul pentru Situații de Urgență București-Ilfov asigură intervențiile în caz de urgență, intervențiile medicale de urgență sunt asigurate de Serviciul de

Ambulanta București-Ilfov, iar de siguranță populației se ocupă Poliția locală București și Inspectoratul de Poliție al Municipiului București ce are mai multe secții de poliție deschise în zonă. Gunoiul se colectează selectiv, o dată pe săptămână.

La nivelul zonei se observă că activitatea de construcții, există și este intensă, către zonele periferice ale Sectorului 4 sunt disponibile terenuri libere pe care se dezvoltă în principal locuințe colective și spații de comerciale și industriale, iar în zona centrală se constată o ofertă redusă de terenuri libere pentru dezvoltare comercială sau rezidențială, majoritatea proiectelor imobiliare din această zonă sunt axate pe un mix rezidențial-comercial sau office-comercial.

Traficul rutier este intens. Locurile de parcare, în marea majoritate sunt stradale sau se amenajează pe proprietate.

### III.2 Situația juridică

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

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

La data inspecției proprietatea era utilizată ca parc și nu prezenta diferențe față de actele puse la dispoziție.

### III.3 Descriere teren

Imobilele sunt situate în Sector 4, București în următoarele două parcuri:

1. Parcul Orașelul Copiilor
2. Parcul Lumea Copiilor

Conform datelor primite de la client acestea sunt locațiile ce urmează a fi închiriate:

-Parcul Lumea Copiilor:

Nr. crt.	Indicativ Amplasament	Specific activitate	Teren (mp.)	Observații
1.	LC1	Produse Alimentare	10	Teren
2.	LC2	Produse Alimentare	20	Teren
3.	LC3	Produse Alimentare	15	Teren
4.	LC4	Produse Alimentare	10	Căsuțe Proprietate PS
5.	LC5	Produse Alimentare	10	Căsuțe Proprietate PS
6.	LC6	Produse Alimentare	25	Teren
7.	LC7	Produse Alimentare	15	Teren
8.	LC8	Produse Alimentare	15	Teren

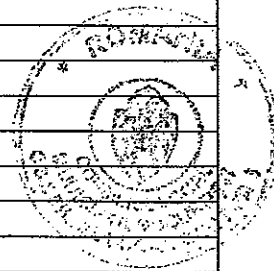
## RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copiilor, Sector 4, București

9.	LC9	Produse Alimentare	25	Teren
10.	LC10	Produse Alimentare	15	Teren
11.	LC11	Produse Alimentare	15	Teren
12.	LC12	Produse Alimentare	15	Teren
13.	LC13	Produse Alimentare	15	Teren
14.	LC14	Produse Alimentare	15	Teren
15.	LC15	Alimentație publică	605	Construcție: 256mp Anexă: 139mp Platf. betonată: 210mp

### -Parcul Orașelul Copiilor

Nr.crt.	Indicativ Cf.planșă	Specific activitate	Teren (mp.)*	Observații
1.	OC1	Alimentație publică	350	Clădire : 140 mp Terasă 210 mp
2.	OC2	Alimentație publică	140	Clădire: 80 mp Terasă: 60 mp
3.	OC3	Alimentație publică	300	Clădire: 120 mp Terasă: 180 mp
4.	OC4	Alimentație publică	337	Clădire: 127 mp Terasă: 210 mp
5.	OC5	Agrement	10	Teren liber de sarcini
6.	OC6	Alimentație publică	340	Clădire: 220 mp Terasă: 120 mp
7.	OC7	Alimentație publică	180	Clădire: 100 mp Terasă: 80 mp
8.	OC8	Alimentație publică	61	Clădire: 21 mp Terasă: 40 mp
9.	OC9	Alimentație publică	40	Clădire: 20 mp Terasă: 20 mp
10.	OC10	Alimentație publică	45	Clădire: 25 mp Terasă: 20 mp
11.	OC11	Alimentație publică	22	Chioșc
12.	OC12	Alimentație publică	50	Clădire
13.	OC13	Alimentație publică	86	Chioșc
14.	OC14	Agrement	530	
15.	OC15	Agrement	200	
16.	OC16	Agrement	246	
17.	OC17	Agrement	565	
18.	OC18	Agrement	45	
19.	OC19	Agrement	190	
20.	OC20	Agrement	135	
21.	OC21	Agrement	310	
22.	OC22	Agrement	65	
23.	OC23	Agrement	130	

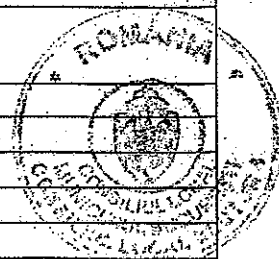


## RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copiilor, Sector 4, București

19

24	OC24	Agreement	70	
25	OC25	Agreement	310	
26	OC26	Agreement	15	
27	OC27	Agreement	265	
28	OC28	Agreement	110	
29	OC29	Agreement	260	
30	OC30	Agreement	260	
31	OC31	Agreement	60	
32	OC32	Agreement	100	
33	OC33	Agreement	110	
34	OC34	Agreement	20	
35	OC35	Agreement	12	
36	OC36	Agreement	12	
37	OC37	Agreement	350	
38	OC38	Agreement	60	
39	OC39	Agreement	320	
40	OC40	Agreement	20	
41	OC41	Agreement	43	
42	OC42	Agreement	43	
43	OC43	Agreement	122	
44	OC44	Agreement	50	
45	OC45	Agreement	180	
46	OC46	Agreement	130	
47	OC47	Agreement	150	
48	OC48	Agreement	150	
49	OC49	Agreement	150	
50	OC50	Agreement	150	
51.	OC51	Alimentație publică	667,98	Clădire :- 363,06 mp Terasă :- 304,92 mp
52.	OC52	Alimentație publică	140	Chioșc-56 mp Terasă:- 84 mp
53.	OC53	Alimentație publică	30	Chioșc:- 15 mp Terasă:- 15 mp
54.	OC54	Alimentație publică	71,05	Clădire:-71,05 mp
55.	OC55	Alimentație publică	41	Clădire:-41 mp
56.	OC56	Agreement	100	
57	OC57	Alimentație publică	12	Chioșc-12 mp Teren liber de sarcini
58.	OC58	Agreement	15	Chioșc-15 mp
59	OC59	Alimentație publică	76	Clădire:- 66mp Terasă:- 10 mp
60.	OC60	Agreement	20	Chioșc-20 mp
61.	OC61	Agreement	10	Chioșc-10 mp
62	OC62	Agreement	136	86 mp
63.	OC63	Agreement	140	140 mp
64	OC64	Alimentație publică	7,4	Chioșc-7,4 mp



## RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

65	OC65	Alimentație publică	35	Chioșc-15 mp Terasă-20 mp
66	OC66	Alimentație publică	84,70	Clădire-84,70 mp
67	OC67	Alimentație publică	64,80	Clădire:- 32,30mp Terasă: -32,50 mp
68	OC68	Agrement	100	Clădire-100 mp
69	OC69	Agrement	100	Construcție-100mp TIROLIANĂ
70	OC70	Agrement	258,2	Clădire-258,2 mp
71	OC71	Agrement	10	10 mp
72	OC72	Alimentație publică	10	
73	OC73	Alimentație publică	10	
74	OC74	Alimentație publică	10	
75	OC75	Alimentație publică	10	
76	OC76	Alimentație publică	10	
77	OC77	Alimentație publică	10	
78	OC78	Alimentație publică	10	
79	OC79	Alimentație publică	20	
80	OC80	Alimentație publică	141,84	Clădire:-51,84 mp Terasă:- 90 mp
81	OC81	Agrement	120	

\*suprafețele pot varia plus/minus 10% față de valorile specificate în tabel

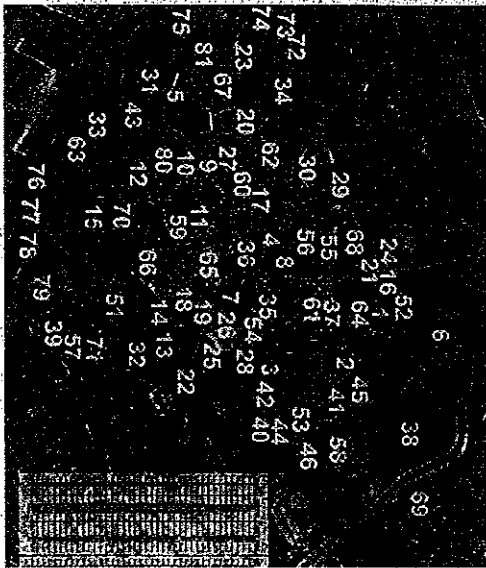
Suprafața totală pentru închiriat conform notei de comandă este de 10.369,97 mp de teren în Parcul Orașelul Copiilor, distribuite pe un număr de 81 de locații. Mărimea acestor locații variază între 10 mp și 667mp, în acestea se desfășoară activități de agrement și de alimentație publică. Fiecare locație beneficiază de un trafic pietonal intens și sunt în apropierea stațiilor de transport în comun.

Suprafața totală pentru închiriat conform notei de comandă este de 825 mp de teren în Parcul Orașelul Copiilor, distribuite pe un număr de 15 de locații. Mărimea acestor locații variază între 15 mp și 605 mp, în acestea se desfășoară activități de agrement și de alimentație publică. Fiecare locație beneficiază de un trafic pietonal intens și sunt în apropierea stațiilor de transport în comun.

Amplasamentele sunt plane și sunt la momentul inspecției acoperite cu asfalt și utilizare ca zone pietonale, acestea nefiind racordate la rețele de utilități prezente în zonă.



20



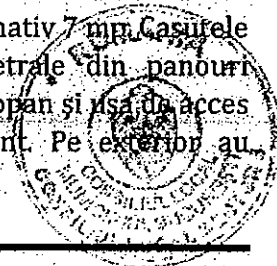
Suprafețe de închiriat în Parcul Orașelul Copiilor



Suprafețe de închiriat în Parcul Lumea Copiilor

### III.4 Descrierea clădirii

Supuse evaluării au fost două case, acestea se află situate în Parcul Lumea Copiilor, Sector 4, București și fiecare are suprafață de aproximativ 7 mp. Casele sunt realizate pe structură metalică cu închideri perimetrice din panouri sandwich termoizolante și tâmplărie de tip pvc cu geam termopan și ușă de acces metalică. Acestea erau conectate doar la rețeaua de curent. Pe exterior au realizate elemente decorative de plastic vopsite.



## RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copiilor, Sector 4, București

III.5 Bunuri mobile și alte elemente care nu sunt proprietăți imobiliare  
Mobila, precum și orice alt bun mobil se consideră că nu va face parte din proprietatea imobiliară supusă procesului de evaluare și nu va influența valoarea de piață a bunului imobil.

III.6 Istoricul proprietății subiect

La momentul evaluării terenurile erau utilizate cu scop comercial.

### IV. Analiza pieței



Harta zonei de interes – Sectorul 4 sudul municipiului București.

**Delimitarea pieței:** În vederea estimării valorii de piață a proprietății imobiliare s-a delimitat piața la cea de terenuri și de spații comerciale din zona Municipiului București și în special pe cea din zona Sectorului 4.

**Analiza productivității proprietății.** Pe piața specifică a proprietății, s-a constatat că principale caracteristici de care potențialii cumpărători țin seamă, în procesul de luare a deciziei, sunt: localizarea proprietății (aceasta trebuie să permită accesul facil la punctele de interes), suprafața terenului, indicii urbanistici (CUT, POT) disponibilitatea locurilor de parcare, traficul pietonal

#### IV.1 Analiza cererii

Cerea de terenuri ce au altă destinație decât cea agricolă din zona de sud a Municipiului București și în special a zonei analizate pentru această evaluare a fost afectată de evoluția pandemiei de Covid-19, precum și de criza provocată de Războiul din Ucraina. La nivel național dezvoltările de proiecte pe sectoarele de



birouri, HORECA și de comerț cu amănuntul fiind printre cele mai afectate părți ale pieții imobiliare. În zona birourilor, HORECA și a spațiilor comerciale, rata de neocupare va crește, continuând tendința din 2020 când piața a raportat și o scădere a cererii de spații noi.

Ținând cont de faptul că s-a înregistrat o revenire mult mai rapidă a multiplilor indicatori macroeconomici, precum și de încrederea mare a investitorilor străini și a băncilor în economia locală, anul 2022 se anunță a avea multe provocări, dar sunt până acum destule semne care să arate că nu se repetă scenariul din 2009-2010. De aceea se estimează că prețurile proprietăților imobiliare vor fi în continuare pe un trend ascendent.

Cumpărătorii de acest tip de activ imobiliar situate în această zonă a Bucureștiului sunt de obicei fie investitori care au în plan dezvoltări comerciale sau rezidențiale, fie persoane fizice ce doresc să realizeze în regie proprie locuințe unifamiliare.

#### IV.2 Analiza ofertei

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

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

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

Piața de închirieri de terenuri este totuși, în opinia evaluatorului, o piață căreia îi lipsește coerența și un nivel de tranzacționare care să permită estimarea unei rate de capitalizare relevantă pentru terenuri.

Rata medie de capitalizare pentru spațiile comerciale situate pe arterele principale variază între 7 și 8,25 %, iar pentru cele situate pe artere comerciale secundare rata de capitalizare este de 8 - 10 %.

Câteva dintre ofertele identificate de evaluator au fost adăugate la anexe

#### IV.3 Punctul de echilibru

În urma analizei evoluției prețurilor și a cererii și ofertei de pe piața terenurilor cu destinație pentru construcții din București și în special a celei din această zonă a municipiului se observă că cererea nu este satisfăcută de volumul ofertei fapt ce a făcut ca prețurile proprietăților imobiliare de acest gen să fie pe un trend

## RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

ascendent. Acest dezechilibru între cerere și ofertă arată că piața este o piață a vânzătorului, deși piața a fost afectată de pandemia de coronavirus.

### **V. Analiza celei mai bune utilizări**

*Cea mai bună utilizare* a unei proprietăți imobiliare este definită de Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022 în Glosar a fi *cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.*

În plus față de cele patru teste ale analizei CMBU, definiția termenului include în mod implicit ideea că analiza CMBU este privită din două perspective:

1. Utilizarea unei proprietăți în ipoteza că terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea oricărei amenajări,
2. Utilizarea care este dată unei proprietăți construite (prin transformarea amenajărilor existente, de exemplu, prin lucrări de renovare, conversie sau modificare).

#### **Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber**

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau că poate deveni liber prin demolarea construcțiilor aferente. În această ipoteză, pot fi identificate alte utilizări ale terenului liber, utilizări care creează valoare, iar evaluatorul poate începe selecția de proprietăți imobiliare comparabile (terenuri libere) și apoi să estimeze valoarea terenului analizat.

În cazul proprietății evaluate întregul teren este deja liber.

În cazul terenului pentru care se estimează valoarea de piață s-a analizat piața locală și s-a constatat că pe multe din terenurile asemănătoare sunt construite sau utilizate pentru dezvoltări comerciale.

Concluzia desprinsă de evaluator este că utilizarea cea mai probabilă în mod rezonabil terenului este cea amenajare a unui spațiu comercial.

Utilizarea ca spațiu comercial a proprietății imobiliare trece de testele de:

o *Permisivitate legală*: evaluatorul nu a constatat în urma analizei sale aspecte ce ar putea duce la modificarea situației, deci utilizarea este considerată permisă legal

o *Posibilitate fizică*: Faptul că în imediata terenurile sunt folosite cu scopuri asemănătoare aduce indicii suficiente pentru a considera că terenul poate fi folosit ca zonă de plajă/agrement.

o *Fezabilitate financiară*: această utilizare este fezabilă financiar deoarece în apropiere sunt în curs de amenajare și alte spații comerciale.

o *Valorii maxime*: întrucât aceste utilizări sunt permisibile legal, fizic posibile,

fezabile financiar acestea vor conduce la o valoare maximă a proprietății.

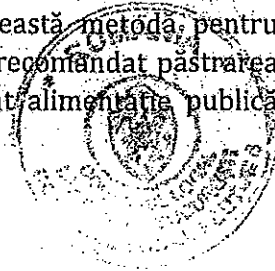
**Concluzie:** cea mai bună utilizare a terenului evaluat este cea spațiu comercial deoarece această utilizare este probabilă în mod rezonabil, permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și pentru care se obține valoarea maximă.

**Cea mai bună utilizare a proprietății construite**

Cea mai bună utilizare a terenului construit este legată de utilizarea cea ar trebui dată proprietății imobilare prin construcțiile ce îi aparțin. În acest tip de analiză evaluatorul se va pronunța asupra valorii construcțiilor existente, care fie poate crește prin transformare sau au deja valoarea maximizată de utilizarea acutalăși nu se impun modificări.

În GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile din Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 se spune: *Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.*

În cadrul acestei misiuni de evaluare s-a a utilizat această metodă pentru terenurile pe care există construcții, în cazul acestora s-a recomandat păstrarea utilizării actuale (spații cu destinație comercială:agrement/alimentație publică etc.).



## **VI. Evaluarea proprietății**

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100 - Cadru general sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode

### **VI.1. Abordarea prin piață**

*Abordarea prin piață este procesul prin care se obține o estimare asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre tranzacționare.*

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

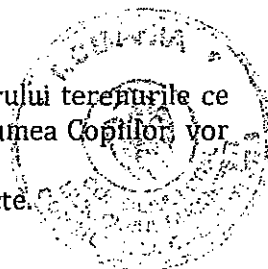
Având în vedere calitatea și abundența informațiilor din piața specifică acestui tip de proprietate am considerat adecvata aplicarea acestei abordări

Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață este în relație directă cu prețurile de ofertă sau de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Pentru a estima valoarea de piață a proprietății subiect s-au utilizat cinci comparabile denumite în continuare: Comparabila A1, Comparabila B1, Comparabila C1, Comparabila A2, Comparabila B2, Comparabila C2. Aceste comparabile, caracteristicile acestora, datele de comparație și cele de ajustare sunt prezentate la Anexa -Comparabile.

### **Evaluarea terenului**

Datorită condițiilor de amplasare similare, în opinia evaluatorului terenurile ce vor fi închiriate în zonele : Parcul Orășelul Copiilor și Parcul Lumea Copiilor vor avea valori similare și deci chirii minime estimate similare.

Evaluarea terenului s-a realizat prin metoda comparațiilor directe.



## RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

23

	Subiect	Comp A1	Comp B1	Comp C1
Preț ofertă		697.872	749.000	224.000
Preț ofertă pe mp		1488	1300	1000
Ajustare oferta				
Marja de negociere		-3%	-3%	-3%
Marja de negociere		3%	3%	3%
Preț vânzare		1443	1261	970
<b>Elemente specifice tranzacționării</b>				
Drepturi de proprietate	depline	depline	depline	depline
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat		1443	1261	970
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat		1443	1261	970
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat		1443	1261	970
Cheltuieli imediat după cumpărare	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat		1443	1261	970
Condiții de piață	data eval.	Junie 2022	Junie 2022	Junie 2022
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat		1443	1261	970
<b>Elemente specifice proprietății</b>				
Locația	Tineretului	Parcul Carol	Parcul Carol	Tineretului
Ajustare (%)		-32,78%	-23,08%	0%
Ajustare (euro)		473	291	0
Suprafață		135	230	3000
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Formă teren	regulată	regulată	regulată	regulată
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Front strădal		60	29	20
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Utilități	în zonă	în zonă	în zonă	în zonă
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Amenajare	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
CMBU	construcții	construcții	construcții	construcții
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Componente non- imobiliare	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Ajustare netă pe elem. Specifice propri		473	291	0
Preț ajustat		970	970	970
Număr ajustări		1	1	0
Ajustare (%)		-32,78%	-23,08%	0%



## RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

Valoarea de piață proprietatea subiect (rotunjită)	970 euro/mp, 4792 lei/mp
--	-----------------------------

Explicație ajustări:

1. S-a aplicat o ajustare de ofertă de 3% pentru marja de negociere considerată a fi la nivelul pieței pentru zona Bucureștiului și acest tip de proprietate.
2. S-a aplicat o corecție de 473 euro pe mp pentru comparabila A pentru localizare pe baza perechi de comparabile A și C.
3. S-a aplicat o corecție de 291 euro/mp pentru comparabila B pentru localizare pe baza perechi de comparabile B și C.

Analizând grila datelor de piață am ajuns la concluzia că valoarea de piață ce se poate asimila proprietății evaluate este cea a comparabiliei C, deoarece aceasta din urmă este cea mai asemănătoare cu proprietatea subiect și nu a suferit decât ajustarea pentru tranzacționare și cea pentru amenajare.

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

### Estimarea Chiriei minime

Datorita faptului ca nu exista o piata activa si coerenta a inchirierii de terenuri, este greu de estimat o rata de capitalizare specifica terenurilor. Din acest motiv, in mod uzual, evaluatorii realizează aceasta estimare se face in conditii similare determinarii redeventei.

Modul de calcul și de plata a redeventei se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale.”

Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente.

Deasemenea s-a ținut cont și de Studiu de piață în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4.

Estimarea chiriei pe metru pătrat se face astfel:

Chire mp=Valoarea de piață/25ani/12luni/nr mp

Estimăm că valoarea chiriei minime pentru proprietate publică supusă evaluării la data de 30.06.2022, după procedeul descris mai sus și ținând cont de de Studiu



KAPORI DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copiilor, Sector 4, București

24

de piață în vederea estimării valorii de referință pentru utilizarea domeniului public/privat inclusiv a parcurilor în Sector 4 este:

Valoarea de chirie minimă estimată prin abordarea prin piață pentru fiecare amplasament		
	Lei/mp/zi	lei/mp/luna
a) desfășurarea unor activități de comercializare cu caracter sezonier (ocazional)	0,95	28,62
b) activități de comercializare a produselor alimentare și nealimentare - flori	0,91	27,3
c) unități de alimentație publică și terase de vară	1,13	33,9
d) activități de comercializare exclusivă de presă și carte	0,53	15,9
e) activități de prestări servicii - activități de agrement	0,58	17,49
f) anexe	0,58	17,49

**Chiria minimă estimată**

Ținând cont de cele de mai sus chiria minimă estimată pe lună pentru terenurile situate în zona A de impozitare din următoarele locații este de:<sup>2</sup>

**A) Parcul Orașelul Copiilor**

Nr. crt.	Ind.Cf planșă	Specific activitate	Supr. (mp.)	Chiria minimă pe mp/zi	Chiria minimă pe lună (lei/lună)
1	OC1	Alimentație publică	350		11.865,0
		Clădire	140	1,13	4.746,0
		Terasă	210	1,13	7.119,0
2	OC2	Alimentație publică	140		4.746,0
		Clădire	80	1,13	2.712,0
		Terasă	60	1,13	2.034,0
3	OC3	Alimentație publică	300		10.170,0
		Clădire	120	1,13	4.068,0
		Terasă	180	1,13	6.102,0
4	OC4	Alimentație publică	337		11.424,3
		Clădire	127	1,13	4.305,3
		Terasă	210	1,13	7.119,0
5	OC5	Agrement	10	1,13	339,0
6	OC6	Alimentație publică	340		11.526,0

<sup>2</sup> se recomandă pentru perioada în care nu se desfășoară activitate să se colecteze o taxă de conservare de 0,05 lei/mp/zi sau oricât se va stabili ulterior.

## RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

		<i>Clădire</i>	220	1,13	7.458,0
		<i>Terasă</i>	120	1,13	4.068,0
7	OC7	Alimentatie publică	180		6.102,0
		<i>Clădire</i>	100	1,13	3.390,0
		<i>Terasă</i>	80	1,13	2.712,0
8	OC8	Alimentatie publică	61		2.067,9
		<i>Clădire</i>	21	1,13	711,9
		<i>Terasă</i>	40	1,13	1.356,0
9	OC9	Alimentatie publică	40		1.356,0
		<i>Clădire</i>	20	1,13	678,0
		<i>Terasă</i>	20	1,13	678,0
10	OC10	Alimentatie publică	45		1.525,5
		<i>Clădire</i>	25	1,13	847,5
		<i>Terasă</i>	20	1,13	678,0
11	OC11	Alimentatie publică	22	1,13	745,8
12	OC12	Alimentatie publică	50	1,13	1.695,0
13	OC13	Alimentatie publică	86	1,13	2.915,4
14	OC14	Agreement	530	0,58	9.222,0
15	OC15	Agreement	200	0,58	3.480,0
16	OC16	Agreement	246	0,58	4.280,4
17	OC17	Agreement	565	0,58	9.831,0
18	OC18	Agreement	45	0,58	783,0
19	OC19	Agreement	190	0,58	3.306,0
20	OC20	Agreement	135	0,58	2.349,0
21	OC21	Agreement	310	0,58	5.394,0
22	OC22	Agreement	65	0,58	1.131,0
23	OC23	Agreement	130	0,58	2.262,0
24	OC24	Agreement	70	0,58	1.218,0
25	OC25	Agreement	310	0,58	5.394,0
26	OC26	Agreement	15	0,58	261,0
27	OC27	Agreement	265	0,58	4.611,0
28	OC28	Agreement	110	0,58	1.914,0
29	OC29	Agreement	260	0,58	4.524,0
30	OC30	Agreement	260	0,58	4.524,0
31	OC31	Agreement	60	0,58	1.044,0
32	OC32	Agreement	100	0,58	1.740,0
33	OC33	Agreement	110	0,58	1.914,0
34	OC34	Agreement	20	0,58	348,0
35	OC35	Agreement	12	0,58	208,8
36	OC36	Agreement	12	0,58	208,8
37	OC37	Agreement	350	0,58	6.090,0
38	OC38	Agreement	60	0,58	1.044,0
39	OC39	Agreement	320	0,58	5.568,0
40	OC40	Agreement	20	0,58	348,0
41	OC41	Agreement	43	0,58	748,2
42	OC42	Agreement	43	0,58	748,2
43	OC43	Agreement	122	0,58	2.122,8
44	OC44	Agreement	50	0,58	870,0



RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

25

45	OC45	Agreement	180	0,58	3.132,0
46	OC46	Agreement	130	0,58	2.262,0
47	OC47	Agreement	150	0,58	2.610,0
48	OC48	Agreement	150	0,58	2.610,0
49	OC49	Agreement	150	0,58	2.610,0
50	OC50	Agreement	150	0,58	2.610,0
51	OC51	Alimentatie publică	667,98		22.644,5
		Clădire	363,06	1,13	12.307,7
		Terasă	304,92	1,13	10.336,8
52	OC52	Alimentatie publică	140		4.746,0
		Chiosc	56	1,13	1.898,4
		Terasă	84	1,13	2.847,6
53	OC53	Alimentatie publică	30		1.017,0
		Chiosc	15	1,13	508,5
		Terasă	15	1,13	508,5
54	OC54	Alimentatie publică	71,05	1,13	2.408,6
55	OC55	Alimentatie publică	41	1,13	1.389,9
56	OC56	Agreement	100	0,58	1.740,0
57	OC57	Alimentatie publică	12	1,13	406,8
58	OC58	Agreement	15	0,58	261,0
59	OC59	Alimentatie publică	76		2.576,4
		Clădire	66	1,13	2.237,4
		Terasă	10	1,13	339,0
60	OC60	Agreement	20	0,58	348,0
61	OC61	Agreement	10	0,58	174,0
62	OC62	Agreement	136	0,58	2.366,4
63	OC63	Agreement	140	0,58	2.436,0
64	OC64	Alimentatie publică	7,4	1,13	250,9
65	OC65	Alimentatie publică	35		1.017,0
		Clădire	10	1,13	339,0
		Terasă	20	1,13	678,0
66	OC66	Alimentatie publică	84,7	1,13	2.871,3
67	OC67	Alimentatie publică	64,8		2.196,7
		Clădire	32,3	1,13	1.095,0
		Terasă	32,5	1,13	1.101,8
68	OC68	Agreement	100	0,58	1.740,0
69	OC69	Agreement	100	0,58	1.740,0
70	OC70	Agreement	258,2	0,58	4.492,7
71	OC71	Agreement	10	0,58	174,0
72	OC72	Alimentatie publică	10	1,13	339,0
73	OC73	Alimentatie publică	10	1,13	339,0
74	OC74	Alimentatie publică	10	1,13	339,0
75	OC75	Alimentatie publică	10	1,13	339,0
76	OC76	Alimentatie publică	10	1,13	339,0
77	OC77	Alimentatie publică	10	1,13	339,0
78	OC78	Alimentatie publică	10	1,13	339,0
79	OC79	Alimentatie publică	20	1,13	678,0
80	OC80	Alimentatie publică	141,84		4.808,4

## RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

		<i>Clădire</i>	51,84	1,13	1.757,4
		<i>Terasă</i>	90	1,13	3.051,0
81	OC81	Agrement	120	0,58	2.088,0

### B) Parcul Lumea Copiilor

Nr. crt.	Indicativ Cf. planșă	Specific activitate	Supraf (mp.)	Chiria minimă pe mp/zi	Chiria minimă pe lună
1	LC1	Produse Alimentare	10	0,91	273
2	LC2	Produse Alimentare	20	0,91	546
3	LC3	Produse Alimentare	15	0,91	409,5
6	LC6	Produse Alimentare	25	0,91	682,5
7	LC7	Produse Alimentare	15	0,91	409,5
8	LC8	Produse Alimentare	15	0,91	409,5
9	LC9	Produse Alimentare	25	0,91	682,5
10	LC10	Produse Alimentare	15	0,91	409,5
11	LC11	Produse Alimentare	15	0,91	409,5
12	LC12	Produse Alimentare	15	0,91	409,5
13	LC13	Produse Alimentare	15	0,91	409,5
14	LC14	Produse Alimentare	15	0,91	409,5
15	LC15	Alimentație publică	605		14751
		<i>Construcție</i>	256	1,13	8678,4
		<i>Anexă</i>	139	0,58	2418,6
		<i>Platf. betonată</i>	210	0,58	3654

### Estimarea chiriei pentru căsuțele din Parcul Lumea Copiilor

Această estimare s-a realizat prin abordarea prin piață, care este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Având în vedere calitatea și abundența informațiilor din piața specifică acestui tip de proprietate am considerat adecvata aplicarea acestei abordări

Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață este în relație directă cu prețurile de ofertă sau de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Pentru a estima valoarea de piață a proprietății subiect s-au utilizat

## RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copiilor, Sector 4, București

26

cinci comparabile denumite în continuare: Comparabila A2, Comparabila B2, Comparabila C2. Aceste comparabile, caracteristicile acestora, datele de comparație și cele de ajustare sunt prezentate la Anexa -Comparabile.

	Subiect	Comp A2	Comp B2	Comp C2
Preț ofertă		750	1.400	1.700
Preț ofertă pe mp		15	14,3	20
Ajustare ofertă				
Marjă de negociere		-10%	-10%	-10%
Marjă de negociere		1,5	1,4	2
Preț vânzare		13,5	12,9	18
<b>Elemente specifice tranzacționării</b>				
Drepturi de proprietate	locatiune	locatiune	locatiune	locatiune
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat		13,5	12,9	18
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat		13,5	12,9	18
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat		13,5	12,9	18
Cheltuieli imediat după cumpărare	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat		13,5	12,9	18
Condiții de plată	data eval.	lunie 2022	lunie 2022	lunie 2022
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat		13,5	12,9	18
<b>Elemente specifice proprietății</b>				
Localizare	Tineretului	Tineretului	Tineretului	Eroli Revolutiei
Ajustare (%)		0%	0%	-28%
Ajustare (euro)		0	0	5,1
Suprafață	20	50	98	85
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Formă	regulată	regulată	regulată	regulată
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Front strădal	5	5	5	5
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Utilități	Cele prezente în zonă	Cele prezente în zonă	Cele prezente în zonă	Cele prezente în zonă
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Amenajare	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
CMBU	comercial	comercial	comercial	comercial
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Componente non-Imobiliare	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%



## RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

Ajustare (euro)		0	0	0
Ajustare netă pt elem. Specifice propr.		0	0	-5,1
Pret ajustat		13,5	12,9	12,9
Număr ajustări		0	0	1
Ajustare (%)		0%	0%	-28%
Valoarea de piață proprietatea subiect (rotunjită)		12,9 euro/mp, 63,7 lei/mp		

### 1. Pentru căsuțele din Parcul Lumea Copiilor situate în zona A de impozitare

Nr crt	Indicativ Cf. planșă	Specific activitate	Supraf (mp.)	Chiria pe mp (lei)	Chiria minimă pe lună
					Lei
4	LC4	Produse Alimentare	10	63,8	638
5	LC5	Produse Alimentare	10	63,8	638

### VI.2. Abordarea prin venit

**Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare.**

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază:

- 1 capitalizarea venitului;
- 2 fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Prin luarea în considerare a unor informații adecvate și printr-o aplicare corectă, metoda capitalizării venitului și metoda fluxului de numerar actualizat trebuie să conducă la indicații similare asupra valorii.

În urma analizării specificului proprietății imobiliare am ajuns la concluzia că metoda capitalizării venitului este adecată pentru proprietatea evaluată deoarece există informații suficiente de piață.

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în

împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare, obținându-se astfel indicații privind valoarea de piață a proprietății subiect.

Etapele aplicării metodei sunt:

1. Estimarea venitului net din exploatare (VNE)
2. Estimarea ratei de capitalizare aferentă veniturilor nete efective  $c$
3. Convertirea VNE în valoare prin intermediul  $c$  cu formula:  $\text{Preț} = \text{VNE}/c$

### VI.3. Abordarea prin cost

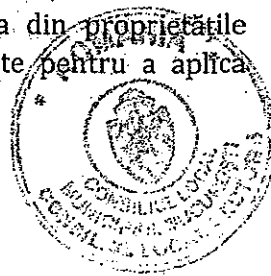
**Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.**

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

- construcții noi sau construcții relativ nou construite;
- construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora;
- construcții aflate în faza de proiect;
- construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou – costul de înlocuire și costul de reconstruire – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări. Evaluatorul trebuie să se asigure că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare.

Această abordare a fost nu a fost aplicată pentru niciuna din proprietățile evaluate din cauză că au fost suficiente informații relevante pentru a aplica abordarea prin piață.



## RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

### VII. Analiza rezultatelor și concluzii

Criteriile pe baza cărora se estimează valoarea finală:

- Adecvarea metodei – raționamentul profesional determină oportunitatea aplicării metodelor de evaluare, în funcție de scopul și utilizarea evaluării și tipul proprietății precum și de caracteristicile pieței,
- precizia unei evaluări este dată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse
- cantitatea de informații este foarte importantă pentru a stabili calitatea și relevanța estimărilor obținute.

Având în vedere aceste criterii, adecvare, precizie și cantitatea de informații, precum și tipul de proprietate (teren și căsuțe), piața specifică a acestora și scopul evaluării s-a considerat că cea mai potrivită metodă de evaluare este abordarea prin piață pentru terenuri și cea prin cost pentru căsuțele din Parcul Lumea Copiilor.

În baza rezultatelor obținute în cadrul abordării prin piață având în vedere că ea are un grad de relevanță adecvat scopului evaluării, că ajustările ce au dus la rezultatul ei au fost determinate cu o precizie bună, prelucrând o cantitate însemnată de date de piață, *evaluatorul opinează că valoarea chiriei minime* pe pe perioada când se desfășoară activitatea economică pentru proprietate publică supusă evaluării la data de **30.06.2022** este:

1. Pentru căsuțele din Parcul Lumea Copiilor situate în zona A de impozitare

Nr crt	Indicativ Cf. planșă	Specific activitate	Supraf (mp.)	Chiria pe mp (lei)	Chiria minimă pe lună
					Lei
4	LC4	Produse Alimentare	10	63,8	638
5	LC5	Produse Alimentare	10	63,8	638

2. Pentru terenurile situate în zona A de impozitare din următoarele locații:<sup>3</sup>

A) Parcul Orașelul Copiilor

Nr. crt.	Ind.Cf planșă	Specific activitate	Supr. (mp.)	Chiria minimă pe mp/zi	Chiria minimă pe lună (lei/lună)
1	OC1	Alimentatie publică	350		11.865,0
		Clădire	140	1,13	4.746,0
		Terasă	210	1,13	7.119,0

<sup>3</sup> se recomandă pentru perioada în care nu se desfășoară activitate să se colecteze o taxă de conservare de 0.05 lei/mp/zi sau oricât se va stabili ulterior.

MAFURI DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copiilor, Sector 4, București

28

2	OC2	Alimentatie publică	140		4.746,0
		Clădire	80	1,13	2.712,0
		Terasă	60	1,13	2.034,0
3	OC3	Alimentatie publică	300		10.170,0
		Clădire	120	1,13	4.068,0
		Terasă	180	1,13	6.102,0
4	OC4	Alimentatie publică	337		11.424,3
		Clădire	127	1,13	4.305,3
		Terasă	210	1,13	7.119,0
5	OC5	Agreement	10	1,13	339,0
6	OC6	Alimentatie publică	340		11.526,0
		Clădire	220	1,13	7.458,0
		Terasă	120	1,13	4.068,0
7	OC7	Alimentatie publică	180		6.102,0
		Clădire	100	1,13	3.390,0
		Terasă	80	1,13	2.712,0
8	OC8	Alimentatie publică	61		2.067,9
		Clădire	21	1,13	711,9
		Terasă	40	1,13	1.356,0
9	OC9	Alimentatie publică	40		1.356,0
		Clădire	20	1,13	678,0
		Terasă	20	1,13	678,0
10	OC10	Alimentatie publică	45		1.525,5
		Clădire	25	1,13	847,5
		Terasă	20	1,13	678,0
11	OC11	Alimentatie publică	22	1,13	745,8
12	OC12	Alimentatie publică	50	1,13	1.695,0
13	OC13	Alimentatie publică	86	1,13	2.915,4
14	OC14	Agreement	530	0,58	9.222,0
15	OC15	Agreement	200	0,58	3.480,0
16	OC16	Agreement	246	0,58	4.280,4
17	OC17	Agreement	565	0,58	9.831,0
18	OC18	Agreement	45	0,58	783,0
19	OC19	Agreement	190	0,58	3.306,0
20	OC20	Agreement	135	0,58	2.349,0
21	OC21	Agreement	310	0,58	5.394,0
22	OC22	Agreement	65	0,58	1.131,0
23	OC23	Agreement	130	0,58	2.262,0
24	OC24	Agreement	70	0,58	1.218,0
25	OC25	Agreement	310	0,58	5.394,0
26	OC26	Agreement	15	0,58	261,0
27	OC27	Agreement	265	0,58	4.611,0
28	OC28	Agreement	110	0,58	1.914,0
29	OC29	Agreement	260	0,58	4.524,0
30	OC30	Agreement	260	0,58	4.524,0
31	OC31	Agreement	60	0,58	1.044,0
32	OC32	Agreement	100	0,58	1.740,0
33	OC33	Agreement	110	0,58	1.914,0

## RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

34	OC34	Agreement	20	0,58	348,0
35	OC35	Agreement	12	0,58	208,8
36	OC36	Agreement	12	0,58	208,8
37	OC37	Agreement	350	0,58	6.090,0
38	OC38	Agreement	60	0,58	1.044,0
39	OC39	Agreement	320	0,58	5.568,0
40	OC40	Agreement	20	0,58	348,0
41	OC41	Agreement	43	0,58	748,2
42	OC42	Agreement	43	0,58	748,2
43	OC43	Agreement	122	0,58	2.122,8
44	OC44	Agreement	50	0,58	870,0
45	OC45	Agreement	180	0,58	3.132,0
46	OC46	Agreement	130	0,58	2.262,0
47	OC47	Agreement	150	0,58	2.610,0
48	OC48	Agreement	150	0,58	2.610,0
49	OC49	Agreement	150	0,58	2.610,0
50	OC50	Agreement	150	0,58	2.610,0
51	OC51	Alimentatie publică	667,98		22.644,5
		<i>Clădire</i>	363,06	1,13	12.307,7
		<i>Terasă</i>	304,92	1,13	10.336,8
52	OC52	Alimentatie publică	140		4.746,0
		<i>Chiosc</i>	56	1,13	1.898,4
		<i>Terasă</i>	84	1,13	2.847,6
53	OC53	Alimentatie publică	30		1.017,0
		<i>Chiosc</i>	15	1,13	508,5
		<i>Terasă</i>	15	1,13	508,5
54	OC54	Alimentatie publică	71,05	1,13	2.408,6
55	OC55	Alimentatie publică	41	1,13	1.389,9
56	OC56	Agreement	100	0,58	1.740,0
57	OC57	Alimentatie publică	12	1,13	406,8
58	OC58	Agreement	15	0,58	261,0
59	OC59	Alimentatie publică	76		2.576,4
		<i>Clădire</i>	66	1,13	2.237,4
		<i>Terasă</i>	10	1,13	339,0
60	OC60	Agreement	20	0,58	348,0
61	OC61	Agreement	10	0,58	174,0
62	OC62	Agreement	136	0,58	2.366,4
63	OC63	Agreement	140	0,58	2.436,0
64	OC64	Alimentatie publică	7,4	1,13	250,9
65	OC65	Alimentatie publică	35		1.017,0
		<i>Clădire</i>	10	1,13	339,0
		<i>Terasă</i>	20	1,13	678,0
66	OC66	Alimentatie publică	84,7	1,13	2.871,3
67	OC67	Alimentatie publică	64,8		2.196,7
		<i>Clădire</i>	32,3	1,13	1.095,0
		<i>Terasă</i>	32,5	1,13	1.101,8
68	OC68	Agreement	100	0,58	1.740,0
69	OC69	Agreement	100	0,58	1.740,0



RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copiilor, Sector 4, București

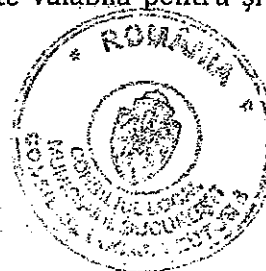
29

70	OC70	Agrement	258,2	0,58	4.492,7
71	OC71	Agrement	10	0,58	174,0
72	OC72	Alimentatie publică	10	1,13	339,0
73	OC73	Alimentatie publică	10	1,13	339,0
74	OC74	Alimentatie publică	10	1,13	339,0
75	OC75	Alimentatie publică	10	1,13	339,0
76	OC76	Alimentatie publică	10	1,13	339,0
77	OC77	Alimentatie publică	10	1,13	339,0
78	OC78	Alimentatie publică	10	1,13	339,0
79	OC79	Alimentatie publică	20	1,13	678,0
80	OC80	Alimentatie publică	141,84		4.808,4
		Clădire	51,84	1,13	1.757,4
		Terasă	90	1,13	3.051,0
81	OC81	Agrement	120	0,58	2.088,0

B) Parcul Lumea Copiilor

Nr. crt.	Indicativ Cf. planșă	Specific activitate	Supraf (mp.)	Chiria minimă pe mp/zi	Chiria minimă pe lună
1	LC1	Produse Alimentare	10	0,91	273
2	LC2	Produse Alimentare	20	0,91	546
3	LC3	Produse Alimentare	15	0,91	409,5
6	LC6	Produse Alimentare	25	0,91	682,5
7	LC7	Produse Alimentare	15	0,91	409,5
8	LC8	Produse Alimentare	15	0,91	409,5
9	LC9	Produse Alimentare	25	0,91	682,5
10	LC10	Produse Alimentare	15	0,91	409,5
11	LC11	Produse Alimentare	15	0,91	409,5
12	LC12	Produse Alimentare	15	0,91	409,5
13	LC13	Produse Alimentare	15	0,91	409,5
14	LC14	Produse Alimentare	15	0,91	409,5
15	LC15	Alimentatie publică	605		14751
		Construcție	256	1,13	8678,4
		Anexă	139	0,58	2418,6
		Platf. betonată	210	0,58	3654

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

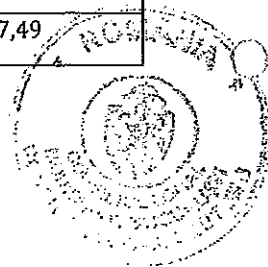


## RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copiilor, Sector 4, București

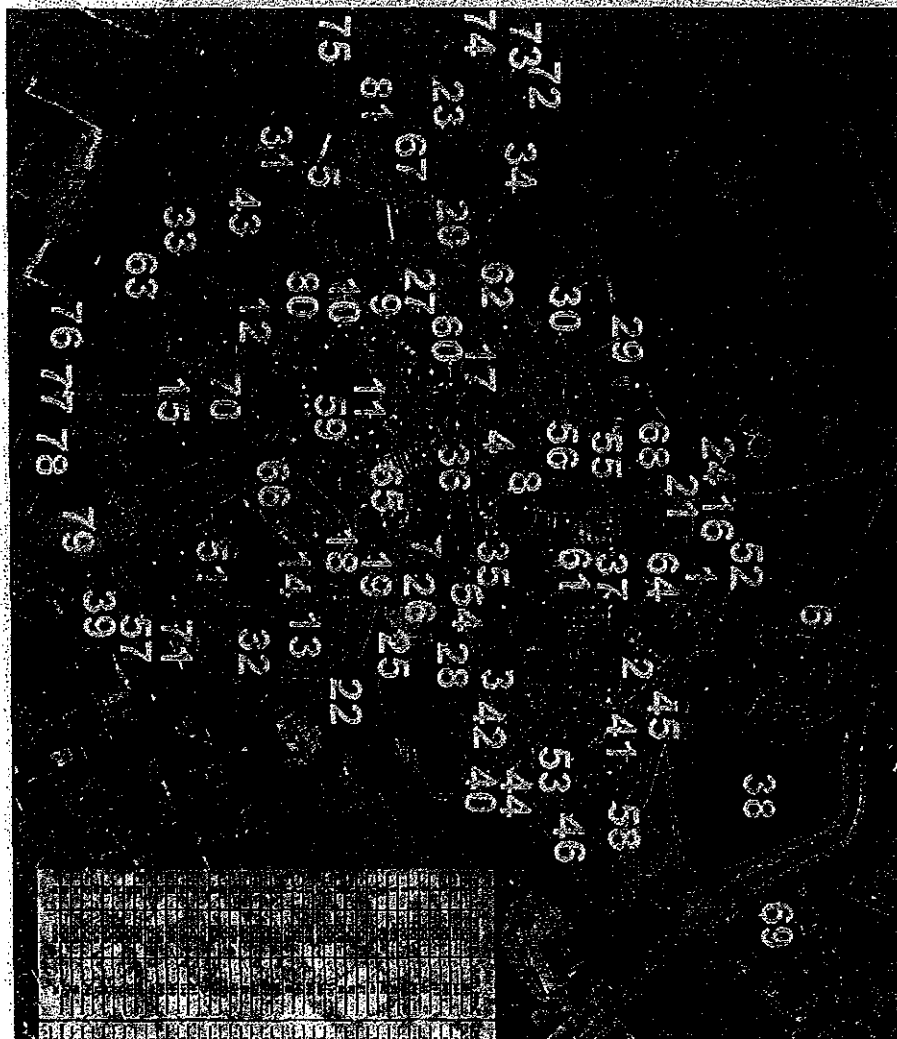
Chiriile minime pentru terenurile situate în cele două parcuri din zona A:

Valoarea de chirie minimă estimată prin abordarea prin piață pentru fiecare amplasament		
	Lei/mp/zi	lei/mp/luna
a) desfășurarea unor activități de comercializare cu caracter sezonier (ocazional)	0,95	28,62
b) activități de comercializare a produselor alimentare și nealimentare - flori	0,91	27,3
c) unități de alimentație publică și terase de vară	1,13	33,9
d) activități de comercializare exclusivă de presă și carte	0,53	15,9
e) activități de prestări servicii - activități de agrement	0,58	17,49
f) anexe	0,58	17,49



**VIII. Anexe**

**Amplasament**



Suprafețe  
de  
închiriat  
în Parcul  
Orășelul  
Copiilor

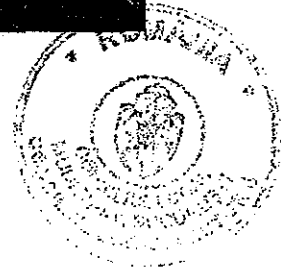


## RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București



Suprafe  
te de  
închiria  
t în  
Parcul  
Lumea  
Copiilor



Oferte de inchiriere terenuri

	Teren de inchiriat sos... Suprafata: 1000m <sup>2</sup> 1000m <sup>2</sup> teren / Sector 4	500 €
	Prăvălia Șeroneș Suprafata: 1000m <sup>2</sup> 1000m <sup>2</sup> teren / Sector 4	3.500 €
	Inchiriez teren Bercu... Suprafata: 1000m <sup>2</sup> 1000m <sup>2</sup> teren / Sector 4	800 €
	Teren construit de la... Suprafata: 1000m <sup>2</sup> 1000m <sup>2</sup> teren / Sector 4	700 €
	Inchiriez teren Rano... Suprafata: 1000m <sup>2</sup> 1000m <sup>2</sup> teren / Sector 4	500 €
	Inchiriez teren... Suprafata: 1000m <sup>2</sup> 1000m <sup>2</sup> teren / Sector 4	500 €
	Inchiriez 10.000mp... Suprafata: 10000m <sup>2</sup> 10000m <sup>2</sup> teren / Sector 4	10.000 €-7m
	Inchiriez teren bravi... Suprafata: 1000m <sup>2</sup> 1000m <sup>2</sup> teren / Sector 4	613 €
	Teren 720 mp   Cămin... Suprafata: 720m <sup>2</sup> 720m <sup>2</sup> teren / Sector 4	1.000 €
	Inchiriez / vand Teren... Suprafata: 1000m <sup>2</sup> 1000m <sup>2</sup> teren / Sector 4	50.000 €

	Inchiriez teren centru... Suprafata: 1000m <sup>2</sup> 1000m <sup>2</sup> teren / Sector 4	1.300 €
	Teren zona 15 Septe... Suprafata: 1000m <sup>2</sup> 1000m <sup>2</sup> teren / Sector 4	3.170 €-7m
	Teren (Miscerata) 52... Suprafata: 1000m <sup>2</sup> 1000m <sup>2</sup> teren / Sector 4	1.651 €-7m
	Teren zona 15 Septe... Suprafata: 1000m <sup>2</sup> 1000m <sup>2</sup> teren / Sector 4	3.180 €-7m
	Teren de constructii... Suprafata: 1000m <sup>2</sup> 1000m <sup>2</sup> teren / Sector 4	5.900 €
	Teren aparatori parter... Suprafata: 1000m <sup>2</sup> 1000m <sup>2</sup> teren / Sector 4	4.800 €
	Teren Nicolae Grigor... Suprafata: 1000m <sup>2</sup> 1000m <sup>2</sup> teren / Sector 4	1.900 €
	Teren de inchiriat... Suprafata: 1000m <sup>2</sup> 1000m <sup>2</sup> teren / Sector 4	5.200 €
	Inchiriez Teren Zona... Suprafata: 1000m <sup>2</sup> 1000m <sup>2</sup> teren / Sector 4	800 €
	Teren de inchiriat sos... Suprafata: 1000m <sup>2</sup> 1000m <sup>2</sup> teren / Sector 4	500 €





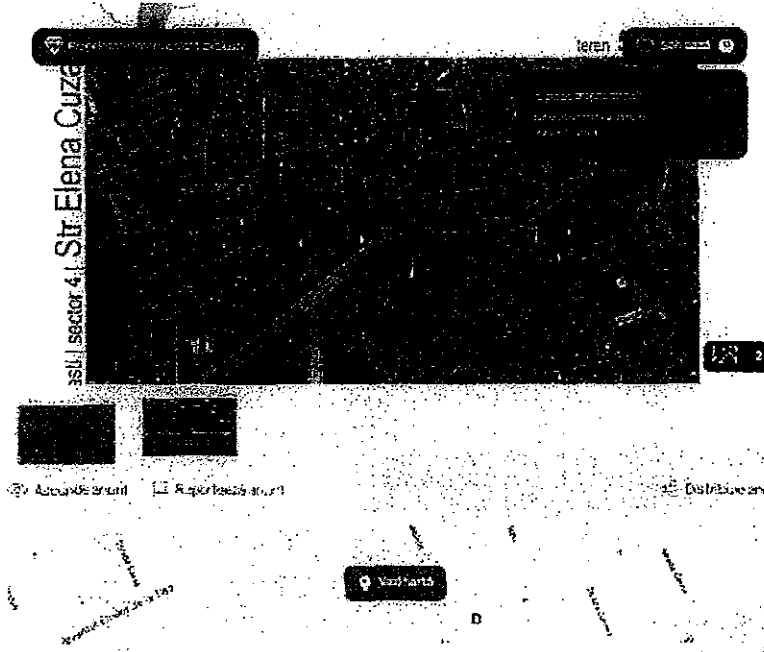
Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

Comparabila B <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucurești/tineretului/teren-construcții-de-vanzare-X3HJ03003>

Teren in zona Sincai, Tineretului, suprafata 576mp, deschidere 29m, ut...

749.000 €

București Sector 4, zona Tineretului - Văstinoara



0749 233 924  
021 3100 18100 25



Dragos Costache  
Director

AR.LLM54 (50)

Trimite mesaj

Asigurați-vă că ați citit toate informațiile importante despre acest teren înainte de a lua orice decizie. Pentru mai multe detalii, vă rugăm să contactați agentul imobiliar.

**Descriere**

Așezarea este în apropierea parcului și a orașelului Lumea Copilor, în zona Sincai, cu o suprafață de 576 mp. Este foarte curată și este în condiții de întreținere foarte bună. Este în apropierea parcului și a orașelului Lumea Copilor, în zona Sincai, cu o suprafață de 576 mp. Este foarte curată și este în condiții de întreținere foarte bună. Este în apropierea parcului și a orașelului Lumea Copilor, în zona Sincai, cu o suprafață de 576 mp. Este foarte curată și este în condiții de întreținere foarte bună.

**Specificații**

Id teren	X3HJ03003	Actualizat	20-03-2022
Suprafață teren	576 mp		
Tip teren	construcții		
Clasificare țară	Intervilan		
Construcție pe teren	Nu		
Jos parcare	Nu		
Front strada	29 m		
Nr. fronturi	2		
POT	70%		
CUT	3		
Volumul teren	0.64 (1%)		
Sursă codf urbanistic	PUG		











Comparabila

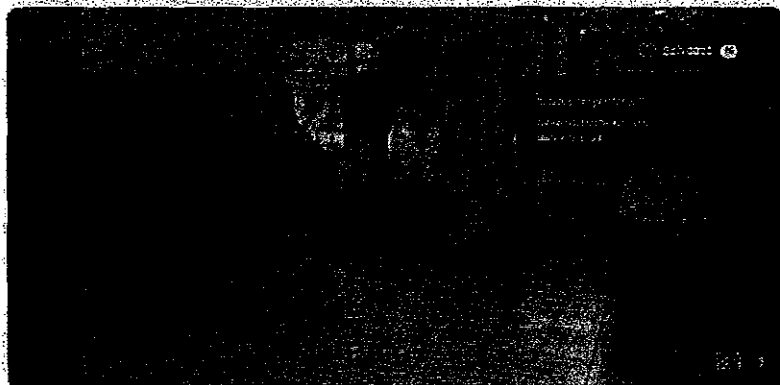
C2

https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/oltenitei/spatiu-comercial-de-inchiriat-X5860401Q

Spatiu comercial Soseaua Oltenitei

200 m<sup>2</sup> suprafață 1.700 €/an

Bucuresti, Sector 4, zona Oltenitei - Vezi harta



0720 881 481  
Aplică acum

Andrei Tucufina  
TRICAPITAL IMOBILIARE

Trimite mesaj



Adaugă descriere  Spate în față  Distribuție aer condiționat



Notițe

Adaugă descriere

Adaugă

Specificații

Tipul spațiului	Spațiul este destinat	Suprafața totală a spațiului	Actualizat în
Spațiul comercial	Spațiu comercial Soseaua Oltenitei	Suprafața totală a spațiului	85 m <sup>2</sup>
			85 m <sup>2</sup>

ALTE DETALII

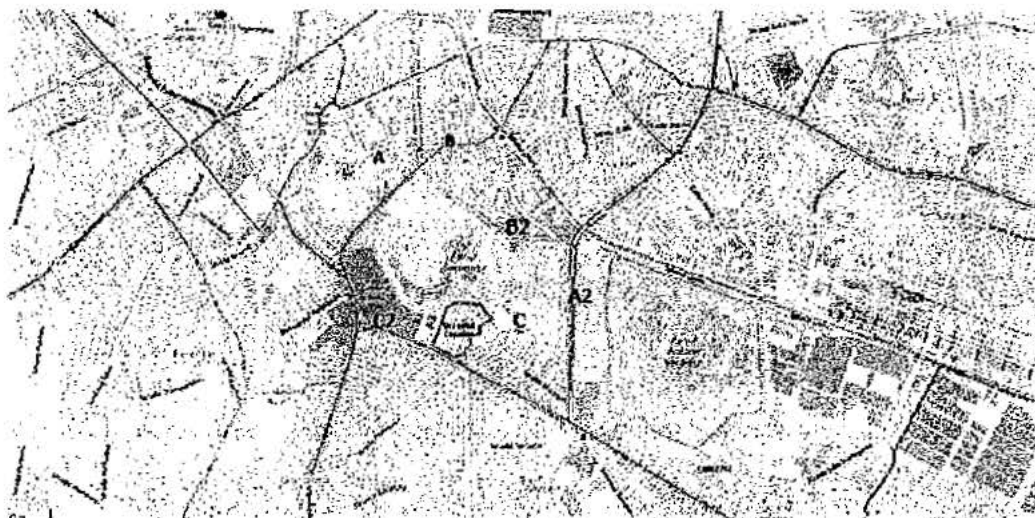
Spațiul comercial este situat pe Soseaua Oltenitei, strada cu suprafața de 85 m<sup>2</sup>, vizibilă din autostrada E60, Revoluția



## RAPORT DE EVALUARE

Chirie minimă Parcul Lumea Copiilor și Orașelul Lumea Copilor, Sector 4, București

### Harta amplasarea comparabilelor



### Fotografii



ROMANIA  
PREȘINTE DE ȘEDINȚĂ  
COSMIN - CONSTANȚIN BARBĂLAȘ