

PCT 20



## Consiliul General al Municipiului București

### HOTĂRÂRE

Nr.: \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

privind vânzarea terenului ce face obiectul contractului de concesiune nr. 1595/11.08.2005, în suprafață de 4.454,22 mp, situat în Bd. Gheorghe Șincai nr. 16 și 20, sector 4, contract încheiat cu Universitatea "Titu Maiorescu"

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului General al Municipiului București și Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu – Serviciul Concesionari și al Direcției Juridic;

Văzând avizele favorabile ale Comisiilor de specialitate ale Consiliului General al Municipiului București;

Făcând aplicația art. 1652, 1660, 1730 Cod Civil;

În temeiul prevederilor, art. 129, alin. 6, lit. b), art. 139, alin. 2 și art. 364, alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ,

### CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1.(1)** Se aprobă vânzarea imobilului - teren – domeniul privat al Municipiului București, situat în **Bd. Gheorghe Șincai nr. 16 și 20, sector 4**, în suprafață de **4.454,22 mp**, în favoarea Universității "Titu Maiorescu".

(2) Terenul aparținând domeniului privat al Municipiului București, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 1595/11.08.2005 este identificat în C.F. București sub nr. **212313**, având nr. cadastral **212313** pentru suprafața de **4.338,22 mp** și sub nr. **2261710** având nr. cadastral **2261710** pentru suprafața de **116 mp**.

(3) Operațiunile de dezmembrare a corpului C2 a imobilului înscris în Cartea Funciară București sub nr. 212313 se vor face prin grija și pe cheltuiala Universității Titu Maiorescu până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

**Art. 2. (1)** Prețul de vânzare (valoarea de piață) rezultat din Raportul de Evaluare nr. 595/28.12.2018 întocmit de SC MEDIA CITY SRL conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre este de 2.792.706,86 Euro (fără TVA), echivalentul a 13.008.707,82 lei, la un curs valutar de 4, 6581 lei.

(2) Suma prevăzută la art. 2(1) va fi achitată în termen de 36 de luni calendaristice, începând cu data semnării contractului, ratele lunare achitate în lei, la cursul BNR al zilei din data plății urmând să fie indexate anual cu coeficientul de inflație comunicat de organele abilitate.

**Art. 3.** Se împuternicește Primarul General al Municipiului București să semneze contractul de vânzare-cumpărare a terenului menționat la art.1.

**Art. 4.** Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Secretar General al  
Municipiului București  
GEORGIANA ZAMFIR

## RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan în suprafață totală de 4,855.00 mp  
situat în  
B-dul Gheorghe Șincai, nr. 16 și nr. 20,  
București, sector 4**

**Client și utilizator desemnat:** Primăria Municipiului București  
**Evaluator:** S.C. MEDIA CITY S.R.L.  
**Numărul și data raportului:** Nr. 595 / 28.12.2018  
**Data evaluării:** 28.12.2018

**Director general,  
Ing. Cristian Andrei SANDU**



## SINTEZĂ

**Subiectul raportului:** teren intravilan în suprafață totală de 4,855.00 mp<sup>1</sup>, reprezentând două loturi cadastrale identificate după cum urmează:

Nr. crt.	Adresa	Număr cadastral / Carte funciară	Extras CF număr cerere / data	Suprafață (mp)
1	B-dul Gheorghe Șincai nr. 16	212313 / 212313	43436 / 22.06.2018	4,357.00
				382.00
2	B-dul Gheorghe Șincai nr. 20	226171 / 226171	77399 / 18.10.2017	116.00
<b>Total</b>				<b>4,855.00</b>

7 4739 mp.

**Proprietar:** Municipiul București

**Client și utilizator desemnat:** Primăria Municipiului București

**Adresa clientului:** Bd. Regina Elisabeta nr. 47, Sector 5

**Evaluator:** S.C. MEDIA CITY S.R.L.

**Contract prestări servicii de evaluare:** Acord cadru nr. 360/12.08.2015, contract subsecvent nr. 4/2018 înregistrat sub nr. MB 560/25.04.2018 și actualizare comanda nr. 13872/24.07.2018

**Scopul evaluării:** informarea clientului

**Data inspecției:** 26.07.2018

**Data evaluării<sup>2</sup>:** 28 decembrie 2018

**Data întocmirii raportului:** 28 decembrie 2018

**Curs de schimb valutar:** 1 Euro = 4.6581 Lei

**Valoarea de piață<sup>3</sup>:** **3,044,000.00 Euro, echivalent 14,179,256.00 Lei**

626,98 E / mp.

4739 mp. (CF 212313) = 400,78 (aportanțele e<sub>2</sub>) = 4.338,22  
116 mp. (CF 226171) 116

4.454,22 x 626,98 E/mp = 2.792.406,86

<sup>1</sup> Conform extras de carte funciară 212313/22.06.2018 suprafața totală a terenului cu numărul cadastral 212313 este de 5,214.00 mp, format din trei parcele din care două cu suprafața totală de 4,739.00 mp (4,357.00 mp + 382.00 mp) și categoria de folosință curți construcții și una cu suprafața măsurată este 475.00 mp și categoria de folosință drum. În continuare în prezenta lucrare subiectul evaluării îl reprezintă terenul cu suprafața totală de 4,855.00 mp reprezentând două din cele trei parcele cu numărul cadastral 212313, în suprafața totală de 4,739.00 mp și categoria de folosință curți construcții plus lotul cadastral 226171, teren în suprafața de 116.00 mp.

<sup>2</sup> Prezenta lucrare reprezintă o actualizare a raportului de evaluare nr. 490/27.09.2018 și a fost întocmită fără inspecție, pe baza informațiilor obținute la inspecția din data de 26.07.2018.

<sup>3</sup> Valoarea de piață nu include TVA.

## CERTIFICARE

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.

Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale și se constituie ca analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale.

Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nici nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea mea nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.

Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime.

Analizele, opiniile și concluziile raportate au fost elaborate, iar acest raport a fost realizat în conformitate cu cerințele Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2018.

Prezenta lucrare reprezintă o actualizare, fără inspecție, întocmită pe baza informațiilor obținute la inspecția proprietății efectuate de Ec. Ioana Azoitei, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarea EPI, în data de 26.07.2018 împreună cu reprezentantul clientului.

În prezent sunt evaluator autorizat, specializarea EPI, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15924.

Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

**Data:** 28.12.2018

**Evaluator:** Ing. Cristian Andrei SANDU



## CUPRINS

<b>SINTEZĂ</b> .....	<b>2</b>
<b>CERTIFICARE</b> .....	<b>3</b>
<b>CUPRINS</b> .....	<b>4</b>
<b>1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII</b> .....	<b>5</b>
1.1. SUBIECTUL EVALUĂRII .....	5
1.2. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚĂ EVALUATORULUI .....	5
1.3. CLIENTUL ȘI UTILIZATORUL DESEMNAȚ AL RAPORTULUI DE EVALUARE.....	6
1.4. SCOPUL EVALUĂRII .....	6
1.5. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII.....	6
1.6. TIPUL VALORII. DEFINIȚIA.MODALITĂȚI DE PLATĂ .....	6
1.7. DATA EVALUĂRII.CURS VALUTAR .....	6
1.8. DOCUMENTAREA NECESARĂ. SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE.....	7
1.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE .....	7
1.10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE.....	8
1.11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV .....	8
1.12. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	9
1.13. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI .....	9
<b>2. DESCRIEREA AMPLSAMENTULUI</b> .....	<b>10</b>
2.1. DESCRIERE LOT CADASTRAL 212313.....	10
2.2. DESCRIERE LOT CADASTRAL 226171 .....	11
<b>3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE</b> .....	<b>13</b>
<b>4. PREZENTAREA PIEȚEI SPECIFICE</b> .....	<b>14</b>
<b>5. ABORDĂRI ÎN EVALUARE</b> .....	<b>16</b>
<b>6. PREZENTAREA REZULTATELOR</b> .....	<b>20</b>
<b>ANEXE</b> .....	<b>21</b>
<b>ANEXA 1 – HARTĂ LOCALIZARE</b> .....	<b>22</b>
<b>ANEXA 2 – FOTOGRAFII PROPRIETATE IMOBILIARĂ SUBIECT</b> .....	<b>24</b>
<b>ANEXA 3 – EXTRAS OFERTE DE VÂNZARE TEREN</b> .....	<b>27</b>
<b>ANEXA 4 – DOCUMENTE DE LA CLIENT</b> .....	<b>36</b>

## 1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### 1.1. SUBIECTUL EVALUĂRII

Subiectul prezentei lucrări îl constituie întocmirea **raportului de evaluare a terenului în suprafață totală de 4,855.00 mp<sup>4</sup>** aflat în proprietatea Municipiului București și reprezentând două loturi cadastrale identificate după cum urmează:

Nr. crt.	Adresa	Număr cadastral / Carte funciară	Extras CF număr cerere / data	Suprafață (mp)
1	B-dul Gheorghe Șincai nr. 16	212313 / 212313	43436 / 22.06.2018	4,357.00 382.00
2	B-dul Gheorghe Șincai nr. 20	226171 / 226171	77399 / 18.10.2017	116.00
<b>Total</b>				<b>4,855.00</b>

### 1.2. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚĂ EVALUATORULUI

S.C. MEDIA CITY S.R.L. București a fost înființată în anul 1996, fiind o companie de consultanță specializată în proiecte rezidențiale și soluții pentru segmentele office și terenuri. Începând din anul 2008 MEDIA CITY S.R.L. a dezvoltat și activitatea de consultanță în evaluare, devenind membru corporativ ANEVAR.

În prezent prin membrii echipei de evaluare are competențe pentru următoarele secțiuni precizate de Ordonanța 24/2011 cu privire la unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor: a) evaluări de bunuri imobile, b) evaluări de întreprinderi, c) evaluări de bunuri mobile și f) verificări de rapoarte de evaluare.

Având în vedere modul de organizare și experiența acumulată echipa MEDIA CITY S.R.L. poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială.

**Datele de identificare ale MEDIA CITY S.R.L.:**

**Sediul social:** București, Bd-ul Unirii, nr.27, bl. 15, sc. 2, et. 5, ap. 38, Sect.4

**Telefon / Fax:** 021.310.03.99

**Telefon mobil:** 0741.200.002, 0746.040.646

**E-mail:** office@mediacity.ro

**Registrul Comerțului sub nr:** J40/6434/1996

**Cod de înregistrare fiscală:** RO 8671680

**Autorizație ANEVAR:** 0120/2018

<sup>4</sup> Conform extras de carte funciară 212313/22.06.2018 suprafața totală a terenului cu numărul cadastral 212313 este de 5,214.00 mp, format din trei parcele din care două cu suprafața totală de 4,739.00 mp (4,357.00 mp + 382.00 mp) și categoria de folosință curți construcții și una cu suprafața măsurată este 475.00 mp și categoria de folosință drum. În continuare în prezenta lucrare subiectul evaluării îl reprezintă terenul cu suprafața totală de 4,855.00 mp reprezentând două din cele trei parcele cu numărul cadastral 212313, în suprafața totală de 4,739.00 mp și categoria de folosință curți construcții plus lotul cadastral 226171, teren în suprafața de 116.00 mp.



### 1.3. CLIENTUL ȘI UTILIZATORUL DESEMNAȚI AL RAPORTULUI DE EVALUARE

**Client desemnat și utilizator desemnat:** Primăria Municipiului București

**Contract prestări servicii de evaluare:** Acord cadru nr. 360/12.08.2015, contract subsecvent nr. 4/2018 înregistrat sub nr. MB 560/25.04.2018 și actualizare comanda nr. 13872/24.07.2018

### 1.4. SCOPUL EVALUĂRII

**Scopul raportului de evaluare:** informarea clientului

### 1.5. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII

**Drepturile de proprietate evaluate** se consideră drepturi depline.

**Identificarea proprietății:** Conform extrase CF aferente fiecărui lot cadastral, proprietatea subiect se identifică astfel:

- Lotul cadastral 212313 – B-dul Gheorghe Șincai nr. 16
- Lotul cadastral 226171 – B-dul Gheorghe Șincai nr. 20

**Sarcini:** Așa cum rezultă din extrasul de carte funciară aferent fiecărui lot.

În Anexa 4 sunt prezentate actele de proprietate puse la dispoziția evaluatorului de către client.

### 1.6. TIPUL VALORII. DEFINIȚIA. MODALITĂȚI DE PLATĂ

**Tipul valorii:** valoarea de piață

**Definiția:** "Valoarea de piață este 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." (Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, SEV100 – Cadru general).

### 1.7. DATA EVALUĂRII. CURS VALUTAR

**Data evaluării:** 28.12.2018

**Curs valutar:** 1 Euro = 4.6581 Lei

## 1.8. DOCUMENTAREA NECESARĂ. SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

Documentele și informațiile necesare realizării evaluării au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client care este singurul răspunzător pentru validitate, valabilitatea și exactitatea acestora.

Sursele de informare utilizate în cadrul prezentului raport sunt:

- Date privind proprietatea subiect: În Anexa 4 sunt prezentate actele de proprietate puse la dispoziția evaluatorului de către client.
- Datele specifice care cuprind detalii despre ofertele de vânzare proprietăți comparabile și caracteristicile relevante ale pieței imobiliare au fost obținute din următoarele surse: baze de date site-ul: [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro); baze de date site-ul: [www.imopedia.ro](http://www.imopedia.ro)

## 1.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

- Acest raport de evaluare a fost elaborat de către S.C. MEDIA CITY S.R.L. în calitate de consultant al clientului, având la bază informațiile puse la dispoziție de către acesta;
- Concluziile exprimate în prezentul raport sunt valabile numai la data evaluării și nu au fost luate în considerare elemente ce au apărut sau pot apărea după data evaluării;
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă pentru estimarea valorii;
- Evaluatorul nu poate fi făcut răspunzător pentru existența unor factori externi care ar putea influența în vreun fel valoarea estimată;
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii lor nefiind verificate din surse independente ;
- Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale proprietății. Evaluatorul a presupus că dreptul de proprietate este valabil și nu există sarcini asupra bunului imobil la data evaluării, altele decât cele menționate eventual în prezentul raport;
- Evaluatorul a presupus că proprietatea se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele autorizațiile și certificatele necesare utilizării lor și că acestea vor putea fi reactualizate în viitor dacă va fi necesar;
- Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de client și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate și cu cele cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta ar corespunde cu cea din documentele de proprietate;



- Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Terenul subiect al prezentei lucrări nu a fost măsurat de reprezentanții MEDIA CITY S.R.L., toate dimensiunile se presupun a fi în concordanță cu informațiile puse la dispoziție de societate. În analiza realizată evaluatorul a luat în considerare suprafețele care au rezultat din documentele puse la dispoziție;
- Nici o informație conținută în acest raport nu trebuie să fie interpretată ca o consultanță fiscală, juridică sau contabilă;
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță nefiind o expertiză judiciară;
- Raportul de evaluare poate fi verificat cu respectarea normelor legale în vigoare;
- Evaluatorul își asumă responsabilitatea pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare;
- Prezentul raport este valabil doar cu semnătura și ștampila în original ale evaluatorului autorizat, coordonator al echipei care l-a întocmit.

## **1.10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE**

Raportul de evaluare sau orice referire la el nu va fi inclus în niciun document destinat publicității și nu va fi publicat în niciun fel, fără acordul scris și prealabil al S.C. MEDIA CITY SR.L., a clientului și a utilizatorilor desemnați, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să apară.

Raportul este destinat pentru scopul declarat la cap 1.4 și numai pentru uzul părților menționate la cap 1.3. Acest raport este confidențial pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate, față de nicio persoană, cu excepția clientului, niciodată și în nicio circumstanță.

## **1.11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV**

Prezentul raport are la bază Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, fără nici o deviere de la acestea.

Standardele aplicate sunt:

- SEV 100 - Cadrul General (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 - Implementare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

## **1.12. DESCRIEREA RAPORTULUI**

În conformitate cu activitățile specifice realizate în vederea evaluării, raportul cuprinde mai multe capitole (și anexe) ce includ: termenii de referință, descrierea subiectului evaluării, analiza pieței specifice, metodologia evaluării și concluzia cu privire la valoare.

## **1.13. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI**

Raportul de evaluare este destinat scopului precizat la pct. 1.4 și numai pentru uzul clientului și utilizatorului menționați la pct. 1.3.

## 2. DESCRIEREA AMPLSAMENTULUI

- **Identificare subiect:** Teren intravilan în suprafață totală de 4,855.00 mp, reprezentând două loturi cadastrale identificate după cum urmează

Nr. crt.	Adresa	Număr cadastral / Carte funciară	Extras CF număr cerere / data	Suprafață (mp)
1	B-dul Gheorghe Șincai nr. 16	212313 / 212313	43436 / 22.06.2018	4,357.00 382.00
2	B-dul Gheorghe Șincai nr. 20	226171 / 226171	77399 / 18.10.2017	116.00
<b>Total</b>				<b>4,855.00</b>

- **Clasificarea zonei:** urbană cu acces la infrastructura de utilități
- **Categorie teren:** intravilan
- **Categorie de folosință:** curți construcții
- **Utilizare/zonare:** Conform prevederi PUG subiectul este încadrat în Subzona M2
- **Coeficienți urbanistici:** Conform prevederi PUG pentru Subzona M2:
  - POT<sub>max</sub> = 70%
  - CUT<sub>max</sub> = 3
- **Utilizare actuală:** La data evaluării terenul subiect este concesionat către Universitatea „Titu Maiorescu” din București în baza contractului de concesiune nr. 1595/15.08.2005.

### 2.1. DESCRIERE LOT CADASTRAL 212313

- **Dimensiune teren:** Conform extras de carte funciară 212313/22.06.2018 suprafața totală a terenului cu numărul cadastral 212313 este de 5,214.00 mp.  
Lotul cadastral 212313 este format din trei parcele din care două cu suprafața totală de **4,739.00 mp** (4,357.00 mp + 382.00 mp) și categoria de folosință curți construcții și una cu suprafața măsurată este 475.00 mp și coteșia de folosință drum.  
În continuare în prezenta lucrare subiectul evaluării îl reprezintă terenul cu suprafața totală de 4,739.00 mp, respectiv parcela 1 și parcela 2 cu categoria de folosință curți construcții.
- **Utilizare actuală:** Cele două parcele subiect al evaluării nu sunt comasate astfel încât parcela 2 cu suprafața de 382.00 mp nu are acces din B-dul Gheorghe Șincai ci numai din parcela 3 constituită ca drum de acces pentru deblocarea căii de acces Aleea Borcea (potrivit Sentinței Civile nr. 1343/03.03.2008 pronunțată de Judecătoria Sectorului 4 în Dosarul nr.11041/4/2008)  
Parcela 1 cu suprafața de 4,357.00 mp este ocupată de construcții cu destinația destinația cămine studentești, spații administrative și tehnice specifice activității UTM iar parcela 2 în suprafața de 382.00mp este utilizată ca parcare.
- **Dimensiuni teren:** suprafața totală de 4,739.00 mp
- **Suprafața utilizabilă:** 4,739.00 mp

- **Teren în exces:** nu
- **Vecinătăți:**
  - Parcela 1 – 4,357.00 mp - Conform plan de amplasament și situației din teren la data inspecției are următoarele vecinătăți:
    - **Nord:** B-dul Gheorghe Șincai și teren liber (IE: 201157)
    - **Sud:** Căi de acces (domeniu public)
    - **Est:** Căi de acces (domeniu public)
    - **Vest:** Căi de acces (domeniu public)
  - Parcela 2 – 382.00 mp - Conform plan de amplasament și situației din teren la data inspecției are următoarele vecinătăți:
    - **Nord:** Domeniu public
    - **Sud:** Domeniu public
    - **Est:** Domeniu public
    - **Vest:** Parcela 3 – Drum de acces (Aleea Borcea)
- **Caracteristicile amplasamentului :**
  - Îmbunătățiri aduse terenului Parcela 1 – 4,357.00 mp:
    - Nivelări: da
    - Borduri: da
    - Trotuare: da
    - Împrejmuire: limitele proprietății sunt materializate parțial cu gard
  - Îmbunătățiri aduse terenului Parcela 2 – 382.00 mp:
    - Nivelări: da
    - Borduri: nu
    - Trotuare: nu
    - Împrejmuire: nu
- **Utilități :**
  - Rețea de alimentare cu apă - canal: da
  - Rețea de energie electrică: da
  - Rețea de gaze: da
  - Drum de acces: B-dul Gheorghe Șincai
- **Topografia terenului:** Plană, formă poligonală, așa cum rezultă din planul de amplasament
- **Servituți:** nu este cazul

## 2.2. DESCRIERE LOT CADASTRAL 226171

- **Dimensiune teren:** 116.00 mp
- **Utilizare actuală:** Teren liber
- **Vecinătăți:** Conform plan de amplasament și situației din teren la data inspecției terenul subiect are următoarele vecinătăți:
  - **Nord:** B-dul Gheorghe Șincai
  - **Sud:** Teren liber (IE: 201157)
  - **Est:** Teren liber (IE: 206655)
  - **Vest:** Teren liber (IE: 201157)
- **Caracteristicile amplasamentului :**

- Îmbunătățiri aduse terenului:
  - Nivelări: nu
  - Borduri: nu
  - Trotuare: nu
  - Împrejmuire: limitele proprietății sunt materializate cu gard
- **Utilități : La limita proprietății**
- **Topografia terenului:** Plană, formă poligonală, așa cum rezultă din planul de amplasament
- **Servituți:** nu este cazul
- **Observații:** Având în vedere dimensiunile și amplasarea acestui lot de teren evaluatorul consideră că ar putea fi amenajat și utilizat ca spațiu de parcare.

### 3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

În conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018 – Glosar: “**Cea mai bună utilizare** este utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”.

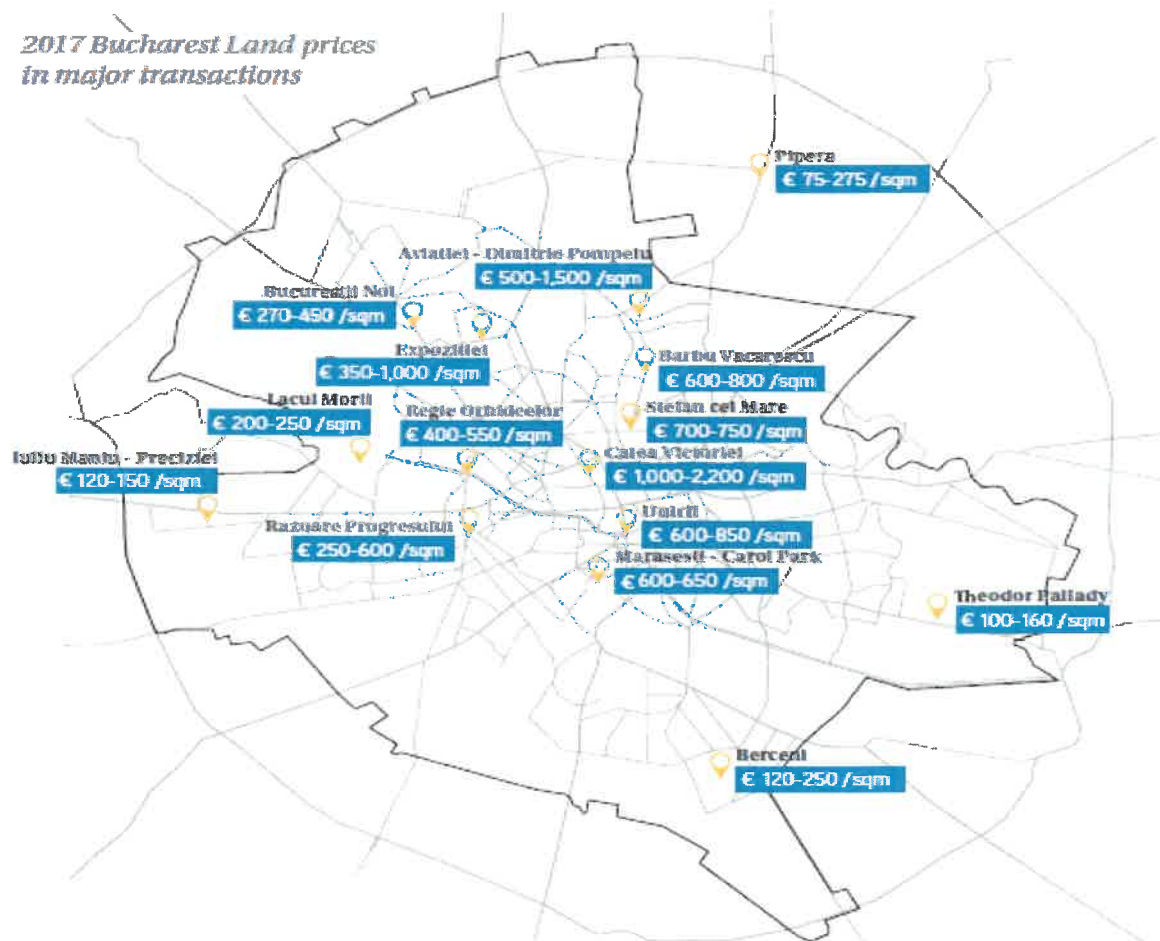
Având în vedere situația de fapt respectiv faptul că terenul este ocupat de construcții cu destinația cămine studențești, spații administrative și tehnice specifice activității în continuare evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare pentru proprietatea subiect al evaluării este cea actuală.



## 4. PREZENTAREA PIEȚEI SPECIFICE

- **Adresă:** B-dul Gheorghe Șincai, nr. 16 și nr.20, Sector 4, București
- **Localizare:** București, central, Zona Tineretului – Timpuri Noi
- **Limite geografice ale pieței locale:** Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică poate fi considerată piața terenurilor libere amplasate central în zona Tineretului – Timpuri Noi.
- **Evoluția valorilor imobiliare: Piața terenurilor.** Numărul total de tranzacții a suferit din cauza obstacolelor administrative, însă interesul pieței a fost foarte ridicat și se așteaptă să continue și în cursul anului 2018. Interesul major este pentru loturile destinate dezvoltării rezidențiale deoarece o serie de factori s-au convertit spre a face dezvoltarea rezidențială foarte atractivă (de exemplu, creșteri ale ocupării forței de muncă în ultimii trei ani, salarii mai mari, rate scăzute ale dobânzilor și dezvoltarea de noi zone de birouri). Dezvoltatorii s-au axat pe definirea unor noi zone rezidențiale în imediata apropiere a clădirilor de birouri recent dezvoltate, în special în partea de nord a Bucureștiului. În acest context, zone precum Aviației, Băneasa, Sisești, Străulești, Pipera sau Militari-Lujerului au fost deosebit de interesante pentru piața specifică.

*2017 Bucharest Land prices  
in major transactions*



*The information is based on the deals closed or secured in 2017 and not average asking prices for the specified areas. They highlight the most targeted type of land plots. As usual, the prices were influenced by size, destination, building parameters, status of the permitting process.*

Pe termen scurt, piața de birouri din București se va reduce, deoarece va avea nevoie de ceva timp pentru a absorbi livrările efectuate în perioada 2016 - 2017. În consecință, dezvoltatorii își vor redirecționa atenția către: i) parcele cu locații excepționale sau loturi mai mici cu autorizații pentru construcții care permit o perioadă de timp scurtă pentru comercializare sau ii) terenuri cu accent pe evoluția pe termen mediu.

Investitorii vor continua să se concentreze asupra nevoilor în evoluție ale consumatorilor. Progresele rezidențiale apropiate de zonele de birouri vor rămâne atractive, precum și dezvoltarea proiectelor mixte (de exemplu, rezidențiale și birouri). Bucureștiul este lider pe radarele investitorilor, urmat de orașe ca Cluj-Napoca, Timișoara sau Brașov.

O altă tendință va fi nivelul de selectivitate a terenurilor în funcție de statutul documentației de zonare (PUZ, PUD, autorizație de construire). Având în vedere efervescența pieței rezidențiale, investitorii caută flexibilitatea de a furniza proiecte pe piață cât mai repede posibil și sunt, prin urmare, dispuși să plătească mai mult pentru parcelele cu autorizații în vigoare.

Prețurile terenurilor au rămas stabile, cu creșteri ușoare izolate pentru locațiile prime unde mai mulți dezvoltatori negociază pentru același teren. Privind situația mai largă a pieței, prețul mediu a crescut ușor și în 2017, dar se atribuie această creștere faptului că au fost tranzacționate mai multe parcele de valoare mai mare decât o majorare generală a prețurilor.

- **Condițiile pieței specifice în zonă**

ofertă pentru vânzare terenuri amplasate în zona analizată se încadrează în intervalul 533.00 Euro/mp ÷ 852.00 Euro/mp, funcție de dimensiune, localizare, acces și vizibilitate, deschiderea frontului stradal, coeficienții urbanistici ai zonei, etc. Ofertele reținute pentru analiză au fost verificate telefonic, fără inspecție și sunt prezentate sintetizat în tabelul următor și în Anexa 3:

Localizare	Sursa	Suprafață (mp)	Utilizare / Zonare	Coeficienți urbanistici	Acces	Front stadal (ml)	Construcții pe teren	Preț ofertă* (Euro/mp)
Zona Vitan - Mihai Bravu	<a href="https://www.regatta.ro/lands/teren-de-vanzare-zona-mihai-bravu-bucuresti-4822-mp-31784/">https://www.regatta.ro/lands/teren-de-vanzare-zona-mihai-bravu-bucuresti-4822-mp-31784/</a>	4,822.00	cf. PUG - Subzona M2	POT=70%, CUT = 3	Șos. Mihai Bravu	D = 37.50ml	nu	640.00
Zona Parcul Carol - Filaret	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucuresti/parcul-carol/teren-construcții-de-vanzare-">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucuresti/parcul-carol/teren-construcții-de-vanzare-</a>	5,100.00	cf. PUG - Subzona M2	POT=70%, CUT = 3	Str. Fabrica de Chibrituri	Dublă, 44.00 m / 19.80m	nu	588.00
Zona Parcul Carol - Văcărești	<a href="http://www.imobiliare.net/oferta/vanzari-terenuri-vacaresti-bucuresti/55803579/65501">http://www.imobiliare.net/oferta/vanzari-terenuri-vacaresti-bucuresti/55803579/65501</a>	7,500.00	cf. PUG - Subzona M2	POT=70%, CUT = 3	Str. Pridvorului	D = 23.00ml	da	533.00
Zona Timpuri Noi - Splaiul Unirii	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucuresti/timpuri-noi/teren-construcții-de-vanzare-X6NJ0301T?lista=2349863&amp;hartă=1">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucuresti/timpuri-noi/teren-construcții-de-vanzare-X6NJ0301T?lista=2349863&amp;hartă=1</a>	739.00	cf. PUG - Subzona M3	POT=60%, CUT = 2.5	Splaiul Unirii / Str. Doamna Chiajna	Dublă, 8.22m / 11.50m	nu	852.00

\*Prețurile de ofertă nu includ I.V.A.

marja de negociere la vânzarea terenurilor libere în zona analizată este la nivelul de 5%, oferta fiind redusă.

## 5. ABORDĂRI ÎN EVALUARE

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare și analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Analiza datelor de piață, calitatea și cantitatea informațiilor de piață disponibile și tipul proprietății de evaluat a evidențiat următoarele:

Metode de evaluare a terenului	Adecvare	Motivație
- Comparația directă	adecvată	Există terenuri libere și informații de piață suficiente și credibile privind oferte și tranzacții în zona analizată
- Extracția	inadecvată	Extracția este o variantă a metodei proporției. Tehnica extracției nu reflectă caracteristicile pieței la data evaluării, încrederea în metoda extracției depinde de precizia estimării valorilor pentru construcții, deprecierea funcțională și cea rezultată din cauze externe. În zona analizată există terenuri libere și informații de piață suficiente și credibile privind oferte și tranzacții.
- Alocarea	inadecvată	Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, nu conduce la indicații decisive privind valoarea dar poate fi utilizată în stabilirea valorii atunci când numărul de vânzări de terenuri libere este insuficient. În zona analizată există terenuri libere și informații de piață suficiente și credibile privind oferte și tranzacții.
- Metoda reziduală a terenului	inadecvată	Metoda reziduală poate fi utilizată în cazul în care vânzările comparabile lipsesc, sau ca verificare a abordării prin comparație directă. În zona analizată există terenuri libere și informații de piață suficiente și credibile privind oferte și tranzacții.
- Capitalizarea rentei funciare	inadecvată	Nu există informații suficiente privind rentele de piață și există terenuri libere și informații de piață suficiente privind oferte și tranzacții în zona analizată
- Analiza parcelării și dezvoltării	inadecvată	Metoda parcelării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care vânzările comparabile sunt rare. În zona analizată există terenuri libere și informații de piață suficiente și credibile privind oferte și tranzacții.

Având în vedere tipul proprietății de evaluat, calitatea și cantitatea informațiilor de piață disponibile, în cadrul acestui raport de evaluare, pentru evaluarea terenurilor se utilizează: **Abordarea prin piață**

În cazul de față, metoda a fost aplicată având la baza informații cu privire la oferte de vânzare cu loturi de teren liber situate în aceeași zonă cu proprietatea de evaluat.

Prețurile de ofertă pentru vânzarea terenurilor intravilane amplasate în zona analizată se încadrează în intervalul 533.00 Euro/mp ÷ 852.00 Euro/mp, funcție de dimensiune, localizare, tipul de acces și coeficienții urbanistici ai zonei. În continuare sunt prezentate sintetizat ofertele reținute ca și comparabile (verificate telefonic, fără inspecție):

Localizare	Sursa	Suprafață (mp)	Utilizare / Zonare	Coeficienți urbanistici	Acces	Front stadal (ml)	Preț ofertă* (Euro/mp)	Comparabilă
Zona Vitan - Mihai Bravu	<a href="https://www.regatta.ro/lands/teren-de-vanzare-zona-mihai-bravu-bucuresti-4822-mp-31784/">https://www.regatta.ro/lands/teren-de-vanzare-zona-mihai-bravu-bucuresti-4822-mp-31784/</a>	4,822.00	cf. PUG - Subzona M2	POT=70%, CUT = 3	Șos. Mihai Bravu	D = 37.50ml	640.00	C1
Zona Parcul Carol - Filaret	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucuresti/parcul-carol/teren-construcții-de-vanzare-X52S1300L?lista=9416886">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucuresti/parcul-carol/teren-construcții-de-vanzare-X52S1300L?lista=9416886</a>	5,100.00	cf. PUG - Subzona M2	POT=70%, CUT = 3	Str. Fabrica de Chibrituri	Dublă, 44.00 m / 19.80m	588.00	C2
Zona Parcul Carol - Văcărești	<a href="http://www.imobiliare.net/oferta/vanzari-terenuri-vacaresti-bucuresti/55803579/65501">http://www.imobiliare.net/oferta/vanzari-terenuri-vacaresti-bucuresti/55803579/65501</a>	7,500.00	cf. PUG - Subzona M2	POT=70%, CUT = 3	Str. Pridvorului	D = 23.00ml	533.00	C3
Zona Timpuri Noi - Splaiul Unirii	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucuresti/timpuri-noi/teren-construcții-de-vanzare-X6NJ0301T?lista=2349863&amp;harta=1">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucuresti/timpuri-noi/teren-construcții-de-vanzare-X6NJ0301T?lista=2349863&amp;harta=1</a>	739.00	cf. PUG - Subzona M3	POT=60%, CUT = 2.5	Splaiul Unirii / Str. Doamna Chiajna	Dublă, 8.22m / 11.50m	852.00	C4

\*Prețurile de ofertă nu includ T.V.A.

În tabelul următor este prezentată sintetizat descrierea proprietăților reținute ca și comparabile:

Descriere comparabile	Subiect	C1	C2	C3	C4
Suprafață teren (mp)	4,855.00	4,822.00	5,065.00	7,500.00	739.00
<b>Pret oferta (Euro/mp)</b>		<b>600.00</b>	<b>588.00</b>	<b>533.00</b>	<b>852.00</b>
Localizare	Timputi Noi - Șincai	Zona Vitan - Mihai Bravu	Zona Parcul Carol - Filaret	Zona Parcul Carol - Văcărești	Zona Timpuri Noi - Splaiul Unirii
Acces/vizibilitate	Bd. Gheorghe Șincai	Șos. Mihai Bravu	Str. Fabrica de Chibrituri	Str. Pridvorului	Splaiul Unirii / Str. Doamna Chiajna
Deschiderea frontului stradal	D ~ 54.00 m	D = 37.50ml	Dublă, 44.00 m / 19.80m	D = 23.00ml	Dublă, 8.22m / 11.50m
Utilități	la limita proprietății	la limita proprietății	la limita proprietății	la limita proprietății	la limita proprietății
Utilizare/zonare	cf. PUG - Subzona M2	cf. PUG - Subzona M2	cf. PUG - Subzona M2	cf. PUG - Subzona M2	cf. PUG - Subzona M3
Coeficienți urbanistici	POT=70%, CUT = 3	POT=70%, CUT = 3	POT=70%, CUT = 3	POT=70%, CUT = 3	POT=60%, CUT = 2.5
Categorie teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Servituți	nu	nu	nu	nu	nu
Construcții pe teren	nu	nu	nu	nu	nu

În continuare este prezentată grila datelor de piață unde au fost prelucrate, sintetizate și utilizate toate elementele de comparație considerate relevante, care justifică ajustările aplicate asupra prețurilor de vânzare pentru fiecare proprietatea similară comparabilă.



ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4
<b>Preț oferta vânzare (Euro/mp)</b>		<b>600</b>	<b>588</b>	<b>533</b>	<b>852</b>
Dreptul de proprietate transmis	depline	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%	0%
<b>Preț unitar ajustat (Euro/mp)</b>		<b>600.00</b>	<b>588.00</b>	<b>533.00</b>	<b>852.00</b>
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare		0	0	0	0
<b>Preț unitar ajustat (Euro/mp)</b>		<b>600.00</b>	<b>588.00</b>	<b>533.00</b>	<b>852.00</b>
Condiții ale pieței	12/28/2018	similar	similar	recent	similar
Ajustare		0	0	0	0
<b>Preț unitar ajustat (Euro/mp)</b>		<b>600.00</b>	<b>588.00</b>	<b>533.00</b>	<b>852.00</b>
Suprafață (mp)	4,855.00	4,822.00	5,065.00	7,500.00	739.00
Ajustare		0%	0%	0%	-15%
<b>Preț unitar ajustat (Euro/mp)</b>		<b>600.00</b>	<b>588.00</b>	<b>533.00</b>	<b>724.20</b>
Localizare	Timpuți Noi - Șincai	Zona Vitan - Mihai Bravu	Zona Parcul Carol Filaret	Zona Parcul Carol Văcărești	Zona Timpuți Noi - Splaiul Unirii
Ajustare		10%	0%	10%	0%
<b>Preț unitar ajustat (Euro/mp)</b>		<b>660.00</b>	<b>588.00</b>	<b>586.30</b>	<b>724.20</b>
Tip de acces	Bd. Gheorghe Șincai	Șos. Mihai Bravu	Str. Fabrica de Chibrituri	Str. Pridvorului	Splaiul Unirii / Str. Doamna Chiajna
Ajustare		0%	15%	15%	0%
<b>Preț unitar ajustat (Euro/mp)</b>		<b>660.00</b>	<b>676.20</b>	<b>674.25</b>	<b>724.20</b>
Front stradal	D ~ 54.00 m	D = 37.50ml	Dublă, 44.00 m / 19.80m	D = 23.00ml	Dublă, 8.22m / 11.50m
Ajustare		0%	0%	0%	0%
<b>Preț unitar ajustat (Euro/mp)</b>		<b>660.00</b>	<b>676.20</b>	<b>674.25</b>	<b>724.20</b>
Utilități	la limita proprietății	la limita proprietății	la limita proprietății	la limita proprietății	la limita proprietății
Ajustare		0%	0%	0%	0%
<b>Preț unitar ajustat (Euro/mp)</b>		<b>660.00</b>	<b>676.20</b>	<b>674.25</b>	<b>724.20</b>
Utilizare/Zonare	cf. PUG - Subzona M2	cf. PUG - Subzona M2	cf. PUG - Subzona M2	cf. PUG - Subzona M2	cf. PUG - Subzona M3
Ajustare		0%	0%	0%	0%
<b>Preț unitar ajustat (Euro/mp)</b>		<b>660.00</b>	<b>676.20</b>	<b>674.25</b>	<b>724.20</b>
Coefficienți urbanistici	POT=70%, CUT = 3	POT=70%, CUT = 3	POT=70%, CUT = 3	POT=70%, CUT = 3	POT=60%, CUT = 2.5
Ajustare		0%	0%	0%	0%
<b>Preț unitar ajustat (Euro/mp)</b>		<b>660.00</b>	<b>676.20</b>	<b>674.25</b>	<b>724.20</b>
Categorie teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare		0%	0%	0%	0%
<b>Preț unitar ajustat (Euro/mp)</b>		<b>660.00</b>	<b>676.20</b>	<b>674.25</b>	<b>724.20</b>
Servituți	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0%	0%	0%	0%
<b>Preț unitar ajustat (Euro/mp)</b>		<b>660.00</b>	<b>676.20</b>	<b>674.25</b>	<b>724.20</b>
Planeitate teren	plan	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%
<b>Preț unitar ajustat (Euro/mp)</b>		<b>660.00</b>	<b>676.20</b>	<b>674.25</b>	<b>724.20</b>
Construcții pe teren	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0%	0%	0%	0%
<b>Preț unitar ajustat (Euro/mp)</b>		<b>660.00</b>	<b>676.20</b>	<b>674.25</b>	<b>724.20</b>
Total ajustări brute (Euro/mp)		60.00	88.20	141.25	127.80
Total ajustări brute (%)		9.09%	13.04%	20.95%	17.65%
Interval	Minim	Maxim			
Rezultat (euro/mp)	660.00	724.20			
Marjă de negociere 5%	33.00	36.21			
Preț unitar ajustat (Euro/mp)	627.00	687.99			
<b>Preț adoptat* (Euro/mp)</b>			<b>627.00</b>		
Rezultat (euro)			3,044,085.00		
<b>O indicație a valorii de piață pentru teren (Euro)</b>			<b>3,044,000.00</b>		

\*Comparabila 1 cu cea mai mică ajustare totală brută

Din analiza comparativă a ofertelor de vânzare disponibile a rezultat că nu este necesar să se aplice ajustări asupra următoarelor elemente de comparație: categorie de teren, utilizare/zonare, coeficienți urbanistici, servituți, planeitate și acces la infrastructura de utilități, comparabilele fiind terenuri intravilane, plane și negrevate de servituți.

Din analiza comparativă a rezultat necesitatea aplicării următoarelor ajustări asupra prețului de vânzare din oferte, astfel:

pentru dimensiune a fost ajustată comparabila C4 fiind considerată superioară, cu suprafața mai mică de 1,000 mp;

pentru localizare, comparabilele C1 și C3 sunt inferioare fiind localizate la distanță mai mare față de centru, zona Vitan;

pentru tipul de acces, comparabilele C2 și C3 sunt inferioare cu acces din străzi secundare;

pentru condițiile de vânzare, marja de negociere la vânzare este estimată la 5%, oferta de vânzare fiind redusă, terenul în zonă este utilizat în proporție mai mare de 90%.

Urmare a analizei informațiilor deținute și a aplicării ajustărilor am estimat valoarea unitară a terenului aferent proprietății la 627 Euro/mp (Comparabila 1 are cele mai mici ajustări brute).

Rezultă valoarea justă a terenului aferent proprietății subiect:

$$V_{\text{teren}} = 4,855.00 \text{ mp} \times 627.00 \text{ Euro/mp} = 3,044,000.00 \text{ Euro (rotund)}$$

**O indicație a valorii de piață a terenului rezultată din abordarea prin piață este de 3,044,000.00 Euro, echivalent 14,179,256.00 Lei**



## 6. PREZENTAREA REZULTATELOR

Ca urmare a investigațiilor și analizelor noastre, considerând ipotezele și ipotezele speciale expuse în prezentul raport de evaluare, concluzia evaluatorului este că așa cum se prezenta la data evaluării, **o indicație a valorii de piață** pentru terenul subiect localizat în B-dul Gheorghe Șincai nr. 16 și nr. 20, București, sector 4 este de:

**$V^5 = 3,044,000.00$  Euro, echivalent  $14,179,256.00$  Lei**

---

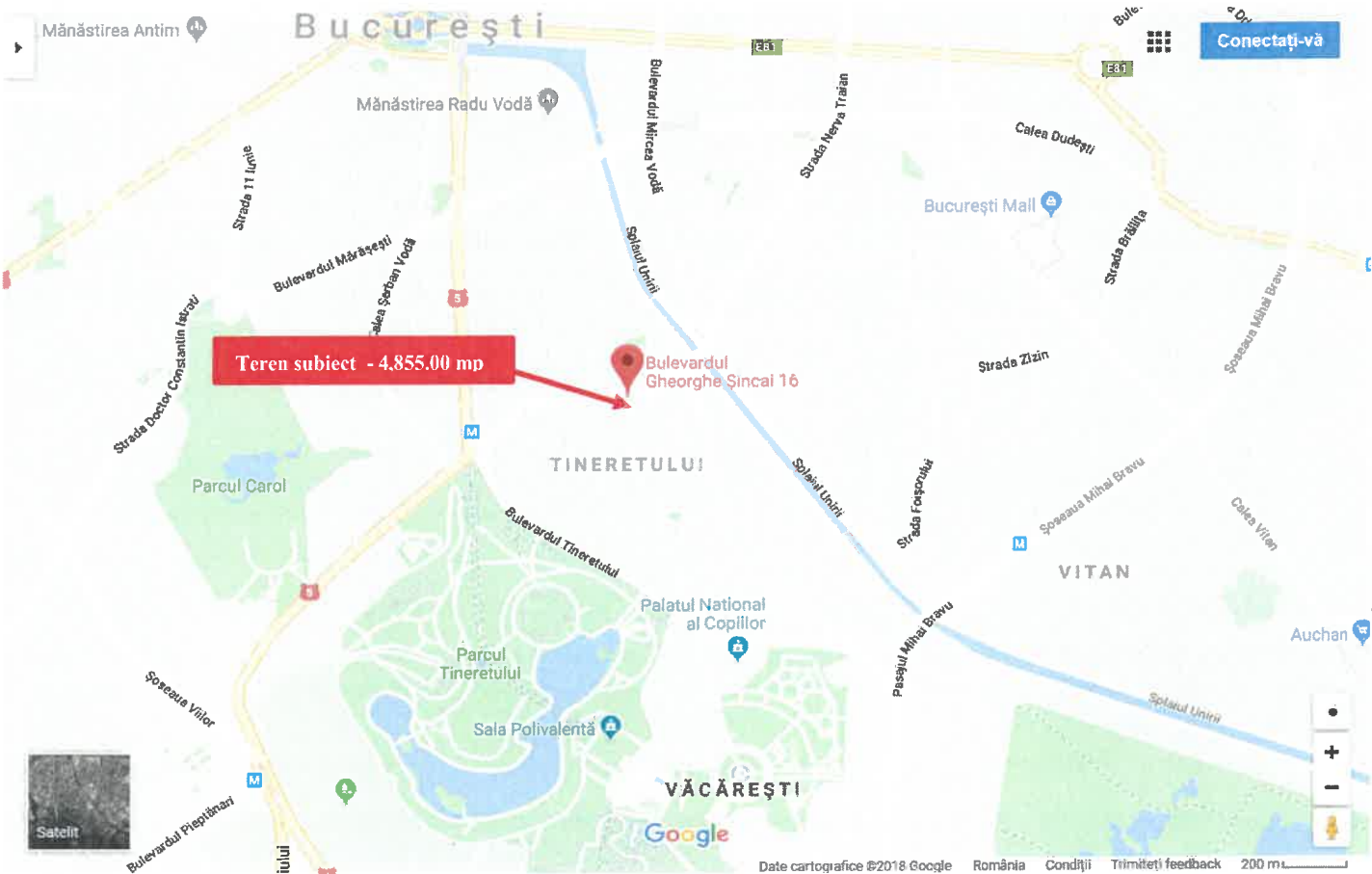
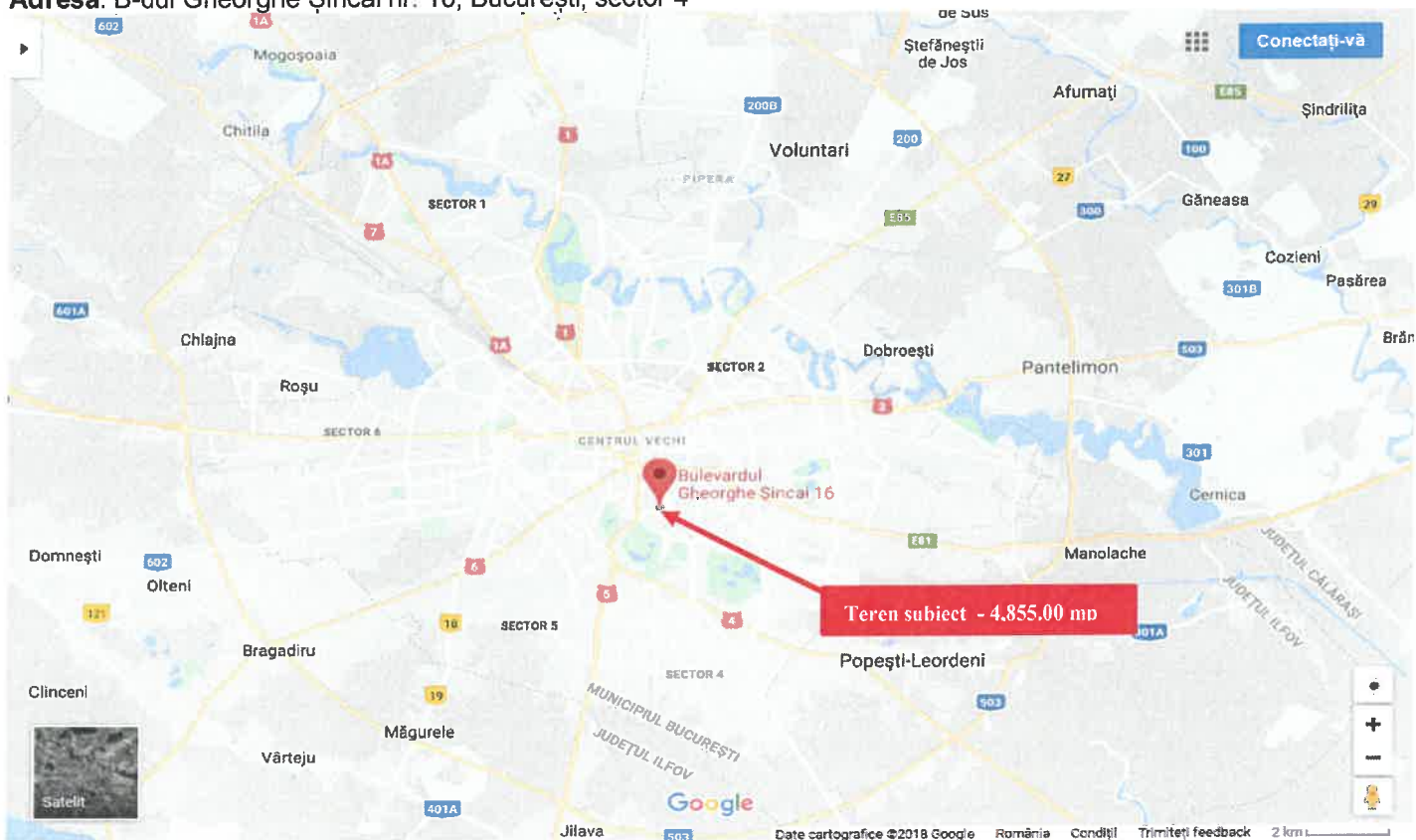
<sup>5</sup> Valoarea de piață nu include TVA.

## ANEXE

1. Hartă localizare
2. Fotografii
3. Extras oferte de vânzare teren
4. Documente de la client
5. Informații privind coeficienții urbanistici ai zonei

## Anexa 1 – Hartă localizare

Adresă: B-dul Gheorghe Șincai nr. 16, București, sector 4





ANCPI  
AGENCIUL NAȚIONAL  
DE CĂȘI ȘI TERENURI  
PENTRU PROMOVAREA  
IMOBILITĂȚII

Termeni și condiții de utilizare

Lot cadastral 212313 - 4,739.00 mp

Localizare rapida ⓘ  
<Rezultatele cautarii rapide>

Cautare imobil ⓘ  
Judet: BUCURESTI  
UAT: Bucuresti Sectorul 4  
Numar cadastral: 212313  
Cautare imobil

Selectare fundal ⓘ  
Ortofoto 2005 Ortofoto 2008  
Ortofoto 2009 Ortofoto 2010  
Ortofoto 2012 Ortofoto 2016

Strat imobile ⓘ

Numar cadastral: 212313  
Numar carte funciara: 212313  
Zoom to

ANCPI  
AGENCIUL NAȚIONAL  
DE CĂȘI ȘI TERENURI  
PENTRU PROMOVAREA  
IMOBILITĂȚII

Termeni și condiții de utilizare

Lot cadastral 226171 - 115.86 mp

Localizare rapida ⓘ  
<Rezultatele cautarii rapide>

Cautare imobil ⓘ  
Judet: BUCURESTI  
UAT: Bucuresti Sectorul 4  
Numar cadastral: 226171  
Cautare imobil

Selectare fundal ⓘ  
Ortofoto 2005 Ortofoto 2008  
Ortofoto 2009 Ortofoto 2010  
Ortofoto 2012 Ortofoto 2016

Strat imobile ⓘ



## Anexa 2 – Fotografii proprietate imobiliară subiect

- Acces auto și vecinătăți



Lot cadastral 212313 – 1Cc – 4,357.00 mp (ocupat de construcții) + 2Cc – 382.00 mp (teren liber)







- Lot cadastral 226171



## Anexa 3 – Extras oferte de vânzare teren

### Comparabila 1

<https://www.regatta.ro/lands/teren-de-vanzare-zona-mihai-bravu-bucuresti-4822-mp-31784/>



RGT31784  
Vezi oferta online

Mihai Bravu

Teren de Vanzare

#### CARACTERISTICI

- ▶ ZONA: Mihai Bravu
- ▶ Suprafata utila: 4822 mp
- ▶ POT: 70%
- ▶ CUT: 3
- ▶ Destinatie: Constructii Retail
- ▶ Front stradal: 37,5 mp
- ▶ Constructie pe teren: Nu
- ▶ Autorizatie de constructie: Nu
- ▶ Proiect: Nu



#### DESCRIERE

Teren de vanzare situat in zona Mihai Bravu, Bucuresti.  
Deschidere la strada 37.5 m.  
Teren Constructibil - rezidential/comercial  
Informatii urbanism:  
P.D.T. 70%  
C.U.T. 3  
Utilitati: gaz, curent electric, canalizare  
Situatie juridica: Teren in proprietatea unei persoane juridice.

**PRET 640 EUR mp**

REGATTA® - Leader of Romanian Real Estate Brands  
Telefon: 021.232.90.12, 021.232.90.88 // E-mail: office@regatta.ro

\*Prezentarea este doar orientativa si nu reprezinta o oferta de vanzare. Pentru mai multe detalii, va rugam sa contactati agentii imobiliari ai companiei Regatta.

## Comparabila 2

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/parcul-carol/teren-constructii-de-vanzare-X52S1300L?lista=9416886>



ID Anunt: #X52S1300L

### Teren constructii Parc Carol

Bucuresti, zona Parcui Carol

Actualizat in 14.08.2018

**3.000.000 EUR + TVA**



Salvează

0

Adaugă notă

#### Detalii

Teren constructii intravilan, cu o suprafata de 5100 mp racordat la urmatoarele utilitati: curent electric  
Terenul are fronturi stradale: 3 , cu o deschidere de 44.Subzona M2, POT 70/100, CLT3 P+14.

#### Caracteristici

Suprafata teren:	5100 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	45 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	3	Construcție pe teren:	Nu

#### Specificatii

##### Utilități

- Apă
  - Canalizare
  - Gaz
  - Curent
- Alte detalii zonă**
- Amplasare strazi: asfaltate

#### Detalii de contact

Sună la  
**0725.311.111**



CIONCU CODRUT  
RASIG IMOBILIARE

Alte telefoane:  
+40-212.247.860  
+40-796.030.000

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Bucuresti, Terenuri constructii In zona Parcui Carol, Bucuresti

Sus

Mapa este doar un instrument de lucru informativ. Pentru vizitarea imobilului.



3.000.000 EUR + TVA - Teren constructii Parc Carol



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/parcul-carol/teren-constructii-de-vanzare-X72C1303V?lista=45410136&harta=1>



ID Anunt: #X72C1303V

**TEREN FILARET PARCUL CAROL | 5065 MP**

Bucuresti, zona Parcul Carol

Actualizat: 20.07.2018

**3.500.000 EUR** + TVA



Săratecă

0

Adaugă notițe

**Detalii**

**VANZARE TEREN FILARET PARCUL CAROL** - Va propunem spre achiziționare un teren viran amplasat în zona Viilor-Filaret, aproape de Parcul Carol, având o suprafață totală de 5.065 metri pătrați și o deschidere dublă (44,3 metri front străzii principal, respectiv 19,90 metri acces artera laterală). Parcela este încadrată din punct de vedere urbanistic conform PUG 2000 în Subzona Mixta M2 cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și regim de înălțime cu accente înalte (procent de ocupare a terenului POT max. 70%, coeficient de utilizare a terenului CUF max. 3.0, regim de înălțime RM P+14E). Pentru detalii suplimentare, vă rugăm să ne contactați.

**Caracteristici**

Suprafață teren:	5065 mp	Tip teren:	construcții
Front strădal:	44 m	Clasificare teren:	intraurban
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Nu

**Specificații**

**Utilități**

- Apă
- Canalizare
- Gaz
- Curent

**Alte detalii zonă**

Amplasare străzi: asfaltate

**Detalii de contact**

Sună la

**0722.532.348**

Alte telefoane:

021.2228140

0722.532.348

0314.217.220 (fax)



**EDMOND CRISTESCU**  
Agent Imobiliar  
PROFESSIONAL CONSULTING

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Bucuresti, Terenuri constructii in zona Parcul Carol, Bucuresti

Sus

Având drept de bază informațiile oferite de vânzător, "Tânărul asistent comercial"

Secure: http://www.imobiliare.ro/sunreaj...&utm\_campaign=...&utm\_medium=...&utm\_source=...

imobiliare.ro

3.500.000 EUR + TVA - TEREN FILARET PARCUL CAROL | 5685 MP  
Nu are rest, zona Parcul Carol - vezi harta

Localizare și împrejurimi



Detalii de contact

Sună la  
**0722.532.348**

Alte telefoane:  
021.2228140  
0722.532.348  
0344.217.220 (fax)

 EDMOND CRISTELEI  
Agenție Imobiliară  
PROFESSIONAL CONSULTING



**Comparabila 3**

www.imobiliare.net/oferta/vanzari-terenuri-vacaresti-bucuresti/55803579/65501

imobiliare.net    Cautare avansata    Ansambluri rezidentiale    Stiri    Statistici    Notariate    Taxe notariale

**Vanzari Terenuri Bucuresti, TINERETULUI, VACARESTI**

Supr: 7500 mp  
la 5 min de metrou Piata Sudului, intravilan, construibil, 7500mp., supr. max 7500, pot 70%, cut 3, 6, desch. sosea, in apropiere de metrou, parc, supermarket, unitate sanitara, scoala, gradinita, Teren de vanzare parcul tineretului, zona vacaresti str.Pridvorului Bucuresti, in suprafata de 7500 mp, avand deschiderea stradala. Regim de inaltime P+14. Recomandam acest teren pentru construirea unor imobile rezidentiale / office / comerciale avand pot 70%, cut 3, 6. puteti construi aproximativ 27.000 metri patrati . Pret 533 euro/metru patrat negociabil. ( Cod anunt: TV0185868 / ID anunt: 55803579 )

Pret: 4.000.000 EURO negociabil  
Bucuresti , VACARESTI

Publicat la 20.07.2018

Marvis House Invest (A)  
Telefon: 0785225855 / 0767377376  
Agent: Marian Visnesco - 0767377.376



- Contacteaza agentia
- Adauga in cos
- Adauga la favorite
- Sesizeaza neregula
- Publica pe Facebook

Click pe imagini pentru a le mari:



www.imobiliare.net/oferta/vanzari-terenuri-vacaresti-bucuresti/55803579/65501

Pret: 4.000.000 EURO negociabil  
Bucuresti , VACARESTI

Publicat la 20.07.2018

Marvis House Invest (A)  
Telefon: 0785225855 / 0767377376  
Agent: Marian Visnesco - 0767377.376



- Contacteaza agentia
- Adauga in cos
- Adauga la favorite
- Sesizeaza neregula
- Publica pe Facebook

Click pe imagini pentru a le mari:

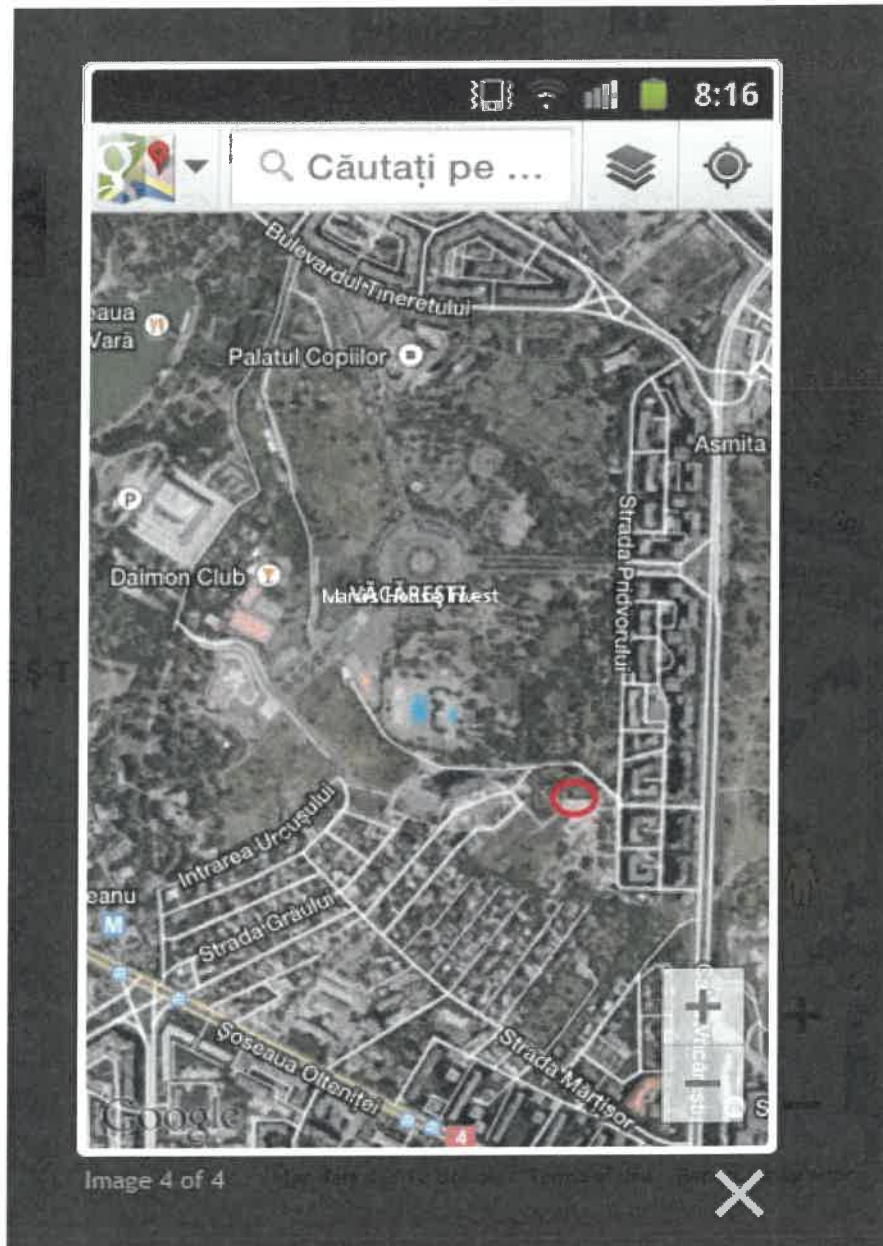


Localizare pe harta:

Map    Satellite

Sesizeaza pozitionare pe harta neadekvata

Map data ©2018 Google    Terms of Use    Report a map error



## Comparabila 4

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/timpuri-noi/teren-constructii-de-vanzare-X6NJ0301T?lista=2349863&harta=1>



ID Anunt: #X6NJ0301T

### Teren in zona Splaiul Unirii-Timpuri Noi

Bucuresti, Sector 3, zona Timpuri Noi

Actualizat in 23.07.2018

**749.000 EUR**

1.015 EUR / mp

Comision: 3



Salveaza

0

Adauga nota

#### Detalii

Residential in zona Splaiul Unirii-Timpuri Noi strada 739 mp./8m deschidere la bulevard, afisat in subzona mixta M3. P.O.T. max. = 60% C.U.Tmax. = 2.5. Terenul dispune de toate utilitatile. Terenul se afla la 2 minute de statia de metrou Timpuri Noi, supermarketuri,piata etc.

#### Caracteristici

Suprafata teren:	739 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	8 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. Fronturi:	1	Constructie pe teren:	Nu
P.O.T.:	60%		
C.U.T.:	2.5		
Sursa coef. urbanistici:	P.U.G.		

#### Specificatii

##### Utilitati

Apa

Canalizare

Gaz

Curent

##### Ate detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate

iluminat stradal

#### Detalii de contact

Suna la

**0773.864.817**

Alte telefoane:

0721.717.270

0767.287.297

0755.069.011



FLORIN SOARE  
Agent Imobiliar

ALPHA DEZVOLTARI PROPRIETATI  
IMOBILIARE

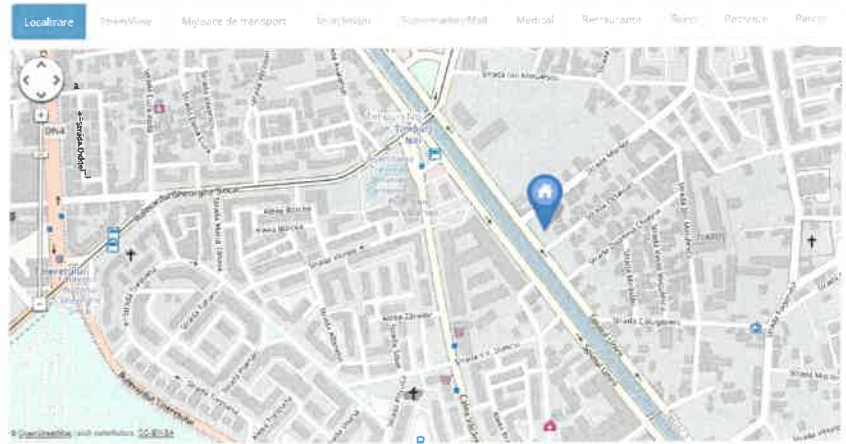
Găsește mai multe anunțuri: [Imobiliare Bucuresti](#), [Terenuri constructii in zona Timpuri Noi, Bucuresti](#)

Sus

Alte servicii: [Terenuri constructii in zona Timpuri Noi, Bucuresti](#)

749.000 EUR - Teren în zona Splaiul Unirii-Timpuri Noi  
București, Sector 3, zona Timpuri Noi. Vezi harta

Localizare și împrejurimi



Detalii de contact

Sună la  
**0773.864.817**

Alte telefoane:  
0721.717.270  
0767.257.297  
0755.069.011

**FLORIN SOARE**  
Agent imobili  
ALPHA DEZVOLȘARI PROPRIETATI  
IMOBILIARE

749.000 EUR - Teren în zona Splaiul Unirii-Timpuri Noi





## Anexa 4 – Documente de la client



**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

Direcția Patrimoniu



Serviciul Concesionări  
Nr. 1384/21.04.2018

### NOTA COMANDA

Către,

**S.C. MEDIACITY S.R.L.**

fax: 021/310.03.99

**Referitor - CONTRACT SUBSECVENT nr. 4 înregistrat sub nr. MB 560/25.04.2018 ce are ca obiect „servicii de evaluare imobiliară a bunurilor imobile aflate în domeniul public/privat sau în administrarea Municipiului București”.**

Având în vedere prevederile contractului subsecvent nr. 4/2018 înregistrat sub nr. MB 560/25.04.2018 și ținând cont de prevederile art. 5.2. din contract, vă solicităm să întocmim raportul de evaluare ce va avea ca obiect :

- stabilirea prețului de vânzare a terenului din B-dul Gheorghe Șincai nr. 16, sector 4, București;

- lot 1 – suprafață teren cca 4.739 mp (compus din C1 – 4.357 mp + C2 – 382 mp);
- lot 2- suprafață teren : 116 mp .

Persoană de contact: Mădălina Irena Voiculescu  
Mobil: 0722 22 34 05

Pentru evaluarea amplasamentelor nominalizate vă atașăm, în copie, documentația aferentă.

Predarea către beneficiarul Municipiul București a rapoartelor de evaluare pentru Imobilele nominalizate mai sus, va trebui realizată conform art. 14.3 în termen de maximum 14 zile calendaristice de la data prezentei și a asigurării accesului în spațiul ce urmează a fi evaluat.

**DIRECTOR EXECUTIV**  
Mariana PERSUNARU

Întocmit: Elens Dobre





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4

Nr. Cerere 43436  
Ziua 21  
Luna 06  
Anul 2018

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 212313 București Sectorul 4



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Nr. CF vechi: 70880  
Nr. cadastral vechi: 10636

**TEREN** Intravilan

Adresa: Loc. București Sectorul 4, Bdul Sincai, Gheorghe, Nr. 16, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	212313	Din acte: 5.895 Măsurată: 5.214	(observațiile sunt pe linia următoare)
<p>Teren împreună: Construcția C1 înscrisă în CF 212313-C1 (radiată); Construcția C2 înscrisă în CF 212313-C2; Construcția C3 înscrisă în CF 212313-C3; Construcția C4 înscrisă în CF 212313-C4; Construcția C5 înscrisă în CF 212313-C5; CONSTRUCTIILE: C1 în CF 212313-C1, C2 în CF 212313-C2, C3 în CF 212313-C3; teren în proprietate (din actele de proprietate terenul are suprafața de 5894,61 MP) Descriere CAD: Actualizare conf. înch. 148337/2011, dosar 202605/2011 (ACTUALIZARE CU COMASARE) SActa=5894,61 Informații CP: teren</p> <p>Smas=5214 Sacta=5894,61 Adresa: UAT București, București Sectorul 4, bdul GHEORGHE SINCAI, nr. 16 Imobil partiel împreună.</p>			

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscriri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>434714 / 21/12/2009</b> Hotărâre nr. 213 / 2009 emis de PARLAMENTUL ROMÂNIEI (ADRESA nr. 870141/13967/25.11.2009 emis de PMB SNU);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin PROPRIETATE, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI	A1
<b>7401 / 13/03/2014</b> Act Administrativ nr. B49, din 14/01/2014 emis de OCPIB;	
B9 se notează respingerea cererii de recepție documentație cadastrală	A1
<b>36418 / 28/10/2014</b> Act Administrativ nr. 103/8303, din 26/03/2014 emis de PRIMĂRIA SECTOR 4 BUCUREȘTI;	
B12 se notează autorizația de construire prin care se autorizează executarea lucrărilor de construire pentru montare post trafo	A1
<b>41950 / 03/12/2014</b> Act Administrativ nr. 39127, din 14/11/2014 emis de OCPIB (act administrativ nr. 329105/18-11-2014 emis de DGITL Sector 4; act administrativ nr. 399/23895/05-08-2010 emis de Primăria Sectorului 4; act administrativ nr. 347/22289/15-07-2013 emis de Sectorul 4 al Municipiului București; act administrativ nr. 523/32895/15-10-2013 emis de Sectorul 4 al Municipiului București; act administrativ nr. 211/21-08-2014 emis de Consiliul Local Sector 4; documentație cadastrală avizată sub nr.41950 din 03.12.2014 de OCPI București);	
B13 Se notează actualizare informații tehnice	A1
<b>9386 / 01/03/2016</b> Act Administrativ nr. 3525, din 28/01/2016 emis de OCPIB (act administrativ nr. 10530/28-01-2016 emis de DGITL Sector 4; act administrativ nr. SDC, CA, 56/07-10-2015 emis de Sectorul 4 al Municipiului București; act administrativ nr. 121/11330/07-04-2014 emis de Sectorul 4 al Municipiului București; act administrativ nr. 394/28949/18-08-2015 emis de Sectorul 4 al Municipiului București; act administrativ nr. 252/07-10-2015 emis de Direcția Generală de Poliție Locală Sector 4; act administrativ nr. 570/28-08-2015 emis de Valeanu Valentin (auditor energetic); documentație cadastrală nbr. 9386 emisă de OCPI BUCUREȘTI);	
B15 se notează actualizarea informațiilor tehnice	A1
<b>42636 / 22/06/2018</b>	

Carte Funciară Nr. 212313 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 4

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
Act Administrativ nr. 43436, din 22/06/2018 emis de OCPI BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. 42562, din 20/06/2018 emis de OCPI BUCUREȘTI; Hotărâre Judecătorească nr. 1343, din 03/03/2008 emis de JUDECĂTORIA SECTORULUI 4 - dosar nr 11041/4/2006; Act Administrativ nr. EXPERTIZA DOSAR NR. 11041/4/2006, din 12/11/2007 emis de EXPERT TEHNIC OTILIA PAUNA; Act Administrativ nr. 111730, din 20/06/2018 emis de DGITL SECTOR 4;	
B16	A1
se notează actualizare date tehnice, în sensul că potrivit sentinței civile nr 1343/03.03.2008 pronunțată de Judecătoria sector 4 în dosar nr 11041/4/2006, din suprafața totală de 5214 mp (din măsuratori) a imobilului înscris în prezenta carte funciara, suprafața de 475 mp este constituită drum de acces pentru deblocarea caii de acces Aleea Borcea	

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>434714 / 21/12/2009</b>	
Concesiune nr. 1363, din 11/08/2005 emis de BNP CONSTANTINESCU FLORICA (PROCES VERBAL nr. 4135/15.11.2006 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI.);	
C1	A1
1) UNIVERSITATEA TITU MAIORESCU	

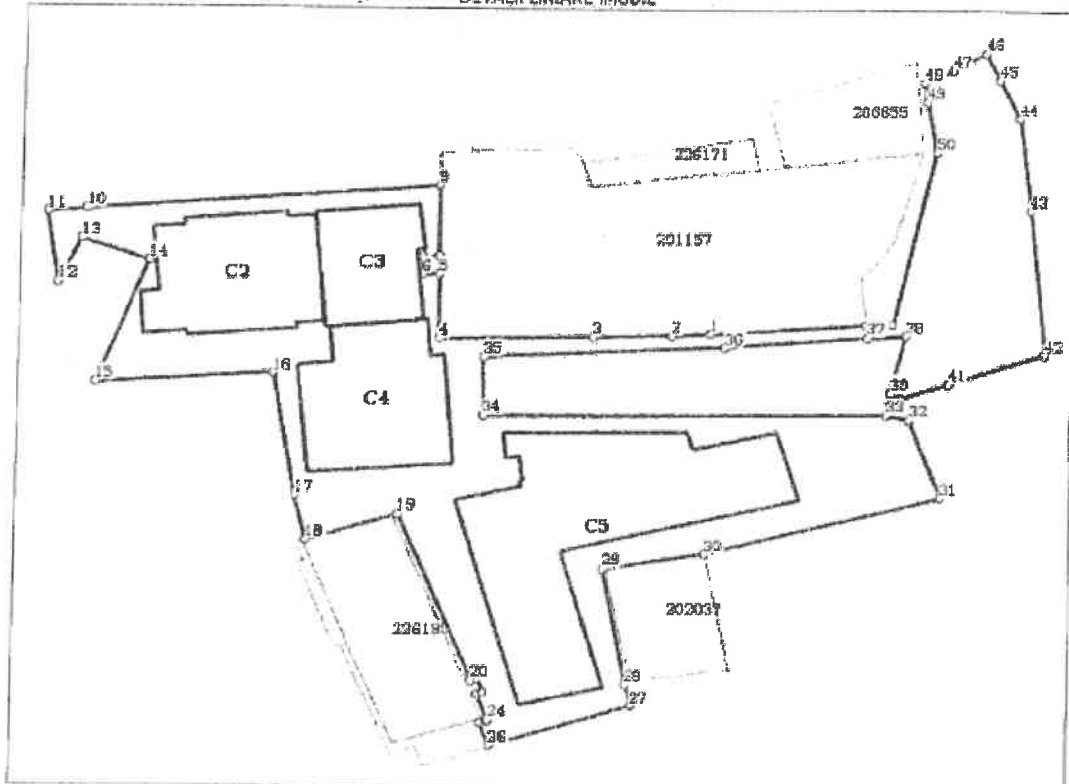
Carte Funciară Nr. 212313 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 4  
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
212313	Din acte: 5.895 Masurata: 5.214	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 212313-C1, C2 IN CF 212313-C2, C3 IN CF 212313-C3; teren in proprietate (din actele de proprietate terenul are suprafata de 5894,61 MP) Descriere CAD: Actualizare conf. Inch. 148337/2011-dosar 202605/2011 (ACTUALIZARE CU COMASARE) SActe=5894,61 Informatii CP:teren  Smas=5214 SActe=5894,61 Adresa: UAT Bucuresti, Bucuresti Sectorul 4, bduI GHEORGHE SINCAI, nr. 16 Imobil partial imprejmuit.

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETAII LINIARE IMOBIL



**Date referitoare la teren**

Nr. crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	4.357	-	-	-	
2	curți constructii	DA	382	-	-	-	
3	drum	DA	475	-	-	-	

Carte Funciară Nr. 212313 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	5.371	2	3	11.131	3	4	21.504
4	5	11.08	5	6	2.31	6	7	3.0
7	8	2.31	8	9	12.288	9	10	48.55
10	11	5.125	11	12	12.219	12	13	7.991
13	14	9.986	14	15	22.213	15	16	24.651
16	17	21.467	17	18	7.785	18	19	13.209
19	20	30.634	20	21	0.904	21	22	2.505
22	23	0.902	23	24	4.738	24	25	1.253
25	26	4.111	26	27	21.018	27	28	3.679
28	29	20.342	29	30	14.545	30	31	33.392
31	32	14.143	32	33	3.422	33	34	55.79
34	35	10.169	35	36	33.89	36	37	19.477
37	38	5.247	38	39	10.108	39	40	1.667
40	41	7.0	41	42	14.511	42	43	24.884
43	44	15.99	44	45	6.977	45	46	5.143
46	47	5.533	47	48	4.545	48	49	3.243
49	50	8.952	50	51	30.004	51	52	3.595
52	1	21.334						

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.  
S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanța Internă nr.1563890/22-06-2018 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 262.

Data soluționării,

16-07-2018

Data eliberării,

\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Asistent Registrator  
ESTERA S MEDIA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)





100958628935

Incheiere Nr. 43436 / 22-06-2018

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4**

Dosarul nr. 43436 / 22-06-2018

**INCHEIERE Nr. 43436****Registrator: EUGEN BRATICEVICI****Asistent: ESTERA SMEDIA**

Asupra cererii introduse de **MUNICIPIUL BUCUREȘTI** domiciliat în Loc. București Sectorul 5, Bdul Elisabeta, Nr. 47, Jud. București privind Actualizarea informațiilor tehnice în cartea funciara, în baza:

-Hotărâre Judecătorească nr.1343/03-03-2008 emis de JUDECATORIA SECTORULUI 4 - dosar nr 11041/4/2006;

-Act Administrativ nr.43436/22-06-2018 emis de OCPI BUCUREȘTI;

-Act Administrativ nr.42562/20-06-2018 emis de OCPI BUCUREȘTI;

-Act Administrativ nr.EXPERTIZA DOSAR NR.11041/4/2006/12-11-2007 emis de EXPERT TEHNIC OTILIA PAUNA;

-Act Administrativ nr.111730/20-06-2018 emis de DGITL SECTOR 4;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 60 lei, cu documentul de plată:

-Chitanța internă nr.1563890/22-06-2018 în suma de 60

pentru serviciul având codul 262

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 212313, înscris în cartea funciara 212313 UAT București Sectorul 4 având proprietarii: **MUNICIPIUL BUCUREȘTI** în cota de 1/1, de sub B.1. ;

- se notează actualizare date tehnice, în sensul că potrivit sentinței civile nr 1343/03.03.2008 pronunțată de Judecătoria sector 4 în dosar nr 11041/4/2006, din suprafața totală de 5214 mp (din măsuratori) a imobilului înscris în prezenta carte funciara, suprafața de 475 mp este constituită drum de acces pentru deblocarea căii de acces Aleea Borcea asupra A.1 sub B.16 din cartea funciara 212313 UAT București Sectorul 4;

**Prezenta se va comunica părților:**

**MUNICIPIUL BUCUREȘTI**

**VASILE NITA**

**UNIVERSITATEA TITU MAIORESCU**

\*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

16-07-2018

Registrador,  
**EUGEN BRATICEVICI**

(parafe și semnătura)

Asistent Registrador,

**ESTERA SMEDIA**

(parafe și semnătura)

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

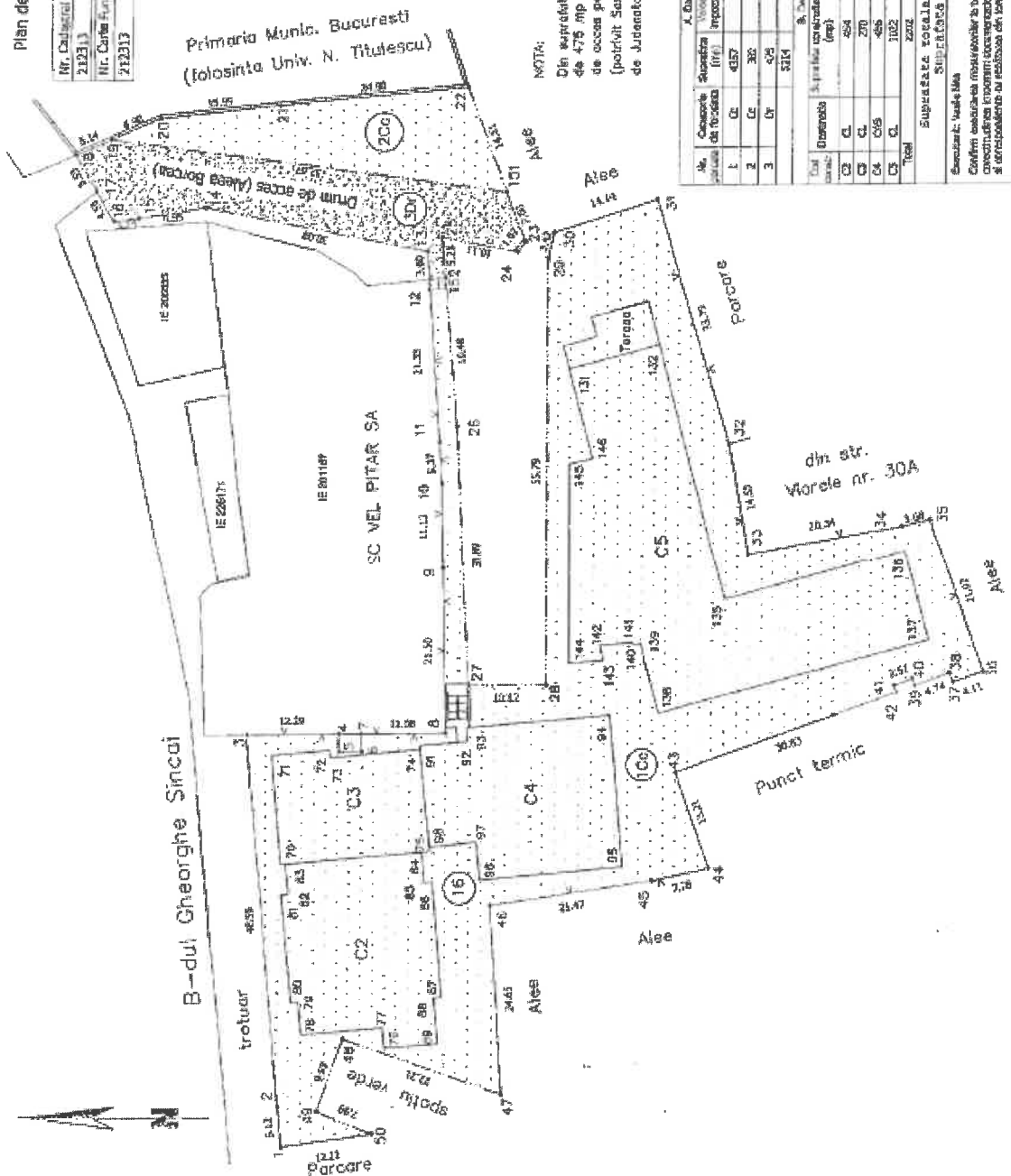
Scara 1 : 500

Mr. Calistrel	500 m <sup>2</sup> suprafață măsurată	Adresa imobilului
212313	571,6 mp	B-dul Gheorghe Sincal nr. 16
Mr. Carina Fucuraru		Unitatea Administrativă Teritorială
212313		București, Sector 4



Precizia document întreprinsă prin prezenta în art. 27 și art. 29 alin. (1) din Grădina Directorului General al ANOPI nr. 7300/2014

**NOTA:**  
Din suprafața totală de 571,6 mp a suprafeței de 475 mp (garajul 300) este constituită de jumătate de acces pentru deblocarea colii de acces Alea Boreca (potrivit Sentinței Civile nr. 1343/03.03.2008 pronunțată de Judecătoria Sectorului 4 la Doar nr. 11041/4/2008)



A. Date referitoare la teren		Natura	
No. Categorie suprafață de fondare (mp)	Suprafață (mp)	Proportie (%)	Proportie (%)
1	C1	4357	
2	C1	300	
3	C1	425	
Total		514	

B. Date referitoare la construcții		
Cat. Construcție	Suprafața construită la sol (mp)	
C1	454	
C2	270	
C4	456	
C5	102	
Total		1282

Suprafața totală suprafață de imobilizată = 522 mp  
500,00 mp din care = 100% = 500,00 mp

Executant: Vasile Măla

Confirma căsătorii măsurătorilor la teren, precum și a tuturor informațiilor conținute în acest plan de amplasament și delimitare a terenului.

Ingineer  
ORACIAN TRĂN  
4 31/6/2018



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4

Nr. cerere 77399  
Ziua 10  
Luna 10  
Anul 2017

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 226171 București Sectorul 4



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** intravilan

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Bdul Gheorghe Sincăi, Nr. 20, Jud. Bucuresti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	226171	116	Teren împrejmuit.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>69477 / 21/11/2016</b> Act Administrativ nr. 10, din 28/01/1987 emis de CONSILIUL DE STAT AL RSR; Act Administrativ nr. 731, din 26/01/2017 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI - DIRECTIA PATRIMONIU; B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
<b>1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI</b> Act Administrativ nr. 1316, din 11/08/2005 emis de NP CONSTANTINESCU FLORICA; Act Administrativ nr. 1595, din 15/08/2005 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. 491889, din 18/11/2016 emis de DIGIT, SECTOR 4; Act Administrativ nr. 54, din 03/03/2005 emis de CGMB; Act Administrativ nr. 1316.1, din 28/04/2016 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. 1792, din 10/04/2008 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. 406.1, din 15/02/2016 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. 870141/13967, din 25/11/2009 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI; B2 Intabulare, drept de CONCESIUNE PE O PERIOADA DE 49 DE ANI, ÎNCEPÂND CU DATA DE 10.04.2008 (CF. PROCEȘULUI VERBAL DE PREDARE PRIMIRE NR. 1792/10.04.2008), dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1	A1
<b>1) UNIVERSITATEA TITU MAIORESCU, CIF:4337662</b>	

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

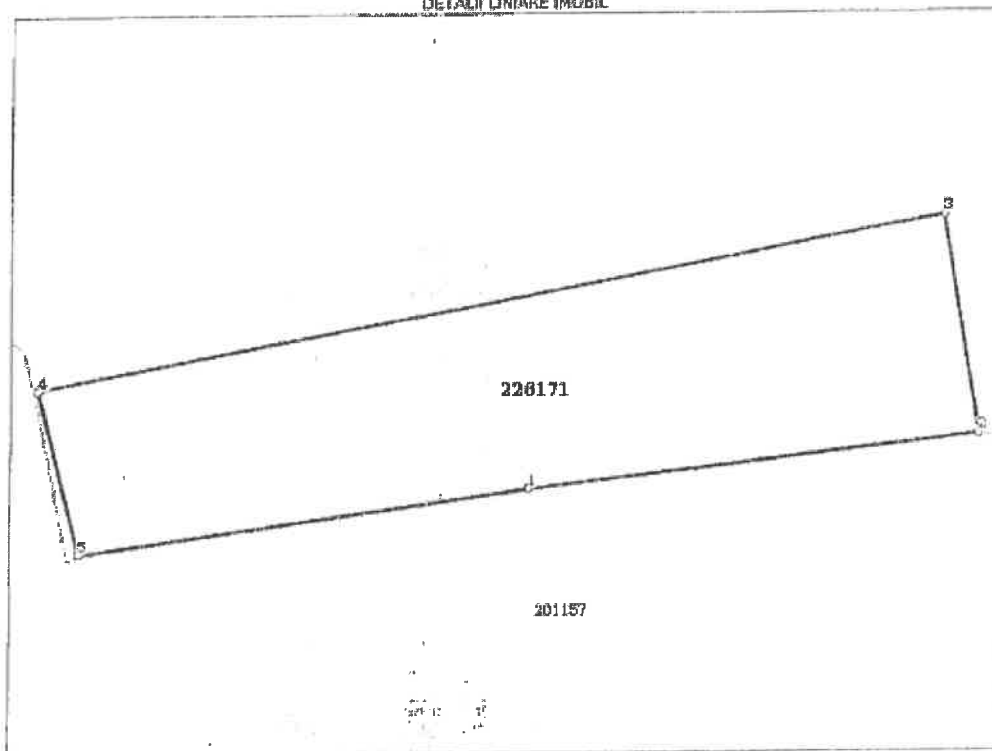
Carte Funciară Nr. 226171 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 4  
Anexa Nr. 1 La Partea I

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
226171	116	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARÉ IMOBIL



**Date referitoare la teren**

Nr. crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	116	-	-	-	

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.908
2	3	5.624
3	4	24.008
4	5	4.284
5	1	11.801

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



Carte Funciară Nr. 226171 Comuna/Oraș/Municipiul: București Sectorul 4

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța externă nr.1328382/18-10-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

20-10-2017

Data eliberării,

Asistent Registrator,  
GEORGE PAUN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**  
Scara 1:500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
22.61.11	116 mp	B-dul Gheorghe Sincal nr. 20
Nr. Carte Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Bucuresti, Sectorul 4	

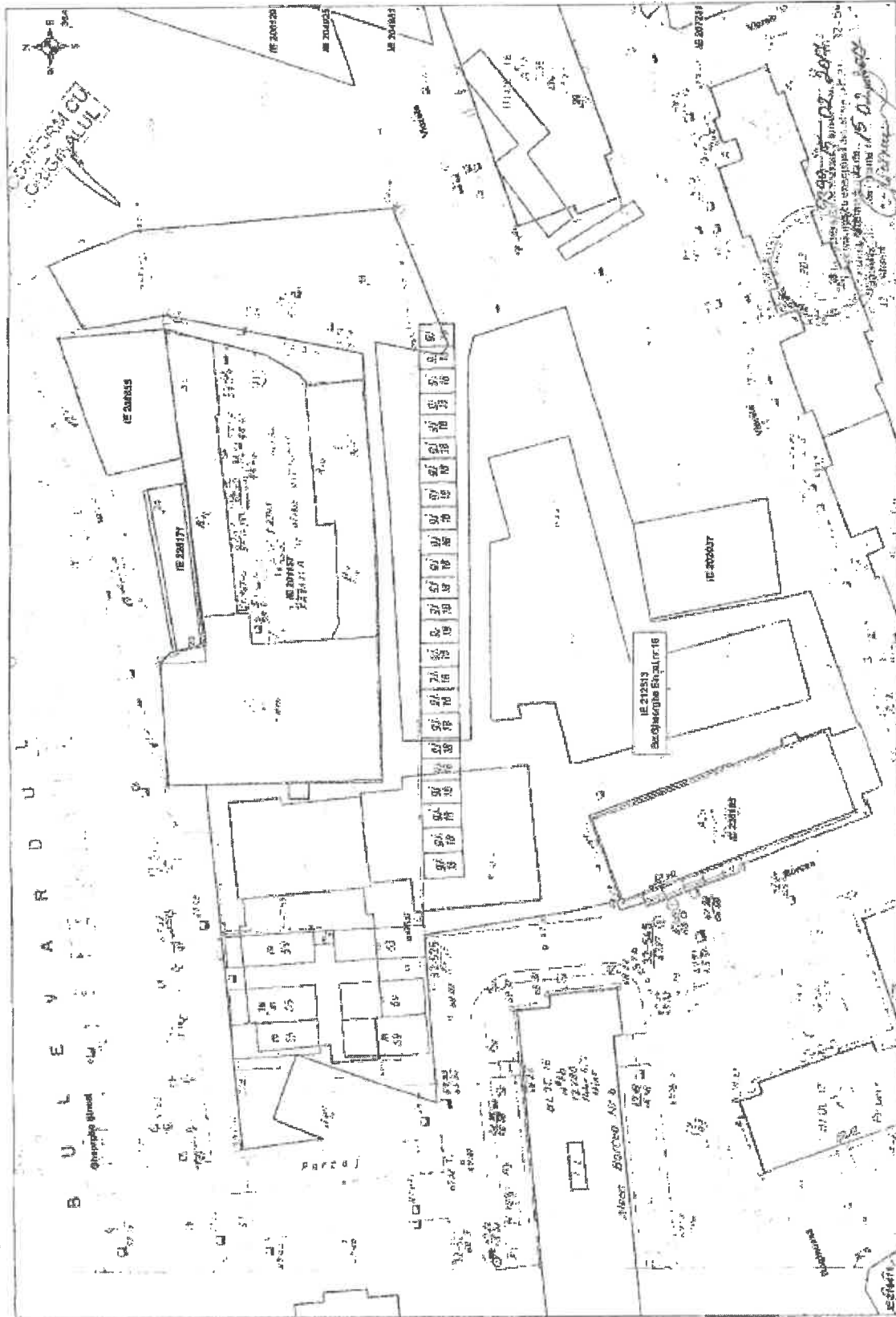
  

Prezentul document urmeaza prevederile art 27 si art 29 din art 41 din Ordinul Directorului General al ANCFI nr. 700/2014

**CONFORM CU ORIGINALUL**

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcele	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Ct	116	Imprejmuit cu gard sarma plasa
Total		116	
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total			
Suprafata totala masurata a imobilului = 116 mp Suprafata din act = 115.86 mp			
Executant: Ing. Vasile Nita Confirm executarea masurarilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren		Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral	
Data: 11.2016 		 HRUZA MADALINA Inspector de cadastru	

PLAN CADASTRAL SCARA 11600 aferenti imobilului situat in Bd. Gheorghe Sincai, nr. 16, sector 4, Bucuresti



Documentul este înscris în Registrul Public al Imobilității în data de 16.12.2011 în cadrul Oficiului de Registrare a Actelor Imobiliare din București, Sectorul 4, nr. 16/2011. Acesta este un document public și este disponibil pentru consultare publică.

Documentul este înscris în Registrul Public al Imobilității în data de 16.12.2011 în cadrul Oficiului de Registrare a Actelor Imobiliare din București, Sectorul 4, nr. 16/2011. Acesta este un document public și este disponibil pentru consultare publică.



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## PRIMAR GENERAL

### REFERAT DE APROBARE

privind vânzarea terenului ce face obiectul contractului de concesiune nr. 1595/11.08.2005, în suprafață de **4.454,22 mp**, situat în **Bd. Gheorghe Șincai nr. 16 și nr. 20, sector 4**, încheiat cu Universitatea Titu Maiorescu

Municipiul București a încheiat în baza Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr.54/03.03.2005, contractul de concesiune nr.1595/15.08.2005 cu Universitatea Titu Maiorescu, contract ce are ca obiect terenul în suprafața de 6.010,47 mp situat în Bd. Gh. Șincai nr. 16, sector 4.

Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 54/2005 prevede concesionarea fără licitație publică a unui teren necesar realizării de cămine studentești, spital universitar și servicii. Redevanța anuală a concesiunii a fost calculată în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B nr. 218/1997 la valoarea de 54.284,45 lei, reprezentând 15.024 euro/an.

Precizăm că, potrivit HCGMB nr.205/2002 privind aprobarea PUZ-ului, suprafața studiată a fost de 9.878 mp, din care 3.644,50 mp proprietatea particulară a Universității Titu Maiorescu, iar diferența de 6.233,50 mp domeniul privat al Municipiului București. În urma verificării situației juridice a terenului, suprafața concesionată a rămas de 6.010,47 mp, formată din 2 loturi teren de respectiv 5.894,61 mp și 115,86 mp.

Ulterior, datorită suprapunerilor cu alte proprietăți, suprafața lotului 1 de 5.894,61 mp s-a diminuat la 5.214,00 mp, iar ca urmare a deblocării căii de acces Aleea Borcea (475 mp), suprafața a devenit 4.739,00 mp. Terenul în suprafață de 4.739,00 mp este înscris în Cartea Funciară nr. 212313, având număr cadastral 212313, iar terenul în suprafață de **116 mp** este înscris în Cartea Funciară nr. 226171, având număr cadastral 226171.

Având în vedere că Universitatea "Titu Maiorescu" nu mai este proprietară pe întreaga construcție C2 edificată pe terenul concesionat, suprafața totală de teren de 4.855 mp propusă spre vânzare se va diminua cu cota parte de teren de 400,78 mp aferentă spațiilor înstrăinate, rezultând o suprafață de **4.454,22 mp** (4.338,22 mp din terenul înscris în CF nr. 212313 și 116 mp teren înscris în CF nr. 226171).

Universitatea "Titu Maiorescu" are obligația ca până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului ce face obiectul contractului de concesiune nr. 1595/15.08.2005 de a dezmembra din suprafața totală a imobilului înscris în CF nr. 212313, având număr cadastral 212313 suprafața aferentă corpului C2, în cota parte de teren de 400,78 mp. Această suprafață va rămâne în proprietatea Primăriei Municipiului



București și va face obiectul unor contracte ulterioare de concesiune/vânzare pe fiecare apartament/spatiu comercial în parte), contracte ce vor fi încheiate cu actualii proprietari.

Prin adresa nr. 1039/31.10.2017, înregistrată la Cabinet Primar General sub nr. 7801/02.11.2017, Universitatea Titu Maiorescu solicită cumpărarea imobilului –teren ce face obiectul contractului de concesiune nr. 1595/2005, teren situat în Bd. Gh. Șincai nr. 16, sector 4.

Conform art. 364, alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ – teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună – credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Pretul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare aprobat de consiliul local sau județean, după caz”.

Prețul de vânzare (valoarea de piață) rezultat din Raportul de Evaluare nr. 595/28.12.2018 a SC Media City SRL este de **626,98 Euro/mp** Euro (fără TVA), respectiv un total de **2.792.706,86 Euro** pentru suprafață de 4.454,22 mp, echivalentul a 13.008.707,82 lei, la un curs valutar de 4,6581 lei.

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului București sub nr. 1704466/02.02.2019, "Universitatea Titu Maiorescu" solicită eșalonarea plății pretului stabilit prin Raportul de Evaluare, pe o perioadă de 5 ani.

Având în vedere prevederile legale în vigoare, bugetul Municipiului București este previzionat pe o perioadă de 3 ani, prin urmare suma poate fi achitată în termen de 36 de luni calendaristice, începând cu data semnării contractului de vânzare - cumpărare, ratele lunare achitate în lei, la cursul BNR al zilei din data plății, urmând să fie indexate anual cu coeficientul de inflație comunicat de organele abilitate.

Față de cele de mai sus se propune vânzarea terenului în suprafața de 4.454,22mp mp (lotul 1 și lotul 2) situat în Bd. Gh. Șincai nr. 16, sector 4, teren ce face obiectul contractului de concesiune nr. 1595/11.08.2005, în acest sens elaborându-se alăturatul proiect de hotărâre a Consiliului General al Municipiului București, ce se supune dezbaterii și aprobării.

**PRIMAR GENERAL,  
GABRIELA FIREA**



**AVIZAT,  
DIRECTIA JURIDIC,  
DIRECTOR EXECUTIV,  
ADRIAN IORDACHE**



Întocmit: Cristina Slabu - Expert



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniului

Nr. 11879 / 2007 2019

## RAPORT DE SPECIALITATE

Referitor la: vânzarea terenului ce face obiectul contractului de concesiune nr. 1595/11.08.2005, în suprafață de **4.454,22 mp**, situat în **Bd. Gheorghe Șincai nr. 16 și nr. 20, sector 4**, încheiat cu Universitatea Titu Maiorescu

Municipiul București a încheiat în baza Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr.54/03.03.2005, contractul de concesiune nr.1595/15.08.2005, cu Universitatea Titu Maiorescu, contract ce are ca obiect terenul în suprafața de 6.010,47 mp situat în Bd. Gh. Șincai nr. 16, sector 4.

Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 54/2005 prevede concesionarea fără licitație publică a unui teren necesar realizării de cămine studentești, spital universitar și servicii. Redevența anuală a concesiunii a fost calculată în conformitate cu H.C.G.M.B nr. 218/1997 la valoarea 54.284,45 lei, reprezentând 15.024 euro/an.

Precizăm că, potrivit HCGMB nr. 205/2002 privind aprobarea PUZ-ului, suprafața studiată a fost de 9.878 mp, din care 3.644,50 mp proprietatea particulară a Universității Titu Maiorescu, iar diferența de 6.233,50 mp domeniul privat al Municipiului București. În urma verificării situației juridice a terenului, suprafața concesionată a rămas de 6.010,47 mp, formată din 2 loturi teren de respectiv 5.894,61 mp și 115,86 mp.

Ulterior, datorită suprapunerilor cu alte proprietăți, suprafața lotului 1 de 5.894,61 mp s-a diminuat la 5.214,00 mp, iar ca urmare a deblocării căii de acces Aleea Borcea (475 mp), suprafața a devenit 4.739,00 mp. Terenul în suprafață de 4.739,00 mp este înscris în Cartea Funciară nr. 212313, având număr cadastral 212313, iar terenul în suprafață de **116 mp** este înscris în Cartea Funciară nr. 226171, având număr cadastral 226171.

Până în prezent Universitatea "Titu Maiorescu" a achitat redevența anuală pentru întreaga suprafață de teren de 6010,47 mp.

Având în vedere că Universitatea "Titu Maiorescu" nu mai este proprietară pe întreaga construcție C2 edificată pe terenul concesionat, suprafața totală de teren de 4.855 mp propusă spre vânzare se va diminua cu cota parte de teren de 400,78 mp aferentă spațiilor înstrăinate, rezultând o suprafață de **4.454,22 mp** (4.338,22 mp din terenul înscris în CF nr. 212313 și 116 mp teren înscris în CF nr. 226171).

Universitatea "Titu Maiorescu" are obligația ca până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului ce face obiectul contractului de concesiune nr. 1595/15.08.2005 de a dezmembra din suprafața totală a imobilului înscris în CF nr. 212313, având număr cadastral 212313 suprafața aferentă corpului C2, în cota parte de teren de 400,78 mp. Această suprafață va rămâne în proprietatea Primăriei Municipiului

București și va face obiectul unor contracte ulterioare de concesiune/vânzare pe fiecare apartament/spatiu comercial în parte), contracte ce vor fi încheiate cu actualii proprietari.

Prin adresa nr. 1039/31.10.2017, înregistrată la Cabinet Primar General sub nr. 7801/02.11.2017, Universitatea Titu Maiorescu solicită cumpărarea imobilului –teren ce face obiectul contractului de concesiune nr. 1595/2005, teren situat în Bd. Gh. Șincai nr. 16, sector 4.

Conform art. 364, alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ – teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună – credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Pretul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare aprobat de consiliul local sau județean, după caz”.

Pretul de vânzare (valoarea de piață) rezultat din Raportul de Evaluare nr. 595/28.12.2018 a SC Media City SRL este de **626,98 Euro/mp Euro** (fără TVA), respectiv un total de **2.792.706,86 Euro** pentru suprafață de 4.454,22 mp, echivalentul a 13.008.707,82 lei, la un curs valutar de 4,6581 lei.

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului București sub nr. 1704466/02.02.2019, "Universitatea Titu Maiorescu" solicită eșalonarea plății pretului stabilit prin Raportul de Evaluare, pe o perioadă de 5 ani.

Având în vedere prevederile legale în vigoare, bugetul Municipiului București este previzionat pe o perioadă de 3 ani, prin urmare suma poate fi achitată în termen de 36 de luni calendaristice, începând cu data semnării contractului de vânzare - cumpărare, ratele lunare achitate în lei, la cursul BNR al zilei din data efectuării plății, urmând să fie indexate anual cu coeficientul de inflație comunicat de organele abilitate.

În acest sens a fost elaborat alăturatul proiect de hotărâre a Consiliului General al Municipiului București ce se supune aprobării, prin care se propune vânzarea terenului în suprafața de 4.454,22 mp (lotul 1 și lotul 2) situat în Bd. Gh. Șincai nr. 16 și Gh. Șincai nr. 20, sector 4, teren ce face obiectul contractului de concesiune nr. 1595/11.08.2005.

DIRECȚIA PATRIMONIU,  
DIRECTOR EXECUTIV

*Mariana Persunaru*



DIRECȚIA JURIDIC  
DIRECTOR EXECUTIV  
*Adrian Iordache*



ȘEF SERVICIU,  
*Teodora Stoian*

Întocmit: *Cristina Slabu* - Expert