

Pct. 13



— Comisia de Patrimoniu
— Comisia de Ecologie
— Comisia de Dezasturi
— Comisia de Urbanism

Consiliul General al Municipiului București

AVIZAT
conform art. 243, alin 1, lit. a)
din O.U.G. nr. 57/2019
SECRETAR GENERAL



HOTĂRÂRE

pentru solicitarea către Guvernul României de adoptare a unei hotărâri privind transmiterea imobilului în suprafață de 58.636 mp, situat în Șoseaua Vitan Bârzești nr. 20A, sector 4, înscris în cartea funciară cu nr. 220293, din domeniul public al statului în domeniul public al municipiului București în vederea realizării unui parc/unei păduri urbane/de agrement

Având în vedere referatul de aprobare a Primarului General al Municipiului București nr. și raportul de specialitate comun al Direcției Patrimoniu nr. și Direcției de Mediu nr... 2024;

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

Luând în considerare:

- prevederile Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- dispozițiile cuprinse la Art. II, alin. (1) al O.U.G. nr. 114 din 17.10.2007 pentru modificarea și completarea O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Hotărârea Guvernului nr. 830/2000, privind transmiterea unui teren, proprietate publică a statului, din administrarea Ministrului Apărării Naționale în administrarea Consiliului General al Municipiului București, destinat construirii de locuințe prin Agenția Națională pentru Locuințe;
- art 4 din H.C.G.M.B. nr. 510/23.08.2018, prin care se abrogă H.C.G.M.B. nr. 7/29.01.2013 și H. C.G.M.B. nr. 378/26.07.2018;
- adresa Secretariatului General al Guvernului nr. 20/5094/08.04.2019, înregistrată la Administrația Spitalelor și Serviciilor Medicale București cu nr. 11479/16.04.2019;
- adresa nr.19398/10.08.2023 a Direcției Patrimoniu din cadrul Administrației Spitalelor și Serviciilor Medicale București, înregistrată la Cabinet Viceprimar 2 cu nr. 135600/2023 și la Direcția Patrimoniu cu nr. 135600/21.08.2023, cu privire la renunțarea punerii în aplicare a H.C.G.M.B. nr. 510/23.08.2018;

- adresa nr. 16926/08.02.2024, emisă de Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului, privind reglementările urbanistice pentru suprafața de teren de 58.636 mp, potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000;

- adresa nr. A6155/09.08.2024 a Ministerului Apărării Naționale, înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr. 145112/30.08.2024 și la Direcția Patrimoniu cu nr. 145112/02.09.2024;

În temeiul prevederilor art.129 alin. (2) lit. c), alin. (7) lit. i), art. 139, alin. (3) și art. 292³ alin. (1), alin. (3) din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019, privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare.

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI **H O T Ă R Ă Ș T E :**

Art.1 Se solicită Guvernului României adoptarea unei hotărâri pentru transmiterea imobilului în suprafață de 58.636 mp, înscris în cartea funciară cu nr. 220293, situat în Șoseaua Vitan Bârzești nr. 20A, sector 4, aflat în administrarea Consiliului General al Municipiului București din domeniul public al statului în domeniul public al municipiului București, în vederea realizării unui parc/unei păduri urbane/de agrement, destinație ce se menține permanent.

Art.2 Imobilul menționat la art. 1, se identifică conform anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre și are o valoare de inventar de 21.296.424 lei potrivit raportului de evaluare întocmit de către Asocieria MAPPS MASTER APPRAISAL-BUSINESS VALUATION.

Art.3 Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 510/23.08.2018 și Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 225/23.04.2019, se abrogă.

Art.4. Predarea – primirea imobilului situat în situat în Șoseaua Vitan Bârzești nr. 20A, sector 4, se face pe bază de protocol încheiat între părțile interesate, în termenul prevăzut în hotărârea Guvernului.

Art.5. Sumele necesare pentru finanțarea investiției se vor asigura, după caz, de la bugetul local sau alte surse legal constituite.

Art.6. Prezenta hotărâre se va comunica Secretariatului General al Guvernului și Ministerului de Finanțe prin grija Secretariatului General al Municipiului București.

Art.7. Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și Secretarul General al Municipiului București vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

**SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Georgiana ZAMFIR**

București,
Nr...../.....

CARTE FUNCİARĂ NR. 220293
COPIE

Carte Funciară Nr. 220293 Bucuresti Sectorul 4



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Sos VITAN BARZESTI, Nr. 20A, Jud. Bucuresti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	220293	58.636	BUN APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
36843 / 06/12/2013		
Act Administrativ nr. 7, din 29/01/2013 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI (act administrativ nr. 244/08-05-2008 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI; act administrativ nr. 45/28-02-2011 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI; act administrativ nr. 135/21-06-2001 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI; hotărâre nr 50/31.05.2006 emisa de CL Sector 4; hotărâre nr 2 /18.01.2007 emisa de CGMB; certificat nr 12293/20.08.2013 emis de PMB-Serviciul Cadastru; documentatie cadastrala nr 36843/06.12.2013 emisa de OCPIB);		
B1	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATEpana la depunerea extraselor de pe inventarul centralizatatestat de Guvern în condițiile legii conform art 40 al 5 din Legea 7/1996 rep., dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1
Act Administrativ nr. 830, din 21/09/2000 emis de GUVERNUL ROMANIEI;		
B2	Intabulare, drept de ADMINISTRAREpana la intabularea definitiva a dreptului de proprietate în favoarea STATULUI ROMAN, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
220293	58.636	BUN APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	58.636	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	100.212
2	3	187.589
3	4	17.987
4	5	13.136
5	6	8.789
6	7	60.857

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	287.274
8	9	190.982
9	10	13.063
10	11	80.007
11	1	72.546

** 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.



Neutilizabil în
Circumstanțe
Civile



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

HR. 169529 / 10.10.2024

REFERAT DE APROBARE

pentru solicitarea către Guvernul României de adoptare a unei hotărâri privind transmiterea imobilului în suprafață de 58.636 mp, situat în Șoseaua Vitan Bârzești nr. 20A, sector 4, înscris în cartea funciară cu nr. 220293, din domeniul public al statului în domeniul public al municipiului București în vederea realizării unui parc/unei păduri urbane/de agrement

Imobilul în suprafață de 58.636 mp, situat în Șoseaua Vitan Bârzești nr. 20A, sector 4, este domeniul public al Statului Român aflat în administrarea Consiliului General al Municipiului București, înscris în cartea funciară cu nr. 220293.

Potrivit raportului de evaluare nr. 159145/25.09.2024, întocmit de către Asocieria MAPPS MASTER APPRAISAL-BUSINESS VALUATION, imobilul-teren în suprafață de 58.636 mp, situat în Șoseaua Vitan Bârzești nr. 20A, sector 4, înscris în cartea funciară cu nr. 220293, are valoarea de 21.296.424 lei.

Administrația Spitalelor și Serviciilor Medicale București (ASSMB) prin adresa nr.19398/10.08.2023, înregistrată la Cabinet Viceprimar 2 cu nr. 135600/2023 și la Direcția Patrimoniu cu nr. 135600/21.08.2023, a solicitat inițierea unui proiect de hotărâre prin care să renunțe la solicitarea „privind transmiterea în administrarea Administrației Spitalelor și Serviciilor Medicale București a imobilului situat în șoseaua Vitan Bârzești nr. 20A, sector 4, în vederea construirii Centrului de Excelență în Terapie Oncologică prin Protonoterapie”, respectiv Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 510/23.08.2018, având în vedere adresa Secretariatului General al Guvernului nr. 20/5094/08.04.2019, înregistrată la ASSMB cu nr. 11479/16.04.2019, prin care menționează „în vederea construirii Centrului de Excelență în Terapie Oncologică prin Protonoterapie pe terenul situat în Șos. Vitan Bârzești nr. 20A, sector 4, București, în suprafață de 58.400 mp, **soluția legală o constituie transmiterea terenului respectiv din domeniul public al statului în domeniul public al Municipiului București**”.

Direcția Patrimoniu prin adresa nr. 16926/31.01.2024 a solicitat Direcției Generale de Urbanism și Amenajarea Teritoriului să ne comunice încadrarea urbanistică a suprafeței de teren înscrisă în cartea funciară cu nr. 220293 și dacă raportat la prevederile urbanistice pe această suprafață se pot construi locuințe prin Agenția Națională pentru Locuințe (ANL), așa cum se prevede în H.G.R. nr. 830/21.09.2000.

Direcția Generală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a comunicat că terenul înscris în cartea funciară cu nr. 220293 se încadrează, conform Planului Urbanistic General al Municipiului București, aprobat prin H.CGMB nr. 269/2000, în următoarele zone: V3b – complex și baze sportive – aproximativ 3,90 ha, V1A – parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice – aproximativ 1,50 ha, S1 – subzone cu destinația special cu caracter urban

– aproximativ 0.30 ha și L3a – subzone locuințelor colective medii cu P+3/P+7 niveluri formând ansambluri preponderant rezidențiale situate în afara zonei protejate – aproximativ 0.18 ha.

Potrivit rezultatelor inventarierii spațiilor verzi publice din Municipiul București realizată în anul 2011, suprafața de spațiu verde pe locuitor este de 23,21 metri pătrați, indicator situat sub nivelul reglementat de legislația de mediu în vigoare.

În acest context, Municipiul București susține orice inițiativă de protejare și de creștere cantitativă și calitativă a spațiilor verzi la nivelul Municipiului București, atât pentru îndeplinirea obligațiilor legale ce revin Municipality cât și pentru beneficiile pe care spațiile verzi le pot aduce populației, precum: efecte benefice directe și indirecte asupra sănătății populației zonei; sporirea biodiversității; îmbunătățirea calității aerului prin reducerea poluanților atmosferici; efecte pozitive de temperatură și microclimatice; efecte asupra hidrologiei zonei; reducerea zgomotului urban; îmbunătățirea estetică a orașului, etc..

Investițiile în spații verzi sunt unele din cele mai eficiente metode de a crește calitatea vieții într-un oraș. Este, prin urmare, important ca autoritățile locale să ofere un acces facil cetățenilor la astfel de spații.

Potrivit prevederilor art. 292, alin (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, *„trecerea unui bun din domeniul public al statului în domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale se face la cererea consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, prin Hotărâre a Guvernului României”.*

Conform art. 108 lit. a); art. 129 alin. (2) lit. c) și art. 139 alin. (3) lit. (g) din Codul Administrativ adoptat prin Ordonanța de Urgență nr. 57/03. 07. 2019, Consiliul General al Municipiului București exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat al municipiului București.

Văzând Raportul de specialitate comun al Direcțiilor Patrimoniu și Mediu, supun dezbaterii și aprobării Consiliului General al Municipiului București, ***proiectul de hotărâre pentru solicitarea către Guvernul României de adoptare a unei hotărâri privind transmiterea imobilului în suprafață de 58.636 mp, situat în Șoseaua Vitan Bârzești nr. 20A, sector 4, înscris în cartea funciară cu nr. 220293, din domeniul public al statului în domeniul public al municipiului București în vederea realizării unui parc/unei păduri urbane/de agrement.***

PRIMAR GENERAL,

Nicușor DAN



AVIZAT,
DIRECTIA JURIDIC
Director executiv,
Adrian IORDACHE





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu

Direcția de Mediu

Nr. D.P. 167819 / 9.10.2024

Nr. D.M. 167992 / .10.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

pentru solicitarea către Guvernul României de adoptare a unei hotărâri privind transmiterea imobilului în suprafață de 58.636 mp, situat în Șoseaua Vitan Bârzești nr. 20A, sector 4, înscris în cartea funciară cu nr. 220293, din domeniul public al statului în domeniul public al municipiului București în vederea realizării unui parc/unei păduri urbane/de agrement

Parcela de teren de 58.636 mp, situată în șoseaua Vitan Bârzești nr. 20A, sector 4, reprezintă parte din imobilul în suprafață de 71.220 mp din șoseaua Olteniței nr. 219, sector 4, ce a făcut obiectul HGR nr. 830/21.09.2000, emisă de Guvernul României, privind transmiterea unui teren, proprietate publică a statului, din administrarea Ministrului Apărării Naționale în administrarea Consiliului General al Municipiului București, destinat construirii de locuințe prin Agenția Națională pentru Locuințe.

În prezent imobilul în suprafață de 58.636 mp, situat în Șoseaua Vitan Bârzești nr. 20A, sector 4, este domeniul public al Statului Român aflat în administrarea Consiliului General al Municipiului București, înscris în cartea funciară cu nr. 220293.

Conform raportul de evaluare nr. 159145/25.09.2024, întocmit de către Asocieria MAPPS MASTER APPRAISAL-BUSINESS VALUATION, imobilul-teren în suprafață de 58.636 mp, situat în Șoseaua Vitan Bârzești nr. 20A, sector 4, înscris în cartea funciară cu nr. 220293, are valoarea de 21.296.424 lei.

Din datele deținute de Direcția Patrimoniu rezultă că din întreaga suprafață de 71.220 mp, numai pe o suprafață de 2ha s-a realizat un proiect ANL, astfel există un disponibil de cca 5 ha.

Potrivit art. 4 din H.C.G.M.B. nr. 510/23.08.2018, se abrogă Hotărârea C.G.M.B. nr. 7/29.01.2013, privind solicitarea către Guvernul României de emitere a unei hotărâri pentru trecerea imobilului situat în București, șos. Vitan – Bârzești nr. 20A, sector 4, în suprafață de 58.400 mp, din proprietatea publică a statului în proprietatea publică a municipiului București în vederea construirii de locuințe și Hotărârea C.G.M.B. nr. 378/26.07.2018, privind transmiterea din administrarea Consiliului General al Municipiului București în administrarea Administrației Spitalelor și Serviciilor Medicale București, a imobilului situat în Splaiul Unirii nr. 176, sector 4, în vederea construirii Centrului de Excelență în Terapie Oncologică prin Protonoterapie.

Prin adresa nr.19398/10.08.2023 Direcția Patrimoniu din cadrul Administrației Spitalelor și Serviciilor Medicale București (ASSMB), înregistrată la Cabinet Viceprimar 2 cu nr. 135600/2023 și la Direcția Patrimoniu cu nr. 135600/21.08.2023, solicită inițierea unui proiect de hotărâre prin care să renunțe la solicitarea „privind transmiterea în administrarea Administrației Spitalelor și Serviciilor Medicale București a imobilului situat în șoseaua Vitan Bârzești nr. 20A, sector 4, în vederea construirii Centrului de Excelență în Terapie Oncologică prin Protonoterapie”, respectiv Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 510/23.08.2018, având în vedere adresa Secretariatului General al Guvernului nr. 20/5094/08.04.2019, înregistrată la ASSMB nr. 11479/16.04.2019, prin care menționează „în vederea construirii Centrului de Excelență în Terapie Oncologică prin Protonoterapie pe terenul situat în Șos. Vitan Bârzești nr. 20A, sector 4, București, în suprafață de 58.400 mp, **soluția legală o constituie transmiterea terenului respectiv din domeniul public al statului în domeniul public al Municipiului București**”.

Prin adresa nr. 16926/31.01.2024 am solicitat Direcției Generale de Urbanism și Amenajarea Teritoriului să ne comunice încadrarea urbanistică a suprafeței de teren înscrisă în cartea funciară cu nr. 220293 și dacă raportat la prevederile urbanistice pe această suprafață se pot construi locuințe prin Agenția Națională pentru Locuințe (ANL), așa cum se prevede în H.G.R. nr. 830/21.09.2000.

Potrivit adresei de răspuns a Direcției Generale de Urbanism și Amenajarea Teritoriului terenul înscris în cartea funciară cu nr. 220293 se încadrează, conform Planului Urbanistic General al Municipiului București, aprobat prin H.CGMB nr. 269/2000, în următoarele zone: V3b – complex și baze sportive – aproximativ 3,90 ha, V1A – parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice – aproximativ 1,50 ha, S1 – subzone cu destinația special cu caracter urban – aproximativ 0,30 ha și L3a – subzone locuințelor colective medii cu P+3/P+7 niveluri formând ansambluri preponderant rezidențiale situate în afara zonei protejate – aproximativ 0,18 ha.

Având în vedere aspectele menționate de Direcția Generală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, respectiv faptul că în proporție de cca. 80% din imobil este încadrat în V3b și V1a, destinația pentru care a fost transmis terenul prin H.G.R. nr. 830/2000 nu s-ar putea îndeplini, astfel am solicitat Secretariatului General al Guvernului dacă Consiliul General al Municipiului București poate dispune amenajarea imobilului în concordanță cu prevederile urbanistice actuale în vigoare.

Cu adresa nr. A6155/09.08.2024 Ministerul Apărării Naționale ne face cunoscut faptul că „în acest caz sunt aplicabile dispozițiile art. 292³ din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare prin care să fie reglementată situația juridică a imobilului, respectiv transmiterea dreptului de proprietate din domeniul public al statului în domeniul public al municipiului București”, având în vedere cele menționate de Direcția Generală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prevede la art. 7 că prin administrarea spațiilor verzi se asigură îndeplinirea mai multor obiective, printre care:

- regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
- elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
- identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;

– extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau sociocultural.

Totodată, conform dispozițiilor cuprinse la Art. II, alin. (1) al O.U.G. nr. 114 din 17.10.2007 pentru modificarea și completarea O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, se prevede obligația autorităților administrației publice locale „de a asigura din terenul intravilan o suprafață de spațiu verde de minimum 20 mp/locuitor, până la data de 31 decembrie 2010 și de minimum 26 mp/locuitor, până la data de 31 decembrie 2013”.

Precizăm că potrivit rezultatelor inventarierii spațiilor verzi publice din Municipiul București realizată în anul 2011, suprafața de spațiu verde pe locuitor este de 23,21 metri pătrați, indicator situat sub nivelul reglementat de actul normativ menționat.

În acest context, Direcția de Mediu susține orice inițiativă de protejare și de creștere cantitativă și calitativă a spațiilor verzi la nivelul Municipiului București, atât pentru îndeplinirea obligațiilor legale ce revin Municipality cât și pentru beneficiile pe care spațiile verzi pe care le pot aduce populației, precum: efecte benefice directe și indirecte asupra sănătății populației zonei; sporirea biodiversității; îmbunătățirea calității aerului prin reducerea poluanților atmosferici; efecte pozitive de temperatură și microclimatice; efecte asupra hidrologiei zonei; reducerea zgomotului urban; îmbunătățirea estetică a orașului, etc..

Față de cele menționate mai sus, a fost întocmit proiectul de hotărâre pentru solicitarea către Guvernul României de adoptare a unei hotărâri privind transmiterea imobilului în suprafață de 58.636 mp, situat în Șoseaua Vitan Bârzești nr. 20A, sector 4, înscris în cartea funciară cu nr. 220293, din domeniul public al statului în domeniul public al municipiului București în vederea realizării unui parc/unei păduri urbane/de agrement.

Director Patrimoniu
DIRECTOR EXECUTIV,
Mariana PERȘUNARU



Director de Mediu
DIRECTOR EXECUTIV,
Mihaela CHIRIȚĂ



Șef serviciu Evidența Patrimoniu,
Camelia MÂNDESCU

Întocmit: 08.10.2024/2 ex.
Steriana Sovar
Simona Popescu



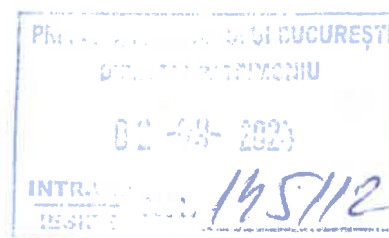
Direcția domenii și infrastructuri

09. AUG 2024

Nr.

16155
București

NECLASIFICAT
Exemplarul nr.
Dosar nr.
S.E. 0450



Doamnei

MARIANA PERȘUNARU

Director executiv al Direcției Patrimoniu din Primăria Municipiului București
B-dul Regina Elisabeta nr. 47, sector 5, municipiul București

La scrisoarea dumneavoastră nr. 16926/2024, adresată Secretariatului General al Guvernului prin care solicitați un punct de vedere referitor la situația imobilului, proprietatea publică a statului, transmis din administrarea Ministerului Apărării Naționale în administrarea Consiliului General al Municipiului București, în baza prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 830/2000, respectiv schimbarea destinației unei suprafețe de teren din acest imobil, ca urmare a planului urbanistic general al Municipiului București, aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, vă comunicăm că în acest caz sunt aplicabile dispozițiile art. 292³ din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare prin care să fie reglementată situația juridică a imobilului, respectiv transmiterea dreptului de proprietate din domeniul public al statului, în domeniul public al municipiului București.

p. ȘEFUL DIRECȚIEI DOMENII ȘI INFRASTRUCTURI

Locțiitor

Colonel inginer

IULIAN CIULINARU





Primăria Municipiului București

Direcția Patrimoniu

Serviciul Evidență Patrimoniu

Nr.: 16926/29.02.2024

SECRETARIATUL GENERAL AL GUVERNULUI

PIATA VICTORIEI, NR. 1, SECTOR 1

Prin H.G.R. nr. 830/21.09.2000 s-a transmis un teren proprietatea publica a statului din administrarea Ministerului Apararii Nationale in administrarea Consiliului General al Municipiului Bucuresti, destinat construirii de locuinte prin Agentia Nationala pentru Locuinte.

Din datele detinute de Directia Patrimoniu rezulta ca din întreaga suprafata de 71.220,00 mp pe o suprafata de aproximativ 2 ha s-a realizat un proiect A.N.L. Astfel exista un disponibil de cca 5,00 ha pentru care încadrările urbanistice sunt urmatoarele:

- V3b – complex si baze sportive – aproximativ 3,90 ha;
- V1a - parcuri, gradini, scuaruri si fâșii plantate publice – aproximativ 1,50 ha
- S1-subzona cu destinatie speciala cu caracter urban – aproximativ 0,30 ha;
- L3a – subzona locuintelor colective medii cu P+3/P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidentiale situate in afara zonei protejate – aproximativ 0,18 ha.

Potrivit planului atasat adresei nr. 16926/08.02.2024 emisa de Directia Urbanism din cadrul Primariei Municipiului Bucuresti în proportie de cca. 80% din imobil este încadrat în V3b și V1a, motiv pentru care destinatia pentru care a fost transmis terenul prin H.G.R. nr. 830/2000 nu s-ar mai putea îndeplini.

Având în vedere cele mai sus mentionate raportat la prevederile legale în vigoare la data prezentei vă rugăm să ne comunicati daca Consiliul General al Municipiului Bucuresti poate dispune amenajarea imobilului în concordanță cu prevederile urbanistice actuale în vigoare.

Anexăm prezentei:

- copia H.G.R. nr. 830/21.09.2000
- copia adresei nr. 6926/08.02.2024 emisa de Directia Urbanism din cadrul Primariei Municipiului Bucuresti;
- extras de carte funciara 220293.

Director Executiv,
Mariana PERȘUNARU

Șef Serviciu Evidența Patrimoniu,
Camelia Măndescu

Data: 29.02.2024/2ex.





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

Nr. 16926 / 08.02.2024

Către: Direcția Patrimoniu

16926

Referitor la: Șos. Vitan Bârzești 20A

Ca urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului cu Nr.16926/31.01.2024, prin care ne solicitați încadrarea urbanistică a imobilului cu NC220293 și punctul de vedere referitor la posibilitatea edificării unor locuințe prin Agenția Națională de Locuințe, în conformitate cu prevederile HGR 830/21.09.2000, vă comunicăm următoarele:

- Planul urbanistic general al Municipiului București, aprobat prin HCGMB Nr.269/2000 încadrează urbanistic imobilul în următoarele subzone funcționale, în proporții diferite ca și suprafață, astfel:
 - V3b - Complexe și baze sportive (Stadionul Giulești, Parcul Sportiv Dinamo, Complex Sportiv Steaua, Stadionul Progresul, Arenele B.N.R., Baza Sportivă Pescărușul (Bucureștii Noi), Baza Sportivă C.C.C.F. (Bucureștii Noi - Străulești), Baza Sportivă Politehnica, Baza Sportivă Granitul, Baza sportivă Grivița, Clubul Sportiv Metalul, alte baze și cluburi sportive). Aproximativ 3,90 ha;
 - V1a - Parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice. Aproximativ 1,50 ha;
 - S1 - subzona cu destinație specială cu caracter urban formată din: - unități militare; - unități aparținând serviciilor speciale; - penitențiare; - unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor; - unități de poliție. Aproximativ 0,30 ha;
 - L3a - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate. Aproximativ 0,18 ha;
- În subzonele funcționale V3b și V1a nu este permisă edificarea de locuințe, sunt permise doar funcțiuni specifice din categoria spațiilor verzi, așa cum sunt definite prin Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, la Art.3. Schimbarea destinației imobilelor încadrate ca spații verzi este interzisă;

- În subzona funcțională L3a este permisă construcția de locuințe colective în baza unei documentații de urbanism de palier PUZ;
- În subzona funcțională S1 nu este permisă construirea de locuințe, dar se poate schimba încadrarea urbanistică în baza unei documentații de urbanism de palier PUZ;
- De asemenea, precizăm următoarele: categoria de folosință înscrisă în cartea funciară nu este totuna cu modul de utilizare al terenurilor intravilane definit prin planurile de urbanism.

Anexăm prezentei extras din planșa UTR a PUG Municipiul București, cu delimitarea imobilului care face obiectul solicitării.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. STELIAN DAMEA DAMIAN

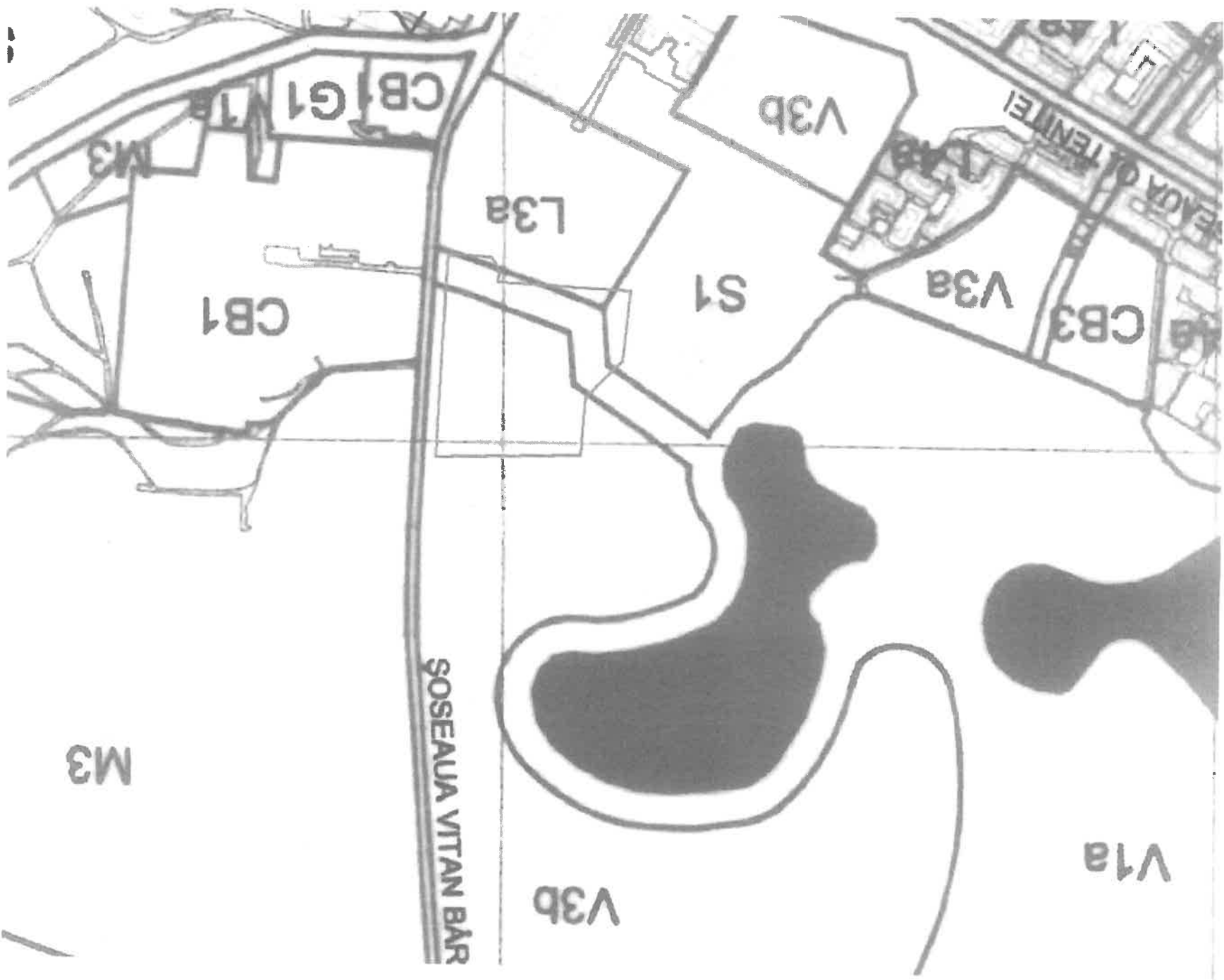


Șef serviciu,
 Arh. Stelian Alexandru CONSTANTINESCU

Întocmit: Bogdan TODERAȘ/2ex./05.02.2024

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
 Tel: 021.305.55.00
<http://www.pmb.ro>





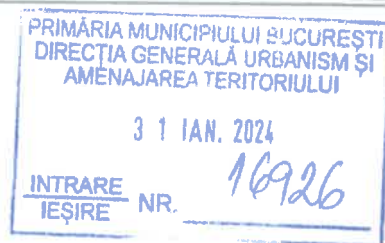


PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu

Serviciul Evidență Patrimoniu

Nr.: 16926 /31.01.2024



DIRECTIA GENERALA URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

Prin prezenta va rugam sa ne transmiteti încadrarea urbanistica a suprafetei înscrise in cartea funciara nr. 220293 si daca raportat la prevederile urbanistice pe aceasta suprafata se pot construi locuințe prin Agentia Nationala pentru Locuinte (A.N.L.), asa cum se prevede in H.G.R. nr. 830/21.09.2000.

Atasam prezentei extrasul de carte funciara nr. 220293.

Va multumim pentru colaborare!

Director Executiv
Patrimoniu
Mariana PERȘUNARU

Șef Serviciu Evidență Patrimoniu,

Camelia Măndescu

Data: 31.01.2024/2ex.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
CABINET VICEPRIMAR 2

28 - AUG. 2023

INTRARE
IEȘIRE

NR. 135600

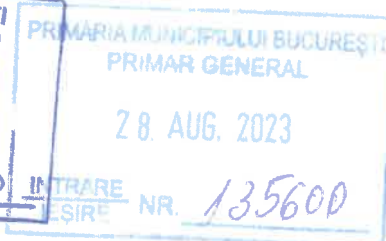
Nr. 135600/ 28.08 /2023

Către,

CABINET VICEPRIMAR 1

CABINET VICEPRIMAR 2

CABINET PRIMAR GENERAL



Urmare rezoluției domnului viceprimar Horia Tomescu, referitoare la întocmirea unui proiect de hotărâre privind solicitarea către Guvernul României de trecere a imobilului situat în șos. Vitan Bârzești nr. 20A, sector 4, în proprietatea municipiului București, vă comunicăm următoarele:

- potrivit art. 292 alin (1) din Codul administrativ, trecerea unui bun din domeniul public al statului în domeniul public al unei unități administrative-teritoriale se face la cererea Consiliului General al Municipiului București prin hotărâre a Guvernului, iar alin (4) prevede că în instrumentul de prezentare și motivare al hotărârii trebuie să se regăsească, în mod obligatoriu, justificarea temeinică a uzului sau interesului public local, ceea ce presupune indicarea destinației ce urmează a o avea bunul respectiv, iar în cazul în care trecerea este condiționată de realizarea unor investiții trebuie să se prevadă termenul și sursa de finanțare;

- imobilul situat în șos. Vitan Bârzești nr. 20A a făcut obiectul Hotărârii Guvernului nr. 830/21.09.2000, prin care s-a transmis un teren, proprietatea publică a statului, în suprafață de 71.220 mp, din administrarea Ministerului Apărării Naționale în administrarea Consiliului General al Municipiului București, destinat construirii de locuințe prin Agenția Națională de Locuințe;

- pe o suprafață de aprox. 2 ha s-a realizat un proiect ANL;

- pentru diferența de aprox. 5 ha, respectiv prin HCGMB nr. 7/29.01.2013 s-a solicitat Guvernului României emiterea unei hotărâri pentru trecerea imobilului situat în

șos. Vitan-Bârzești nr. 20A, sector 4 din proprietatea publică a statului în proprietatea publică a municipiului București, în vederea construirii de locuințe.

Guvernul României nu a dat curs solicitării Municipiului București.

Ulterior, pentru acest amplasament s-a stabilit destinația de "Centru de Excelență în Terapie Oncologică prin Protonoterapie", prin HCGMB nr. 510/23.08.2018, iar prin HCGMB nr. 225/23.04.2019 s-a solicitat Guvernului României atât trecerea din domeniul public al statului în domeniul public al municipiului București, cât și schimbarea destinației.

Nici la această solicitare Guvernul României nu a dat curs.

Având în vedere adresa ASSMB nr. 19398/10.08.2023, prin care solicită renunțarea la realizarea "Centrului de Excelență în Terapie Oncologică prin Protonoterapie", **considerăm că este necesar ca municipiul București să stabilească destinația pentru acest imobil și, ulterior să se întocmească un proiect de hotărâre prin care să se solicite transferul în domeniul public al municipiului București în vederea realizării conform destinației stabilite și ținând cont de reglementările urbanistice.**

Director executiv,
Mariana PERȘUNARU

Șef serviciu,
ing. Camelia Măndescu

Întocmit: Florentina Voiculescu
28.08.2023/2ex



CONFORM CU ORIGINALUL

Consiliul General al Municipiului București



HOTĂRÂRE

privind transmiterea din administrarea Consiliului General al Municipiului București în administrarea Administrației Spitalelor și Serviciilor Medicale București, a imobilului situat în Splaiul Unirii nr. 176, sector 4, în vederea construirii Centrului de Excelență în Terapie Oncologică prin Protonoterapie

Având în vedere expunerea de motive a Primarului General al Municipiului București și raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu nr. 13268/19.07.2018, Direcției Generale Investiții nr. 1319/19.07.2018 și al Administrației Spitalelor și Serviciilor Medicale București nr. 16517/19.07.2018;

Văzând raportul Comisiei sănătate și protecție socială nr. 39/25.07.2018, raportul Comisiei Patrimoniu nr. 92/25.07.2018 și raportul Comisiei juridice și de disciplină nr. 397/25.07.2018 din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Luând în considerare adresele nr. 15214/2018 și nr. 15901/2018 emise de către Administrația Spitalelor și Serviciilor Medicale București;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. c), alin. (5) lit. a), art. 45 alin. (3) și art. 123 alin. (1) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă transmiterea din administrarea Consiliului General al Municipiului București în administrarea Administrației Spitalelor și Serviciilor Medicale București, a imobilului situat în Splaiul Unirii nr. 176, sector 4, în vederea construirii Centrului de Excelență în Terapie Oncologică prin Protonoterapie.

Art.2 Imobilul prevăzut la art. 1 se identifică conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Imobilul prevăzut la art. 1 va fi inventariat de către administrator conform anexei la Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 186/2008.



CONFORM CU ORIGINALUL

Art.4 Schimbarea destinației imobilului atrage după sine abrogarea prezentei hotărâri.

Art.5 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și Administrația Spitalelor și Serviciilor Medicale București vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de 26.07.2018.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian Orlando Culea

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Georgiana Zamfir



București, 26.07.2018
Nr. 378



CONFORM
ORIGINALUL



Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

privind solicitarea către Guvernul României de emitere a unei hotărâri pentru trecerea imobilului situat în București, șos. Vitan – Bârzești nr. 20A, sector 4, în suprafață de 58.400 mp, din proprietatea publică a statului în proprietatea publică a municipiului București în vederea construirii de locuințe

Având în vedere expunerea de motive a Primarului General al Municipiului București și raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu;

Văzând raportul Comisiiei patrimoniu și avizul Comisiei juridice și de disciplină din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

În conformitate cu prevederile:

- Hotărârii Guvernului nr. 830/2000 privind transmiterea unui teren, proprietate publică a statului, din administrarea Ministerului Apărării Naționale în administrarea Consiliului General al Municipiului București, destinat construirii de locuințe prin Agenția Națională pentru Locuințe;
- Hotărârii C.G.M.B. nr. 2/2007 privind abrogarea Hotărârii C.G.M.B. nr. 244/2002 referitoare la trecerea în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4 a terenului în suprafață de 71.220 mp, situat în șos. Olteniței nr. 219, sector 4;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. c) și art. 45 alin. (3) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se solicită Guvernului României emiterea unei hotărâri privind trecerea imobilului situat în București, șos. Vitan – Bârzești nr. 20A sector 4 în suprafață de 58.400 mp, din proprietatea publică a statului în proprietatea publică a municipiului București în vederea construirii de locuințe.

Art.2 Imobilul prevăzut la art. 1 se identifică conform planurilor de amplasament și delimitare prevăzute în anexele nr. 1, nr. 2 și nr. 3 la prezenta hotărâre.

Art.3 Anexele nr. 1, nr. 2 și nr. 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Prezenta hotărâre se comunică Secretarului General al Guvernului României prin grija Secretarului General al Municipiului București.

Art.5 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de 29.01.2013.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Olteanu Cristian Marian

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI.
Tudor Toma

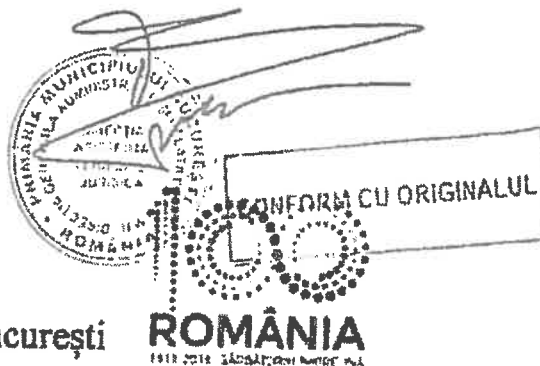
București, 29.01.2013
Nr. 7



CONFORM
CU ORIGINALUL



Consiliul General al Municipiului București



HOTĂRÂRE

privind transmiterea în administrarea Administrației Spitalelor și Serviciilor Medicale București a imobilului situat în Șos. Vitan Bârzești nr. 20A, sector 4, în vederea construirii Centrului de Excelență în Terapie Oncologică prin Protonoterapie

Având în vedere expunerea de motive a Primarului General al Municipiului București și raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu nr. 15301/13.08.2018, Direcției Generale Investiții nr. 1615/13.08.2018 și Administrației Spitalelor și Serviciilor Medicale București nr. 18519/13.08.2018;

Văzând raportul Comisiei sănătate și protecție socială nr. 56/22.08.2018, raportul Comisiei patrimoniu nr. 139/21.08.2018 și raportul Comisiei juridice și de disciplină nr. 531/22.08.2018 din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Luând în considerare adresa nr. 18354/09.08.2018 a Administrației Spitalelor și Serviciilor Medicale București înregistrată la Direcția Patrimoniu cu nr. 15301/10.08.2018;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 36, alin. (2) lit. c), alin. (5) lit. a), art. 45 alin. (3) și art. 123 alin. (1) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRĂȘTE:

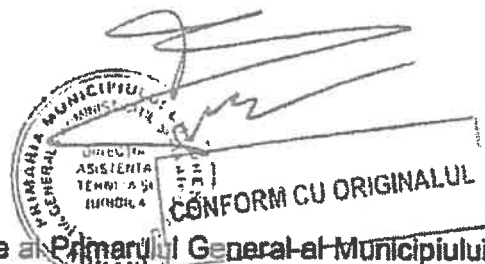
Art.1 Se aprobă transmiterea în administrarea Administrației Spitalelor și Serviciilor Medicale București, instituție publică de interes local aflată în subordinea Consiliului General al Municipiului București, a imobilului situat în Șos. Vitan Bârzești nr. 20A ce reprezintă parte din imobilul situat șos. Olteniței nr. 219, sector 4, ce face obiectul Hotărârii Guvernului nr. 830/2000, în vederea construirii Centrului de Excelență în Terapie Oncologică prin Protonoterapie.

Art.2 Se solicită Guvernului României modificarea Hotărârii Guvernului nr. 830/2000, în sensul schimbării destinației terenului ce reprezintă parte din terenul situat în șos. Olteniței nr. 219, sector 4, din teren destinat construirii de locuințe prin Agenția Națională pentru Locuințe, în teren destinat construirii unității sanitare „Centrul de Excelență în Terapie Oncologică prin Protonoterapie” de către Municipiul București.

Art.3 Imobilul prevăzut la art. 1 situat în Șos. Vitan Bârzești nr. 20A, sector 4, se identifică conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Hotărârea C.G.M.B. nr. 7/2013 și Hotărârea C.G.M.B. nr. 378/2018 se abrogă.

Art.5 Schimbarea destinației imobilului prevăzut la art. 1 atrage după sine abrogarea prezentei hotărâri.



Art.6 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și Administrația Spitalelor și Serviciilor Medicale București vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de 23.08.2018

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Claudiu Daniel Catana



București, 23.08.2018
Nr. 510

**SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**
Georgiana Zamfir



**CONSILIUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

romania2019.eu
Proiect de Decizie

CONFORM CU ORIGINALUL



HOTĂRÂRE

privind solicitarea către Guvernul României de modificare a Hotărârii Guvernului nr. 830/2000 privind transmiterea unui teren proprietate publică a statului, din administrarea Ministerului Apărării Naționale în administrarea Consiliului General al Municipiului București, destinat construirii de locuințe prin Agenția Națională pentru Locuințe

Având în vedere expunerea de motive a Primarului General al Municipiului București și raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu nr. 6541/19.04.2019;

Văzând raportul Comisiei patrimoniu nr. 85/23.04.2019 și raportul Comisiei juridice și de disciplină nr. 297/22.04.2019 din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Ținând cont de adresa nr. 18354/09.08.2018 a Administrației Spitalelor și Serviciilor Medicale București și adresa Secretariatului General al Guvernului nr. 20/5094/T.G./08.04.2019;

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 7/2013, Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 378/2018 și Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 510/2018;

În conformitate cu prevederile art. 9 alin. (1) din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. c), alin. (5) lit. a) și art. 45 alin. (3) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
HOTĂRĂȘTE:**

Art.1 Se solicită Guvernului României modificarea Hotărârii Guvernului nr. 830/2000 în sensul trecerii din domeniul public al statului în domeniul public al municipiului București a unei părți din terenul situat în Șoseaua Olteniței nr. 219 , sector 4 (actual Șoseaua Vitan Bărzești nr. 20 A, sector 4) transmis în administrarea Consiliului General al Municipiului București și declararea acestei părți din bun de interes public național în bun de interes public local, în vederea construirii Centrului de Excelență în Terapie Oncologică prin Protonoterapie de către Municipiul București.

Art.2 Partea de imobil menționată la art. 1 se identifică conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Schimbarea destinației imobilului prevăzut la art.1 atrage după sine abrogarea prezentei hotărâri, iar imobilul revine de drept în domeniul public al statului.

Art.4 Art 2 al Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 510/2018 se abrogă.

Art.5 Prezenta hotărâre va fi comunicată Secretariatului General al Guvernului prin grija Secretariatului General al Municipiului București



Art.6 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și Secretarul General al Municipiului București vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de 23.04.2019.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Anca Daniela Raiciu



SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Georgiana Zamfir



București, 23.04.2019
Nr. 225

CONFORM CU ORIGINALUL



CARTE FUNCİARĂ NR. 220293
COPIE

Carte Funciară Nr. 220293 Bucuresti Sectorul 4

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Sos Vitan Barzesti, Nr. 20A, Jud. Bucuresti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	220293	58.636	BUN APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
36843 / 06/12/2013		
Act Administrativ nr. 7, din 29/01/2013 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI (act administrativ nr. 244/08-05-2008 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI; act administrativ nr. 45/28-02-2011 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI; act administrativ nr. 135/21-06-2001 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI; hotărare nr 50/31.05.2006 emisa de CL Sector 4; hotărare nr 2 /18.01.2007 emisa de CGMB; certificat nr 12293/20.08.2013 emis de PMB-Serviciul Cadastru; documentatie cadastrală nr 36843/06.12.2013 emisa de OCPIB);		
B1	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE pana la depunerea extraselor de pe inventarul centralizat atestat de Guvern în condițiile legii conform art 40 al 5 din Legea 7/1996 rep., dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) STATUL ROMAN		
Act Administrativ nr. 830, din 21/09/2000 emis de GUVERNUL ROMANIEI;		
B2	Intabulare, drept de ADMINISTRARE pana la intabularea definitiva a dreptului de proprietate în favoarea STATULUI ROMAN, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI		

C. Partea III. SARCINI .

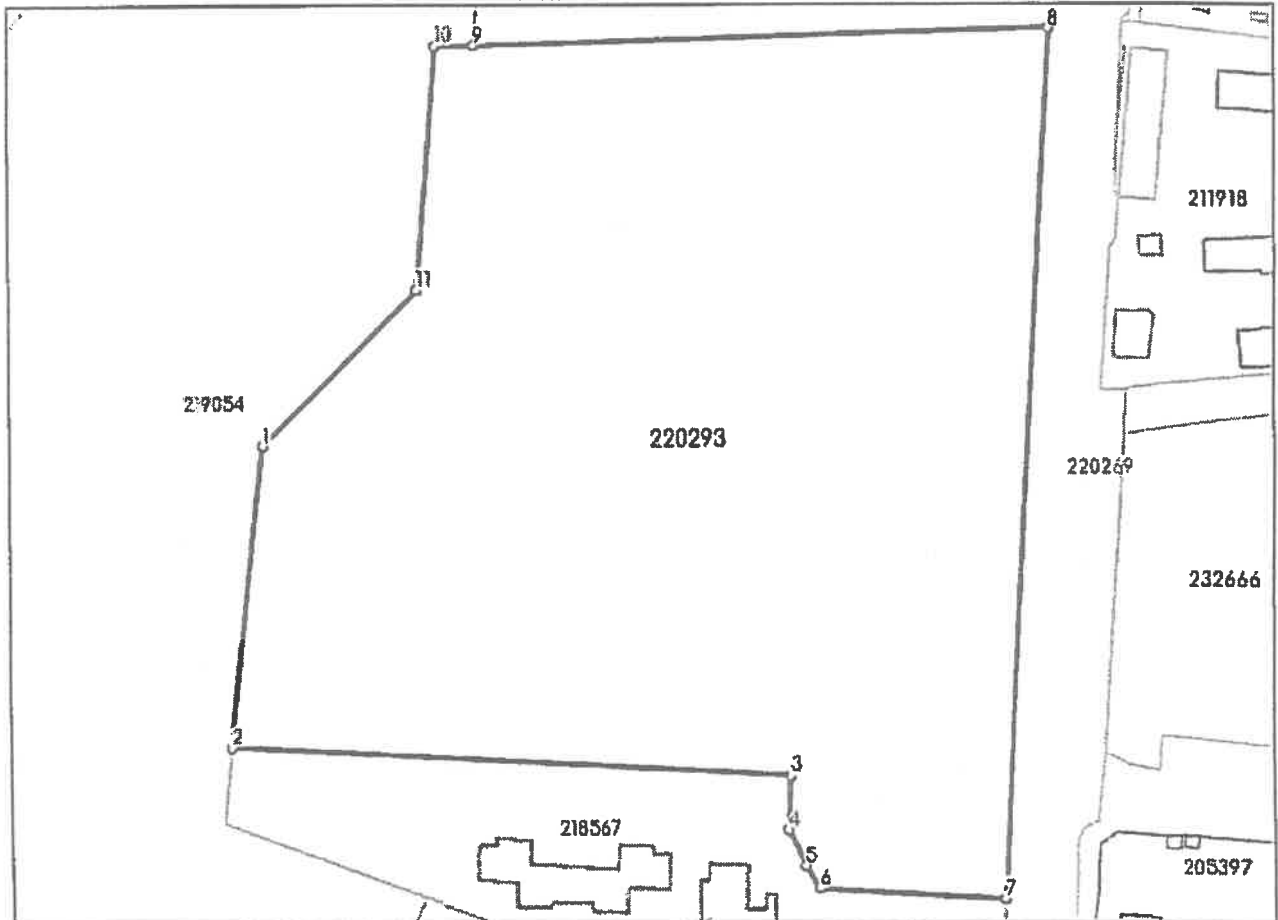
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
220293	58.636	BUN APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra. vilan.	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curt construcții	DA	58.636	-	-	-	

Lungime Segmente

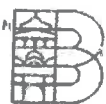
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	100.212
2	3	187.589
3	4	17.987
4	5	13.136
5	6	8.789
6	7	60.857

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	287.274
8	9	190.982
9	10	13.063
10	11	80.007
11	1	72.546

** 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.



DIRECȚIA PATRIMONIU - Serviciul Patrimoniu și Cadastru

11/10

Către Direcția Patrimoniu PMB

*Intocmire proiect HCEMB prin care cerem
Guvernului României terenul în proprietate*

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ADMINISTRAȚIA SPITALELOR
ȘI SERVICIILOR MEDICALE BUCUREȘTI

INTRARE / IESIRE 19398
Ziua 10 Luna 08 An 2023

Către:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CABINET VICEPRIMAR 2

B-dul Regina Elisabeta, Nr. 47, Sector 5, cod postal 050013, București

Domnului Viceprimar Horia TOMESCU

Referitor la: *Imobilul situat în șos. Vitan Bârzești nr. 20A, sector 4, București, în vederea*

construirii Centrului de Excelență în Terapie Oncologică prin Protonoterapie

DIRECȚIA PATRIMONIU

21-08-2023

Stimate Domnule Viceprimar,

În virtutea atribuțiilor sale, prin proiectele inițiate, Administrația Spitalelor și Serviciilor Medicale București a fost permanent preocupată de promovarea sănătății populației, de oferirea de servicii medicale la standarde înalte, precum și de creșterea gradului de confort al pacientului prin asigurarea unor condiții optime pe perioada internărilor și a vizitelor în spitalele administrate.

Vă informăm că, încă din anul 2018, instituția noastră a făcut demersuri pentru preluarea în administrare a unui imobil în vederea construirii Centrului de Excelență în Terapie Oncologică prin Protonoterapie și vă aducem la cunoștință că s-au făcut toate diligențele necesare pentru a asigura legalitatea acestei solicitări.

Având în vedere:

- Adresa ASSMB nr. 8599/20.03.2019, adresată Secretariatului General al Guvernului, referitor la posibilitatea modificării prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 830/2000 privind transmiterea unui teren, proprietate publică a statului, din administrarea Ministerului Apărării Naționale în administrarea Consiliului General al Municipiului București, destinat construirii de locuințe prin Agenția Națională pentru Locuințe, în sensul schimbării destinației terenului situat în Șos. Vitan Bârzești nr. 20A, Sector 4, București;
- Adresa Secretariatului General al Guvernului nr. 20/5094/08.04.2019, înregistrată la ASSMB cu nr. 11479/16.04.2019;
- Hotărârea Consiliul General al Municipiului București nr. 225/2019, privind solicitarea către Guvernul României de modificare a Hotărârii Guvernului nr. 830/2000 privind transmiterea unui teren, proprietate publică a statului, din administrarea Ministerului Apărării Naționale în administrarea Consiliului General al Municipiului București, destinat construirii de locuințe prin Agenția Națională pentru Locuințe;

DIRECȚIA PATRIMONIU - Serviciul Patrimoniu și Cadastru

În consecință, în raport cu cele mai sus menționate, vă rugăm să aprobați inițierea unui proiect de hotărâre prin care să renunțăm la solicitarea privind transmiterea în administrarea Administrației Spitalelor și Serviciilor Medicale București a imobilului situat în Șos. Vitan Bărzești nr. 20A, sector 4, în vederea construirii Centrului de Excelență în Terapie Oncologică prin Protonoterapie, respectiv abrogarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 510/23.08.2018.

Interesul Administrației Spitalelor și Serviciilor Medicale București este de a gestiona și întreține eficient patrimoniul instituției și, de aceea, considerăm oportun să inițiem acest demers.

Vă transmitem atașat următoarele:

- Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 510/23.08.2018;
- Adresa Adresa ASSMB nr. 8599/20.03.2019, adresată Secretariatului General al Guvernului, referitor la posibilitatea modificării prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 830/2000;
- Adresa Secretariatului General al Guvernului nr. 20/5094/08.04.2019, înregistrată la ASSMB cu nr. 11479/16.04.2019;
- Hotărârea Consiliul General al Municipiului București nr. 225/2019, privind solicitarea către Guvernul României de modificare a Hotărârii Guvernului nr. 830/2000 privind transmiterea unui teren, proprietate publică a statului, din administrarea Ministerului Apărării Naționale în administrarea Consiliului General al Municipiului București, destinat construirii de locuințe prin Agenția Națională pentru Locuințe.

Cu deosebită considerație,

DIRECTOR GENERAL
Gabriela Oana STIVACHE



Director General Adjunct
Cristian PLUTĂ

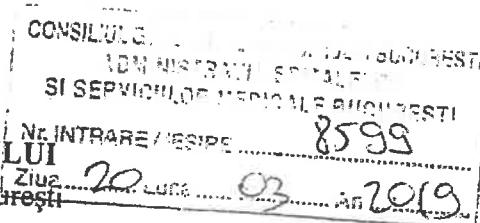
Director Direcția Patrimoniu
Ioana OLTEANU

CĂTRE:

SECRETARIATUL GENERAL AL GUVERNULUI

Palatul Victoria, Piața Victoriei nr. 1, Sector 1, București

Fax: 021/313.98.46, E-mail: drp@gov.ro



În atenția:

Domnului Secretar General al Guvernului, Toni GREBLĂ

Referitor la: Modificare H.G. nr. 830/21.09.2000

Prin prezenta, vă rugăm să ne comunicați stadiul măsurilor întreprinse în vederea modificării H.G. nr. 830/2000, în sensul schimbării destinației terenului situat în Șos. Vitan Bârzești nr. 20 A, sector 4, ce face parte din terenul situat în Șos. Olteniței nr. 219, sectorul 4, din teren destinat construirii de locuințe, prin Agenția Națională pentru Locuințe, în teren destinat construirii unității sanitare - Centrul de Excelență în Terapie Oncologică prin Protonoterapie, de către Municipiul București, prin Administrația Spitalelor și Serviciilor Medicale București.

Atașăm în copie, următoarele documente:

- HCGMB nr. 510/23.08.2019, privind transmiterea în administrarea Administrației Spitalelor și Serviciilor Medicale București a imobilului situat în Șos. Vitan Bârzești nr. 20 A, sector 4, în vederea construirii Centrului de Excelență în Terapie Oncologică prin Protonoterapie;
- Adresa ASSMB nr. 23038/02.10.2018, înregistrată la Direcția Patrimoniu a Primăriei Municipiului București cu nr. 19411/02.10.2018.
- Adresa Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului București nr. 19411/09.10.2019;
- Adresa Secretariatului General al Guvernului nr. 2975/12.10.2018, înregistrată la Direcția Patrimoniu a Primăriei Municipiului București cu nr. 20533/16.10.2018;
- Adresa Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului București nr. 19411/13.11.2019, înregistrată la Secretariatul General al Guvernului cu nr. 15845/13.11.2018;
- Adresa Secretariatului General al Guvernului nr. 3366/16.11.2018, înregistrată la Direcția Patrimoniu a Primăriei Municipiului București cu nr. 23566/21.11.2018.

Cu stimă,

DIRECTOR GENERAL,
Ec. Daniela BLINDU

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
Ec. Diana NEACȘU

DIRECTOR ADMINISTRATIV,
Ec. Eleonora MĂNUC

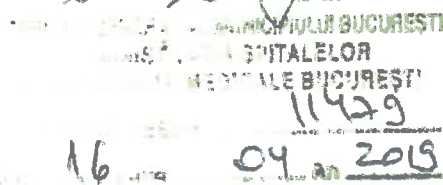
Șef Serviciu Patrimoniu,
Ec. Florina HRISTEA



SECRETARIATUL GENERAL AL GUVERNULUI

Dus la H. 2000
Dus la M. 2000
Dus la B. 2000

A 2

romania2019.eu
Președinția României la Consiliul Uniunii EuropeneNr. 20 / 5094 / T.G.
Data 08.04.2019**ADMINISTRAȚIA SPITALELOR ȘI SERVICIILOR MEDICALE
BUCUREȘTI****Doamnei director general DANIELA BLÎNDU**

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 8599/2019, înregistrată la Secretariatul General al Guvernului sub nr. 20/5094/TG/2019, referitor la posibilitatea modificării prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 830/2000 privind transmiterea unui teren, proprietate publică a statului, din administrarea Ministerului Apărării Naționale în administrarea Consiliului General al Municipiului București, destinat construirii de locuințe prin Agenția Națională pentru Locuințe, în sensul schimbării destinației terenului situat în Șos. Vitan Bârzești nr.20A, sector 4, vă comunicăm următoarele:

Secretariatul General al Guvernului, sesizat de Primăria Municipiului București cu solicitarea de a întreprinde măsurile stabilite prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr.510/2018 privind transmiterea în administrarea Administrației Spitalelor și Serviciilor Medicale București a imobilului situat în Șos. Vitan Bârzești nr.20A, sector 4, în vederea construirii Centrului de Excelență în Terapie Oncologică prin Protonoterapie, a efectuat demersuri la Ministerul Apărării Naționale, care a arătat că subiectul se află în sfera de competență a Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, întrucât imobilul în discuție nu se mai află în administrarea instituției militare.

Față de această împrejurare, facem următoarele precizări:

Consiliul General al Municipiului București (CGMB) a adoptat Hotărârea nr.510/23.08.2018, respectiv transmiterea în administrarea Administrației Spitalelor și Serviciilor Medicale (ASSMB) a imobilului situat în Șos. Vitan Bârzești nr. 20A, în vederea construirii Centrului de Excelență în Terapie Oncologică prin Protonoterapie.

La art. 2 din hotărârea menționată, CGMB solicită Guvernului României modificarea Hotărârii Guvernului nr.830/2000 privind transmiterea unui teren, proprietate publică a statului, din administrarea Ministerului Apărării Naționale în administrarea Consiliului General al Municipiului București, destinat construirii de locuințe prin Agenția Națională pentru Locuințe, astfel încât destinația terenului transmis de CGMB în administrarea AASMB să se modifice din teren destinat

construirii de locuințe ANL în teren destinat construirii unității sanitare Centrul de Excelență în Terapie Oncologică prin Protonoterapie.

Cu privire la situația juridică a imobilului situat în Șos. Vitan-Bârzești nr.20A, sector 4, București, precizăm că prin Hotărârea Guvernului nr.830/2000 s-a aprobat transmiterea terenului situat în Municipiul București, Șos. Olteniței nr.219 sector 4, în suprafață de 71.220 mp., proprietate publică a statului, din administrarea Ministerului Apărării Naționale în administrarea CGMB, destinat construirii de locuințe prin Agenția Națională pentru Locuințe.

Menționăm că imobilul situat în Șos. Vitan Bârzești nr.20 A, sector 4, București, în suprafață de 58.400 mp., vizează o parte a imobilului din Șos. Olteniței nr.219, sector 4, în suprafață de 71.220 mp.

Extrasul de CF nr.220293 privind terenul situat în Șos. Vitan Bârzești nr.20 A, sector 4, București, în suprafață de 58.400 mp., are înscris în foaia de proprietate Statul Român, CGMB fiind doar administrator.

Soluția adoptată de către organul deliberativ al administrației publice locale, CGMB, de transmiterea a terenului situat în Șos. Vitan-Bârzești nr.20A, sector 4, București, în administrarea ASSMB, concomitent cu solicitarea adresată Guvernului României de a schimba destinația terenului stabilită prin Hotărârea nr.830/2000, nu ține cont de următoarele:

a) la momentul emiterii Hotărârii Guvernului nr.830/2000 cadrul legal aplicabil, respectiv art.12 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, **permitea ca un imobil aflat în domeniul public al statului să fie transmis în administrarea unei unități administrativ-teritoriale;**

b) nu se poate identifica temeiul legal în baza căruia CGMB a aprobat transmiterea imobilului situat în Șos. Vitan Bârzești nr.20 A în administrarea ASSMB, în vederea construirii Centrului de Excelență în Terapie Oncologică prin Protonoterapie; dreptul de administrare este un dezmembrământ al dreptului de proprietate, iar imobilul respectiv aparține domeniului public al statului, așa încât doar Guvernul poate constitui un drept de administrare asupra acestuia.

Ca urmare a intrării în vigoare a Noului Cod civil, precum și ca urmare a practicii Curții Constituționale (a se vedea în acest sens **Decizia Curții Constituționale nr.1/2014¹**), s-a stabilit regimul juridic al dreptului real de administrare, corespunzător

¹ Pct.195 din Decizie prevede: "(...) Curtea observă că statul păstrează dreptul de proprietate publică și conferă administrarea unei autorități a administrației publice locale, măsură legislativă care nu este compatibilă cu regimul juridic al dreptului real de administrare, corespunzător dreptului de proprietate publică, care presupune constituirea acestuia prin acte juridice de drept administrativ, în cadrul unor raporturi de subordonare. Însă din moment ce nu există raporturi de subordonare între Guvern, în calitate de administrator general al bunurilor aparținând domeniului public al statului, pe de o parte, și un consiliu local, pe de altă parte, Curtea reține că imposibilitatea juridică de constituire a dreptului real de administrare indică faptul că intenția de reglementare vizează transmiterea dreptului de proprietate".

dreptului de proprietate publică, care presupune constituirea acestuia prin acte juridice de drept administrativ, în cadrul unor raporturi de subordonare, ceea ce nu este cazul în prezenta speță.

În concluzie, în vederea construirii Centrului de Excelență în Terapie Oncologică prin Protonoterapie pe terenul situat în Șos. Vitan Bârzești nr.20 A, sector 4, București, în suprafață de 58.400 mp, soluția legală o constituie transmiterea terenului respectiv din domeniul public al statului în domeniul public al Municipiului București.

Față de cele prezentate, vă rugăm să vă adresați Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, în vederea analizării și, după caz, promovării unui proiect de hotărâre a Guvernului, în condițiile legii.

Cu stimă,

SECRETAR GENERAL AL GUVERNULUI



TONI GREN

ASOCIEREA

MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan în suprafață de 58636 mp, cu număr cadastral 220293 înscris în Cartea Funciară 220293 a sectorului 4, Vitan Bârzești Nr. 20A, Bucuresti



Beneficiar : Municipiul Bucuresti

Numărul raportului: 159145

Data evaluării: 25.09.2024

CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
1.1. Identificarea evaluatorului	6
1.2. Identificarea clientului/utilizatorilor/solicitantului	6
1.3. Identificarea subiectului evaluării	6
1.4. Scopul evaluării	6
1.5. Tipul valorii	7
1.6. Premisa valorii	8
1.7. Data evaluării / Data raportului / Inspecția	8
1.8. Moneda raportului	8
1.9. Documentarea pentru efectuarea evaluării	8
1.10. Natura si sursa informațiilor utilizate	9
1.11. Ipoteze și ipoteze speciale	9
1.12. Restricții de utilizare	10
1.13. Declararea conformității cu standardele ANEVAR	10
1.14. Raportare	11
1.15. Cadrul general-termeni, definiții, principii și concepte	11
2. PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR	13
2.1. Localizarea și descrierea terenului	13
2.2. Descrierea și analiza pieței specifice.....	18
2.3. Cea mai bună utilizare.....	24
3. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL.....	25
3.1. Aspecte teoretice.....	25
3.2. Abordarea prin piață pentru teren.....	26
Reconcilierea valorilor si analiza rezultatelor	30
4. ANEXE	31

ADRESA DE ÎNSOȚIRE

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr. 321/30.07.2024 pe baza notei de comanda nr. **159145/25.09.2024**

Prezentul raport de evaluare se referă la dreptul de proprietate deținut de Municipiul București asupra unui Teren intravilan în suprafață de 58636 mp, cu număr cadastral 220293 înscris în Cartea Funciară 220293 a sectorului 4, Vitan Bârzești Nr. 20A, București

Raportul a fost întocmit în vederea evaluării bunurilor proprietate publică terenuri în conformitate cu dispozițiile art. (3) și art. (5)-(11) și art. 13 din Normele Metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice din OMFP nr. 3471/2008, precum și pe baza dispozițiilor art. (2), indice 2 din OG nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice.

În conformitate cu prevederile legale care reglementează contabilitatea autorităților publice, evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situație financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerințele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile. Se aplică și principiile conținute în Standardele generale de evaluare (SEV 101, 102, 103, 104, 105), cu excepția cazului în care acestea sunt modificate în mod special de către o cerință a standardului de contabilitate relevant sau a acestui standard.

Scopul evaluării este estimarea valorilor contabile a activelor fixe de natura terenurilor în vederea înregistrării în situațiile financiare. La baza evaluării au stat informațiile furnizate de către Municipiul București.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

- Termenii de referință ai evaluării
- Prezentarea și analiza datelor
- Abordarea în evaluare și raționamentul
- Anexa

În urma aplicării metodologiei mai sus menționate, în condițiile termenilor de referință, având în vedere condițiile limitative privind inspecția și documentarea, ipotezele de lucru și ipotezele speciale emise în cadrul acestui raport de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea justă pentru terenul subiect este:

	Euro	Lei
Valoarea justă (euro/mp)	73	363
Valoarea justă totală	4.280.000	21.296.424

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt :

- Valoarea a fost obținută ținând seama de condițiile limitative privind documentarea și inspecția, termenii de referință, ipotezele și aprecierile prezente în raport.
- Valoarea este valabilă la data evaluării și pentru destinația precizată în raport.

- Valoarea estimată reprezintă opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietății imobiliare.

Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Evaluatorul menționează că nu are cunoștință de existența unui conflict de interese care să-l împiedice să realizeze acest raport de evaluare pentru clientul mai sus menționat. Opiniile și estimările exprimate în raport au fost făcute pe baza celui mai bun raționament și nu garantează îndeplinirea lor în cazul unei tranzacții. Orice acțiune întreprinsă de client sau oricare altă parte implicată trebuie să se bazeze pe raționamentul lor, iar în procesul decizional trebuie luați în calcul și alți factori, nu numai elementele prezentate în acest raport.

SC MAPPS MASTER APPRAISAL SRL

Alexe Mariana



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea evaluatorului

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr. 321/30.07.2024 pe baza notei de comanda nr. 159145/25.09.2024.

Raportul a fost întocmit de Debrezeni Alexandru, membru titular ANEVAR cu nr. legitimație 12034, specializare EI, EPI.

1.2. Identificarea clientului/utilizatorilor/solicitantului

Identificarea clientului/solicitantului

Clientul raportului este Municipiul București.

Identificarea utilizatorului/utilizatorilor

Utilizatorul raportului este Municipiul București.

Condiții referitoare la utilizarea raportului

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca „cititor îndreptățit” al raportului de evaluare.

1.3. Identificarea subiectului evaluării

Subiectul evaluării este:

Teren intravilan în suprafață de 58636 mp, cu număr cadastral 220293 înscris în Cartea Funciară 220293 a sectorului 4, Vitan Bârzești Nr. 20A, București

În prezentul raport de evaluare este evaluat dreptul absolut de proprietate deținut de Primăria Municipiului București asupra terenului.

1.4. Scopul evaluării

Scopul evaluării este stabilirea valorii de inventar, raportarea financiară, respectiv înregistrarea valorii juste în situațiile financiare.

Estimarea valorii juste a terenurilor pentru raportare financiară, se face în baza prevederilor legale.

Principalele prevederi legale cu incidență asupra activității de reevaluare active sunt:

- Ordinului ministrului finanțelor publice nr.1917/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice cu modificările și completările aduse prin OMFP nr. 3259/2017,
- Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia,

- Ordonanța Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice (versiunea actualizată), aprobată prin Legea nr. 493/2003, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul Ministrului Economiei și Finanțelor nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice.

1.5. Tipul valorii

Raportul a fost întocmit în vederea evaluării bunurilor proprietate publică terenuri în conformitate cu dispozițiile art. (3), art. (5)-(11) și art. 13 din Normele Metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice din OMFP nr. 3471/2008, precum și pe baza dispozițiilor art. (2), indice 2 din OG nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice.

În conformitate cu prevederile legale care reglementează contabilitatea autorităților publice, evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situație financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerințele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile. Se aplică și principiile conținute în Standardele generale de evaluare (SEV 101, 102 și 103), cu excepția cazului în care acestea sunt modificate în mod special de către o cerință a standardului de contabilitate relevant sau a acestui standard.

În conformitate cu scopul evaluării, tipul valorii este valoarea justă.

Valoarea justă a unui bun reprezintă suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bună voie între două părți aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții cu prețul determinat obiectiv. Pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață.¹

IFRS 13 definește valoarea justă ca prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.

OCDE (Organizația pentru Cooperare și Dezvoltare Economică) definește valoarea justă de piață ca prețul pe care un cumpărător decis l-ar plăti unui vânzător hotărât într-o tranzacție pe piața liberă.

Valoarea justă reprezintă prețul care ar fi convenit, în mod rezonabil, între două părți specifice, pentru schimbul unui activ. Deși s-ar putea ca părțile să fie independente între ele și negocierea să fie nepărtinitoare, nu este necesar ca activul să fie expus pe piață, iar prețul convenit poate fi unul care reflectă mai degrabă avantajele sau dezavantajele specifice ale proprietății pentru părțile implicate decât cele de pe piață, în ansamblul ei.

Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Definiția valorii juste, prezentată

¹ MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE ORDIN 1917/2005 (actualizat) pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, în temeiul prevederilor art. 11 alin. (5) din Hotărârea Guvernului nr. 208/2005 privind organizarea și funcționarea Ministerului Finanțelor Publice și a Agenției Naționale de Administrare Fiscală, cu modificările și completările ulterioare, în baza prevederilor art. 4 din Legea contabilității nr. 82/1991, republicată.

în IFRS, este diferită de definiția de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiția valorii juste din IFRS este coerentă cu definiția valorii de piață. Valoarea justă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, valoarea de piață cere ca orice avantaj, care nu ar fi optenabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare. ²

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.

1.6. Premisa valorii

Cea mai buna utilizare a terenului.

1.7. Data evaluării / Data raportului / Inspecția

Data evaluării	01.10.2024
Data redactării raportului	01.10.2024
Data inspecției	01.10.2024

Inspecția a fost efectuată de dl Debrezeni Alexandru evaluator membru titular ANEVAR, cu specializarea EPI, EI și nr. legitimație 12034, însoțit de Florin Barbu.

1.8. Moneda raportului

Moneda raportului	Euro și Lei
Cursul BNR euro/leu la data evaluării	4,9758

1.9. Documentarea pentru efectuarea evaluării

În vederea estimării valorii de piață, evaluatorul a întreprins următoarele acțiuni de documentare și analiză:

- a citit și analizat documentele referitoare la imobil
- a realizat analiza pieței imobiliare
- a efectuat inspecția terenului

Documentele în copie puse la dispoziție de către beneficiar și prezentate în ANEXA 3 sunt următoarele:

- Extras Carte Funciară 220293 a sectorului 4 București – neutilizabilă în circuitul civil

² Standardele ANEVAR, SEV 104, par. 30.1-30.7

1.10. Natura si sursa informațiilor utilizate

Informațiile utilizate la elaborarea acestui raport de evaluare și pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție au fost considerate de acesta ca fiind corecte, de încredere și suficiente în realizarea scopului declarat.

Sursele de informații utilizate au fost:

- documente, date și informații primite de la client sau culese la inspecție
- date și informații de la firmele specializate și de pe internet (site-uri specializate);
- reviste și publicații de specialitate.

În redactarea lucrării evaluatorul a respectat STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022 obligatorii pentru membrii Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

1.11. Ipoteze și ipoteze speciale

- Având în vedere scopul evaluării, terenul a fost evaluat în ipoteza dreptului deplin de proprietate.
- Imobilul a fost evaluat în ipoteza liber de sarcini, fără a se ține cont de ipoteci, litigii în curs sau de servituți, suprafețe sau alte drepturi rezultate prin dezmembrarea dreptului absolut de proprietate.
- Opinia evaluatorului referitoare la dreptul de proprietate nu trebuie considerată ca fiind o opinie legală. Opinia evaluatorului referitoare la dreptul de proprietate s-a bazat pe documentele prezentate de client/beneficiar, fără a se efectua verificări suplimentare. Proprietatea analizată este considerată tranzacționabilă așa cum cere definiția valorii de piață din STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022, valabile la data evaluării.
- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării părților ascunse sau invizibile ale proprietății imobiliare subiect sau asupra condițiilor adverse de mediu care pot majora sau micșora valoarea acesteia.
- Evaluatorului nu i-a fost solicitat și nu i-a fost pus la dispoziție nici un fel de studiu asupra structurii, gradului de poluare a solului sau condițiilor adverse de mediu și nu are cunoștință despre lucrări de acest gen. Evaluatorul nu este calificat să facă astfel de lucrări. Terenul este evaluat în ipoteza de lucru că are structura ce permite construirea de clădiri și construcții în conformitate cu regulamentul urbanistic din zona și nu prezintă urme de poluare ce ar necesita acțiuni de decontaminare.
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse publice pe care le consideră a fi credibile și conforme cu realitatea. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de părți.
- În cazul în care nu este specificat în alt fel, existența substanțelor periculoase/poluante, care pot sau nu să se afle pe proprietate, nu a fost observată de evaluator. Evaluatorul nu știe de existența acestor materiale/substanțe și nu este calificat să identifice aceste substanțe. Prezența substanțelor periculoase/poluante pot afecta substanțial valoarea proprietății. Evaluatorul a considerat că acest gen de substanțe nu se află pe terenul care face subiectul evaluării.
- Valorile estimate în acest raport sunt bazate pe starea actuală a economiei naționale. Previziunile, proiecțiile și costurile previzionate sunt bazate pe datele curente de piață și pe date anticipate pe termen mediu și scurt în condiții de stabilitate economică.

- Evaluarea s-a bazat doar pe documentele enumerate mai sus care au fost puse la dispoziție de Client și care sunt prezentate în ANEXA 3. În cazul punerii la dispoziție a altor documente, evaluatorul își rezervă dreptul de a modifica valorile estimate.
- Evaluarea se face în premisa de cea mai bună utilizare a terenului.

IPOTEZE SPECIALE – nu sunt

Limitări privind inspecția:- nu sunt

Condiții limitative

Limitări privind documentarea:

- Nu a fost pus la dispoziție certificatul de urbanism

1.12. Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și/sau al utilizatorului desemnat. Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop. Utilizarea raportului se va face doar în vederea vânzării.

Nu este permisă folosirea raportului integral sau parțial de către o terță persoană, (nedesemnată), nici de către un alt evaluator nesemnatar al prezentului raport fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al evaluatorului.

Prezentul raport este valabil doar pentru bunul precizat iar valorile obținute sunt valabile doar pentru data evaluării. Raportul de evaluare nu poate fi utilizat pentru un alt bun, fie el și identic, și nici pentru o altă dată.

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la datele confidențiale cuprinse în acesta, nu poate fi publicat, distribuit nici inclus într-un document destinat publicității, integral sau parțial, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei, conținutului și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru efectele juridice ce ar putea decurge din utilizarea, publicarea integrală sau parțială a prezentului raport de evaluare cu ignorarea restricțiilor.

1.13. Declararea conformității cu standardele ANEVAR

În redactarea lucrării evaluatorul a respectat STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022.

Standardele utilizate în prezentul raport de evaluare sunt:

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)

- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- SEV 430 Evaluări pentru raportarea financiară

1.14. Raportare

Prezentul raport de evaluare respectă termenii de raportare solicitați prin standardul SEV 103 – Raportare (IVS 103) agreeți împreună cu clientul, respectiv:

- Raportul de evaluare comunică informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.
- Raportul de evaluare este prezentat într-un mod coerent, ușor de înțeles, pentru a permite cititorului îndreptățit o înțelegere clară a evaluării.
- Pentru a înțelege rezultatul evaluării, raportul va face trimitere la abordările sau la abordarea aplicată, la datele cheie de intrare utilizate și la raționamentele principale care au condus la concluziile evaluării.
- În raport nu sunt prezentate toate informațiile sursă (date de intrare), respectiv studii de piață, informații din piață, date din arhiva evaluatorului, date financiare ale clientului, alte informații utilizate ca date de intrare și nici fișele de calcul, analize de date secundare, detalierea metodelor și tehnicilor utilizate pentru obținerea valorilor. Toate acestea se regăsesc în dosarul de lucru al evaluatorului, care va fi păstrat pentru o perioadă rezonabilă de timp în conformitate cu SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102).

1.15. Cadrul general-termeni, definiții, principii și concepte

Interpretarea defectuoasă atribuită anumitor termeni folosiți poate conduce la neînțelegeri și interpretări eronate ale raportului de evaluare. Aceasta constituie o problemă atunci când cuvintele uzuale au înțelesuri specifice pentru o anumită disciplină. Este cazul termenilor preț, cost, piață și valoare așa cum sunt utilizați de disciplina evaluarea proprietăților și definiți în STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022 ANEVAR.

Client - o parte care angajează contractual un evaluator pentru serviciile de evaluare.

Utilizator desemnat – clientul sau orice altă persoană fizică sau juridică căreia i se acordă de către evaluator, printr-un înscris, dreptul de a utiliza, în anumite condiții, raportul de evaluare.

Preț- este termenul utilizat pentru o sumă cerută, oferită sau plătită pentru un bun sau serviciu. Prețul de vânzare este un fapt istoric, indiferent dacă a fost făcut public sau dacă a fost confidențial. Datorită capacității financiare, motivațiilor sau intereselor speciale ale unui vânzător sau cumpărător, prețul plătit pentru bunuri sau servicii poate avea sau nu legătură cu valoarea care ar putea fi atribuită de către alții acelor bunuri sau servicii. Totuși prețul constituie, în general, o indicație asupra valorii relative date bunurilor sau serviciilor de către un anumit cumpărător și/sau vânzător, în anumite situații particulare.

Costul - reprezintă prețul plătit de cumpărător pentru bunuri sau servicii, sau suma necesară pentru a crea sau a produce bunul sau serviciul de către producător. În momentul în care s-a finalizat bunul sau serviciul, costul acestora devine un fapt istoric. Prețul plătit pentru un bun sau un serviciu reprezintă costul acestora pentru cumpărător.

Piața - este mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul pieței. Conceptul de piață presupune că bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va răspunde la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilitate a prețului, în funcție de capacitatea și cunoștințele proprii, de imaginea proprie asupra utilității relative a bunurilor și/sau serviciilor, precum și de nevoile și dorințele individuale. O piață poate fi locală, regională sau internațională.

Valoarea - este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii. Conceptul economic de valoare reflectă optica pieței asupra beneficiilor celui care deține bunurile sau primește serviciile, la data evaluării.

Prin urmare, valoarea este un preț ipotetic, iar ipoteza pe baza căreia este calculată este determinată de tipul de valoare adoptat. Un tip de valoare este definit în IVS2 ca o reflectare a principiilor fundamentale de evaluare, la o dată specificată.

Valoarea de piață este o reprezentare a valorii de schimb, adică suma de bani pe care o proprietate ar aduce-o dacă ar fi oferită spre vânzare pe o piață liberă, la data evaluării, conform cerințelor care corespund definiției valorii de piață.

Valoarea de piață - este suma estimată pentru care o proprietate (activ) 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 constrângeri.

Valoarea de piață este înțeleasă ca fiind valoarea unui activ, estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau de cumpărare și fără includerea niciunei taxe și impozit asociat (e).

2. PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR

2.1. Localizarea și descrierea terenului

Localizare

Identificare cadastrala CF

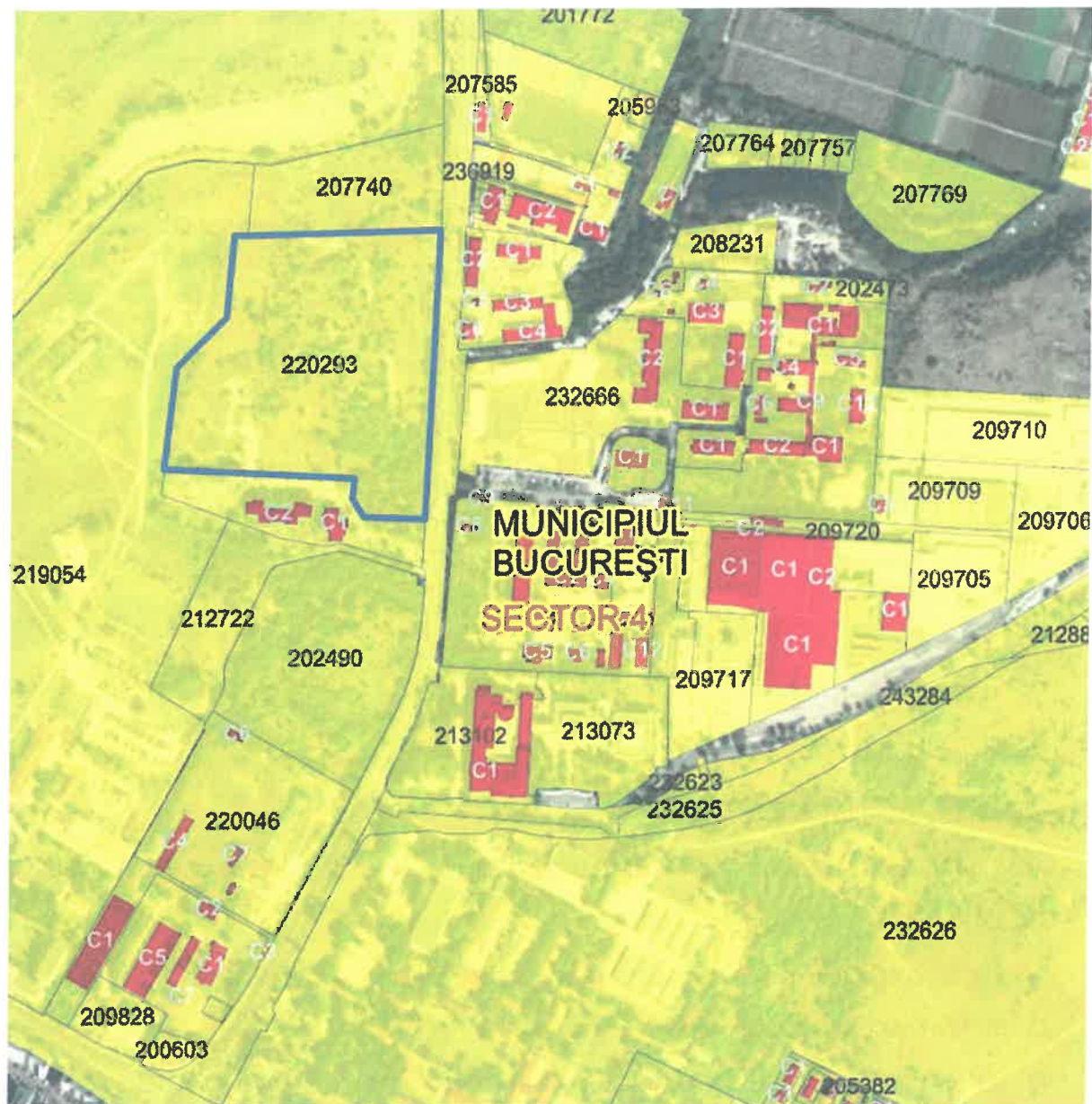
Incadrare PUG



zona - V3b

V3b - Complexe și baze sportive (Stadionul Giulești, Parcul Sportiv Dinamo, Complex Sportiv Steaua, Stadionul Progresul, Arenele B.N.R., Baza Sportivă Pescărușul (Bucureștii Noi), Baza Sportivă C.C.C.F. (Bucureștii Noi - Străulești), Baza Sportivă Politehnica, Baza Sportivă Granitul, Baza sportivă Grivița, Clubul Sportiv Metalul, alte baze și cluburi sportive)

Identificare OCPI



Descrierea terenului

Accesul	în drum public prin mai multe terenuri	Calea Vitan
Descrierea vecinatatilor		
	macrozonă	zona Vitan, Delta Văcărești
	microzonă	Vitan
	accesul la proprietate	ușor, pe drum asfaltat
	accesul la mijloacele de transport în comun	din bulevardul Sos. Vitan - Bărzești

	facilități infrastructurale	toate	
	proiecte și planuri ale zonei	nu se știe	
	planuri viitoare de schimbare referitoare la infrastructură	nu se știe	
Descrierea terenului			
	starea amplasamentului	parțial împrejmuit	
	posibilități de dezvoltare	zonă verde, nu se cunosc	
	vecinătăți	zonă de blocuri	
	regimul tehnic al terenului intravilan	zonă verde V3	
	curți, construcții	nu	
	agricol	nu	
	forma terenului	neregulată, apropiată de pătrat	
	dimensiuni		
	deschidere la drum de acces		190
	tipul de acces	auto, pietonal	
	plan	vertical	
	utilități	în zonă	
	distanța până la utilități		
Situația juridică			
	acte de proprietate		
	drepturi/sarcini	nu	
	date referitoare la posibile contaminări	nu se cunosc	
	restricții construire	da, zonă verde	

Utilizări admise și indicatori urbanistici:

Conform PUG 2000 și conform certificatului de urbanism pus la dispoziție terenul se află în zona **V3b**.

UTILIZĂRI ADMISE.

- V3b - sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate.

V3 - POT cu construcții, circulații, platforme = maxim 30% .

V3 - CUT maxim 0.35 mp. ADC/ mp. teren sau conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii.

Descrierea zonei

Macro zona

Terenul este amplasat în zona periferică a municipiului București, în imediata vecinătate a Deltei Văcărești, pe șos. Vitan-Bârzești.

În zonă sunt mai multe terenuri libere, majoritatea cu restricții deoarece sunt încadrate în zona verde.

Micro zona

Utilizarea rezidențială: în zonă există câteva blocuri la marginea zonei verzi.

Utilizarea comercială: În vecinătate se află Spitalul Sfântul Ioan

În zonă sunt 4-5 blocuri cu 4 etaje.

Conexiuni - zona este foarte bine conectată cu celelalte zone ale Capitalei prin:

- transportul STB prin stații aflate la 5-10 minute de mers pe jos pentru variantele de transport public cu autobuz

Puncte de interes în vecinătate:

1. Delta Văcărești
2. Spitalul Sf. Ioan

Avantajele amplasamentului sunt:

- Amplasare într-o zonă periferică, retrasă
- Conexiuni foarte bune cu celelalte zone ale Capitalei

Dezavantajele amplasamentului sunt:

- Zonă verde, cu restricții de construire
- Zonă slab dezvoltată din punct de vedere urbanistic

2.2. Descrierea și analiza pieței specifice

Contextul economic - Aspecte cu impact asupra sectorului imobiliar prezentate în rapoartele realizate de BNR - 2024 ³

Riscurile la adresa stabilității financiare la nivel internațional au avut evoluții mixte de la data ultimului Raport. Majoritatea economiilor, precum și sistemul financiar în ansamblu au rămas rezistente de-a lungul procesului dezinflaționist, iar sentimentul investitorilor a fost unul favorabil, contribuind la relaxarea condițiilor financiare pe piețele internaționale de capital. Cu toate acestea, contextul economic și geopolitic extern continuă să fie marcat de incertitudini pe planuri multiple. Deși așteptările cu privire la creșterea economică la nivel global s-au îmbunătățit ușor, acestea sunt eterogene la nivel internațional și rămân modeste raportat la valorile istorice. Ritmul de creștere a activității economice pe plan global este previzionat a se menține în 2024 și 2025 la nivelul celui din anul 2023, respectiv 3,2 la sută, potrivit FMI. Totodată, există riscul unor corecții abrupte ale prețurilor activelor financiare în eventualitatea nematerializării acestor perspective optimiste, ce pot fi puse la încercare de evoluții atât pe plan macroeconomic, cât și geopolitic, inclusiv ca urmare a

³ Selecție din publicația BNR, Raport asupra inflației și Raport asupra stabilității financiare mai -iunie 2024 - <https://bnr.ro/Publicatii-periodice-204.aspx>

intensificării conflictului din Orientul Mijlociu și a continuării războiului din Ucraina. Potențiale noi șocuri inflaționiste pe partea de ofertă pot genera volatilitate pe piețele financiare internaționale, precum și o înăsprire bruscă a condițiilor financiare.

Pe termen scurt, cei mai importanți factori de risc la adresa stabilității financiare din România sunt: (i) incertitudinile la nivel global în contextul războiului din Ucraina și al conflictului din Orientul Mijlociu, (ii) tensionarea echilibrelor macroeconomice interne, (iii) riscul de nerambursare a creditelor contractate de către sectorul neguvernamental și (iv) riscul asociat provocărilor la adresa securității cibernetice și inovației financiare.

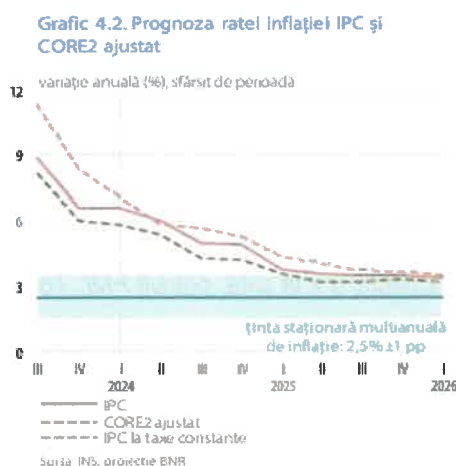
Incertitudinile care caracterizează evoluțiile economice viitoare atât în România cât și pe plan global pot pune o presiune importantă pe echilibrele pieței imobiliare.

Perspectivile inflației

În primul trimestru din 2024, rata inflației IPC și-a întrerupt temporar traiectoria descendentă urmată pe tot parcursul anului precedent, consemnând în luna martie un nivel egal cu cel din decembrie 2023 (6,61 %). Totodată, în aceeași lună, indicatorul s-a plasat doar marginal (cu 0,11 puncte procentuale) peste proiecția din precedentul Raport asupra inflației; influențele nefavorabile au fost localizate mai ales la nivelul unor subcomponente ale grupei bunurilor energetice, care au consemnat majorări ale dinamicilor anuale. Astfel, în cazul energiei electrice a fost vorba exclusiv de manifestarea unui efect statistic advers, aferent ieșirii din baza de calcul a impactului extinderii schemei de plafonare în luna ianuarie 2023, în sensul includerii tuturor clienților casnici, indiferent de consum.

Evoluția de pe parcursul primului trimestru al anului curent a fost determinată în principal de majorarea inflației la combustibili (pe seama scumpirii petrolului și a creșterii accizei) și energie electrică (pe fondul unor efecte de bază nefavorabile), contrabalansate de reducerea inflației anuale CORE2 ajustat și a LFO.

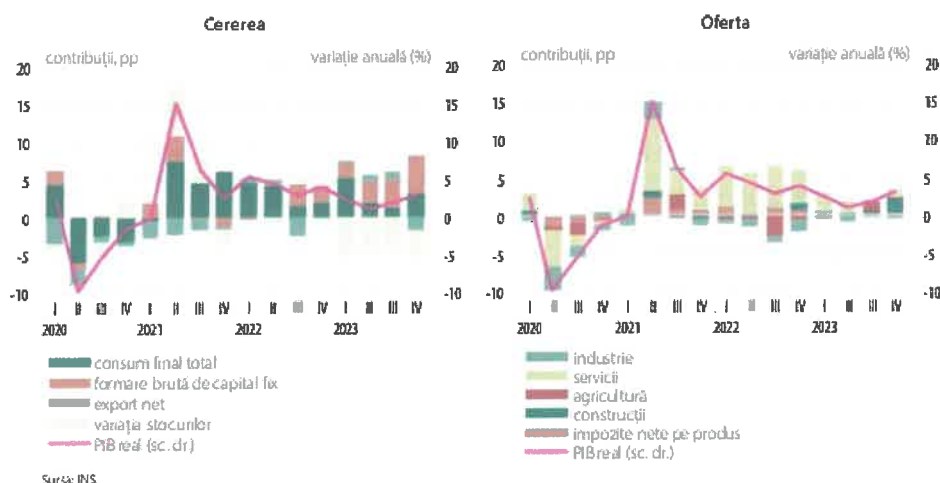
În perspectivă, rata anuală a inflației IPC se va menține pe o traiectorie descendentă pe cvasitotalitatea intervalului proiecției, însă ritmul dezinflației este proiectat să încetinească semnificativ, în special în a doua parte a acestuia (Grafic 4.2)



Evoluții ale activității economice, cererea și oferta

Trimestrul IV 2023 a marcat o accelerare a creșterii PIB real (până la 3 %, variație anuală, față de o medie de 1,8 % în trimestrele I-III), evoluția fiind datorată atât consumului privat, cât și investițiilor. Din perspectiva ofertei, dinamizarea activității economice a fost localizată la nivelul sectoarelor neindustriale, în timp ce industria prelucrătoare a continuat să resimtă tracțiunea anemică din partea cererii externe (cu un ritm de -2 % în termeni anuali, VAB din industrie a marcat al nouălea trimestru de scădere)

Grafic 2.1. Contribuții la creșterea economică



Consumul populației și-a accentuat rata anuală de creștere (până la 2,5 %), traiectoria fiind susținută, în bună măsură, de majorările succesive ale salariului net real pe parcursul anului 2023, precum și de ameliorarea condițiilor de creditare. Creșteri ale vânzărilor au înregistrat majoritatea categoriilor de bunuri, remarcabilă fiind intensificarea activității comerciale pe segmentul alimentar, până la 4,2 %

Cererea de consum își va păstra probabil traiectoria ascendentă și în prima parte a anului 2024, sub efectul creșterii preconizate a veniturilor reale ale populației, având în vedere majorările operate la 1 ianuarie 2024 asupra punctului de pensie și a salariilor din sectorul bugetar, precum și temperarea graduală a inflației.

Piața imobiliară ⁴

Piața imobiliară rezidențială este caracterizată în prezent de un dezechilibru între cerere și ofertă. Pe partea ofertei, s-a consemnat o scădere semnificativă a numărului autorizațiilor de construire eliberate pentru clădiri rezidențiale (-55 % în perioada aprilie 2023 – martie 2024 în termeni anuali), a lucrărilor de construcții rezidențiale (-9 %), a locuințelor nou-terminate (-3 % în anul 2023 în termeni anuali) și a celor disponibile la vânzare (-17 % în T1 2024 față de aceeași perioadă a anului 2023). În ceea ce privește cererea, aceasta a crescut pe fondul revenirii economice, al diminuării presiunilor inflaționiste și al majorării veniturilor salariale.

⁴ Extras din Rapoartele asupra stabilității financiare și a inflației a BNR mai 2024, <https://bnr.ro/Publicatii-periodice-204.aspx>

Astfel, cererea pentru proprietăți imobiliare de vânzare a fost cu 14% mai ridicată la nivel național în primul trimestru al anului 2024 în termeni anuali, cu precădere în ceea ce privește locuințele noi (+22 %).

Dinamica ascendentă a prețurilor este susținută de scăderea ofertei și de creșterea costurilor de construcție. Costurile ridicate în construcții continuă să pună presiune pe prețurile locuințelor noi, acestea crescând cu circa 8% în perioada februarie 2023 – ianuarie 2024 comparativ cu perioada corespondentă anterioară. Trendul ascendent al costurilor în construcții este de așteptat să continue în perioada următoare, pe fondul lipsei acute de forță de muncă și al măsurilor fiscale implementate în 2024. De asemenea, creșterea cotei TVA redusă de la 5 la sută la 9 la sută pentru locuințele noi de la 1 ianuarie 2024 este de natură a pune presiuni suplimentare asupra prețului proprietăților imobiliare rezidențiale.

Cererea pentru închirierea de proprietăți imobiliare rezidențiale a consemnat o scădere de 19% în T1 2024 față de T1 2023, în timp ce oferta a crescut cu 2,5% în aceeași perioadă de referință. Totuși, prețul mediu pentru închirierea proprietăților rezidențiale a crescut cu circa 11 % (de la 450 euro/lună la 500 euro/lună)

Piața imobiliară comercială

Piața imobiliară comercială continuă să se confrunte cu o serie de provocări, atât structurale, cât și conjuncturale. La nivel european, Banca Centrală Europeană și Comitetul European pentru Risc Sistemic au avertizat cu privire la riscurile și vulnerabilitățile asociate sectorului imobiliar comercial, precum și la potențiale implicații asupra stabilității financiare, în condițiile în care prețurile imobilelor comerciale din zona euro și-au menținut tendința descendentă, iar numărul tranzacțiilor de pe piață a scăzut considerabil. Sectorul imobiliar comercial are o relevanță sporită pentru activitatea economică și financiară la nivel național, precum și potențialul de a genera riscuri de contagiune către economia reală, în contextul în care ponderea în PIB a valorii adăugate brute (VAB) aferente sectoarelor construcții și imobiliare se situează la valoarea de 15,5 la sută, depășind cu aproape 1 punct procentual media la nivelul Uniunii Europene.

Activitatea de construcții pe piața imobiliară comercială din România s-a intensificat ușor, în pofida creșterii costurilor de construcție. Volumul lucrărilor de construcții nerezidențiale s-a majorat în perioada aprilie 2023 – martie 2024, cu 4,2 la sută comparativ cu aceeași perioadă corespondentă anterioară. Perspectivile sunt de menținere a acestei dinamici, în contextul în care suprafața utilă autorizată pentru construcții nerezidențiale a înregistrat o creștere de 8,7 la sută în perioada aprilie 2023 – martie 2024 față de perioada similară a anului precedent. Totuși, costul construcțiilor și-a menținut tendința ascendentă, cu un avans mediu de 6,7 la sută în perioada aprilie 2023 – martie 2024 față de perioada corespondentă din anul precedent.

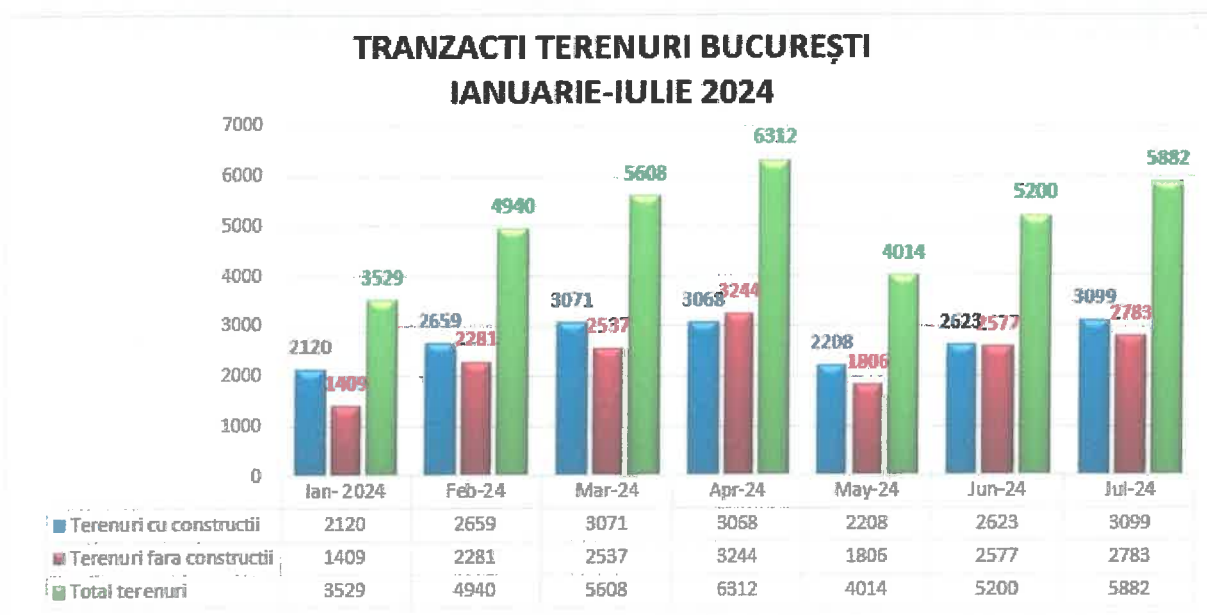
La nivel național, o combinație între încetinirea ofertei și menținerea la un nivel constant a cererii, coroborat cu inflația și stabilizarea costurilor la niveluri ridicate, a condus la majorarea chirilor pe anumite segmente ale pieței. Astfel, chirile pentru spațiile prime au crescut în perioada T1 2023 – T1 2024 de la 20 euro/mp/lună la 22 euro/mp/lună pentru spațiile de birouri, respectiv de la 4,5 euro/mp/lună la 4,75 euro/mp/lună pentru spațiile industriale. În cazul spațiilor comerciale, chirile prime s-au menținut la nivelul de 77 euro/mp/lună. Pentru perioada următoare, perspectivele sunt mixte și variază între creșterea în continuare a chirilor sau menținerea constantă a acestora.

Piața terenurilor

Pe piața terenurilor, 2024 se dovedește a fi un an foarte bun pentru achiziții strategice, în zonele unde investitorii sunt deja prezenți. Deși numărul tranzacțiilor nou-începute este în scădere, cele demarate anterior se închid în număr mare, inclusiv tranzacții semnificative, ceea ce sugerează că 2024 va fi un an bun când se va trage linie la final. Altfel, proprietarii nu sunt prea dispuși să ofere oportunități cumpărătorilor, având încredere în perspectivele pieței post-2025, susținute de consolidările din jurul proiectelor mari, oferta generoasă de terenuri pentru proiecte mixte și interesul ridicat din partea clienților rezidențiali și de retail.

Conform ANCPI (Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară), dinamica tranzacțiilor cu terenuri din București în perioada ianuarie-iunie 2024, ne arată o evoluție oscilantă a vânzărilor, cele mai multe tranzacții au fost efectuate în luna iulie cu un număr total de tranzacții de 5.882 (terenuri cu și fără construcții), iar cele mai puține vânzări s-au înregistrat în luna ianuarie – 3.529 terenuri tranzacționate.

Media tranzacțiilor efectuate în București în perioada analizată a anului 2024 (ianuarie-iulie) este de 3.226 terenuri (atât terenuri libere cât și terenuri cu construcții).



Prelucrare date preluate de pe site ANCPI : <https://www.ancpi.ro/statistici/>

Conform unor date publicare de ziarul Bursa în luna iulie : "2024 este un an mai slab pentru tranzacțiile cu terenuri, dar totuși înregistrăm tranzacții care au început în urmă cu mai mulți ani și care se finalizează acum. De aceea, considerăm că anul curent nu va fi un an foarte slab, dar nu vom atinge tranzacții de terenuri în valoare totală de un miliard euro, pentru că proprietarii nu vor să lase din preț. Prețurile sunt stabile, dar se acordă bonusuri pentru cele care au deja autorizație de construcție sau Plan Urbanistic Zonal. În piața rezidențială cererea e destul de ridicată, dar oferta e în scădere dacă privim livrările efective de locuințe. E o piață destul de dezechilibrată între cerere și ofertă. S-ar putea să avem o perioadă în care prețurile cresc mai repede decât salariile" (<https://www.bursa.ro/tranzactii-imobiliare-de-491-milioane-euro-in-primul-semestru-al-anului-2024-69240353>).

Piața specifică este piața terenurilor cu suprafețe mici, de maxim 200-400 mp. Aria de piață este zona mediană a Bucureștiului, zona Dristor.

Oferta de terenuri similare la vânzare

Principalele elemente de comparație recunoscute de piața specifică și care se regăsesc în anunțurile de vânzare, sunt localizarea, suprafața, utilitățile existente în zonă, deschiderea, indicatorii urbanistici. În general sunt oferite terenuri situate în zone cu indicatori favorabili dezvoltării de activități comerciale și/sau rezidențiale.

Au fost analizate prețurile din zona proprietății subiect și au fost identificate oferte de terenuri active la data evaluării. Elementele de comparație recunoscute de piața specifică sunt localizarea, deschiderea la drumul public, suprafața, autorizația de construire/PUD/PUZ, indicatori urbanistici.

Zona analizată Vitan

Localizare	Suprafața (mp)	Preț euro/mp	Link
TEREN CONSTRUCȚII - BUCUREȘTI, SPLAIUL UNIRII	103.131	106	TEREN CONSTRUCȚII - BUCUREȘTI, SPLAIUL UNIRII (imobiliare.ro)
Teren 11.470mp Deschidere 69ml P+4 Utilități Vitan	11.470	219	Teren 11.470mp Deschidere 69ml P+4 Utilități Vitan (imobiliare.ro)
Teren intravilan lângă Vitantis si Rin Hotel	18.500	214	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-4-vitan-barzesti-18500mp-28654145
Teren 18.329mp Deschidere 210ml Iuliu Hațieganu-Vitan	19.329	341	Teren 18.329mp Deschidere 210ml Iuliu Hațieganu-Vitan (imobiliare.ro)
Teren 18.329mp Deschidere 210ml Iuliu Hațieganu-Vitan	19.329	341	Teren 18.329mp Deschidere 210ml Iuliu Hațieganu-Vitan (imobiliare.ro)
Prelungirea Gării Cățelu, Cernica, Ilfov	55.800	100	https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-theodor-pallady-drumul-intre-tarlale-gara-catelu-IDyZEJ.html?_gl=1*1d02yal*_gcl_au*MTYyNzY2NDI2OC4xNzI0OTI5MDA3*_ga*MTU4MTEzMTczLjE2NjgwNjU2NTA.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyNzc3OTA1My4xMzguMS4xNzI3Nzc5MDkxLjAuMC4w
Teren intravilan 13800 mp, dublă deschidere de 65ml, zona Pallady	13.800	255	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-13800-mp-dubla-deschidere-de-65ml-zona-pallady-IDzLwN.html?_gl=1*1d02yal*_gcl_au*MTYyNzY2NDI2OC4xNzI0OTI5MDA3*_ga*MTU4MTEzMTczLjE2NjgwNjU2NTA.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyNzc3OTA1My4xMzguMS4xNzI3Nzc5MDkxLjAuMC4w
Investiție - proiect autorizat teren intravilan 14.703mp Bd. Basarabia	14.703	182	https://www.storia.ro/ro/oferta/investitie-proiect-autorizat-teren-intravilan-14-703mp-bd-basarabia-IDzVYH.html?_gl=1*15vtqzb*_gcl_au*MTYyNzY2NDI2OC4xNzI0OTI5MDA3*_ga*MTU4MTEzMTczLjE2NjgwNjU2NTA.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyNzc3OTA1My4xMzguMS4xNzI3Nzc5MDkxLjAuMC4w

Indicatori

Indicator	Oferta euro/mp
Maxim	341
Minim	100
Mediană	216
Medie	220

Cererea de terenuri la cumpărare

Cererea potențială trebuie analizată având în vedere localizarea, caracteristicile zonei de amplasament și principalele caracteristici ale imobilului subiect: suprafața foarte mică, reglementările urbanistice, etc. Trebuie avut în vedere și faptul că terenurile învecinate (stânga/dreapta) sunt construite și nu există posibilitatea de comasare.

Cererea potențială este scăzută, terenurile libere la vânzare de această suprafață și fără a fi trecute la categoria curți-construcții nu reprezintă un interes foarte mare.

Având în vedere principalele caracteristici ale imobilului subiect (suprafață, amplasare, posibila utilizare) cererea potențială este scăzută.

2.3. Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca „*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*”.

- Permisă legal: evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege, analizând reglementările privind zonarea, restricții de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu, stilurile istorice și impactul asupra mediului.
- Posibilă fizic: se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastre naturale care pot afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare, considerată cea mai bună.
- Fezabilă financiar: utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.
- Maxim productivă: dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerut de piață pentru cea utilizare.

Terenul este amplasat în zona V3b, cu restricții de utilizare și cu coeficienți CUT , POT

- POT cu construcții, circulații, platforme = maxim 30% .
- CUT maxim 0.35 mp. ADC/ mp

Concluzia analizelor

- Utilizarea terenului conform PUG 200 este restricționată la construcții cu caracter sportiv

În urma analizei din punctul de vedere al probabilității rezonabile, luând în considerare caracteristicile proprietății subiect, caracteristicile zonei de amplasament, vecinătățile în condițiile limitative privind documentarea, **CMBU este:**

- **Teren liber, zonă verde, cu utilizare facilități sportive**

3. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

3.1. Aspecte teoretice

Pentru estimarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare pot fi utilizate trei abordări în evaluare, prezentate succint mai jos.

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. *Această abordare a fost utilizată.*

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 deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării. *Această abordare nu a fost utilizată.*

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. *Această abordare nu a fost utilizată.*

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- capitalizarea venitului, în care un venit anual se împarte la o rată de venit sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii;
- fluxul de numerar actualizat (analiza DCF), care ia în considerare fluxurile viitoare de numerar, împreună cu valoarea terminală(din revânzare), ce sunt apoi convertite în valoare a proprietății, prin actualizarea lor cu o rată adecvată a rentabilității sau prin aplicarea unei rate totale care reflectă schema de evoluție a venitului, modificarea valorii proprietății în timp și rata rentabilității.

Evaluarea terenului liber

Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care se află amplasate amenajări și/sau construcții se poate face prin șase metode :

1. Abordarea prin piață – comparație directă
2. Extracția de pe piață
3. Alocarea
4. Capitalizarea directă – tehnica reziduală a terenului
5. Capitalizarea directă – capitalizarea rentei funciare
6. Actualizarea - Analiza fluxului de numerar actualizat – Analiza parcelării și dezvoltării.

Toate cele șase metode de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Pentru evaluarea terenului subiect în baza prevederilor din STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022, a fost utilizată abordarea prin piață.

3.2. Abordarea prin piață pentru teren

Au fost identificate 4 terenuri comparabile pe piață care au fost comparate și ajustate conform metodologiei în vigoare în Grila de piață – prezentată în Anexa 2.

	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Localizare	TEREN CONSTRUCTII - BUCURESTI, SPLAIUL UNIRII	Teren 11.470mp Deschidere 69m P+4 Utilitati Vitan	teren Intravilan Langa Vitantis si Rin Hotel	Teren 18.329mp Deschidere 210m Iuliu Hatieganu-Vitan
Pret total oferta	10.931.340 €	2.510.000 €	3.960.000 €	6.600.000 €
Suprafata teren	103.131,00	11.470,00	18.500,00	19.329,00
Pret unitar	106	219	214	341
Tip	oferta	oferta	oferta	oferta
Certificat de	n/a	n/a	n/a	n/a
PUZ/PUD	0	0	0	0
Data ofertei	octombrie 2024	octombrie 2024	octombrie 2024	octombrie 2024
Drept de	absolut	absolut	absolut	absolut
Restrictii legale	fara	fara	fara	fara
Conditii de	fara	fara	fara	fara
Categorie de	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Destinatie	Curti - constructii	Curti - constructii	Curti - constructii	Curti - constructii
Drum de acces	zona periferica	zona periferica	zona periferica	zona periferica
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Topografie	plana	plana	plana	plana
Regim inaltime	0	0	0	0
Nr.deschideri	1 deschidere	1 deschidere	2 deschideri	1 deschidere
Lungime	265	69	90	210
Lungime teren (m)	389,2	166,2	205,6	92,0
Forma terenului	0,7	0,4	0,4	2,3
Constructii pe teren	nu	da, sere	nu	nu
Regim inaltime	0	0	0	0
Suprafata	0	0	0	0
Sursa informatii	internet	internet	internet	internet
Contact (agentie /	0	0	0	0
Nr. telefon	0	0	0	0
Verificat (da/nu)	da	da	da	da
Link	TEREN CONSTRUCTII - BUCURESTI, SPLAIUL UNIRII (imobiliare.ro)	Teren 11.470mp Deschidere 69m P+4 Utilitati Vitan (imobiliare.ro)	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-4-vitan-barzesti-18500mp-28654145	Teren 18.329mp Deschidere 210m Iuliu Hatieganu-Vitan (imobiliare.ro)

Comparabila 1

Este amplasată în plan secundar de la Splaiul Unirii, între străzile Vitan Bârzești și str. Iuliu Hațieganu. Terenul este aflat conform planului urbanistic în zona M2/M3. Suprafața la vânzare este de 103.131 mp. Deschiderea la frontul stradal principal este de 15m.

Comparabila 2

Terenul este amplasat în zona sere – Vitan Bârzești. Se menționează un certificat de urbanism pentru teren, care este curți construcții. În pozele din anunț se vede deschidere la str. Iuliu Hațieganu. Suprafața este de 11.470mp.

Comparabila 3

Teren aflat în vecinătatea hotelului Rin Grand Hotel, front secundar, zona M2, front stradal 90mp.

Comparabila 4

Teren în zona VITAN. Terenul are o suprafață de 18.329mp cu deschidere de 210ml, situat în zona M2, în apropiere de podul Nicolae Grigorescu.

Harta comparabile

Toate comparabilele sunt în zona analizată, comparabila 4 este amplasată pe strada Iuliu Hațieganu în zona industrială.



Observații

- Toate ofertele au fost verificate de evaluator telefonic și identificate și din punct de vedere fizic (localizate).
- Marja de negociere a fost estimată în baza discuțiilor telefonice avute de Evaluator cu agenția/proprietarii între -25% din prețul de ofertă.
- Criteriul de comparație (parametrul relevant) luat în calcul în grila de comparații a fost prețul unitar euro/mp.

Ajustarea ofertei

S-a ținut cont de valoarea terenului, care depășește 4.000.000 euro și de o posibilă perioadă de valorificare care, conform datelor din piață, ar depăși 2 ani de zile. Astfel la marja medie de 15% negociere pentru terenuri de mari dimensiuni s-a aplicat o corecție de aproximativ 10% pentru durata procesului de vânzare care reprezintă de fapt o actualizare a prețului la data vânzării. Oferta a fost ajustată cu 25%.

<https://www.zf.ro/zf-real-estate/zf-real-estate-by-storia-ro-cristian-angheloiu-proprietar-top-estate-21824947>

Timpul care trece până la încheierea unei tranzacții după momentul în care clientul solicită o proprietate: spre exemplu în cazul unei proprietăți cu o valoare cuprinsă între 100.000 și 200.000 euro, perioada este de aproximativ opt luni; pentru o proprietate cu valoarea cuprinsă între 200.000 și 500.000 de euro, este de 10 luni, pentru una cuprinsă între 500.000 de euro și 1 milion de euro, timpul este de 1 an – 15 luni.

Ajustări ale elementelor de comparație:

1. Pentru elementele specifice tranzacționării nu au fost aplicate ajustări deoarece toate comparabilele sunt relativ similare cu proprietatea subiect.
2. Pentru localizare/acces s-a aplicat ajustare negativă comparabilei C4 deoarece s-a considerat că zona de amplasare a acestora este superioară proprietății subiect.
3. Pentru elementul suprafață s-au aplicat ajustări pentru toate comparabilele, pe baza analizei perechilor de date C1 și C2. Ajustarea s-a făcut procentual, pe baza diferenței de suprafață dintre Comparabila 1 și Comparabila 2 și a prețului unitar pe mp.
4. Pentru destinația terenului a fost aplicată o ajustare negativă de -40%, în baza datelor secundare, respectiv în baza ajustărilor din Studiul de Piață – Grila Notarilor București

11	Teren încadrat în categoria spațiilor verzi și prevăzut în cadrul documentațiilor de urbanism în vigoare. (Nu se aplică în cazul în care terenul se află în proprietatea privată a unei persoane fizice sau juridice, cf.art.18 alin.(9) Legea 24/2004.)	0,60
----	--	------

S-a estimat valoarea de piață a proprietății subiect corespunzătoare celei mai mici ajustări brute efectuate, respectiv valoarea estimată a comparabilei C3.

	Euro	Lei
Rezultat unitar obtinut	73	363
Valoare teren	4.280.000	21.296.424

Data evaluării 01.10.2024

Curs BNR euro/leu 4,9758

Reconcilierea valorilor si analiza rezultatelor

Reconcilierea evaluării reprezintă analiza rezultatelor și concluziilor abordărilor aplicate în cadrul procesului de evaluare și care conduc la opinia finală asupra valorii. Criteriile care au stat la baza raționamentului evaluatorului în cadrul procesului de reconciliere sunt:

- Adecvarea - abordarea prin venit este singura abordare ce poate fi aplicată ținând cont de contractul de concesiune ce este în derulare
- Precizia - mare deoarece sunt utilizate informații din piață
- Cantitatea informațiilor - există suficiente informații pentru a estima valoarea de piață a proprietății subiect

Evaluarea reprezintă o opinie asupra valorii, o concluzie profesională, imparțială și logică formulată pe baza experienței profesionale și bazată pe analiza tuturor informațiilor. Aceasta reprezintă percepția evaluatorului despre prețul cel mai posibil, cel mai verosimil într-o tranzacție obiectivă, nepărtinitoare pentru proprietatea evaluată.

Informațiile disponibile și circumstanțele de piață pentru activele subiect sunt factorii care au determinat metoda de evaluare cea mai relevantă și adecvată.

Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Valoarea justă a fost estimată în ipoteza continuării activității. Valoarea justă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care poate fi obținut de pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii juste va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în cazul valorii de piață, cum ar fi reglementările contabile care se aplică pentru instituțiile de stat și reglementările în vigoare referitoare la patrimoniul public.

Valoarea justă (OMFP 1917/2005) a unui bun reprezintă suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bună voie între două părți aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții cu prețul determinat obiectiv. Pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață.

Valoarea a fost estimată utilizând abordarea prin piață.

În urma analizelor și a calculelor efectuate, în opinia evaluatorului valoarea justă pentru proprietatea imobiliară reprezentând un Teren intravilan în suprafață de 58636 mp, cu număr cadastral 220293 înscris în Cartea Funciară 220293 a sectorului 4, Vitan Bârzești Nr. 20A, Bucuresti este valoarea estimată în ipoteza terenului liber zonă verde.

	Euro	Lei
Valoarea justă (euro/mp)	73	363
Valoarea justă totală	4.280.000	21.296.424

4. ANEXE

ANEXA 1 – Fotografii inspecție

ANEXA 2 – Fise calcul, date și informații din piață utilizate în evaluare

ANEXA 2 – Documente puse la dispoziție de Client

ANEXA 1 – Fotografii inspecție



ANEXA 2 – Date și informații din piață utilizate în evaluare

Grila de piață

Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Descriere comparabile		Teren zona periferica Curti - constructii Suprafata de 103131 mp Amplasare TEREN CONSTRUCTII - BUCURESTI, SPLAIUL UNIRII	Teren zona periferica Curti - constructii Suprafata de 11470 mp Amplasare Teren 11.470mp Deschidere 69ml P+4 Utilitati Vitan	Teren zona periferica Curti - constructii Suprafata de 18500 mp Amplasare teren Intravilan Langa Vitantis si Rin Hotel	Teren zona periferica Curti - constructii Suprafata de 19329 mp Amplasare Teren 18.329mp Deschidere 210ml Iuliu Hatieganu-Vitan
Pret total oferta (euro)		10.931.340 €	2.510.000 €	3.960.000 €	6.600.000 €
Suprafata teren (mp)	58.636,00	103.131,00	11.470,00	18.500,00	19.329,00
Urbanism	0	M2/M3	-	M2, inaltime maxima P+14,	-
CUT	1,65	1,65	-	1,65	1,65
POT	40%	0,4	-	40%	40%
Pret unitar (euro/mp/cut)	0 €	64,23921561	n/a	129,73	206,9429355
	Link	TEREN CONSTRUCTII - BUCURESTI, SPLAIUL UNIRII (imobiliare.ro)	Teren 11.470mp Deschidere 69ml P+4 Utilitati Vitan (imobiliare.ro)	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-4-vitan-barzesti-18500mp-28654145	Teren 18.329mp Deschidere 210ml Iuliu Hatieganu-Vitan (imobiliare.ro)
Tip		oferta	oferta	oferta	oferta
Pret oferta (euro/mp)		106 €	219 €	214 €	341 €
Explicatie ajustari		Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor
in %		-25%	-25%	-25%	-25%
in €		-26,50 €	-54,71 €	-53,51 €	-85,36 €
Pret ajustat (Euro/mp)		79 €	164 €	161 €	256 €

AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI					
Data ofertei		octombrie 2024	octombrie 2024	octombrie 2024	octombrie 2024
Explicatie ajustari		Similar fără ajustări	relativ Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări
in %		0%	0,0%	0,0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		79,50 €	164,12 €	160,54 €	256,09 €
Drept de proprietate	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Explicatie ajustari		Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		79,50 €	164,12 €	160,54 €	256,09 €
Restricții legale	fara	fara	fara	fara	fara
Explicatie ajustari		Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		79,50 €	164,12 €	160,54 €	256,09 €
Condiții de finantare	fara	fara	fara	fara	fara
Explicatie ajustari		Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		79 €	164 €	161 €	256 €

AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
Localizare	Sos Vitan Barzesti nr.	TEREN CONSTRUCȚII - BUCUREȘTI, SPLAIUL	Teren 11.470mp Deschidere 69m P+4 Utilități Vitan	teren Intravilan Langa Vitanis si Rin Hotel	Teren 18.329mp Deschidere 210m Iuliu Hatieganu-Vitan
<i>Explicație ajustări</i>		<i>Zona similară Nu s-au aplicat ajustări</i>	<i>Zona similară Nu s-au aplicat ajustări</i>	<i>Zona similară Nu s-au aplicat ajustări</i>	<i>Zona superioară S-au aplicat ajustări</i>
in %		0%	0%	0%	-20%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	-51,22 €
Drum de acces	zona	zona periferică	zona periferică	zona periferică	zona periferică
<i>Explicație ajustări</i>		<i>relativ Similar fără ajustări</i>	<i>relativ Similar fără ajustări</i>	<i>relativ Similar fără ajustări</i>	<i>relativ Similar fără ajustări</i>
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Categorie	Zona verde	Curti - construcții	Curti - construcții	Curti - construcții	Curti - construcții
<i>Explicație ajustări</i>		<i>Similar fără ajustări</i>	<i>Similar fără ajustări</i>	<i>Similar fără ajustări</i>	<i>Similar fără ajustări</i>
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Indicatori	zona verde	curti construcții	curti construcții	curti construcții	curti construcții
<i>Explicație ajustări</i>		<i>Superior</i>	<i>Superior</i>	<i>Superior</i>	<i>Superior</i>
in %		-40%	-40%	-40%	-40%
in €		-31,80 €	-65,65 €	-64,22 €	-102,44 €
Documentație					
Urbanism	nu	nu	nu	nu	nu
PUZ/PUD					
<i>Explicație ajustări</i>		<i>Similar fără ajustări</i>	<i>Superior</i>	<i>Superior</i>	<i>Superior</i>
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Utilități		toate	toate	toate	toate
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Topografie	plana	plana	plana	plana	plana
Suprafata teren (mp)	58.636	103.131	11.470	18.500	19.329
Diferenta		-44.495	47.166	40.136	39.307
<i>Explicație ajustări</i>		<i>diferit, ajustare in baza analizelor pe perechi de date</i>	<i>diferit, ajustare in baza analizelor pe perechi de date</i>	<i>diferit, ajustare in baza analizelor pe perechi de date</i>	<i>diferit, ajustare in baza analizelor pe perechi de date</i>
in %		16,04%	-17,00%	-14,47%	-14,17%
in €		12,75 €	-27,91 €	-23,23 €	-36,29 €

Deschidere					
Nr.deschideri	1 deschidere	1 deschidere	1 deschidere	2 deschideri	1 deschidere
Lungime deschidere (m)	190,0	265	69	90	210
Lungime teren (m)	n/a	389	166	206	92
Forma terenului	n/a	0,68	0,42	0,44	2,28
Explicație ajustări		relativ similar (fără ajustări	relativ similar (fără ajustări	relativ similar (fără ajustări	relativ similar (fără ajustări
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Forma terenului	dreptunghi	0,681	0,415	0,438	2,282
Suprafata constructii		0	0	0	0
Explicație ajustări	Ipoteza teren	Similar (fără ajustări	Similar (fără ajustări	Similar (fără ajustări	Similar (fără ajustări
in %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Constructii pe teren	nu	nu	da, sere	nu	nu
Suprafata constructii		0	0	0	0
Explicație ajustări	Ipoteza teren	Similar (fără ajustări	Similar (fără ajustări	Similar (fără ajustări	Similar (fără ajustări
in %		0%	0%	0%	0,00%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (Euro/mp)		60 €	71 €	73 €	66 €
Ajustare totală netă		-19,05 €	-93,56 €	-87,45 €	-189,95 €
Ajustare totală netă (% din pret vanz)		-23,96%	-57,00%	-54,47%	-74,17%
Ajustare totală brută		44,55 €	93,56 €	87,45 €	189,95 €
Ajustare totală brută (% din pret vanz)		56,04%	57,00%	54,47%	74,17%
Preț ajustat (euro/mp)*	73,1 €	60,4 €	70,6 €	73,1 €	66,1 €
Numar ajustari		2	2	2	3

* A fost selectata comparabila cu cea mai mica ajustare bruta.

	Euro	Lei
Rezultat unitar obtinut (euro/mp/cut)		
Rezultat unitar obtinut (euro/mp)	73	
Valoare totală	4.280.428	
Valoare totală rotunjit	4.280.000	21.296.424
valoare unitara	73	363

Rotunjire valoare unitara e -4

Data evaluarii curs BNR 01.10.2024

Curs BNR euro/lei 4,9758

Comparabila 1

TEREN CONSTRUCTII - BUCURESTI, SPLAIUL UNIRII (imobiliare.ro)

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-4-marasesti-103131mp-64...

liare.ro

Adaugă anunț

MAHUR

Vânzare > Terenuri construcții > București > Sector 4 > Mărășești > TEREN CONSTRUCTII - BUCURESTI, SPLAIUL UNIRII

TEREN CONSTRUCTII - BUCURESTI, SPLAIUL UNIRII

Mărășești, București - Vezi Hartă



Raportează anunț

Vezi Hartă

105.99 € + TVA / mp

10.931.340 € + TVA

Bianca Calancea
Program: L-V 09.00-18.00
ASSET PORTFOLIO SERVICING
ROMANIA SRL

0725 ...
Văzută în timp real

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Messenger Copiază



Activați notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți.

Activati

Descriere

TEREN CONSTRUCTII - BUCURESTI, SPLAIUL UNIRII

Teren în suprafața de 103.131 mp aflat în București, str. Splaiul Unirii nr. 456, sector 4 format din 4 loturi de teren astfel:

- teren intravilan, în suprafață de 57.505 mp
- teren intravilan în suprafață de 35.426 mp
- teren intravilan în suprafață de 27.666 mp
- teren în suprafață de 1.039 mp (cale de acces din Splaiul Unirii)

Conform PUZ - Zona de Sud a Sectorului 4- Imobilele se află parțial în zona M2- subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri înalte și foarte înalte, cu accente, având regim de construire continuu sau discontinuu și parțial afectat de arteră de circulație propusă. Conform PUG -MB, imobilele se află în M3- subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

Terenurile se vand în cadrul procedurii de faliment, la licitație publică, la prețul de 10.931.340 EURO + TVA.

[Citește mai puțin](#)

imobiliare.ro

Vrei un credit
găsit pentru tine?

Profită acum de cea mai mică dobândă

SIMULEAZĂ CREDIT

Specificații

ID anunț: X601130D6

Actualizat în: 25.09.2024

Suprafață teren:	103131 mp	Clasificare teren:	Intravilan
Tip teren:	Construcții	Front stradal:	15 m

AMENAJARE STRAZI

Asfaltate

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcții-de-vanzare-sector-3-unirii-109092mp-636151...

iliare.ro Adaugă anunț

10 Teren 11ha Splaiul Unirii - Vitan - 10.950.000 € + TVA

estii - Vezi Hartă

Destinație: Comunitar P.U.Z. - Zona de Sud a Sectorului 4, , imobilul se afla parțial în zona M3 - subzona mixta situata în afara limitelor zonei protejate, cu cladiri înalte si foarte înalte, cu accente, având regim de construire continuu sau discontinuu si partial afectat de artera de circulatie propusa.

Conform PUG-MB, imobilul se afla în M3 - subzona mixta cu cladiri având regim de construire continuu sau discontin...

[Citește mai mult](#)

Specificații

ID anunț: XENT13008

Actualizat în: 13.05.2024

Suprafață teren:	109092 mp	Clasificare teren:	Intravilan
Tip teren:	Construcții	Front stradal:	265 m
		Nr fronturi stradale:	2

DESTINAȚIE

Rezidențial
Industrial
Comercial
Agricol
De vacanță

UTILITĂȚI GENERALE

Apa
Canalizare
Gaz
Curent

AMENAJARE STRAZI

Asfaltate
Mijloace de transport in comun
Iluminat stradal

COMISION

Standard

Vicii:

Fara vicii.

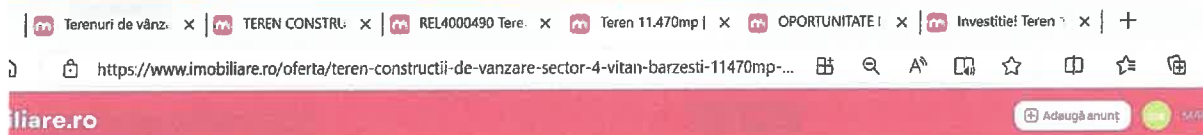
Alte detalii:

Unirii, o zonă plină de facilități

Situată în centrul capitalei, zona l Unirii este traversată de unul dintre cele mai mari si mai tranzitate bulevarde din România

Comparabila 2

[Teren 11.470mp | Deschidere 69ml | P+4 | Utilitati | Vitan \(imobiliare.ro\)](#)



Vânzare > Terenuri construcții > București > Sector 4 > Vitan-Bărzești > Teren 11.470mp | Deschidere 69ml | P+4 | Utilitati | Vitan

Teren 11.470mp | Deschidere 69ml | P+4 | Utilitati | Vitan

Vitan-Bărzești, București - Vezi Hartă

218 €/ mp **2.510.000 €**



Raportează anunț

Vezi Hartă

Descriere

Teren 11.470mp | Deschidere 69ml | P+4 | Utilitati | Vitan

P63958

KING IMOBILIARE va propune spre VANZARE un TEREN in zona VITAN BARZESTI.

Terenul are o suprafata de 11.470mp cu deschidere de 69ml.

Zona in plina dezvoltare ,cadastru, intabulare,.

CERTIFICAT URBANISM P+4,CUT 2.5, POT 60%,utilitati.

Comisionul agentiei KINGIMOBILIARE este de 3%+TVA din pretul tranzactiei.

Va asteptam cu drag sa-l vedem impreuna !

Agent : Ionut P.

Parteneri Imobiliare.ro Finance

KING IMOBILIARE
Acoperire Nationala
KING IMOBILIARE PRO

0374 ...
WhatsApp

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Activați notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți.

Activati

imobiliare.ro
IMMEDIAT

Vrei un credit
Cât de mică dobândă?

Profită acum de cea mai mică dobândă

SIMULEAZĂ CREDIT



Terenuri de vânz

TEREN CONSTR

REL4000490 Ter

Teren 11.470mp

OPORTUNITATE

Investitiei Teren

+

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-4-vitan-barzesti-11470mp-...>

Adaugă anunț

MAHIM

Salvează

0374 ..

Vezi tot num

Activati

Raportează anunț

Vezi Hartă

Descriere

Teren 11.470mp | Deschidere 69m | P+4 | Utilitati | Vitan

P63958

KING IMOBILIARE va propune spre VANZARE un TEREN în zona VITAN BARZESTI.

Terenul are o suprafata de 11.470mp cu deschidere de 69m.

Zona în plina dezvoltare ,cadastru, intabulare,.

CERTIFICAT URBANISM P+4,CUT 2,5, POT 60%,utilitati.

Comisionul agentiei KINGIMOBILIARE este de 3%+TVA din pretul tranzactiei.

Va asteptam cu drag sa-l vedem impreuna !

Agent : Ionut P.

Specificatii

ID anunț :XC8815007

Actualizat în: 30.09.2024

Suprafată teren:

11470 mp

Clasificare teren:

Intravilan

Tip teren:

Construcții

Front stradal:

69 m

UTILITĂȚI GENERALE

Apa

Canalizare

Gaz

Curent

Sistem irigație

Utilitati în zona

AMENAJARE STRAZI

Asfaltate

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitie

La sosea

Acces auto

COMISION

3%+TVA

Case Prefabricate Ieftine

Case prefabricate **Deschideți** >

inmobiliare.ro

Vrei un credit

croit pentru tine?

Profită acum de cea

mai mică dobândă

SIMULEAZĂ CREDIT

Case Prefabricate Ieftine

Case prefabricate **Deschideți** >

Raport de evaluare teren – comanda nr. 159145/25.09.2024

pagina 39

Suprafață teren:	18500 mp	Front stradal:	90 m
Tip teren:	Construcții	P.O.T.:	70%
Clasificare teren:	Intravilan	C.U.T.:	3
		Sursa coef. urbanistici:	P.U.G.

Case prefabricate **Deschideți >**

Descriere

Oportunitate de investitie, teren Intravilan Langa Vitantis si Rin Hotel

Oportunitate de investitie, teren Intravilan adiacent Vitan Barzesti, in vecinatatea Rin Grand Hotel, Confort Park si Vitantis.
Inclus in Zona urbanistica M2, inaltime maxima P+14, POT 70%, CUT 3.
18.500 mp cu dubla deschidere.
Pret 3,960,000 euro, 214 euro (mp).

Case Prefabricate le

Case prefabricate [Desc](#)

Specificatii

ID anunt: XE7H03003

Actualizat in: 14.05 2024

Suprafata teren:	18500 mp	Front stradal:	90 m
Tip teren:	Construcții	P.O.T.:	70%
Clasificare teren:	Intravilan	C.U.T.:	3
		Sursa coef. urbanistici:	P.U.G.

DESTINAȚIE

Rezidential

COMISION

NEGOCIABIL

Vecinătăți:

RIN GRAND HOTEL, CENTRUL COMERCIAL VITANTIS

Comparabila 4

Teren 18.329mp | Deschidere 210ml | Iuliu Hatieganu-Vitan (imobiliare.ro)

TERENURI DE VANZARE > TEREN 18.329 > TEREN CON: > REL4000490 > Teren 11.470 > OPORTUNITATE > Investitii Te > +

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-3-vitan-18329mp-2223763...

360 €/mp 6.600.000 €

TEREN 18.329mp | Deschidere 210ml | Iuliu Hatieganu-Vitan
Vitan, București - Vezi Hartă

Salvează

Trimiteti mesaj

Trimiteti linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Activati notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți.

Activati

Vezi Hartă

Reportează anunț

Descriere

Teren 18.329mp | Deschidere 210ml | Iuliu Hatieganu-Vitan

P81900

KING IMOBILIARE va propune spre VANZARE un TEREN in zona VITAN.

Terenul are o suprafata de 18.329mp cu deschidere de 210m.

Imobilul se afla situat in M2 - subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri inalte si foarte inalte, cu accente, avand regim de construire continuu sau discontinuu. P.O.T. maxim = 70% cu posibilitatea acoperirii terenului pana la 75%.

maxim 2 niveluri (8,00 m) pentru activitati comerciale, sali de spectacole etc.; C.U.T. maxim = 3,0 mp. ADC/mp. teren.

Terenul este afectat de circulatiile prevazute a se realiza ?n zona.

Se permite construirea unor imobile cu functiune mixta de locuinte colective si spatii comerciale cu regim de inaltime S+D+P+10E, al caror edificabil va respecta urmatoarele retrageri fata de limitele de proprietate: - spre Nord - Vest (intrarea Serelor), la 3,00 m fata de viitoarea limita de proprietate; spre Nord - Est si spre Sud - Vest, la minim 3 m, dar nu mai putin de 1/3 din inaltimea constructiei masurata la cornisa.; - spre Sud - Est, la minim 5 m, dar nu mai putin de 1/3 din inaltimea constructiei masurata la cornisa. P.O.T. maxim = 70%; C.U.T. maxim = 3,0 mp. ADC/mp. teren. - Inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre alinieri, pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri retrase sau integrale, in functie de volumetria caracteristica strazii. Demisolul va avea intre 1,2 si 1,5 m, deasupra cotei solului amenajat.

Comisionul agentiei KINGIMOBILIARE este de 3%+TVA din pretul tranzactiei. Va asteptam cu drag sa-l vedem impreuna!

Agent: Ionut P.

Citește mai puțin

imobiliare.ro

Vrei un credit
acum pentru tine?

Profită acum de cea
mai mică dobândă

SIMULEAZA CREDIT

mp | Deschidere 69m | P+4 | Utilități | Vitan - 2.510.000 €

București - Vezi Hartă

TEREN 11.470mp | DESCHIDERE 69m | P+4 | UTILITĂȚI | VITAN

P63958

KING IMOBILIARE va propune spre VANZARE un TEREN in zona VITAN BARZESTI

Terenul are o suprafata de 11 470mp cu deschidere de 69m.

Zona in plina dezvoltare, cadastru, intabulare.

CERTIFICAT URBANISM P+4, CUT 2.5, POT 60%, utilitati

Comisionul agentiei KINGIMOBILIARE este de 3%+TVA din pretul tranzactiei

Va asteptam cu drag sa-i vedem impreuna!

Agent : Ionut P.

Salvează

03
Vezi



Specificații

ID anunț: XC8813DC7

Actualizat în 30-09-2024

Suprafață teren:	11470 mp	Clasificare teren:	Intravilan
Tip teren:	Construcții	Front stradal:	69 m

UTILITĂȚI GENERALE

Apa
Canalizare
Gaz
Curent
Sistem irigație
Utilități in zona

AMENAJARE STRAZI

Asfaltate

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitie
la sosea
Acces auto

COMISION

3%+TVA

ANEXA 3 – Documente puse la dispoziție de Client



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 220293 COPIE

Carte Funciară Nr. 220293 București Sectorul 4

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. București Sectorul 4, Sos VITAN BARZEȘTI, Nr. 20A, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	220293	58.636	BUN APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
36843 / 06/12/2013	
Act Administrativ nr. 7, din 29/01/2013 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI (act administrativ nr. 244/08-05-2008 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI; act administrativ nr. 45/28-02-2011 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI; act administrativ nr. 135/21-06-2001 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI; hotărâre nr 50/31.05.2006 emisa de CL Sector 4; hotărâre nr 2 /18.01.2007 emisa de CGMB; certificat nr 12293/20.08.2013 emis de PMB-Serviciul Cadastru; documentație cadastrală nr 36843/06.12.2013 emisa de OCPIB);	
B1	A1
Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE până la depunerea extraselor de pe inventarul controlizat, atestat de Guvern în condițiile legii conform art 40 al 5 din Legea 7/1996 rep., dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) STATUL ROMÂN	
Act Administrativ nr. 830, din 21/09/2000 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI;	
B2	A1
Intabulare, drept de ADMINISTRARE până la intabularea definitivă a dreptului de proprietate în favoarea STATULUI ROMÂN, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI	

C. Partea III. SARCINI .

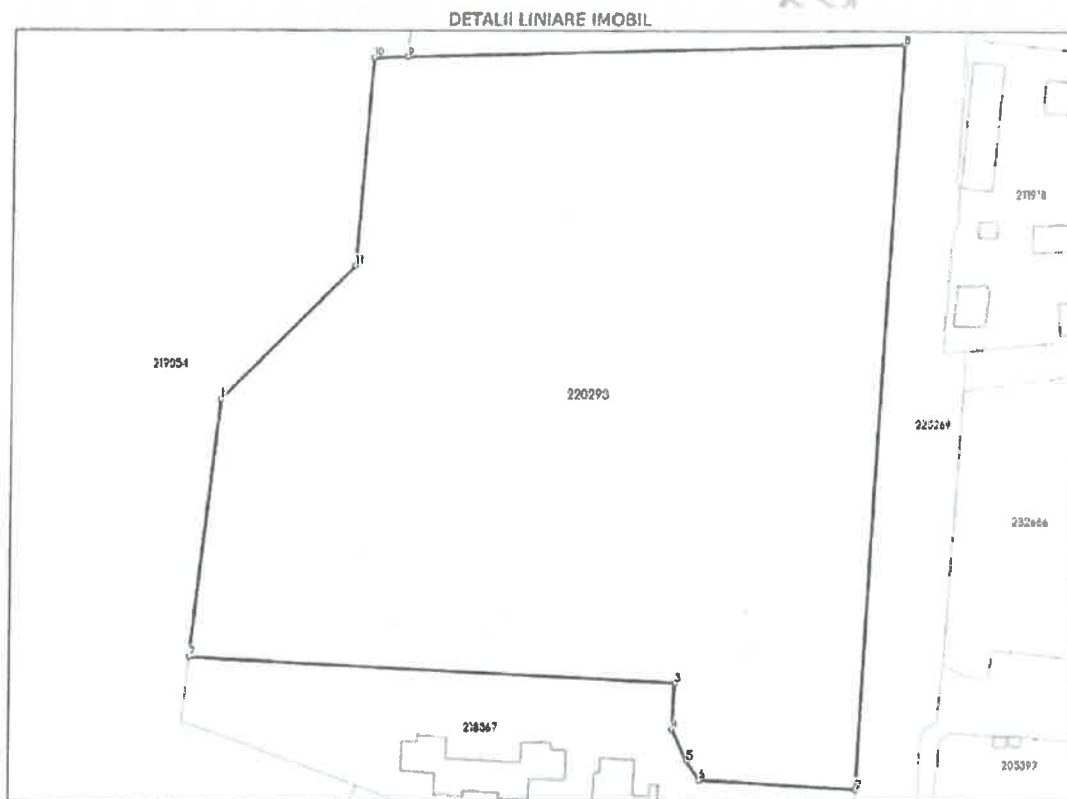
Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 220293 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 4
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
220293	58.636	BUN APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	58.636	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	100.212
2	3	187.589
3	4	17.987
4	5	13.136
5	6	8.789
6	7	60.857

Carte Funciară Nr. 220293 Comuna/Oraş/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ~ (m)
7	8	287.274
8	9	190.982
9	10	13.063
10	11	80.007
11	1	72.546

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.