



PCT. 35

33

- Caneva de
- Caneva de
- Caneva de

Lucrare de

Consiliul General al Municipiului București



privind transmiterea în administrarea Sectorului 6 al Municipiului București a imobilului în suprafață de 1017 mp, situat în strada Alexandru Hrisoverghi FN, sector 6, București, identificat cu numărul cadastral 246725, în scopul întreprinderii măsurilor necesare pentru îmbunătățirea condițiilor de locuire a populației din așezarea informală existentă în situ

Având în vedere referatul de aprobare a Primarului General al Municipiului București nr....., Raportul de specialitate comun al Direcției Patrimoniu nr. și al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului nr. 155768/19.09.2025;
Văzând Avizul Comisiei de Urbanism nr.

Văzând Avizul Comisiei de patrimoniu nr....., Avizul Comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului nr..... din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Luând în considerare:

- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 6 nr. 4/18.01.2024, privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de a transmite imobilul în suprafață de 1017 mp, situat în str. Alexandru Hrisoverghi FN, sector 6, București, identificat cu numărul cadastral 246725, în administrarea Sectorului 6 al Municipiului București, în scopul întreprinderii măsurilor necesare pentru îmbunătățirea condițiilor de locuire a populației din așezarea informală existentă în situ;

- Raportul D.G.A.S.P.C. Sector 6 nr. D/506/09.01.2024 înregistrat la Sectorul 6 al Municipiului București sub nr. 1385/09.01.2024, realizat în perioada mai-august 2021, privind cartografierea comunității marginalizate (tip ghetou) situate în str. Alexandru Hrisoverghi FN, sector 6, București.

- Procesul –Verbal al ședinței din data de 19.06.2025 al Grupului de Lucru Grupului de Lucru constituit în vederea identificării așezărilor informale, evaluării situației acestora și stabilirii măsurilor necesare constituit la nivelul Primăriei Municipiului București .

- Procesul Verbal al ședinței Comisiei Comisia pentru coordonarea implementării măsurilor necesare pentru îmbunătățirea condițiilor de viață a locuitorilor din așezările informale din Municipiul București

- Raportul de evaluare întocmit de S.C. MANAGEMENT&EVALUATION COMPANY S.R.L. pentru imobilul situat în strada Alexandru Hrisoverghi FN, sector 6.

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare și a normelor metodologice de aplicare aprobate prin Ordinul 233/2016 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice ;
- Hotărârile Consiliului General al Municipiului București nr. 183/31.07.2024, privind Regulamentul de Organizare și Funcționare și constituirea comisiei pentru coordonarea implementării măsurilor necesare pentru îmbunătățirea condițiilor de

viașă a locuitorilor din așezămintele informale din Municipiul București cât și a Grupului de lucru constituit la nivelul Primăriei Municipiului București.

Cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislative pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129 alin. (2), lit. b), lit. c), lit. d), alin. (6) lit. a), alin. (7) lit. b), art. 139 alin. (3), art. 166 alin. (2), lit. g) și alin. (3) din Codul administrativ adoptat prin Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019, cu completările și modificările ulterioare.

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă transmiterea în administrarea Sectorului 6 al Municipiului București, a imobilului în suprafață de 1017 mp, înscris în cartea funciară cu nr. 246725, situat în strada Alexandru Hrisoverghi FN, sector 6, București, identificat cu numărul cadastral 246725, în scopul întreprinderii măsurilor necesare pentru îmbunătățirea condițiilor de locuire a populației din așezarea informală existentă în situ cu avizul Comisiei pentru coordonarea implementării măsurilor necesare pentru îmbunătățirea condițiilor de viață a locuitorilor din așezările informale din Municipiul București

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 1.201.000 lei – teren, C1 – 138.900 lei, C2 – 13.800 lei, C3 – 31.200 lei și C4-C12 – fără o valoare economică.

Art. 3 Avizele/acordurile necesare desfășurării activității specifice pentru obiectivul de investiții menționat la art. 1 se vor obține prin grija administratorului.

Art. 4 Imobilul va rămâne în administrarea Sectorului 6 pentru gestionarea așezării cu condiția realizării obiectivului de investiții prevăzut la art. (1) în 48 de luni de la aprobarea prezentei Hotărâri.

Art. 5 Sumele necesare pentru finanțarea investiției se vor asigura după caz, de la bugetul local al Sectorului 6 al Municipiului București sau din alte surse legal constituite.

Art. 6 Predarea – primirea imobilului situat în strada Alexandru Hrisoverghi FN, sector 6, se face pe bază de proces verbal de predare-primire încheiat între reprezentanții Municipiului București și reprezentanții Sectorului 6 al Municipiului București în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului General al Municipiului București.

Art. 7 Operațiunile de modificare a cărții funciare se vor face prin grija Sectorului 6 al Municipiului București, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, urmând să comunice proprietarului, Municipiului București, documentele emise de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Art. 8 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și al Primarului Sectorului 6 al Municipiului București vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

București,

Nr...../.....

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Georgiana ZAMFIR



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 6

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 246725 București Sectorul 6

Anexa la H.C.G.M.B.

Nr. cerere	98788
Ziua	18
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100194869773



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. București, UAT București Sectorul 6, Loc. București Sectorul 6, Str ALEXANDRU HRISOVERGHI, Nr. FN

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	246725	1.017	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
97490 / 13/10/2023		
Act Administrativ nr. 361, din 28/09/2023 emis de Consiliul General al Mun., București; Act Administrativ nr. 34145, din 28/07/2023 emis de Primaria Sector 6, Mun. București; Act Administrativ nr. 308, din 16/12/1999 emis de Consiliul General al Mun. București; Act Administrativ nr. -, din 06/07/2023 emis de Primaria Sector 6, Mun. București; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 13/10/2023 emis de Boroianu Bogdan-Constantin;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE(Domeniul Public), dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
246725	1.017	

* 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	curți construcții	DA	1.017	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	246725-C1	construcții anexa	326	Fara acte	S. construita la sol:326 mp; CA - depozite. Regim de inaltime P+1E. Anul edificării -. Suprafata desfasurata 652 mp. Fara acte.
A1.2	246725-C2	construcții anexa	28	Fara acte	S. construita la sol:28 mp; CA - depozite. Regim de inaltime P. Anul edificării -. Suprafata desfasurata 28 mp. Fara acte.
A1.3	246725-C3	construcții anexa	71	Fara acte	S. construita la sol:71 mp; CA - depozite. Regim de inaltime P. Anul edificării -. Suprafata desfasurata 71 mp. Fara acte.
A1.4	246725-C4	construcții anexa	17	Fara acte	S. construita la sol:17 mp; CA - asezari informale. Regim de inaltime P. Anul edificării -. Suprafata desfasurata 17 mp. Fara acte.
A1.5	246725-C5	construcții anexa	30	Fara acte	S. construita la sol:30 mp; CA - asezari informale. Regim de inaltime P. Anul edificării -. Suprafata desfasurata 30 mp. Fara acte.
A1.6	246725-C6	construcții anexa	8	Fara acte	S. construita la sol:8 mp; CA - asezari informale. Regim de inaltime P. Anul edificării -. Suprafata desfasurata 8 mp. Fara acte.

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.7	246725-C7	construcții anexa	15	Fara acte	S. construita la sol:15 mp; CA - asezari informale. Regim de inaltime P. Anul edificării -. Suprafata desfasurata 15 mp. Fara acte.
A1.8	246725-C8	construcții anexa	21	Fara acte	S. construita la sol:21 mp; CA - asezari informale. Regim de inaltime P. Anul edificării -. Suprafata desfasurata 21 mp. Fara acte.
A1.9	246725-C9	construcții anexa	20	Fara acte	S. construita la sol:20 mp; CA - asezari informale. Regim de inaltime P. Anul edificării -. Suprafata desfasurata 20 mp. Fara acte.
A1.10	246725-C10	construcții anexa	34	Fara acte	S. construita la sol:34 mp; CA - asezari informale. Regim de inaltime P. Anul edificării -. Suprafata desfasurata 34 mp. Fara acte.
A1.11	246725-C11	construcții anexa	6	Fara acte	S. construita la sol:6 mp; CA - asezari informale. Regim de inaltime P. Anul edificării -. Suprafata desfasurata 6 mp. Fara acte.
A1.12	246725-C12	construcții anexa	5	Fara acte	S. construita la sol:5 mp; CA - asezari informale. Regim de inaltime P. Anul edificării -. Suprafata desfasurata 5 mp. Fara acte.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	1.648	2	3	1.048
3	4	2.456	4	5	5.856
5	6	10.655	6	7	14.69
7	8	17.731	8	9	10.389
9	10	3.042	10	11	3.118
11	12	1.888	12	13	2.263
13	14	0.255	14	15	1.677
15	16	3.432	16	17	0.572
17	18	2.125	18	19	11.193
19	20	1.297	20	21	1.201
21	22	2.991	22	23	6.692
23	24	0.696	24	25	15.945
25	26	1.006	26	27	4.923
27	28	11.911	28	29	18.251
29	30	33.058	30	1	0.722

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

18/09/2025, 13:01

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



NR. 198353/24.09.2025

REFERAT DE APROBARE

privind transmiterea în administrarea Sectorului 6 al Municipiului București a imobilului în suprafață de 1017 mp, situat în strada Alexandru Hrisoverghi FN, sector 6, București, identificat cu numărul cadastral 246725, în scopul întreprinderii măsurilor necesare pentru îmbunătățirea condițiilor de locuire a populației din așezarea informală existentă în situ

Realitățile socio-economice actuale impun necesitatea adoptării unor noi mecanisme de acțiune, participative, care să reducă semnificativ timpul de reacție al autorităților administrației publice la problemele cu care se confruntă comunitățile locale, în vederea aplicării conceptului de dezvoltare sustenabilă, prin realizarea unor proiecte cu impact în comunitatea locală.

Având în vedere situația înregistrată în strada Alexandru Hrisoverghi fn, sector 6, București, unde pe terenul în suprafață de 1017 mp, identificat cu numărul cadastral 246725, aflat în proprietatea publică a municipiului București, locuiesc fără forme legale, în condiții precare, insalubre, mai multe familii, este necesară intervenția autorităților administrației publice locale pentru îmbunătățirea condițiilor de locuire a populației din așezarea informală existentă în situ.

În cadrul ședinței din 19.06.2025 a Grupului de Lucru înființat prin HCGMB 183/31.07.2024 în vederea identificării așezărilor informale, evaluării situației acestora și stabilirii măsurilor necesare, în urma a vizitei în teren și a discuțiilor cu membrii comunității, au fost propuse o serie de măsuri specifice de intervenție pentru Așezarea Informală situată în Str. Alexandru Hrisoverghi f.n., sector 6, București. Aceste măsuri au fost prezentate și analizate în cadrul Comisiei pentru coordonarea implementării măsurilor necesare pentru îmbunătățirea condițiilor de viață a locuitorilor din așezările informale din Municipiul București în vederea dezbaterii și avizării.

Conform Planului Urbanistic Zonal Coordonator Sector 6 București aprobat cu HCGMB NR.278/31.10.2013, cu modificările și completările ulterioare, amplasamentul este încadrat urbanistic în U.T.R. M3- zona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri. Amplasamentul este afectat de dezvoltarea tramei stradale din zonă prin traversarea și prelungirea arterei Alexandru Hrisoverghi peste amplasamentul analizat însă amplasamentul este compatibil cu locuirea și ca urmare poate fi reglementat in situ, în conformitate cu prevederile legale.

Ca urmare, în cadrul ședinței din 07.08.2025 Comisia pentru coordonarea implementării măsurilor necesare pentru îmbunătățirea condițiilor de viață a locuitorilor din așezările informale din Municipiul București a avizat favorabil măsurile propuse în scopul întreprinderii măsurilor necesare pentru îmbunătățirea condițiilor de locuire a populației din așezarea informală existentă in situ. Prima dintre aceste măsuri este transmiterea în administrarea Sectorului 6 al Municipiului București a imobilului în suprafață de 1017mp situat în Str. Alexandru Hrisoverghi fn, sector 6 al Municipiului București, identificat cu numărul cadastral 246725 în vederea efectuării studiilor necesare elaborării unui plan detaliat de măsuri și pentru a efectua investițiile aferente acestui plan cu respectarea prevederilor art. 19^1 din legea 350/2001

Având în vedere cele menționate mai sus, în baza raportului comun de specialitate întocmit de către Direcția Patrimoniu și Direcția Generală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propun spre dezbateră și aprobarea Consiliului General al Municipiului București proiectul de hotărâre privind transmiterea în administrarea Sectorului 6 al Municipiului București a imobilului în suprafață de 1017 mp, situat în strada Alexandru Hrisoverghi FN, sector 6, București, identificat cu numărul cadastral 246725, în scopul întreprinderii măsurilor necesare pentru îmbunătățirea condițiilor de locuire a populației din așezarea informală existentă în situ.

PRIMAR GENERAL,

Stelian BUJDUVEANU



AVIZAT,
DIRECȚIA JURIDIC
Director executiv,
Adrian IORDACHE



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea
 Teritoriului

Nr. D.P. 157144 / 23.09.2025

Nr. D.G.U.A.T. 155768/19.09.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind transmiterea în administrarea Sectorului 6 al Municipiului București a imobilului în suprafață de 1017 mp, situat în strada Alexandru Hrisoverghi FN, sector 6, București, identificat cu numărul cadastral 246725, în scopul întreprinderii măsurilor necesare pentru îmbunătățirea condițiilor de locuire a populației din așezarea informală existentă în situ

Prin adresa nr. 4108/19.01.2024, Sectorul 6 al Municipiului București ne-a comunicat Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 6 nr. 4/18.01.2024, privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de a transmite imobilul în suprafață de 1017 mp, situat în str. Alexandru Hrisoverghi FN, sector 6, București, identificat cu numărul cadastral 246725, în administrarea Sectorului 6 al Municipiului București, în scopul întreprinderii măsurilor necesare pentru îmbunătățirea condițiilor de locuire a populației din așezarea informală existentă în situ.

Imobilul în suprafață de 1017 mp, situat în strada Alexandru Hrisoverghi FN, sector 6, București este proprietate publică a Municipiului București în baza HCGMB nr. 361/28.09.2023, înscris în cartea funciară cu nr. 246725.

La solicitarea Sectorului 6 al Municipiului București, în data de 25.10.2023, a fost întocmit raportul de evaluare întocmit de S.C. MANAGEMENT&EVALUATION COMPANY S.R.L. pentru imobilul situat în strada Alexandru Hrisoverghi FN, sector 6, astfel:

- teren în suprafață de 1017 mp – valoare de 1.201.000 lei;
- clădire depozite – C1 – valoare de 138.900 lei;
- clădire depozite – C2 – valoare de 13.800 lei;
- clădire depozite – C3 – valoare de 31.200 lei;
- construcțiile C4 – C12 – reprezintă așezări informale, locuințe improvizate, realizate din materiale recuperate, fără nicio valoare economică.

În perioada mai - august 2021, D.G.A.S.P.C. Sector 6 a întocmit Raportul nr. D/506/09.01.2024 înregistrat la Sectorul 6 al Municipiului București sub nr. 1385/09.01.2024, privind cartografierea comunității marginalizate (tip ghetou) situată în str. Alexandru Hrisoverghi FN, sector 6, București.

Grupul de Lucru din cadrul Comisiei Municipiului București pentru Așezări Informale a identificat 3 așezări informale pe teritoriul Municipiului București ce îndeplinesc criteriile legale de definire a așezărilor informale în acord cu prevederile anexei 2 din Legea nr.350/2001 actualizată.

În cadrul ședinței din 19.06.2025 a Grupului de Lucru, urmare a vizitei în teren și a discuțiilor cu membrii comunității, au fost propuse o serie de măsuri specifice de intervenție pentru Așezarea Informală situată în Str. Alexandru Hrisoverghi f.n., sector 6, București. Aceste măsuri au fost

prezentate și analizate în cadrul Comisiei pentru coordonarea implementării măsurilor necesare pentru îmbunătățirea condițiilor de viață a locuitorilor din așezările informale din Municipiul București,

Conform Planului Urbanistic Zonal Coordonator Sector 6 București aprobat cu HCGMB NR.278/31.10.2013, cu modificările și completările ulterioare, amplasamentul este încadrat urbanistic în U.T.R. M3- zona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri. Amplasamentul este afectat de dezvoltarea tramei stradale din zonă prin traversarea și prelungirea arterei Alexandru Hrisoverghi peste amplasamentul analizat însă amplasamentul este compatibil cu locuirea și ca urmare poate fi reglementat în situ, în conformitate cu prevederile legale.

Ca urmare, în cadrul ședinței din 07.08.2025 Comisia pentru coordonarea implementării măsurilor necesare pentru îmbunătățirea condițiilor de viață a locuitorilor din așezările informale din Municipiul București a avizat favorabil o serie de măsuri în scopul întreprinderii măsurilor necesare pentru îmbunătățirea condițiilor de locuire a populației din așezarea informală existentă în situ. Prima dintre aceste măsuri este transmiterea în administrarea Sectorului 6 al Municipiului București a imobilului în suprafață de 1017mp situat în Str. Alexandru Hrisoverghi fn, sector 6 al Municipiului București, identificat cu numărul cadastral 246725 în vederea efectuării studiilor necesare elaborării unui plan detaliat de măsuri și pentru a efectua investițiile aferente acestui plan cu respectarea prevederilor art. 19¹ din legea 350/2001 actualizată.

Conform Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016, parte integrantă din Ordin 233/2016 emis de către Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, în situația în care măsurile în situ vizează reglementarea așezării informale existente în situ, autoritățile administrației publice locale iau măsuri financiare și tehnice:

a) de asigurare a accesului la o sursă de apă potabilă, evacuare a apelor uzate, colectare și evacuare a deșeurilor, în scopul asigurării sănătății populației și protecției mediului;

b) de conectare a așezării prin infrastructura de drumuri astfel încât să fie asigurat accesul la servicii publice locale;

c) de întocmire a unor note tehnice de constatare pentru fiecare unitate destinată locuirii, în vederea stabilirii măsurilor ce se impun din punct de vedere tehnic și juridic.

În funcție de situația particulară a fiecărei gospodării și a fiecărei unități destinate locuirii din cadrul așezării informale se vor stabili măsuri care vizează clarificarea situației juridice a terenului și a construcției, în conformitate cu legislația în vigoare, posibilitatea de legalizare a acestora, precum și măsuri de integrare socială adecvate.

În cazul inițierii reglementării în situ, inclusiv demarării de operațiuni de regenerare sau restructurare urbană pentru zonele care cuprind așezări informale, autoritățile administrației publice locale vor lua măsuri pentru elaborarea sau actualizarea documentațiilor de urbanism pentru zona ce cuprinde așezarea informală.

Măsurile vizează intervenția autorităților administrației publice locale ale sectorului 6 pentru reabilitarea zonei și salubritatea acesteia, dezvoltarea infrastructurii rutiere și de utilități publice și amenajarea locuințelor existente. Planul de măsuri privind reglementarea în situ va fi detaliat de Sectorul 6, cu implicarea membrilor așezării și a Grupului de Lucru cu respectarea prevederilor art. 19¹ din legea 350/2001. Acesta va fi prezentat Comisiei pentru coordonarea implementării măsurilor necesare pentru îmbunătățirea condițiilor de viață a locuitorilor din așezările informale din Municipiul București în vederea avizării și supunerii dezbaterii publice.

Față de cele menționate mai sus, a fost întocmit proiectul de hotărâre privind transmiterea în administrarea Sectorului 6 al Municipiului București a imobilului în suprafață de 1017 mp, situat în strada Alexandru Hrisoverghi FN, sector 6, București, identificat cu numărul cadastral 246725, în scopul întreprinderii măsurilor necesare pentru îmbunătățirea condițiilor de locuire a populației din așezarea informală existentă în situ.

DIRECTOR EXECUTIV

Mariana PERȘUNARU



ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,

Arh. Matei DAMIAN

Signature
19.09.2025

ȘEF SERVICIU,

Ing. Camelia MĂNDESCU

Signature

ȘEF SERVICIUL PROIECTE URBANE,

Arh. Corina Ramnicanu

Signature

Întocmit, Steriana SOVAR
Data: 18.09.2025

Signature



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală De Urbanism Și Amenajarea Teritoriului

Ședință comisie

07 august 2025, 14:00, Primăria Municipiului București

PROCES-VERBAL

Data/ oră/ loc	07.08.2025 / 14:00 – 16:00 / Primăria Municipiului București, etaj 1, cam. 104
-----------------------	---

În data de 07.08.2025 a fost întrunită ședința de lucru a Comisiei pentru coordonarea implementării măsurilor necesare pentru îmbunătățirea condițiilor de viață a locuitorilor din așezările informale din Municipiul București, în conformitate cu H.C.G.M.B. nr. 183/2024.

Au participat următorii membrii ai comisiei:

- Corina Mădălina Rămnicianu - D.G.U.A.T.(PMB)
- Gheorghe Răzvan – D.G.P.L.C.M.B. (PMB)
- Mihai Iacobaia – D.G.A.S.M.B. (PMB)
- Tatiana Bârlădeanu – D.S.P.M.B.
- Mariana Peșunaru – Direcția Patrimoniu (PMB)
- Ioana Zamfir Predoiu –D.S.L.A.D (PMB)
- Leonida A. Sebastian - D.G.A.S.P.C. Sector 1
- Tofan Pavlo – Primăria Sectorului 5
- Duță Tatiana – D.G.A.S.P.C. Sector 6
- Voinag Andreea – A.D.I.Z.M.B.
- Maria Ursu – Agenția Națională pentru Romi

La ședință au participat și

- Nacu Mirela – D.G.A.S.M.B. – membru al Grupului de Lucru
- Cosmina Simean – Director D.G.A.S.M.B.
- Dragos Renaud – (PMB)– Direcția Patrimoniu – membru al Grupului de Lucru

- Suciu Alexandru – Primăria Sectorului 6
- Enache Andreea - Reprezentant Fundația Estuar (observator)

Ședința a avut următoarea ordine de zi:

1. Discuții și ulterior semnarea procesului verbal al ședinței anterioare
2. Avizarea propunerilor privind măsurile specifice intervenție prezentate de grupul de lucru în ședința anterioară și formularea de recomandări unde este cazul

1. DISCUȚII ȘI ULTERIOR SEMNAREA PROCESULUI VERBAL AL ȘEDINȚEI ANTERIOARE:

S-au reluat o parte din discuțiile din ședința anterioară privind atribuțiile comisiei și grupului de lucru și concluziile ședinței. Întrucât nu au fost prezenți toți participanții la ședința anterioară s-a decis că procesul verbal al ședinței din data de 08.07.2025 se va comunica pe mail tuturor membrilor participanți în vederea semnării electronice.

2. AVIZAREA PROPUNERILOR PRIVIND MĂSURILE SPECIFICE INTERVENȚIE PREZENTATE DE GRUPUL DE LUCRU ÎN ȘEDINȚA ANTERIOARĂ ȘI FORMULAREA DE RECOMANDĂRI UNDE ESTE CAZUL PENTRU FIECARE AȘEZARE INFORMALĂ IDENTIFICATĂ:

a. Așezarea informală situată în zona Chitila Triaj

- Măsuri propuse de Grupul de lucru:

1. *Sesizarea proprietarului terenului (SNCFR) privind demararea de urgență a măsurilor pentru punerea în siguranță a zonei. Revenire cu o nouă solicitare din partea D.G.A.S.P.C. Sector 1.*
2. *Zona ocupată de așezarea informală din zona depoului București Triaj, sector 1 se aduce la starea funcțională inițială: Număr de unități destinate locuirii ce vor fi demolate – 8; Număr de gospodării din unități destinate locuirii demolate pentru care sunt necesare locuințe alternative, de necesitate, etc – nu este cazul (locuitorii au domiciliul în județul Argeș)*
3. *Supravegherea zonei și informarea permanentă a populației care poate să revină în fosta așezare informală cu privire la drepturile și obligațiile pe care le are conform legii, riscurile la care este expusă, măsurile pe care autoritatea locala a Sectorului 1 le propune și modul de implementare, cât și vizite în teren efectuate de poliția locală sector 1, privind punerea în siguranță a zonei.*

În cadrul ședinței au fost discuții ample privind statutul acestei așezări și măsurile ce se pot lua dacă locuitorii săi au domiciliul în alta localitate. Reprezentantul D.G.A.S.P.C. Sector 1 a comunicat că a făcut deja adresă către SNCFR însă aceștia nu au răspuns. Zona nu este compatibilă cu locuirea și este necesară asigurarea siguranței locuitorilor săi. De asemenea s-a adus la cunoștința comisiei că la ultimele vizite pe teren nu mai erau prezenți locuitori, o parte realocându-se pe proprietăți private vecine, cu acordul proprietarilor.

În urma supunerii la vot, CMBAI avizează de principiu în unanimitate favorabil măsurile 1 și 3 propuse de grupul de lucru pentru așezarea informală Chitila Triaj.

Măsura 2 se va rediscuta după răspunsul Primăriei pe raza căreia au domiciliul locuitorii identificați ca făcând parte din așezare.

b. Așezarea informală situată în Intrarea Străulești nr. 1

În cadrul ședinței s-au discutat măsurile propuse pentru această așezare. Reprezentantul Direcției Patrimoniu a precizat că în cazul notificărilor pe legea 10, Primăria nu poate lua în calcul investiții, ca urmare concluzia comisiei a fost că într-adevăr, deși zona este compatibilă cu locuirea, ținând cont de statutul juridic al terenului nu se poate lua în calcul reglementarea in situ.

Reprezentantul D.G.A.S.P.C. Sector 1 a comunicat că până în prezent au primit locuințe sociale 3 familii și mai sunt 3 familii de relocalat. Din cele 3 familii rămase una are probleme cu o serie de amenzi și vor trebui identificate modalități pentru relocare. De asemenea s-a discutat posibilitatea asigurării unor minime condiții persoanelor rămase în așezare până la relocare și posibile modalități de limitare a extinderii așezării.

- Măsurile propuse de Grupul de lucru și reformulate în cadrul comisiei:

1. *Având în vedere imposibilitatea intrării în legalitate se propune desființarea totală a așezării informale concomitent cu relocarea populației în locuințe alternative:*

1. *Sprrijinirea familiilor din așezarea informală int. Străulești nr. 1 pentru a accesa locuințe sociale sau în vederea accesării ajutor de urgență pentru plata chiriei, inclusiv prin gestionarea relaționării cu proprietarii locuințelor vizate spre a fi închiriate de către Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului sector 1 cu sprijinul Direcției Spațiu Locativ și cu Altă destinație din cadrul PMB. Se va raporta lunar Comisiei numărul familiilor din așezarea informală int. Străulești nr. 1 care au fost relocați în condițiile legii și numărul de familii rămase care beneficiază de asistență în vederea relocării.*
2. *Informarea permanentă a populației din așezarea informală int. Străulești nr. 1 cu privire la drepturile și obligațiile pe care le are conform legii, riscurile la care este expusă, măsurile pe care autoritatea locală le propune și modul de implementare.*
3. *Asigurarea monitorizării zonei de poliția locală sector 1 pentru limitarea extinderii așezării și îngrădirea spațiului de către administratorul său după soluționarea relocării tuturor persoanelor din așezare.*

În urma supunerii la vot, CMBAI avizează de principiu în unanimitate favorabil măsurile 1 și 3 propuse de grupul de lucru pentru așezarea informală Intrarea Străulești nr. 1.

Grupul de lucru va consulta membrii aşezării cu privire la măsurile avizate de comisie şi va comunica acesteia rezultatul consultării. În cazul acordului acestora, DGUAT va iniţia un proiect de hotărâre a CGMB privind aprobarea planului de măsuri avizat. În vederea elaborării proiectului de hotărâre planul avizat se va detalia într-o şedinţă a comisiei dedicată acestei aşezări.

c. aşezarea informală situată în strada Alexandru Hrisoverghi

În cadrul şedinţei s-a discutat posibilitatea ca aceasta aşezare să reprezinte proiectul pilot pentru reglementarea in situ a unei aşezări informale la nivelul Municipiului Bucureşti utilizând fondurile dedicate disponibile. Reglementarea in situ trebuie să prevadă în final o serie de spaţii de locuit care să corespundă prevederilor Legii locuinţei 114/1996.

- Măsuri propuse de Grupul de lucru şi modificate în cadrul şedinţei:

1. *Înaintarea către Consiliul General al Municipiului Bucureşti a proiectului privind transmiterea imobilul în suprafaţă de 1017 mp situat în str. Alexandru Hrisoverghi FN, sector 6, Bucureşti, identificat cu numărul cadastral 246725, în administrarea Sectorului 6 al Municipiului Bucureşti, în scopul întreprinderii măsurilor necesare pentru îmbunătăţirea condiţiilor de locuire a populaţiei din aşezarea informală existentă in situ.*
2. *Primăria sectorului 6 va identifica şi implementa măsurile privind asigurarea condiţiilor minime de locuire (aplicarea normelor de igienă individuală şi colectivă, asigurarea accesului la o sursă de apă potabilă, evacuarea apelor uzate, colectarea şi evacuarea deşeurilor, în scopul asigurării sănătăţii populaţiei şi protecţiei mediului)*
3. *Primăria sectorului 6 va prezenta anual un raport cu privire la stadiul implementării măsurilor financiare şi tehnice, ce vizează reglementarea aşezării informale existente in situ, respectiv:*
 - a) *de asigurare a accesului la o sursă de apă potabilă, evacuare a apelor uzate, colectare şi evacuare a deşeurilor, în scopul asigurării sănătăţii populaţiei şi protecţiei mediului;*
 - b) *de conectare a aşezării la infrastructura de drumuri astfel încât să fie asigurat accesul la servicii publice locale;*
 - c) *de întocmire a unor note tehnice de constatare pentru fiecare unitate destinată locuirii, în vederea stabilirii măsurilor ce se impun din punct de vedere tehnic şi juridic.*
 - d) *corelarea măsurilor in situ cu strategia de dezvoltare locală şi planul de acţiuni aferent documentaţiilor de urbanism şi cu planurile de investiţii ale autorităţilor administraţiei publice a sectorului 6, prin care se urmăreşte îmbunătăţirea condiţiilor de locuire a populaţiei din aşezarea informală situată în str. Alexandru Hrisoverghi f.n., sector 6, Bucureşti, număr cadastral 246725, în concordanţă cu prioritizarea investiţiilor.*
4. *Planul de măsuri de lungă durată privind reglementarea in situ va fi detaliat de Sectorul 6, cu implicarea membrilor aşezării şi a Grupului de Lucru cu*

respectarea prevederilor art. 19¹ din legea 350/2001, după finalizarea investigațiilor preliminare și a studiilor necesare. Pentru implementarea sa Sectorul 6 va analiza posibilitățile de aplicare la fondurile disponibile dedicate pentru așezările informale

5. *Informarea permanentă a populației din așezarea informală int. Străulești nr. 1 cu privire la drepturile și obligațiile pe care le are conform legii, riscurile la care este expusă, măsurile pe care autoritatea locală le propune și modul de implementare*
6. *Includerea în Planul de acțiune comunitară a Sectorului 6 prin inițierea și implementarea unui program de acțiune comunitară destinat prevenirii și combaterii riscului de marginalizare și excluziune socială pentru locuitorii din așezarea informală situată în str. Alexandru Hrisoverghi f.n., sector 6, București, număr cadastral 246725.*

În urma supunerii la vot, CMBAL avizează de principiu în unanimitate favorabil măsurile 1 și 6 propuse de grupul de lucru pentru așezarea informală din strada Alexandru Hrisoverghi f.n.

Grupul de lucru va consulta membrii așezării cu privire la măsurile avizate de comisie și va comunica acesteia rezultatul consultării. În cazul acordului acestora, DGUAT va iniția un proiect de hotărâre a CGMB privind aprobarea planului de măsuri avizat. În vederea elaborării proiectului de hotărâre planul avizat se va detalia într-o ședință a comisiei dedicată acestei așezări.

Întocmit în data de 07.08.2025



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală De Urbanism Și Amenajarea Teritoriului

Ședință comisie

08 iulie 2025, 11:00, Primăria Municipiului București

PROCES-VERBAL

Data/ oră/ loc	08.07.2025 / 11:00 – 13:00 / Primăria Municipiului București, etaj 1, cam. 104
----------------	--

În data de 08.07.2025 a fost întrunită ședința de lucru a Comisiei pentru coordonarea implementării măsurilor necesare pentru îmbunătățirea condițiilor de viață a locuitorilor din așezările informale din Municipiul București, în conformitate cu H.C.G.M.B. nr. 183/2024.

Au participat următorii membrii ai comisiei:

- Corina Mădălina Rămnicianu - D.G.U.A.T. - P.M.B.

Digitally signed by Rămnicianu
Corina-Madalina
Date: 2025.08.07 17:00:00 EEST



- Iktimur Elena – D.G.U.A.T. - P.M.B.

Digitally signed by Elena
Catalina Iktimur
Date: 2025.08.07 17:10:26 EEST



- Gheorghe Răzvan – D.G.P.L.C.M.B.

Semnătură: Gheorghe Răzvan-Constantin
Data și ora semnării: 2025.08.12 10:01:04 +0300



- Mihai Iacobaia – D.G.A.S.M.B.

IACOBIA
MIHAIA

Digitally signed by IACOBIA
MIHAIA
Date: 2025.08.14 10:29:56 +0300

- Gabriela Văcăriu – S.M.D.S.

Semnătură: Gabriela Văcăriu
Data și ora semnării: 2025.08.12 11:51:38



- Camelia Măndescu – Direcția Patrimoniu – P.M.B.

Digitally signed by Camelia
Elena Măndescu
Date: 2025.08.20 15:47:00 EEST



- Leonida A. Sebastian - D.G.A.S.P.C. Sector 1

Semnătură: Leonida Anthon-Sebastian
Data și ora semnării: 2025.08.08 08:48:12 +0300



- Untaru Anemona – Primăria Sector 3

UNTARU
TANIA-
ANEMONA

Digitally signed by
UNTARU TANIA-
ANEMONA
Date: 2025.08.26
12:35:42 +0300

- Duță Tatiana – D.G.A.S.P.C. Sector 6

Digitally signed by Tatiana-
Eugenia Duta
Date: 2025.08.26 13:55:51 +0300

- Bogdan Suditu – A.D.I.Z.M.B.

La ședință au participat și

- Nacu Mirela – D.G.A.S.M.B. – membru al Grupului de Lucru
- Daniel Epure – Fundația Filantropică Metropolis (observator)

- Cojocaru Mihaela – D.S.L.A.D. (a participat pentru a suplini lipsa titularului si a rezervei desemnate de Direcția Spațiu Locativ și cu altă Destinație în cadrul discuțiilor)
- Suci Alexandru – Primăria Sectorului 6 (a participat pentru a prezenta măsurile propuse de S6 pentru așezarea de pe teritoriul său)

Ședința a avut următoarea ordine de zi:

1. Prezentarea activității grupului de lucru făcută de către domnul Mihai Iacobaia.
2. Analiza măsurilor specifice de intervenție propuse de grupul de lucru și comunicate prin PV al ședinței Grupului de lucru din data de 19.06.2025. Până la data ședinței, grupul de lucru a identificat 3 așezări informale: Chitila Triaj, Intrarea Străulești nr. 1 și strada Alexandru Hrisoverghi f.n.
3. Concluzii privind așezările identificate;

1. Domnul Iacobaia a prezentat activitatea grupului de lucru de la înființarea sa până în prezent, perioadă în care au fost primite informații privind 3 posibile așezări informale de la Direcțiile de Asistență Socială de la nivelul sectoarelor. S-au organizat vizite în teren în toate cele 3 cazuri. Toate se încadrează în definiția așezărilor informale, cu mențiunea că în așezarea Chitila Triaj din Sectorul 1 populația are acte de identitate din alte zone ale țării și locuitorii săi vin temporar în București.

2. Discuții pe tema măsurilor specifice propuse pentru fiecare așezare informală identificată:

a. Așezarea informală situată în zona Chitila Triaj

- În această așezare la momentul vizitei în teren au fost identificați 33 locuitori (15 adulți și 18 minori);
- Conform informațiilor oferite de Grupul de Lucru în ceea ce privește amplasamentul sus menționat, acesta se regăsește în zona de protecție a infrastructurilor tehnico-edilitare, categoria „căi de comunicație feroviare”, subcategoria „cale ferată”, acesta fiind situat pe terenul existent între două tronsoane de cale ferată, terenul fiind mărginit de o parte și de alta de rambleul căii ferate.
- Domnul Mihai Iacobaia, în calitate de coordonator al Grupului de Lucru, a înștiințat Comisia asupra faptului că locuitorii din așezarea informală au domiciliul în localitatea Bughea de Jos, județul Argeș, aceștia venind în București numai în perioada sezonului cald. S-a dezbătut dacă această așezare se încadrează în definiție ținând cont că persoanele identificate posedă totuși locuințe în altă localitate, însă s-a decis efectuarea de demersuri către localitățile de origine pentru clarificarea situației cetățenilor și a încadrării acestora în categoria populației vulnerabile. Acesta este unul din demersurile pentru stabilirea măsurilor prevăzute de lege.
- Pentru acest motiv, se va face o adresă către Primăria Bughea de Jos, județul Argeș, pentru cunoașterea situației persoanelor identificate în perimetrul Chitila Triaj. De asemenea s-a solicitat de către membrii Comisiei trimiterea unei solicitări către Căile Ferate Române privind demararea de urgență a măsurilor pentru punerea în siguranță a zonei și supravegherea acesteia, pentru a limita extinderea așezării informale, ținând cont că zona nu este compatibilă cu locuirea și traficul feroviar poate reprezenta un pericol pentru locuitorii săi (mai ales că așezarea include și minori)

- suprafeței acestei așezări nu a fost relevată prin ridicări topografice în vederea comunicării perimetrului către Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial național;
- *Măsuri propuse de Grupul de lucru:*
 - *Sesizarea proprietarului terenului (SNCFR) privind demararea de urgență a măsurilor pentru punerea în siguranță a zonei*
 - *Zona ocupată de așezarea informală din zona depoului București Triaj, sector 1 se aduce la starea funcțională inițială: Număr de unități destinate locuirii ce vor fi demolate – 8; Număr de gospodării din unități destinate locuirii demolate pentru care sunt necesare locuințe alternative, de necesitate, etc – nu este cazul (locuitorii au domiciliul în județul Argeș)*
 - *Supravegherea zonei și informarea permanentă a populației care poate să revină în fosta așezare informală cu privire la drepturile și obligațiile pe care le are conform legii, riscurile la care este expusă, măsurile pe care autoritatea locală a Sectorului 1 le propune și modul de implementare.*

b. Așezarea informală situată în Intrarea Străulești nr. 1

- În această așezare la momentul vizitei în teren au fost identificați 22 locuitori (14 adulți și 8 minori), cu mențiunea că populația a crescut după vizita inițială a grupului de lucru în locație conform informațiilor centralizate de DGASMB;
- Domnul Sebastian Leonita Anton, reprezentantul Primăriei Sectorului 1, a informat despre posibilitatea de relocare a aproximativ jumătate dintre cele 11 familii din așezare. În plus, locuitorii respectivi ai așezării au beneficiat constant de sprijinul D.G.A.S.M.B Sector 1, în sensul acordării ajutorului de urgență și tichetelor sociale, cât și de consiliere în vederea accesării ajutorului pentru plata chiriei, conform H.C.L. sector 1 nr. 223/2024.
- Doamna Camelia Măndescu, reprezentanta direcției Patrimoniu din cadrul PMB, a făcut cunoscut membrilor Comisiei faptul că există cartea funciară nr. 214624 a imobilului din Intrarea Străulești nr. 1 – proprietate Statului Român în administrarea AFI cu o serie de sarcini notate și o notificare pe legea 10;
- S-a adus în discuție fondul insuficient de locuințe sociale și posibilitatea inițierii unor discuții cu A.F.I.
- *Măsuri propuse de Grupul de lucru:*
 - *Având în vedere imposibilitatea intrării în legalitate se propune desființarea totală a așezării informale concomitent cu relocarea populației în locuințe alternative:*
 - *Informarea Comisiei Municipiului București pentru Așezări Informale de către Primăria Sectorului 1/ Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului sector 1 cu privire la numărul familiilor din așezarea informală int. Străulești nr. 1 cărora li s-a repartizat o locuință socială, în perioada imediat următoare (iulie-august 2025).*
 - *Sprijinirea familiilor din așezarea informală int. Străulești nr. 1 cărora nu li s-a repartizat o locuință socială în vederea accesării ajutor de urgență pentru plata chiriei, inclusiv prin gestionarea relaționării cu proprietarii locuințelor vizate spre a fi închiriate.*
 - *Informarea permanentă a populației din așezarea informală int. Străulești nr. 1 cu privire la drepturile și obligațiile pe care le are conform legii, riscurile la care este expusă, măsurile pe care autoritatea locală le propune și modul de implementare.*
 - *Zona ocupată de așezarea informală int. Străulești nr. 1 se aduce la starea funcțională inițială, respectiv se va include într-un proiect de dezvoltare locală.*

c. aşezarea informală situată în strada Alexandru Hrisoverghi

- În această aşezare la momentul vizitei în teren au fost identificaţi 44 locuitori (27 adulţi şi 17 minori)
- Aşezarea e bine cunoscută de reprezentanţii sectorului 6 care încearcă încă din 2023 duce demersuri pentru îmbunătăţirea condiţiilor de viaţă a locuitorilor din această aşezare;
- H.C.G.M.B. nr. 361/28.09.2023 declară imobilul în suprafaţă de 1017 m.p., situat în strada Alexandru Hrisoverghi f.n. sector 6, Bucureşti, ca bun aparţinând domeniului public al Municipiului Bucureşti.
- Imobilul intabulat cu nr. cadastral 246726 Zona este compatibil cu locuirea şi
- Prin H.C.L. a sectorului 6 al municipiului Bucureşti nr. 4/18.01.2024 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului Bucureşti de a transmite imobilul în suprafaţă de 1017 m.p. situat în strada Alexandru Hrisoverghi f.n. sector 6, Bucureşti, identificat cu nr. cadastral 246725, în administrarea Sectorului 6 al Municipiului Bucureşti, în scopul întreprinderii măsurilor necesare pentru îmbunătăţirea condiţiilor de locuire a populaţiei din aşezarea informală existentă în situ.
- *Măsuri propuse de Grupul de lucru:*
 - *Înaintarea către Consiliul General al Municipiului Bucureşti a proiectului privind transmiterea imobilul în suprafaţă de 1017 mp situat în str. Alexandru Hrisoverghi FN, sector 6, Bucureşti, identificat cu numărul cadastral 246725, în administrarea Sectorului 6 al Municipiului Bucureşti, în scopul întreprinderii măsurilor necesare pentru îmbunătăţirea condiţiilor de locuire a populaţiei din aşezarea informală existentă in situ.*
 - *Primăria sectorului 6 va identifica şi implementa măsurile privind asigurarea condiţiilor minime de locuire (aplicarea normelor de igienă individuală şi colectivă, asigurarea accesului la o sursă de apă potabilă, evacuarea apelor uzate, colectarea şi evacuarea deşeurilor, în scopul asigurării sănătăţii populaţiei şi protecţiei mediului)*
 - *Primăria sectorului 6 va prezenta anual un raport cu privire la stadiul implementării măsurilor financiare şi tehnice, ce vizează reglementarea aşezării informale existente in situ, respectiv:*
 - a) de asigurare a accesului la o sursă de apă potabilă, evacuare a apelor uzate, colectare şi evacuare a deşeurilor, în scopul asigurării sănătăţii populaţiei şi protecţiei mediului;*
 - b) de conectare a aşezării la infrastructura de drumuri astfel încât să fie asigurat accesul la servicii publice locale;*
 - c) de întocmire a unor note tehnice de constatare pentru fiecare unitate destinată locuirii, în vederea stabilirii măsurilor ce se impun din punct de vedere tehnic şi juridic.*
 - d) corelarea măsurilor in situ cu strategia de dezvoltare locală şi planul de acţiuni aferent documentaţiilor de urbanism şi cu planurile de investiţii ale autorităţilor administraţiei publice a sectorului 6, prin care se urmăreşte îmbunătăţirea condiţiilor de locuire a populaţiei din aşezarea informală situată în str. Alexandru Hrisoverghi f.n., sector 6, Bucureşti, număr cadastral 246725, în concordanţă cu prioritizarea investiţiilor.*
 - *Informarea permanentă a populaţiei din aşezarea informală int. Străuleşti nr. 1 cu privire la drepturile şi obligaţiile pe care le are conform legii, riscurile la care este expusă, măsurile pe care autoritatea locală le propune şi modul de implementare*

- *Includerea în Planul de acțiune comunitară a Sectorului 6 prin inițierea și implementarea unui program de acțiune comunitară destinat prevenirii și combaterii riscului de marginalizare și excluziune socială pentru locuitorii din așezarea informală situată în str. Alexandru Hrisoverghi f.n., sector 6, București, număr cadastral 246725.*

3. Concluzii:

a. Așezarea informală situată în zona Chitila Triaj

- Sunt necesare efectuarea demersurilor de Direcția Asistență Socială Sector 1, respectiv Poliția locală Sector 1 pentru documentarea situației locative a persoanelor identificate în perimetrul Chitila Triaj. Rezultatul va fi comunicat Grupului de lucru în vederea formulării unui plan final de măsuri.
- Grupul de lucru va face demersuri către primăria Sector 1 pentru a solicita delimitarea topografică a așezării în vederea comunicării datelor către MDLPA

b. Așezarea informală situată în Intrarea Străulești nr. 1

- Convocarea A.F.I. la o ședință următoare cu scopul identificării eventualei disponibilități de locuințe aflate în administrare, ce pot fi utilizate pentru relocarea persoanelor din așezările informale.
- Pentru stabilirea cu exactitate a regimului juridic al terenului din intrarea Străulești nr. 1, Reprezentantul Direcției Patrimoniu va întocmi o adresă către Direcția Juridic – Compartimentul de aplicare al Legii 10, cu privire la stadiul dosarului de notificare, informațiile consolidate despre proprietate fiind transmise ulterior grupului de lucru în vederea finalizării unui plan de măsuri.

c. Așezarea informală situată în strada Alexandru Hrisoverghi

CMBAl consideră oportune măsurile propuse de grupul de lucru pentru așezarea informală identificată aici.

În vederea transparentizării activității comisiei DGUAT va face demersuri pentru crearea unei secțiuni dedicate pe pagina web a PMB unde vor fi încărcate PV ale ședințelor Comisiei, lista Așezărilor identificate și stadiul implementării măsurilor și un mod facil de a sesiza o așezare informală.

Întocmit în data de 08.07.2025



Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

privind declararea imobilului în suprafață de 1017 mp, situat în strada Alexandru Hrisoverghi FN, sector 6, ca bun aparținând domeniului public al municipiului București, în vederea înscrierii în cartea funciară

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului General nr. 159208/22.09.2023 și raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu nr. 155383/22.09.2023;

Văzând avizul Comisiei de patrimoniu nr. 119/27.09.2023 și avizul Comisiei juridice și de disciplină nr. 387/28.09.2023 din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Ținând cont de:

- Adresa nr. 42103/11.09.2023 a Primăriei Sectorului 6, înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr. 155383/18.09.2023 și la Direcția Patrimoniu cu nr. 155383/19.09.2023;

- Încheierea de respingere nr. 71144/27.07.2023, prin care O.C.P.I. București a respins documentația în baza art. 33 alin 11-13 din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI nr. 600/2023, în baza art. 30 din Legea nr. 7/1996 republicată.

În conformitate cu prevederile:

- art. 36 alin. (1) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 41 alin. (5) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/13.03.1996, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul nr. 600/08.02.2023, emis de A.N.C.P.I., pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară și

- art. 888 din Codul Civil adoptat prin Legea nr. 287/17.07.2009 cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. a) și art. 139 alin. (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se declară ca bun aparținând domeniului public al Municipiului București, imobilul în suprafață de 1017 mp, situat în strada Alexandru Hrisoverghi FN, sector 6,



identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului sc. 1:500, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Imobilul prevăzut la art. 1, se va înscrie în cartea funciară a Municipiului București, ca bun aparținând domeniului public al Municipiului București.

Art.3 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și Sectorul 6 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 28.09.2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Diana Mardarovici



București, 28.09.2023
Nr. 361

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Georgiana Zamfir



**PROCES VERBAL
DE PREDARE – PRIMIRE
Din data de 26.10.2023**

Intre **S. C. MANAGEMENT&EVALUATION COMPANY S.R.L.** cu sediul social în localitatea BUCURESTI, Aleea Scrovistea nr. 58, et. 1. cam. 2, sector 1, cod de înregistrare fiscală (C.I.F.) RO31636203

Si **SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI** cu sediul in Bucuresti, sector 6, Calea Plevnei nr. 147-149, in calitate de beneficiar

a intervenit prezentul proces verbal de predare-primire.

- **S. C. MANAGEMENT&EVALUATION COMPANY S.R.L.**, in calitate de prestator preda,
- iar
- **SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI**, in calitate de beneficiar, primeste urmatoarea documentatie intocmita in conformitate cu contractul de prestari servicii incheiat intre cele doua parti:

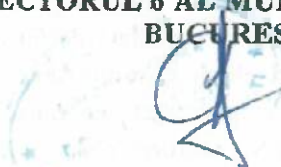
1. **Raport de evaluare in scopul estimarii valorii juste pentru imobilul situat in Bucuresti, Sector 6, Strada Alexandru Hrisoverghi, FN - 2 exemplare original.**

Prezentul proces verbal de predare-primire s-a intocmit in 2 exemplare, unul pentru beneficiar si unul pentru prestator.

**PRESTATOR,
S. C. MANAGEMENT&EVALUATION
COMPANY S.R.L.**



**BENEFICIAR,
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI
BUCURESTI**



TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARI

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

Pentru realizarea misiunii de evaluare S.C. MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L., membru corporativ ANEVAR, inscrisa in tabloul membrilor corporativi cu autorizatia nr. 0489, are competenta si poate oferi o evaluare obiectiva si impartiala, pentru scopul declarat de catre Client. Evaluatorul nu are interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatilor imobiliare care fac obiectul evaluarii si nu are niciun interes personal privind partile implicate in misiune.

IDENTIFICAREA BENEFICIARULUI, CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAI

SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI cu sediul in Bucuresti, sector 6, Calea Plevnei nr. 147-149, in calitate de Client si Utilizator desemnat.

Alte persoane: Nu.

Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate fata de terti pentru continutul raportului sau ale unor parti din el. Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, exclude orice raspundere a evaluatorului fata de acestia. Persoana care primeste o copie a raportului de evaluare nu devine utilizator desemnat decat in cazul in care a fost autorizata de catre evaluator si identificata explicit ca utilizator desemnat. Persoana care primeste o copie a raportului de evaluare fara sa fi fost identificata de catre evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoana care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fara a avea atributii legale sau reglementate in legatura cu raportul de evaluare, nu poate fi considerata ca utilizator desemnat al raportului de evaluare si nu este indreptatita in niciun fel de pretentie fata de evaluator.

SCOPUL SI UTILIZAREA RAPORTULUI DE EVALUARE

Scopul evaluarii este informarea Clientului asupra valorii de juste in scopul raportarii financiare pentru bunul imobil situat in Bucuresti, Sector 6, Strada Alexandru Hrisoverghi, FN.

Utilizarea declarata a raportului de evaluare: inregistrarea valorii activului indicat in situatiile financiare, conform prevederilor legale.

Raportul de evaluare nu este valabil pentru utilizare in alte scopuri. Este interzisa utilizarea raportului de evaluare, integral sau in parte, in orice alt scop, altul decat cel expres si explicit declarat in cuprinsul acestuia. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea si nu i se poate angaja nicio forma de raspundere juridica pentru continutul raportului de evaluare, daca acesta este utilizat in orice alt scop, altul decat cel pentru care a fost intocmit.

IDENTIFICAREA OBIECTULUI EVALUARI

Activul situat in Bucuresti, Sector 6, Strada Alexandru Hrisoverghi, FN, reprezinta o proprietate imobiliara de tip special - activ din sectorul public si este compus din TEREN SI CONSTRUCTII in suprafata construita la sol in conformitate cu extrasul de carte funciara pentru informare anexat.

Caracteristicile constructiilor C1, C2 si C3, respectiv: denumire, regim de inaltime, suprafata construita la sol si suprafata desfasurata, an PIF, renovari/modernizari, stare tehnica constatata - sunt prezentate in fisele de cost din Anexa 2. Informatiile caracteristice constructiilor C1, C2 si C3, precum si istoricul au fost prezentate de catre reprezentantii clientului. Pentru constructiile situate in Alexandru Hrisoverghi, FN, conform discutiilor purtate cu reprezentantul clientului si avand la baza adresa nr. 1784791/16838/07.11.2019 emisa de catre Primaria Municipiului Bucuresti - Directia Patrimoniu, anul PIF a fost considerat anul 1986.

Pentru constructiile C1, C2 si C3, structura de rezistenta este din cadre de beton armat, plansee din beton armat, acoperis tip terasa. Cladirea C1 are regim de inaltime este de P+1E; C2 si C3 au regim de inaltime P+1E. Prezentarea evaluare se realizeaza in urmatoarea ipoteza speciala: Starea tehnica a constructiilor C1, C2 si C3 a fost apreciata de catre evaluator in baza constatarilor efectuate cu ocazia inspectiei in teren, respectiv aspect vizual extern, fara interventii de detaliu, sau prospectiuni in profunzime. Clientul nu a prezentat



niciun document sau expertiza tehnica din care sa rezulte starea tehnica a acestora. Daca un astfel de document ar fi pus la dispozitia evaluatorului ulterior predarii prezentului raport de evaluare si ar fi in neconcordanță cu datele prezentate in raport, evaluarea ar trebui reconsiderata, numai la solicitarea scrisa a Clientului. Finisajele se afla intr-o stare avansata de degradare, fiind practic inexistente. Imobilele nu sunt racordate la nicio utilitate.

Construcțiile C4 – C12 reprezinta așezari informale. Legislatia in vigoare, definește așezarea informală drept o grupare de minimum 3 unități destinate locuirii dezvoltate spontan, ocupate de persoane sau familii care fac parte din grupuri vulnerabile definite conform Legii asistentei sociale nr. 292/2011, și care nu au niciun drept asupra imobilelor pe care le ocupă. Așezările informale sunt situate de obicei la periferia localităților urbane sau rurale, **cuprind locuințe improvizate, realizate din materiale recuperate, și/sau locuințe realizate din materiale de construcții convenționale**, iar prin localizarea și caracteristicile sociodemografice generează excluziune, segregare și marginalizare socială. Prin situarea în zone de risc natural (alunecări de teren, inundații), biologic (gropi de gunoi, depozite de deșeuri, situri contaminate și altele asemenea) sau antropic (zone de siguranță sau zone de protecție ale obiectivelor Seveso, ale infrastructurilor tehnico- edilitare și altele asemenea), unele așezări informale pun în pericol siguranța și sănătatea locuitorilor lor.

Construcțiile C4- C12 reprezinta așezari informale, locuințe improvizate, care sunt realizate din materiale recuperate: usi interioare, ambalaje de aparate electrocasnice, folii de protecție, bucati de carton, sau lemn, sunt de fapt deseuri aranjate ca niste constructii din care sa rezulte niste incaperi, fara nicio valoare economica.

Proprietar: MUNICIPIUL BUCURESTI

Beneficiar evaluare: SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI cu sediul in Bucuresti, sector 6, Calea Plevnei nr. 147-149.

Drept de proprietate evaluat: Asupra activului evaluat situat in Municipiul Bucuresti, Sector 6, Strada Alexandru Hrisoverghi, FN, MUNICIPIUL BUCURESTI are drept deplin de proprietate.

Se va supune evaluarii dreptul absolut/deplin de proprietate, in ipoteza inexistentei sarcinilor.

TIPUL VALORII

In vederea indeplinirii scopului propus, evaluatorul va proceda la emiterea unei opinii independente privind estimare a valorii juste asa cum este aceasta definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022:

“Valoarea justă reprezintă “pretul 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”.

Suma ce revine drept plata pentru realizarea raportului de evaluare nu are nici o legatura si nu este conditionata sub nicio forma cu/de declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate vor fi realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

DATA EVALUARII. Data evaluarii si data inspectiei vor fi mentionate in raportul de evaluare.

DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

In discutia purtata cu Clientul/ Beneficiarul nu au fost identificate limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru realizarea misiunii de evaluare. Clientul va furniza evaluatorului toate informatiile necesare evaluarii si isi va asuma raspunderea privind veridicitatea si corectitudinea acestora.



NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

Documentele si informatiile care vor sta la baza intocmirii raportului de evaluare vor fi fost puse la dispozitia evaluatorului de catre Client/ Beneficiar, care va purta intreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate. Evaluatorul nu va intreprinde actiuni de verificare a documentelor si a informatiilor furnizate si drept urmare nu isi va asuma in niciun fel raspunderea pentru datele puse la dispozitie si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea vor fi viciate de date incomplete sau gresite.

Informatii furnizate de catre Client:

- Extras de carte funciara pentru informare nr. 99046/18.10.2023;
- Documentatia cadastrala avizata si receptionata de catre OCPI Bucuresti si referatul de admitere;
- Extras de plan cadastral de carte funciara nr. 97490/13.10.2023;
- Adresa nr. 1784791/16838/07.11.2019 emisa de catre Primaria Municipiului Bucuresti - Directia Patrimoniu.

Toate informatiile legate de imobilul supus evaluarii: caracteristici, utilitati, stare sol etc, precum si documentele de proprietate si cadastrale asupra acestuia vor fi furnizate de catre Client. Evaluatorul nu va intreprinde actiuni de verificare a documentelor si informatiilor furnizate si drept urmare nu isi asuma in niciun fel raspunderea pentru datele puse la dispozitie si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea se vor dovedi viciate de date incomplete sau gresite.

IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

Clientul este responsabil pentru legalitatea, veridicitatea si acuratatea informatiilor furnizate. Evaluatorul va efectua proceduri limitate pentru a determina rezonabilitatea si consistenta informatiilor primite, insa nu va putea furniza nicio garantie ca aceste informatii sunt corecte si complete pentru scopul evaluarii. Scopul muncii evaluatorului nu include verificarea acestor informatii. Scopul Contractului si implicit realizarea raportului de evaluare nu include modificarea sau actualizarea evaluarii pe baza informatiilor nou aparute sau a evenimentelor viitoare ce pot aparea ulterior livrarii raportului de evaluare.

Selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, se vor face avand in vedere subiectul evaluarii. La elaborarea lucrarii vor fi fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat niciun fel de informatie. Evaluatorul va prezenta in raport elemente descriptive pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si starii imobilului. Nu se va realiza o expertiza tehnica a imobilului, nu se vor inspecta zonele sau elementele neexpuse sau inaccesibile.

Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica. Evaluatorul presupune ca dreptul de proprietate este deplin si nu exista sarcini sau restrictii asupra acestuia la data evaluarii. Evaluatorul nu va face niciun fel de investigatie suplimentara datorata lipsei eventualelor documente care nu vor fi puse la dispozitia sa de catre Client.

Nu se vor face investigatii suplimentare de verificare a informatiilor primite si se vor folosi doar surse de informatii publice pentru informatii secundare sau teritiare. Intreaga evaluare se va baza pe informatiile furnizate de catre Client. Evaluatorul isi declina orice fel de raspundere fata de posibilele erori de evaluare datorate unor informatii gresit transmise. Evaluatorul nu va verifica corectitudinea datelor furnizate si le va considera-le corecte asa cum sunt prezentate de catre Client.

Evaluatorul nu va fi facut raspunzator pentru existenta unor factori de mediu care ar putea influenta valoarea, evaluatorul neavand competentele necesare si, prin urmare, nu poate da nicio garantie referitoare la starea tehnica sau economica a imobilului.

IPOTEZE SPECIALE

➤ Starea tehnica a constructiilor C1, C2 si C3 a fost apreciata de catre evaluator in baza constatarilor efectuate cu ocazia inspectiei in teren, respectiv strict aspect vizual extern, fara interventii de detaliu, sau prospectiuni in profunzime. Clientul nu a prezentat niciun document sau expertiza tehnica din care sa rezulte starea tehnica a acestora. Daca un astfel de document ar fi pus la dispozitia evaluatorului ulterior predarii



raportului de evaluare si ar fi in neconcordanță cu datele prezentate in raport, evaluarea ar trebui reconsiderata, numai la solicitarea scrisa a Clientului.

Construcțiile C4- C12 reprezintă așezări informale, locuințe improvizate, care sunt realizate din materiale recuperate: uși interioare, ambalaje de aparate electrocasnice, folii de protecție, bucăți de carton, sau lemn, sunt de fapt deseuri aranjate ca niște construcții din care să rezulte niște încăperi, fără nicio valoare economică.

RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

Raportul va fi confidențial pentru client, beneficiari și utilizatorii desemnați și vor putea fi utilizate numai pentru scopul menționat în raport; în caz contrar, raportul în integralitatea lui va fi lovit de nulitate absolută. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru orice alt scop, în nicio circumstanță. Conținutul raportului, atât în totalitate sau în parte (inclusiv concluziile și identitatea evaluatorului), nu va fi difuzat prin publicitate, relații publice, stiri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.

Înstrăinarea raportului sau citirea voită sau întâmplătoare de către terțe persoane după predarea acestuia către Client, altele decât Clientul și Utilizatorul precizați explicit în raport, nu va atrage responsabilitatea evaluatorului, în niciun fel și în nicio circumstanță, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor și informațiilor cuprinse în cadrul raportului.

Distribuirea și/sau publicarea în spațiul public, prin mijloace media de orice natură, inclusiv medii online, a raportului în integralitatea lor sau doar a unor părți din acestea, este permisă doar cu acordul prealabil și scris al evaluatorului; orice reproducere sau publicare în afara acestor condiții este considerată nulă. Orice utilizare neautorizată a raportului, va atrage răspunderea terților pentru încălcarea dreptului de proprietate intelectuală a autorului evaluării, în conformitate cu legislația în vigoare. Potrivit scopului evaluării, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună marturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, în scris și în prealabil.

DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU STANDARDELE.

Raportul de evaluare va fi întocmit conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022.

DESCRIEREA TIPULUI DE RAPORT

Raportul de evaluare se va redacta în limba română și se va preda în trei exemplare original (conform solicitării clientului).

ALTE OBSERVAȚII: Nu este cazul.



S.C. MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L.

**MANAGEMENT &
EVALUATION
COMPANY**

Sediu social: Bucuresti, sect. 1, Aleea Scroveitei nr. 52, etaj 1, cam. 2

Cod Unic Inregistrare: RO 31636203

Nr. registrul comerului: J40/6145/14.05.2013

Tel: 031.107.61.81

Mobil: 0772.428.255

Email: ariachia.grimaltschi@yahoo.ro

managementevaluationcompany@yahoo.com



Nr. certificat : 6308
ISO 9001:2015

RAPORT DE EVALUARE

**BUN IMOBIL (TEREN SI CONSTRUCTII)
situat in Strada Alexandru Hrisoverghi, FN, sector 6,
Bucuresti**

Beneficiar: SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Proprietar: MUNICIPIUL BUCURESTI

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate, nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului

S.C. MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L. si al Clientului SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Acest raport este proprietatea intelectuala a S.C. MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L.

Distribuirea si/sau publicarea in spatiul public, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a raportului in integralitatea lui sau doar a unor parti din acesta, intra sub incidenta legii dreptului de autor

CUPRINS

- I. INTRODUCERE**
 - 1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE
 - 1.2. DECLARATIE DE CONFORMITATE. CERTIFICARE
- II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**
 - 2.1. IDENTIFICAREA TIPULUI DE EVALUARE SI A TIPULUI DE RAPORT
 - 2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI UTILIZATORILOR DESEMNAȚI
 - 2.3. SCOPUL EVALUARII SI UTILIZAREA RAPORTULUI
 - 2.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI
 - 2.5. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE
 - 2.6. TIPUL VALORII
 - 2.7. DATA EVALUARII. DATA INSPECTIEI
 - 2.8. ETAPELE MISIUNII DE EVALUARE. SURSE DE INFORMATII
 - 2.9. IPOTEZE GENERALE SI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE
 - 2.10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE
 - 2.11. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU SEV
 - 2.12. DESCRIEREA TIPULUI DE RAPORT
 - 2.13. IDENTIFICAREA SI COMPETENȚA EVALUATORULUI
- III. PREZENTAREA DATELOR**
 - 3.1. PREZENTAREA ACTIVULUI
 - 3.2. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE A ACTIVULUI
 - 3.3. DATE DESPRE ARIA DE PIATA
 - 3.4. DATE DE INTRARE PENTRU EVALUARE
- IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**
 - 4.1. DEFINIREA PIETEI - ANALIZA DATELOR SPECIFICE
 - 4.2. ANALIZA CERERII
 - 4.3. ANALIZA OFERTEI
 - 4.4. ECHILIBRUL PIETEI
- V. EVALUAREA ACTIVULUI**
 - 5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)
 - 5.2. APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE
 - 5.3. EVALUAREA TERENULUI
 - 5.4. METODA COMPARATIILOR DIRECTE
 - 5.5. EVALUAREA CONSTRUCTIILOR | ABORDAREA PRIN COST
 - 5.6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII
- VI. PREZENTAREA EVALUATORULUI**
- VII. ANEXE**
 - 7.1. ANEXA 1 – METODA COMPARATIILOR DIRECTE
 - 7.2. ANEXA 2 – ABORDAREA PRIN COST
 - 7.3. PREZENTAREA ACTIVULUI: FOTOGRAFII, PLANURI
 - 7.4. PREZENTARE SITUATIE JURIDICA
 - 7.5. INFORMATII DE PIATA

1. INTRODUCERE

1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: Obiectul evaluării îl constituie bunul imobil compus din TEREN SI CONSTRUCTII, situat in Bucuresti, Sector 6, Strada Alexandru Hrisoverghi, FN, denumit in continuare **activul**. In conformitate cu extrasul de carte funciara pentru informare, activul situat in Bucuresti, Sector 6, Strada Alexandru Hrisoverghi, FN are o suprafata de teren masurata de 1.017mp. Suprafetele au fost analizate pe baza extrasului de carte funciara pentru informare nr. 99046/18.10.2023 si a documentatiei cadastrale anexate prezentului Raport de evaluare. Imobilul este identificat cu numar cadastral 246725 si este inregistrat in Cartea Funciara nr. 246725 UAT Bucuresti Sector 6.

Identificarea Clientului si a Utilizatorilor desemnati

Prezentul raport de evaluare se adreseaza **SECTORULUI 6 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI** in calitate de *Client si Utilizator desemnat*.

Proprietar: **MUNICIPIUL BUCURESTI**

Beneficiar evaluare: **SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI**

Drept de proprietate evaluat: Asupra activului evaluat situat in Municipiul Bucuresti, Sector 6, Strada Alexandru Hrisoverghi, FN, **MUNICIPIUL BUCURESTI** are drept deplin de proprietate.

Se va supune evaluării dreptul absolut/deplin de proprietate, in ipoteza inexistentei sarcinilor.

Scopul evaluării

Scopul evaluării este inregistrarea valorii activului indicat in situatiile financiare, conform prevederilor legale. In vederea indeplinirii scopului propus, evaluatorul a procedat la emiterea unei opinii independente privind estimarea **valorii justa** a imobilului prezentat mai sus.

In conformitate cu prevederile Ordonantei Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe aflate in patrimoniul institutiilor publice, aprobata prin Legea nr. 493/2003, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si cu ORDINUL nr. 3471.25.11.2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe corporale aflate in patrimoniul institutiilor publice, "prin actiunea de reevaluare a activelor fixe corporale existente in patrimoniul institutiilor publice se realizeaza actualizarea

*Evaluare pentru raportare financiara
Bun imobil (teren si constructii) situat in Bucuresti, sector 6, Strada Alexandru Hrisoverghi, FN*



valorii elementelor patrimoniale respective în situațiile financiare anuale ale anului în care s-a efectuat reevaluarea. Reevaluarea activelor fixe corporale se efectuează cu scopul determinării valorii juste a acestora la data bilanțului, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunului, starea acestuia și de pretul pieței, atunci când valoarea contabilă diferă semnificativ de valoarea justă.”

Activ din sectorul public. O proprietate deținută și/sau administrată de o agenție guvernamentală sau cvasi-guvernamentală, pentru furnizarea unor servicii sau bunuri publice. Activele din sectorul public cuprind mai multe tipuri de active, incluzând proprietățile convenționale, cum sunt activele de patrimoniu și activele protejate, infrastructura, rețelele/instalațiile de utilități publice, activele recreative și clădirile publice, fiecare din aceste categorii fiind incluse în imobilizări corporale în sensul IPSAS-urilor și IFRS-urilor. Activele din sectorul public cuprind mai multe tipuri de active, incluzând proprietățile convenționale, cum sunt activele de patrimoniu și activele protejate, infrastructura, rețelele/instalațiile de utilități publice, activele recreative și clădirile publice, fiecare din aceste categorii fiind incluse în imobilizări corporale în sensul IPSAS-urilor și IFRS-urilor.

Data inspectiei: 24.10.2023.

Data evaluarii: 25.10.2023.

Curs BNR la data evaluarii: Cursul de schimb valutar luat în considerare este cel anunțat de BNR pentru data de 25.10.2023: 4,9628 LEI/EUR.

Data întocmirii raportului de evaluare: 25.10.2023.

In conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor -editia 2022,

Valoarea justă reprezintă “pretul 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”.

*Evaluare pentru raportare financiară
Bun imobil (teren și construcții) situat în București, sector 6, Strada Alexandru Hrisoverghi, FN*



Rezultatul evaluării. Opinia evaluatorului

În urma aplicării metodologiei de evaluare prezentate în acest raport, **opinia evaluatorului** referitoare la **VALOAREA JUSTA** pentru activul supus evaluării la data de 25.10.2023, este:

Nr. crt.	Denumire	Cod constr.	Sc la sol (mpSc)	Scd (mpScd)	Valoarea justa (LEI)
1	Teren Alexandru Hrisoverghi, FN		St= 1.017mp		1.201.000
2	Cladire depozite	C1	326	652	138.900
3	Cladire depozite	C2	28	28	13.800
4	Cladire depozite	C3	71	71	31.200

***Valoarea justa NU CONTINE TVA.**

Construcțiile C4- C12 reprezintă așezări informale, locuințe improvizate, realizate din materiale recuperate (usi interioare, ambalaje de aparate electrocasnice, folii de protecție, bucăți de carton, sau lemn), sunt de fapt deseuri aranjate ca niște construcții din care să rezulte niște încăperi, fără nicio valoare economică.

Legislația în vigoare, definește așezarea informală drept o grupare de minimum 3 unități destinate locuirii dezvoltate spontan, ocupate de persoane sau familii care fac parte din grupuri vulnerabile definite conform Legii asistenței sociale nr. 292/2011, și care nu au niciun drept asupra imobilelor pe care le ocupă. Așezările informale sunt situate de obicei la periferia localităților urbane sau rurale, cuprind locuințe improvizate, realizate din materiale recuperate, și/sau locuințe realizate din materiale de construcții convenționale, iar prin localizarea și caracteristicile sociodemografice generează excluziune, segregare și marginalizare socială.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- **Cursul de schimb valutar luat în considerare este cel anunțat de BNR pentru data de 25.10.2023: 4,9628 LEI/EUR;**
- Valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului LEU/EUR) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului, variația lor în raport cu cursul euro nefiind neapărat liniară;
- Valoarea nu ține cont de responsabilitățile de mediu;
- **Toate valorile numerice exprimate în acest raport nu conțin TVA.**

Evaluare pentru raportare financiară
Bun imobil (teren și construcții) situat în București, sector 6, Strada Alexandru Hrisoverghi, FN



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

Evaluator

S.C. MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L.

Membru corporativ al ANEVAR - Autorizație Nr. 0489

ARIADNA SONIA GRIMALSCHI

Evaluator autorizat - membru titular ANEVAR specializarea EPI



DUNAREANU – SELARU RALUCA-IOANA

Evaluator autorizat - membru acreditat ANEVAR specializarea MAA-EPI, EI, EBM, VE-EPI



1.2. DECLARATIE DE CONFORMITATE. CERTIFICARE.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de **S.C. MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L.**, membru corporativ ANEVAR, inregistrata in tabloul membrilor corporativi cu autorizatia nr. 0489 si evaluatorii autorizati ANEVAR - **ARIADNA SONIA GRIMALSCHI si DUNAREANU SELARU RALUCA IOANA**, denumiti in continuare **Evaluatorul**.

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, evaluatorul certifica faptul ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt reale si corecte. De asemenea, certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, neinfluentate de nici un factor, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certific ca nu am niciun interes prezent sau de perspectiva in activul ce face subiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate. Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR. Evaluatorul a respectat cerintele etice si profesionale continute in Codul Deontologic al Standardelor de Evaluare a Bunurilor. Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat, in conformitate cu standardele de verificare ANEVAR. Activul a fost inspectat personal de catre evaluator Grimalschi Ariadna Sonia, in prezenta reprezentantilor Clientului.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul este membru ANEVAR – specializarea EPI – evaluarea proprietatii imobiliare, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua, are asigurare de raspundere profesionala si are competenta necesara intocmirii acestui raport. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane cu exceptia evaluatorului care semneaza mai jos. Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la activul care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si cu respectarea legislatiei in vigoare.

*Evaluare pentru raportare financiara
Bun imobil (teren si constructii) situat in Bucuresti, sector 6, Strada Alexandru Hrisoverghi, FN*



Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un intreg, nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. Raportul de evaluare a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre Client pentru scopul precizat.

Evaluator

S.C. MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L.

Membru corporativ al ANEVAR - Autorizatie Nr. 0489



ARIADNA SONIA GRIMALSCHI

Evaluator autorizat - membru titular ANEVAR specializarea EPI



DUNAREANU – SELARU RALUCA-IOANA

Evaluator autorizat - membru acreditat ANEVAR specializarea MAA-EPI, EI, EBM, VE-EPI

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. IDENTIFICAREA TIPULUI DE EVALUARE SI A TIPULUI DE RAPORT

Prezentul reprezinta un Raport de evaluare explicativ in forma scrisa prin care s-a stabilit opinia evaluatorului privind valoarea justa a activului, contine 99 pagini inclusiv anexe si a fost intocmit in 3 (trei) exemplare, din care doua pentru Client si unul pentru evaluator.

Valoarea activului a fost estimata in conformitate cu prevederile *Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2022: SEV 100 - Cadrul general, SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii, SEV 102 - Documentare si conformare, SEV 103 – Raportare, SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 – Abordari si metode de evaluare; SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare, SEV 430 - Evaluări pentru raportare financiară si GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.*

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

Prezentul raport de evaluare se adreseaza **SECTORULUI 6 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI** in calitate de *Client si Utilizator desemnat*. Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de Client.

Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate fata de terti pentru continutul raportului sau al unor parti din el. Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decat Clientul si Utilizatorii desemnati, exclude orice raspundere a evaluatorului fata de acestia. Persoana care primeste o copie a raportului de evaluare nu devine Utilizator desemnat decat in cazul in care a fost autorizata de catre evaluator si identificata explicit in raport ca Utilizator desemnat.

Persoana care primeste o copie a raportului de evaluare fara sa fi fost identificata de catre evaluator ca Utilizator desemnat sau ca persoana care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fara a avea atributii legale sau reglementate in legatura cu raportul de evaluare, nu poate fi considerata ca Utilizator desemnat al raportului de evaluare si nu este indreptatita in niciun fel de pretentie fata de evaluator.

2.3. SCOPUL EVALUARII SI UTILIZAREA RAPORTULUI

Scopul evaluarii: inregistrarea valorii activului indicat in situatiile financiare, conform prevederilor legale (raportare financiara). In vederea indeplinirii scopului propus s-a procedat la stabilirea unei opinii independente privind valoarea justa a activului, in concordanta cu prevederile Standardelor de Evaluare a bunurilor 2022.

Este interzisa utilizarea raportului de evaluare, integral sau in parte, in orice alt scop, altul decat cel expres si explicit declarat in cuprinsul sau. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea si nu i se poate angaja nicio forma de raspundere juridica pentru continutul prezentului raport de evaluare, daca raportul este utilizat in orice alt scop, altul decat cel pentru care a fost intocmit

Pentru oricare alt scop decat cel declarat anterior, activul poate avea o valoare diferita de cea evidentiata in prezentul Raport.

2.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI EVALUAT

Obiectul evaluarii il constituie imobilul tip TEREN SI CONSTRUCTII situat in Municipiul Bucuresti, Sector 6, Strada Alexandru Hrisoverghi, FN: teren intravilan - categorie de folosinta curti constructii, in suprafata totala masurata de 1.017mp, si constructii in suprafata construita si suprafata construita desfasurata in conformitate cu extrasul de carte funciara pentru informare anexat. Suprafetele au fost analizate pe baza extrasului de carte funciara pentru informare nr. 99046/18.10.2023 si a documentatiei cadastrale anexate prezentului Raport de evaluare. Imobilul este identificat cu numar cadastral 246725 si este inregistrat in Cartea Funciara nr. 246725 UAT Bucuresti Sector 6.

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 6, Str. Alexandru Hrisoverghi, Nr. FN, jud. Bucuresti

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	246725		1.017	

Evaluare pentru raportare financiara

Bun imobil (teren si constructii) situat in Bucuresti, sector 6, Strada Alexandru Hrisoverghi, FN

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	246725-C1	construcții anexa	326	Fara acte	S. construita la sol:326 mp; CA - depozite. Regim de inaltime P+1E. Anul edificării -. Suprafata desfasurata 652 mp. Fara acte.
A1.2	246725-C2	construcții anexa	28	Fara acte	S. construita la sol:28 mp; CA - depozite. Regim de inaltime P. Anul edificării -. Suprafata desfasurata 28 mp. Fara acte.
A1.3	246725-C3	construcții anexa	71	Fara acte	S. construita la sol:71 mp; CA - depozite. Regim de inaltime P. Anul edificării -. Suprafata desfasurata 71 mp. Fara acte.
A1.4	246725-C4	construcții anexa	17	Fara acte	S. construita la sol:17 mp; CA - asezari informale. Regim de inaltime P. Anul edificării -. Suprafata desfasurata 17 mp. Fara acte.
A1.5	246725-C5	construcții anexa	30	Fara acte	S. construita la sol:30 mp; CA - asezari informale. Regim de inaltime P. Anul edificării -. Suprafata desfasurata 30 mp. Fara acte.
A1.6	246725-C6	construcții anexa	8	Fara acte	S. construita la sol:8 mp. CA - asezari informale. Regim de inaltime P. Anul edificării -. Suprafata desfasurata 8 mp. Fara acte.

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.7	246725-C7	construcții anexa	15	Fara acte	S. construita la sol:15 mp; CA - asezari informale. Regim de inaltime P. Anul edificării -. Suprafata desfasurata 15 mp. Fara acte.
A1.8	246725-C8	construcții anexa	21	Fara acte	S. construita la sol:21 mp; CA - asezari informale. Regim de inaltime P. Anul edificării -. Suprafata desfasurata 21 mp. Fara acte.
A1.9	246725-C9	construcții anexa	20	Fara acte	S. construita la sol:20 mp; CA - asezari informale. Regim de inaltime P. Anul edificării -. Suprafata desfasurata 20 mp. Fara acte.
A1.10	246725-C10	construcții anexa	34	Fara acte	S. construita la sol:34 mp; CA - asezari informale. Regim de inaltime P. Anul edificării -. Suprafata desfasurata 34 mp. Fara acte.
A1.11	246725-C11	construcții anexa	6	Fara acte	S. construita la sol:6 mp; CA - asezari informale. Regim de inaltime P. Anul edificării -. Suprafata desfasurata 6 mp. Fara acte.
A1.12	246725-C12	construcții anexa	5	Fara acte	S. construita la sol:5 mp; CA - asezari informale. Regim de inaltime P. Anul edificării -. Suprafata desfasurata 5 mp. Fara acte.

Activul a fost inspectat de catre evaluator in 24.10.2023 in prezenta reprezentantilor beneficiarului.

NOTA: suprafetele au fost analizate pe baza extrasului de carte funciara, a documentatiei cadastrale anexate prezentului Raport si a declaratiilor beneficiarului. Terenul este partial imprejmuit si delimitat. Evaluarea s-a efectuat in ipoteza – liber de sarcini.

2.5. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Asupra activului evaluat, situat in Municipiul Bucuresti, Sector 6, Strada Alexandru Hrisoverghi, FN, MUNICIPIUL BUCURESTI are drept deplin de proprietate.

Se va supune evaluarii dreptul absolut/deplin de proprietate, in ipoteza inexistentei sarcinilor. Evaluarea se va realiza in ipoteza ca proprietarul are drept de proprietate absolut asupra activului evaluat si ca acesta este valabil, liber transmisibil si nu este grevat de nicio

sarcina. Identificarea problemelor de natura juridica ce ar rezulta din analiza documentelor care atesta dreptul de proprietate asupra activului evaluat - nu este de competenta evaluatorului si pe cale de consecinta nu ii va atrage raspunderea.

2.6. TIPUL VALORII ESTIMATE

Tipul valorii este determinat de scopul evaluarii. Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Valoarea nu este un fapt, ci o opinie asupra celui mai probabil pret care ar putea fi platit pentru un activ, in cadrul unui schimb, dar si o opinie asupra beneficiilor economice viitoare asteptate a rezulta din utilizarea unui activ.

Scopul evaluarii este estimarea valorii juste a terenului si constructiilor in vederea inscrierii rezultatului evaluarii in situatiile financiare.

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu scopul evaluarii si cerintele Clientului, reprezinta o estimare a valorii juste.

In conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor -editia 2022,

“Valoarea justă - pretul 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”.

Când se poate stabili *valoarea de piață* a unui activ, această valoare va fi egală cu *valoarea justă*. Avand in vedere faptul ca exista o piata activa, se poate stabili *valoarea de piață* a activului, această valoare va fi egală cu *valoarea justă*.

Valoarea justa reprezinta valoarea care este perceputa de toti participantii pe piata, fara ca activul sa fie pe piata, o valoare cu care piata ar fi de acord fara ca activul sa fie vandut pe piata.

In conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor -editia 2022,

“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”.

2.7. DATA EVALUARII. DATA INSPECTIEI

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare datei de **25.10.2023**, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. **Opinia privind valoarea justă a activului a luat în considerare datele și informațiile detinute sau culese și analizate de evaluator corespunzătoare datei de 25.10.2023.**

Data inspectiei: activul a fost inspectat personal de către evaluator în data de **24.10.2023** cu raportare la **25.10.2023**. Nu au fost inspectate părțile sau elementele acoperite, neexpuse sau inaccesibile. Dacă nu se arată altfel în raport, se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentului sau solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru le descoperi.

2.8. ETAPELE MISIUNII DE EVALUARE. SURSE DE INFORMATII

Etapele misiunii de evaluare parcurse pentru estimarea valorii sunt următoarele:

- documentarea, pe baza unor informații furnizate de către reprezentanții Clientului **SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI;**
- inspectia amplasamentului și a zonei;
- discuții purtate cu reprezentantul **SECTORULUI 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**, referitor la istoricul activului;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de evaluat de care trebuie să se țină seama;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea abordărilor și metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorii juste a activului;
- obținerea de informații asupra preturilor de tranzacționare sau oferta pentru active similare;
- **analiza valorilor obținute prin rationament profesional și prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantității și calității informațiilor utilizate;**
- estimarea valorii juste în urma aplicării abordării considerată adecvată.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022; Ghidurile metodologice si recomandarile ANEVAR;
- Corneliu Şchiopu – “Inspectia proprietăţilor în scopul evaluării” Iroval Bucuresti 2002;
- Sorin V. Stan – “Evaluarea terenului – Aplicatii” Iroval Bucuresti 2009;
- Appraisal Institute, ANEVAR – “Evaluarea proprietatii imobiliare” –editia a doua canadiana;
- Sorin Stan, Irina Bene - “Evaluarea proprietatii imobiliare – Aplicatii”;
- Nicolae Georgescu; Doina Stoian- Colectia “Evaluarea rapida a constructiilor”: “Evaluarea rapida a constructiilor”: “Cladiri si constructii speciale pentru invatamant, stiinta, cultura si arta, constructii administrative”; “Cladiri si constructii speciale pentru sanatate, asistenta sociala, cultura fizica si agrement”; “Locuinte, camine, hoteluri”; “Constructii speciale de folosinta generala”; “Cladiri si constructii special pentru termoficare” - Editura MATRIXROM - 1995;
- Buletin documentar periodic “Expertiza tehnica” editat de catre Corpul Expertilor Tehnici din Romania nr. 162 din decembrie 2022;
- Appraisal Institute –Mark Rattermann– “Evaluarea prin abordarea prin piata-analiza proprietatii rezidentiale si logica sa” Bucuresti 2016 ;
- Sorin V. Stan –“Evaluarea terenului – Aplicatii” Iroval Bucuresti 2009;
- Corneliu Şchiopu – “Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire Cladiri industriale, comerciale si agricole constructii speciale” Iroval Bucuresti 2010;
- Corneliu Şchiopu – “Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale” Iroval Bucuresti 2014;
- Corneliu Şchiopu – “Indici de actualizare costuri” Iroval Bucuresti 2023-2024;
- Corneliu Şchiopu – “Metoda costurilor segregate” Iroval Bucuresti 2012;
- Buletine informative ANEVAR – editate de IROVAL;
- Reviste publicate periodic de catre ANEVAR - “Valoarea oriunde este ea” ;
- Curs ANEVAR – “Evaluarea proprietatii imobiliare” 2018;
- Informatii privind situatia juridica a activului puse la dispozitie de catre client;
- Informatii privind istoricul amplasamentelor, starea fizica, etc., furnizate de catre reprezentantii clientului;

- Documentele si schitele activului;
- Informatii de piata publicate de: CBRE Romania, Colliers International, Darian DRS, DTZ, Echinox, Jones Lang LaSalle, Knight Frank;
- Informatii de la agentii imobiliare;
- Analize imobiliare publicate de firme specializate: www.analizeimobiliare.ro;
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare.

Clientul poarta intreaga responsabilitate referitor la datele furnizate evaluatorului, care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare. Evaluatorul nu a intreprins actiuni de verificare a documentelor si informatiilor furnizate si drept urmare nu isi asuma in niciun fel raspunderea pentru datele puse la dispozitie si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite. Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la obiectul evaluarii, neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta sa nu aiba cunostinta.

Informatiile cu caracter public, preluate din surse consacrate, au fost utilizate ca atare si nu li se acorda garantii pentru acuratete, evaluatorul neasumandu-si nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi incorecte sau incomplete.

2.9. IPOTEZE GENERALE SI IPOTEZE SPECIALE SEMINIFICATIVE

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Ipoteze generale:

- Atat selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avand in vedere statutul actual al activului supus evaluarii, astfel incat valorile estimate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii activului in conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea abordarilor in evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, utilizand numai informatiile avute la dispozitie, nefiind omisa deliberat niciuna (exista

posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data evaluarii). Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile detinute sunt corecte;

- Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive, schite, fotografii, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si starii activului;
- Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale activului, ce se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre Client si care au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare;
- Evaluatorul nu va fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse si/sau factorii de mediu care ar putea influenta valoarea, evaluatorul neavand competentele necesare si, prin urmare, nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a activului;
- Evaluatorul nu a efectuat o expertiza tehnica de detaliu si nici nu a inspectat acele parti ale activului care sunt acoperite sau inaccesibile;
- Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiata in raportul de evaluare, de la surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta datelor furnizate de Client si terte persoane;
- **Toate valorile numerice exprimate in acest raport nu contin TVA;**
- Evaluatorul a presupus ca activul de evaluat se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor urbanistice din zona, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Activul ce face obiectul prezentului Raport a fost inspectat de catre evaluator in prezenta reprezentantilor SECTORULUI 6 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI; Evaluatorul a presupus ca bunurile se aflau la data evaluarii in aceeasi stare ca la data inspectiei;
- Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor cu Clientul sau cu alte parti interesate in tranzactii;
- Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate;
- Evaluatorul nu a facut masuratori ale activului - acesta a fost indicat de catre reprezentantii beneficiarului si inspectat in prezenta acestora. Suprafetele pe baza carora se estimeaza valoarea sunt pe baza declaratiilor Clientului si a documentelor prezentate de acesta, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a Clientului;

- Limitele terenului au fost indicate de catre reprezentantii SECTORULUI 6 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI. Terenul este partial imprejmuit si delimitat.
- Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului subiect sau ale terenurilor invecinate. Nu s-a pus la dispozitie un studiu al calitatii solului, astfel incat, se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale terenului sau solului care sa influenteze valoarea. Evaluarea se realizeaza in ipoteza ca imobilul nu este afectat si/sau traversat de niciun fel de conducte/traverse/canale/tevi si/sau alte utilitati publice ce ar putea afecta buna folosire a acestuia;
- Evaluarea s-a efectuat in ipoteza dreptului deplin de proprietate – liber de sarcini;
- Evaluatorul nu are cunostinta de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze activul;
- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport; valori separate, alocate dotarilor, nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- Raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la activul in cauza, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare.

Ipoteze speciale semnificative:

- Starea tehnica a constructiilor C1, C2 si C3 a fost apreciata de catre evaluator in baza constatarilor efectuate cu ocazia inspectiei in teren, respectiv strict aspect vizual extern, fara interventii de detaliu, sau prospectiuni in profunzime. Clientul nu a prezentat niciun document sau expertiza tehnica din care sa rezulte starea tehnica a acestora. Daca un astfel de document ar fi pus la dispozitia evaluatorului ulterior predarii prezentului raport de evaluare si ar fi in neconcordanza cu datele prezentate in raport, evaluarea ar trebui reconsiderata, numai la solicitarea scrisa a Clientului;

➤ Construcțiile C4- C12 reprezintă așezări informale, locuințe improvizate, care sunt realizate din materiale recuperate: uși interioare, ambalaje de aparate electrocasnice, folii de protecție, bucăți de carton, sau lemn, sunt de fapt deseuri aranjate ca niște construcții din care să rezulte niște încăperi, fără nicio valoare economică.

2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru utilizatorii desemnați, menționați în raport. **Raportul de evaluare sau orice referire la el nu poate fi publicat sau inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al S.C. MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L., a Clientului și a Utilizatorilor desemnați, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să apară.**

Raportul este destinat pentru scopul declarat și numai pentru uzul părților menționate. Acest raport este confidențial pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de nicio altă persoană (dacă este transmis unei alte persoane), cu excepția Clientului, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, niciodată și în nicio circumstanță.

2.11. CONFORMITATEA CU STANDARDELE DE EVALUARE

Aplicarea metodologiei de evaluare s-a realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2022. S-au urmarit recomandările următoarelor Standarde de Evaluare: SEV 100 - Cadrul general, SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării, SEV 102 - Documentare și conformare, SEV 103 – Raportare, SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 – Abordări și metode de evaluare; SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

2.12. DESCRIEREA TIPULUI DE RAPORT

Raportul de evaluare este de tipul unui document scris, detaliat și narativ, întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2022 și prezintă o descriere a termenilor de referință ai evaluării, a scopului și utilizării desemnate a acestuia, precum și analizele, calculele și raționamentele pe care s-a bazat opinia asupra valorii raportate.

Prezentul raport de evaluare conține 99 pagini (inclusiv anexe) și a fost întocmit în 4 (patru) exemplare, din care trei pentru Client și unul pentru evaluator.

2.13. IDENTIFICAREA SI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare este întocmit de **ing. Ariadna Sonia Grimalschi**, evaluator autorizat în specializarile **EPI – Evaluarea Proprietății Imobiliare**, membru titular **ANEVAR**, având legitimitatea cu numărul 16529, telefon 0722.428.255, e-mail: **ariadna.grimalschi@yahoo.ro** și **Dunareanu - Selaru Raluca-Ioana**, expert tehnic judiciar evaluarea proprietății imobiliare și evaluator autorizat în specializarile **MAA-EPI, EI, EBM, VE-EPI**, membru acreditat **ANEVAR**, având legitimitatea cu numărul 12399, telefon 0723.058.096, în calitate de reprezentanți ai **S.C. MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L.** – membru corporativ al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România Nr. 0489.

Evaluatorii au parcurs cursurile profesionale de pregătire continuă, au asigurare de risc profesional, nu au niciun fel de interes față de drepturile de proprietate evaluate și au competență profesională pentru a oferi o evaluare obiectivă și imparțială, în funcție de datele și informațiile puse la dispoziție referitor la activul evaluat. Nu există niciun conflict de interese ale evaluatorilor cu privire la Client/Utilizatori desemnați sau la drepturile de proprietate evaluate, misiunea de evaluare fiind îndeplinită pe baza documentelor puse la dispoziție de reprezentanții Clientului și pe baza datelor și informațiilor culese de către evaluatori.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. PREZENTAREA ACTIVULUI

Activul corporal compus din: **TEREN SI CONSTRUCTII** situat in **Bucuresti, Sector 6, Strada Alexandru Hrisoverghi, FN.**

Caracteristici teren

Suprafata (mp)	1.017mp (din masuratori)
Deschidere (ml)	30,16 ml la Strada Alexandru Hrisoverghi
Categorie de folosinta	Curti constructii
Tip acces	Drumuri publice – Strada Alexandru Hrisoverghi asfaltata
Utilitati	Toate (energie electrica, gaze, apa, canalizare)
Forma	Neregulata
Topografie	Plana
Stare teren	Partial ocupat cu constructii; Terenul este partial imprejmuit si delimitat
Regim juridic	Intravilan
E-terra	

Evaluare pentru raportare financiara
Bun imobil (teren si constructii) situat in Bucuresti, sector 6, Strada Alexandru Hrisoverghi, FN

Activul situat în București, Sector 6, Strada Alexandru Hrisoverghi, FN, reprezintă o proprietate imobiliară de tip special - activ din sectorul public și este compus din TEREN ȘI CONSTRUCTII în suprafața construită la sol în conformitate cu extrasul de carte funciara pentru informare anexat.

Caracteristicile construcțiilor C1, C2 și C3, respectiv: denumire, regim de înălțime, suprafața construită la sol și suprafața desfasurată, an PIF, renovări/modernizări, stare tehnică constatată - sunt prezentate în fișele de cost din Anexa 2. Informațiile caracteristice construcțiilor C1, C2 și C3, precum și istoricul au fost prezentate de către reprezentanții clientului. Pentru construcțiile situate în Alexandru Hrisoverghi, FN, conform discuțiilor purtate cu reprezentantul clientului și având la bază adresa nr. 1784791/16838/07.11.2019 emisă de către Primăria Municipiului București - Direcția Patrimoniu, anul PIF a fost considerat anul 1986.

Pentru construcțiile C1, C2 și C3, structura de rezistență este din cadre de beton armat, planșee din beton armat, acoperiș tip terasă. Clădirea C1 are regim de înălțime este de P+1E; C2 și C3 au regim de înălțime parter. Prezentă evaluare se realizează în următoarea **ipoteză specială**: Starea tehnică a construcțiilor C1, C2 și C3 a fost apreciată de către evaluator în baza constatarilor efectuate cu ocazia inspecției în teren, respectiv strict aspect vizual extern, fără intervenții de detaliu, sau prospecțiuni în profunzime. Clientul nu a prezentat niciun document sau expertiză tehnică din care să rezulte starea tehnică a acestora. Dacă un astfel de document ar fi pus la dispoziția evaluatorului ulterior predării prezentului raport de evaluare și ar fi în neconcordanță cu datele prezentate în raport, evaluarea ar trebui reconsiderată, numai la solicitarea scrisă a Clientului. **Finisajele se afla într-o stare avansată de degradare, fiind practic inexistente. Imobilele nu sunt racordate la nicio utilitate.**

Construcțiile C4 – C12 reprezintă așezări informale. Legislația în vigoare, definește așezarea informală drept o grupare de minimum 3 unități destinate locuirii dezvoltate spontan, ocupate de persoane sau familii care fac parte din grupuri vulnerabile definite conform Legii asistenței sociale nr. 292/2011, și care nu au niciun drept asupra imobilelor pe care le ocupă. Așezările informale sunt situate de obicei la periferia localităților urbane sau rurale, **cuprind locuințe improvizate, realizate din materiale recuperate, și/sau locuințe realizate din materiale de construcții convenționale**, iar prin localizarea și caracteristicile sociodemografice generează excluziune, segregare și marginalizare socială. Prin situarea în zone de risc natural (alunecări de teren, inundații), biologic (gropi de gunoi, depozite de deșeuri, situri contaminate și altele asemenea) sau antropic (zone de siguranță sau zone de

protecție ale obiectivelor Seveso, ale infrastructurilor tehnico- edilitare și altele asemenea), unele așezări informale pun în pericol siguranța și sănătatea locuitorilor lor.

Construcțiile C4- C12 reprezintă așezări informale, locuințe improvizate, care sunt realizate din materiale recuperate: uși interioare, ambalaje de aparate electrocasnice, folii de protecție, bucăți de carton, sau lemn, sunt de fapt deseuri aranjate ca niște construcții din care să rezulte niște încăperi, fără nicio valoare economică.

Date despre localizare

Activul este situat în partea de vest a Municipiului București, cunoscută sub denumirea de cartierul Giulești – Lacul Morii. Zona unde este situat activul are un grad de construire mare (ținând cont de loturile construite în raport cu loturile libere). Imobilele din vecinătate au destinație preponderent rezidențială: ansambluri de locuințe colective (blocuri de locuințe) și locuințe unifamiliale cu inserții de imobile cu caracter comercial.

Accesul auto și pietonal se realizează pe drumuri asfaltate, bine sistematizate.

Accesul este asigurat din Strada Alexandru Hrisoverghi.



Transportul auto este reprezentat în zona cu: linii de autobuze, tramvai.

Din punct de vedere al **dotarilor social urbane** zona este bine deservita de:

- unitati scolare (gradinite, scoli generale)
- medicale (farmacii, policlinici)
- unitati de politie si de pompieri
- unitati comerciale (supermarketuri, restaurante, sedii de banci etc).

Zona dispune de **utilitati tehnico-edilitare** complete, specifice unui mare cartier bucurestean: energie electrica, gaze, apa si canalizare.

3.2. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE A ACTIVULUI

SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI a pus la dispozitia evaluatorului urmatoarele documente în copie:

- *Extras de carte funciara pentru informare nr. 99046/18.10.2023;*
- *Documentatia cadastrala avizata si receptionata de catre OCPI Bucuresti si referatul de admitere;*
- *Extras de plan cadastral de carte funciara nr. 97490/13.10.2023;*
- *Adresa nr. 1784791/16838/07.11.2019 emisa de catre Primaria Municipiului Bucuresti - Directia Patrimoniu.*

Toate aceste informatii au fost considerate credibile si corecte, neverificand autenticitatea actelor juridice detinute. *Nu se asuma nici o responsabilitate de catre evaluator privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind actele de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.*

Clientul poarta intreaga responsabilitate referitor la datele furnizate evaluatorului, care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare. Evaluatorul nu a întreprins actiuni de verificare a documentelor si informatiilor furnizate si drept urmare nu isi asuma în niciun fel raspunderea pentru datele puse la dispozitie si nici pentru rezultatele obtinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

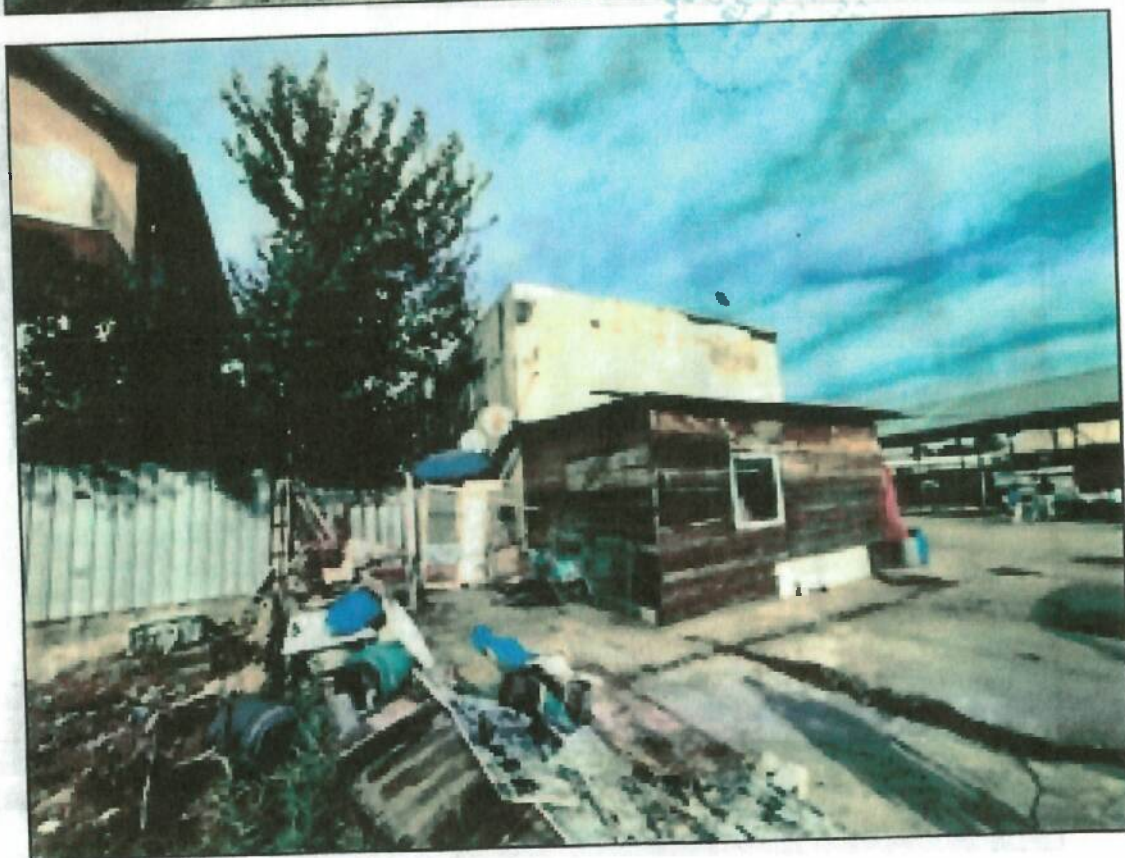
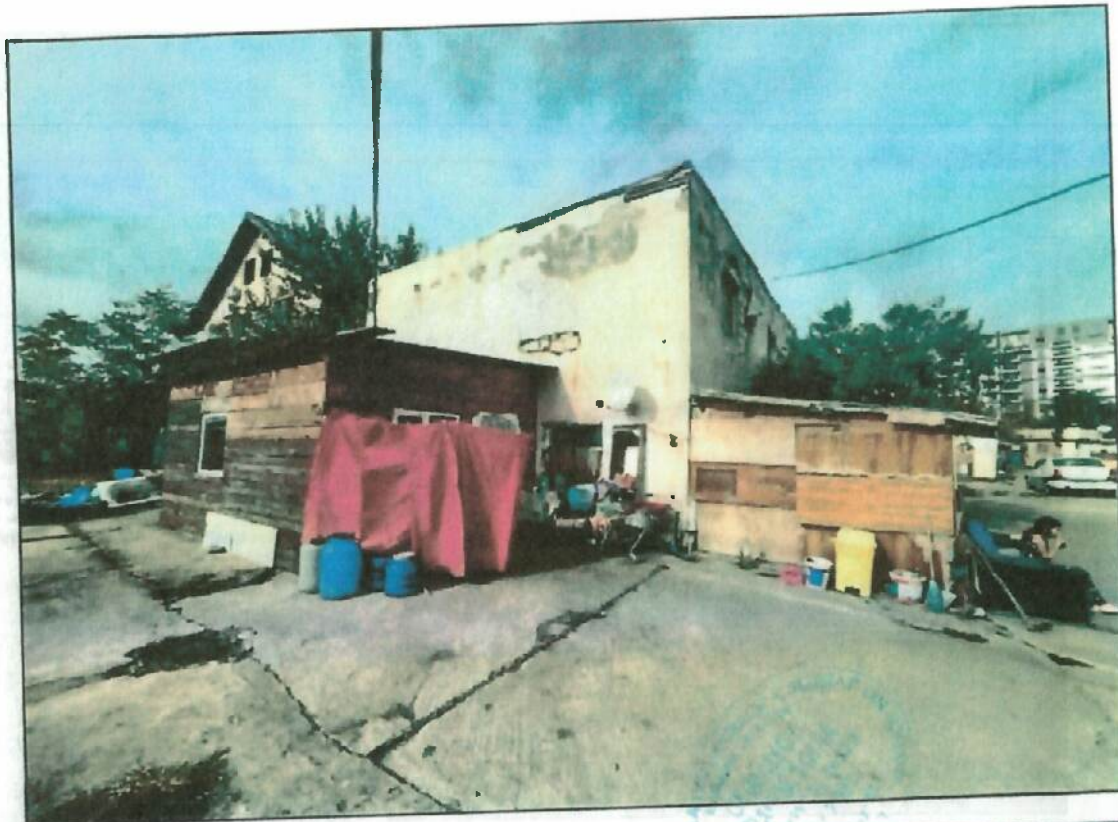
Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la obiectul evaluarii, neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta sa nu aiba cunostinta.



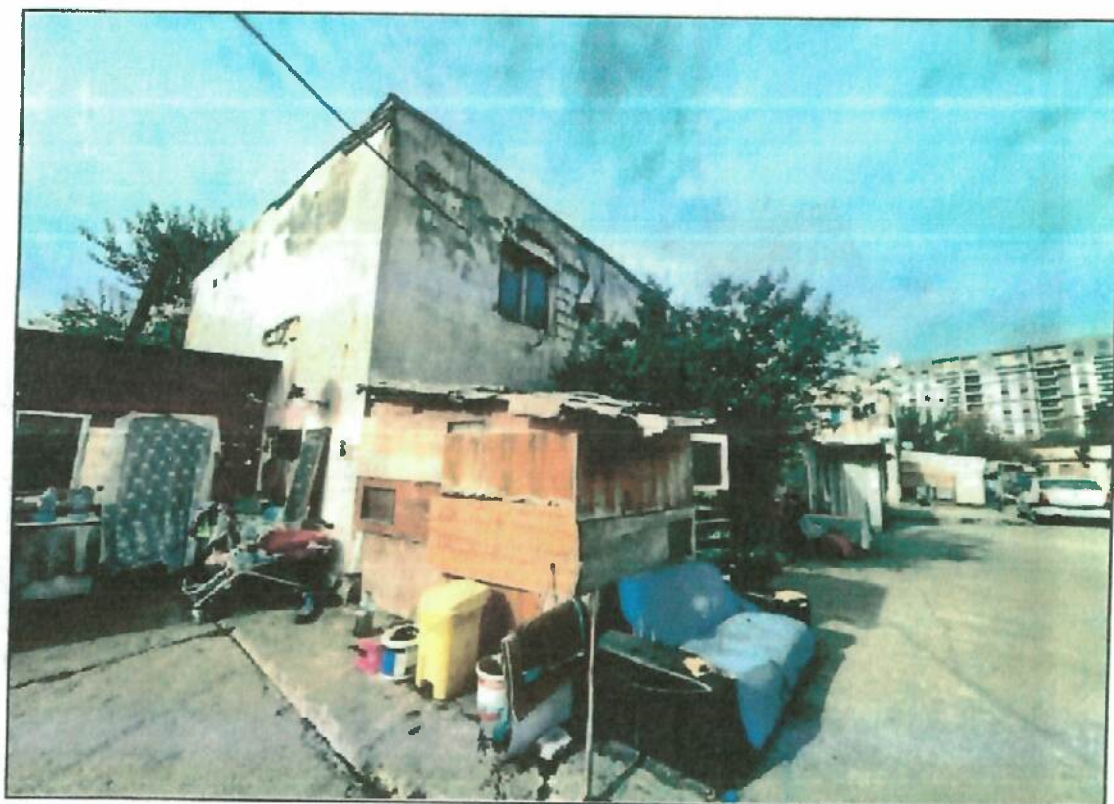
VECINATATI



VECINATATI



**C12 - ASEZARI INFORMALE
STRADA ALEXANDRU HRISOVERGHI, FN, SECTOR 6,
BUCURESTI**



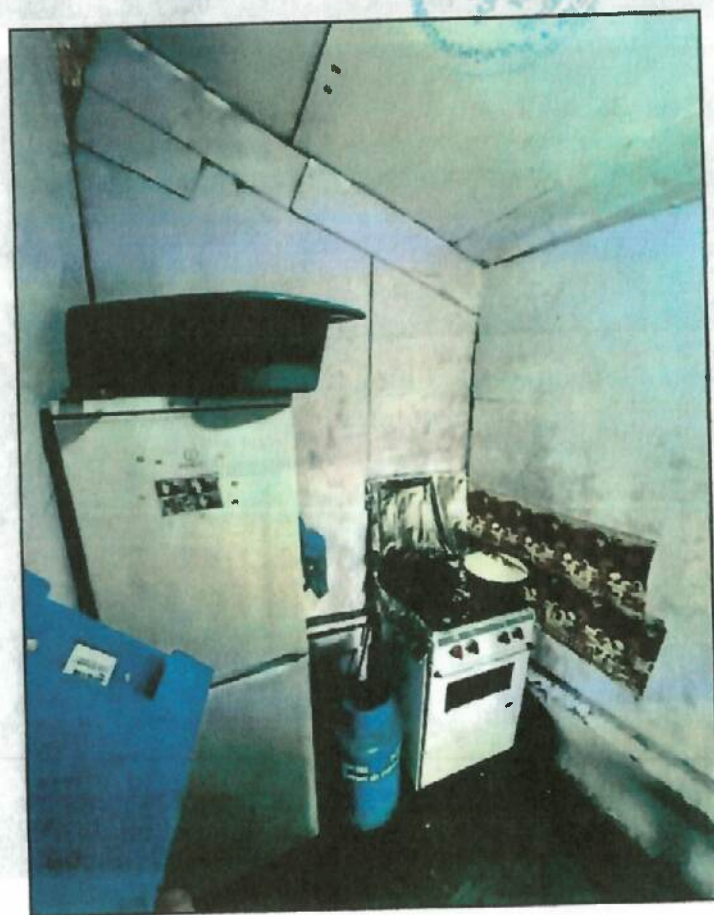
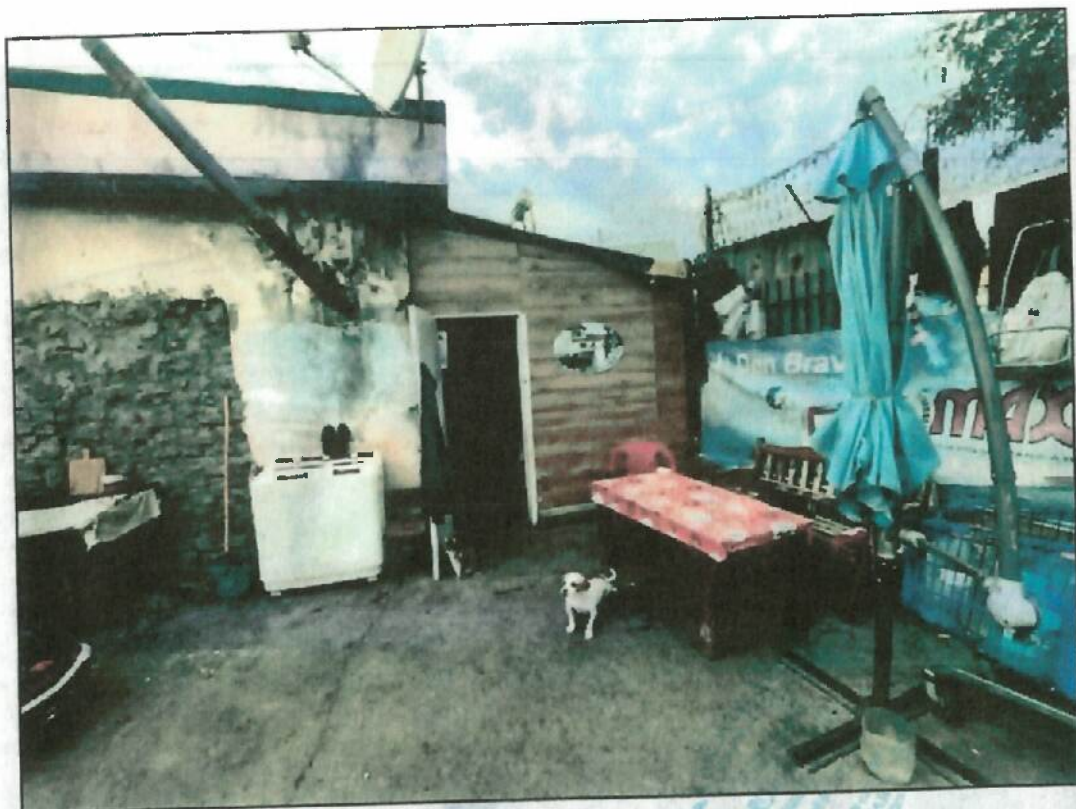
***C11 - ASEZARI INFORMALE
STRADA ALEXANDRU HRISOVERGHI, FN, SECTOR 6,
BUCURESTI***



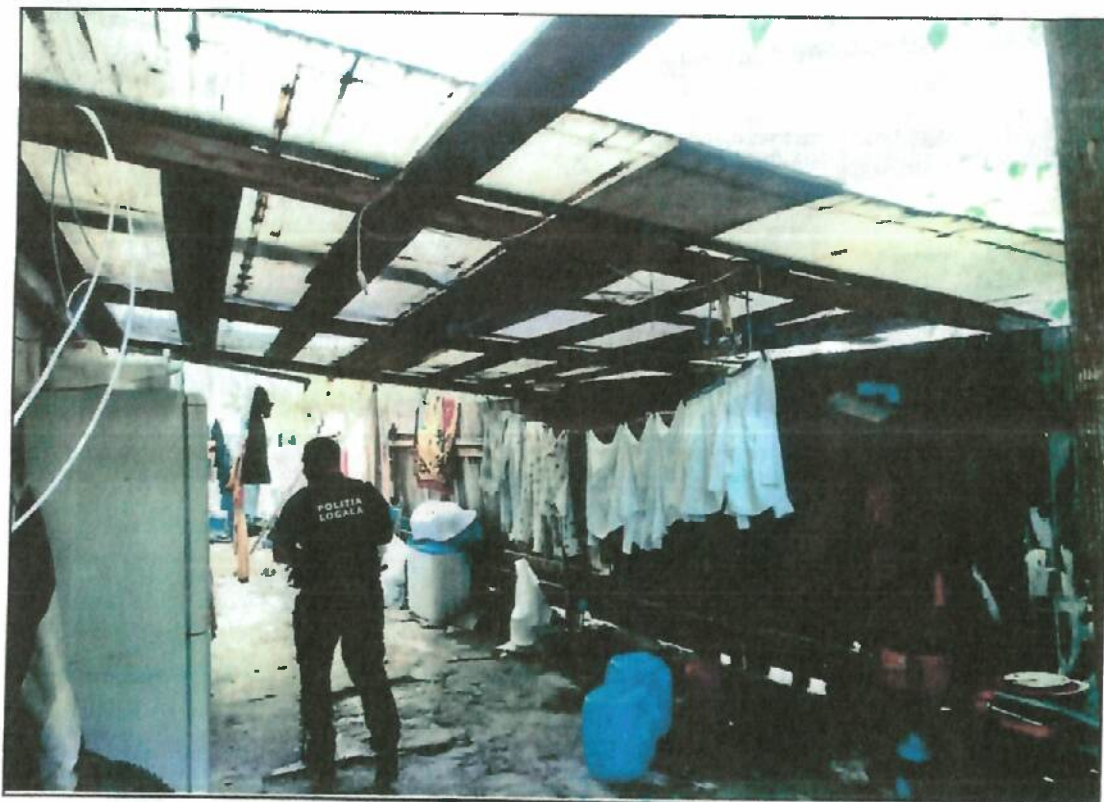
C10 - ASEZARI INFORMALE
STRADA ALEXANDRU HRISOVERGHI, FN, SECTOR 6,
BUCURESTI



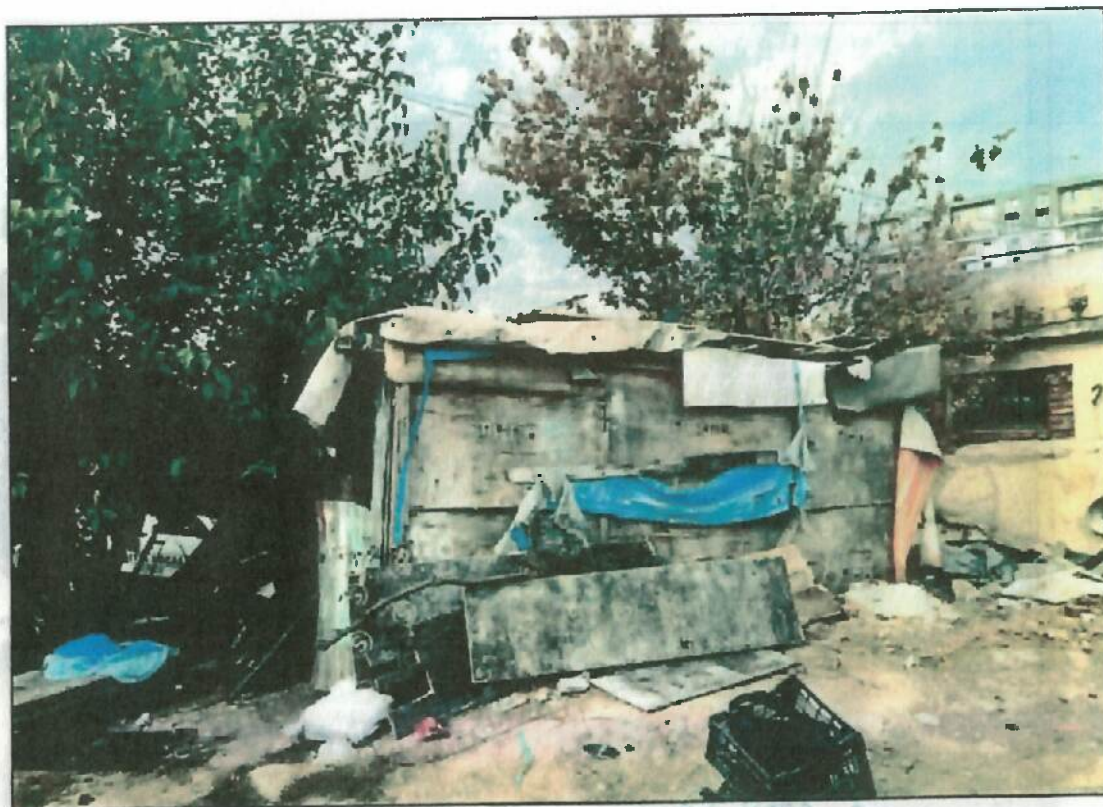
C9 - ASEZARI INFORMALE
STRADA ALEXANDRU HRISOVERGHI, FN, SECTOR 6,
BUCURESTI



C4 - ASEZARI INFORMALE
STRADA ALEXANDRU HRISOVERGHI, FN, SECTOR 6,
BUCURESTI



C8 - ASEZARI INFORMALE
STRADA ALEXANDRU HRISOVERGHI, FN, SECTOR 6,
BUCURESTI



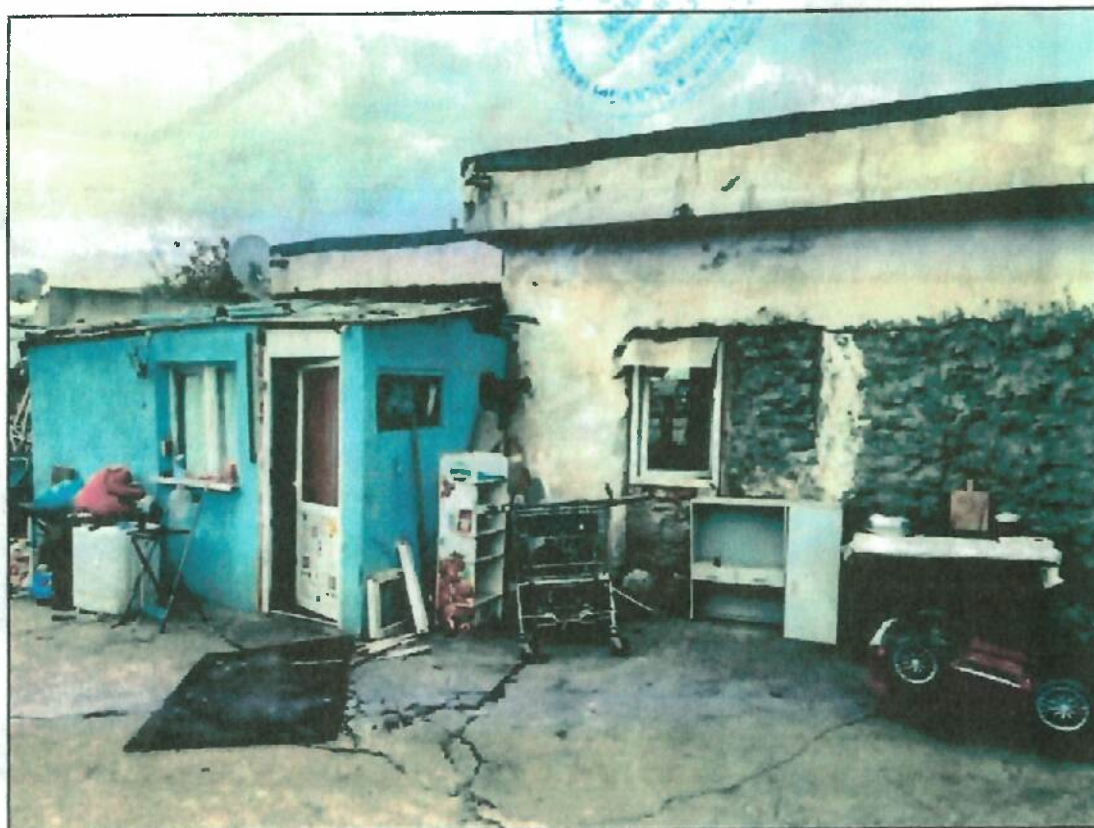
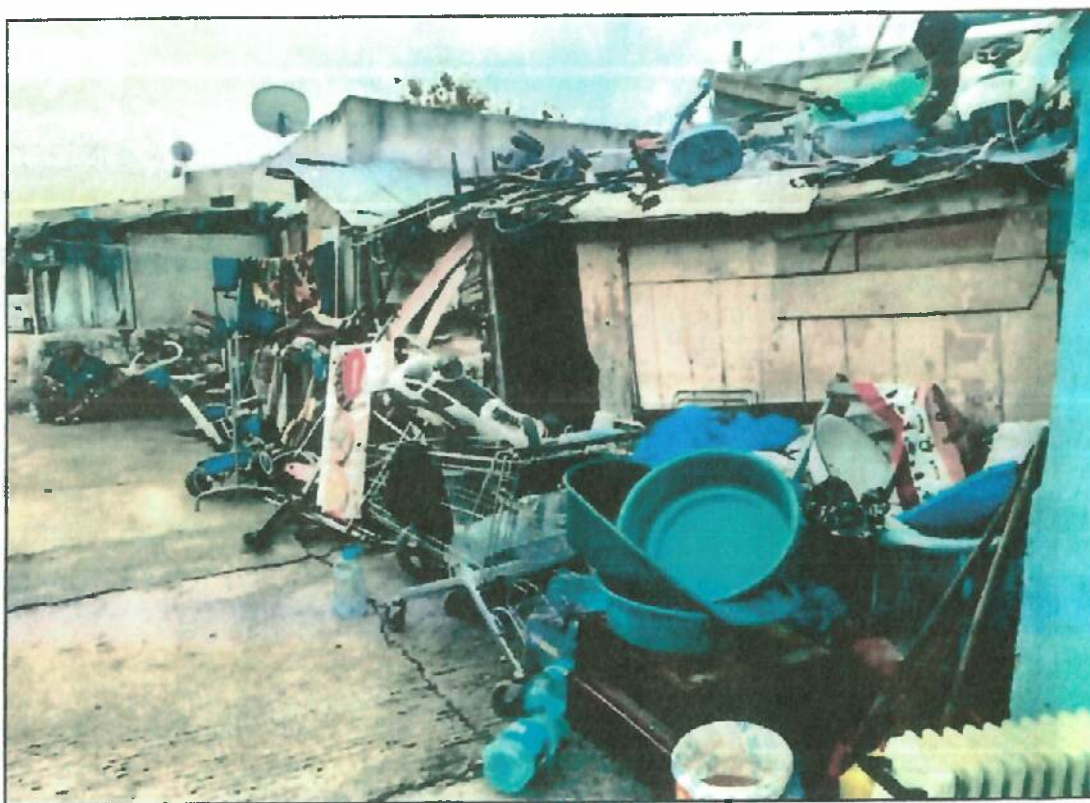
C7 - ASEZARI INFORMALE
STRADA ALEXANDRU HRISOVERGHI, FN, SECTOR 6,
BUCURESTI



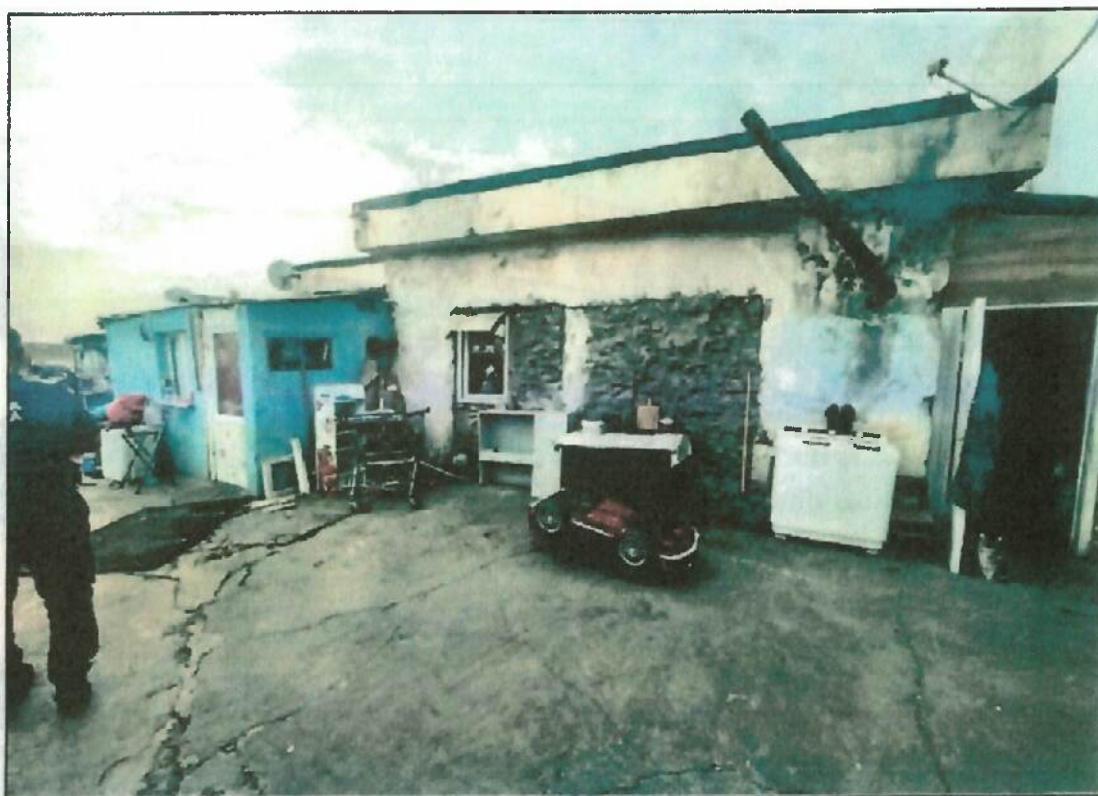
C6 - ASEZARI INFORMALE
STRADA ALEXANDRU HRISOVERGHI, FN, SECTOR 6,
BUCURESTI



C5 - ASEZARI INFORMALE
STRADA ALEXANDRU HRISOVERGHI, FN, SECTOR 6,
BUCURESTI



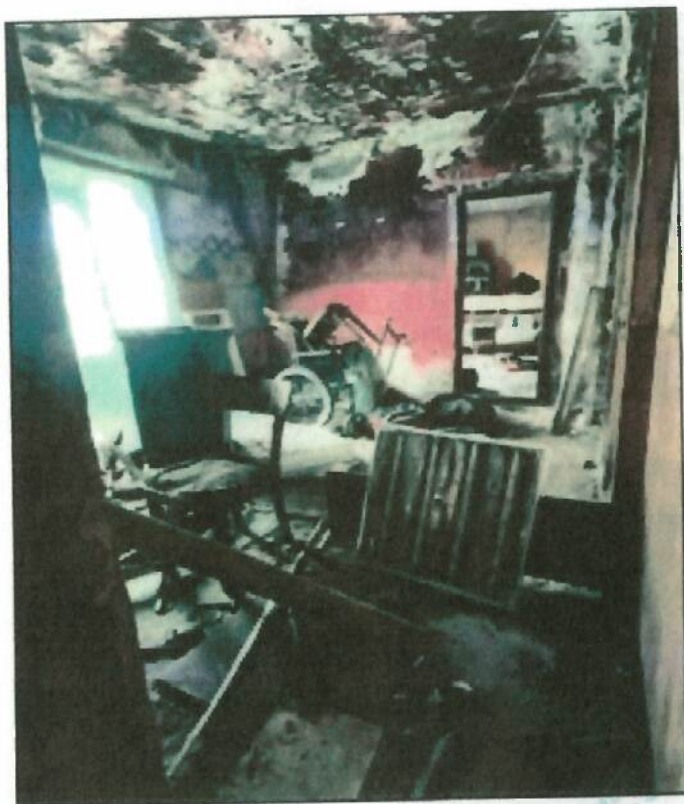
C5 - ASEZARI INFORMALE
STRADA ALEXANDRU HRISOVERGHI, FN, SECTOR 6,
BUCURESTI



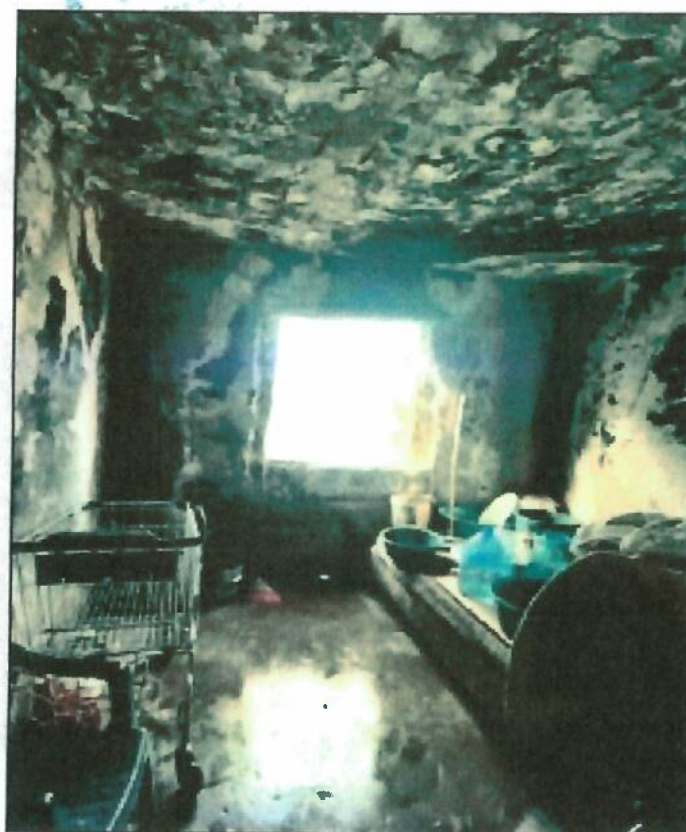
C3 - DEPOZITE
STRADA ALEXANDRU HRISOVERGHI, FN, SECTOR 6,
BUCURESTI



***C2 - DEPOZITE
STRADA ALEXANDRU HRISOVERGHI, FN, SECTOR 6,
BUCURESTI***



C1 - DEPOZITE
STRADA ALEXANDRU HRISOVERGHI, FN, SECTOR 6,
BUCURESTI



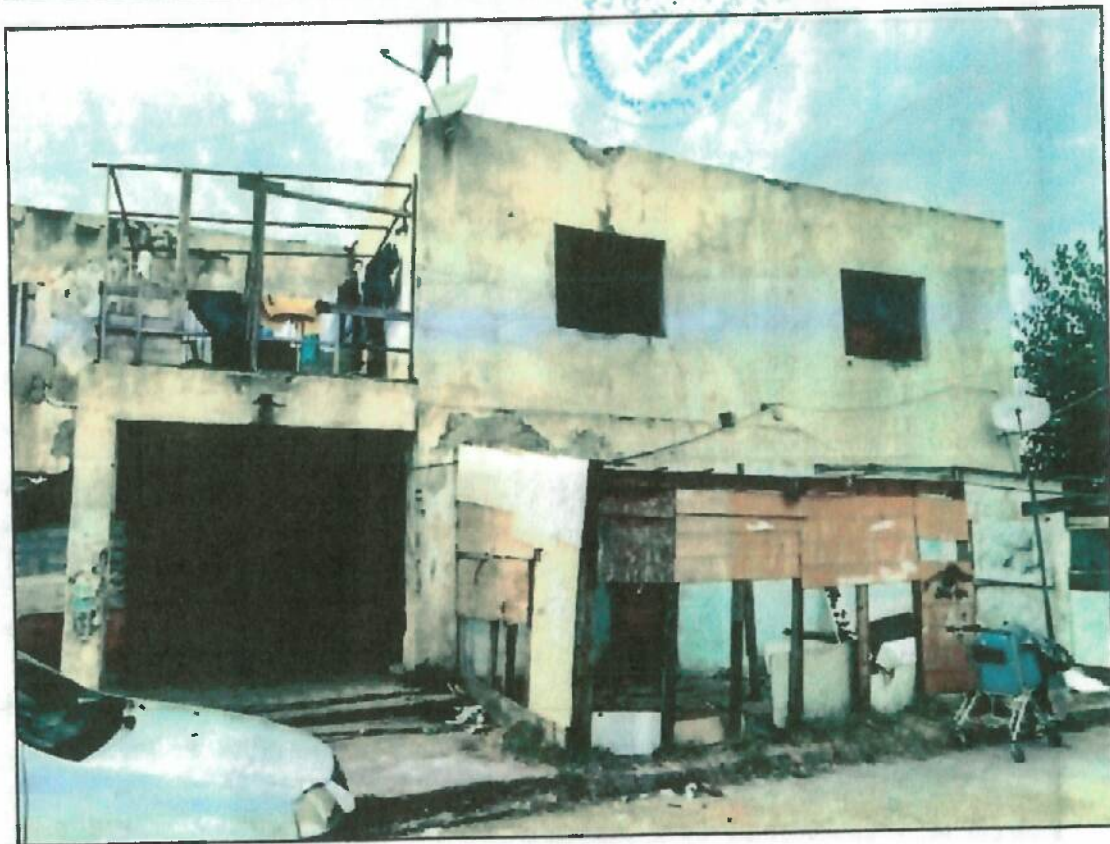
C1 - DEPOZITE
STRADA ALEXANDRU HRISOVERGHI, FN, SECTOR 6,
BUCURESTI



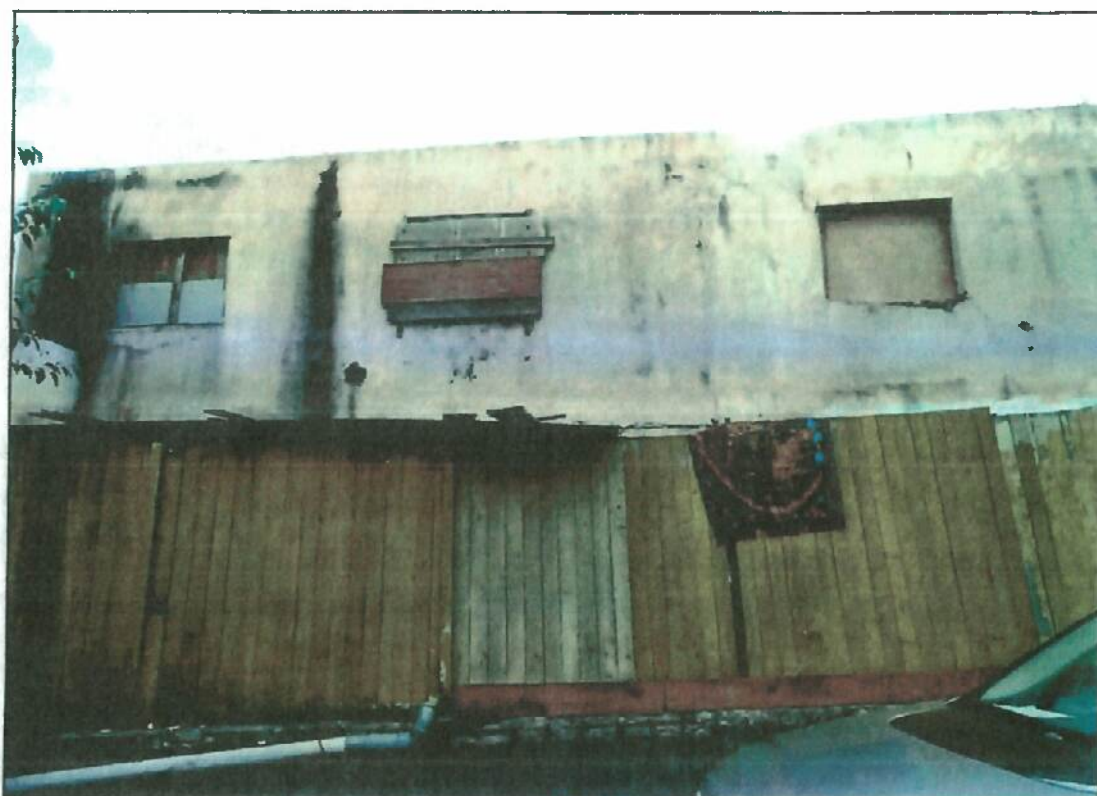
***C1 - DEPOZITE
STRADA ALEXANDRU HRISOVERGHI, FN, SECTOR 6,
BUCURESTI***



CI - DEPOZITE
STRADA ALEXANDRU HRISOVERGHI, FN, SECTOR 6,
BUCURESTI



C1 - DEPOZITE
STRADA ALEXANDRU HRISOVERGHI, FN, SECTOR 6,
BUCURESTI



***C1 - DEPOZITE
STRADA ALEXANDRU HRISOVERGHI, FN, SECTOR 6,
BUCURESTI***



***C1 - DEPOZITE
STRADA ALEXANDRU HRISOVERGHI, FN, SECTOR 6,
BUCURESTI***



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 6
Adresa: LOC: BUCUREȘTI, BD EXPOZITIEI NR. 1A SECTOR 1 Tel:0374488100

Nr.cerere	97490
Ziua	13
Luna	10
Anul	2023

REFERAT DE ADMITERE

(Prima înregistrare imobil)

Domnului/Doamnei **MUNICIPIUL BUCUREȘTI**
Domiciliul _____

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **97490** din data **13-10-2023**, vă informăm:

În urma solicitării dumneavoastră privind recepția documentației cadastrale de primă înregistrare, vă comunicăm următoarele:

Analizând documentația depusă spre recepție, s-a constatat că identificarea și localizarea amplasamentului a fost realizată cu respectarea prevederilor regulamentelor în vigoare și în consecință, imobilele au fost înregistrate provizoriu în evidența OCPI BUCUREȘTI cu numerele cadastrale:

1) **246725**, Loc. București Sectorul 6, Str ALEXANDRU HRISOVERGHI, Nr. FN, Jud. București, UAT București Sectorul 6, , în suprafață măsurată de 1017 mp și suprafață din acte - Imobilele au fost înregistrate în planul cadastral întreținut de OCPI.

MENȚIUNI:

Vă rugăm să atașați acest document la cererea care va fi depusă pentru înscrierea imobilelor în Cartea Funciară.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BUCUREȘTI la data: 17-10-2023.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
Monica Toma
Monica
Toma

Semnat digital de
Monica Toma
Data: 2023.10.17
07:44:21 +03'00'

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:500

Numar Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa Imobilului
246725	1017	Sr. Alexandru Hrisoverghii, FN, Sec. 6, Mun. Bucuresti
Carte Fundara nr.:	UAT	SECTOR 6, BUCURESTI

dosar 97490/2023

A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	1017	Imobil delimitat de punctele 1-...-30, puncte marcate pe teren astfel: - punctele 1-...-20 sunt marcate cu vopsea; - punctele 20-...-24 gard metal cu fundatie beton; - punctele 24-25 gard din prefabricate de beton; - punctele 25-...-28 gard metal; - punctele 28-29 gard din lemn; - punctele 29-30 gard din beton.
Total		1017	
B. Date referitoare la constructii			
Cod Constructie	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CA	326	CA - depozite. Regim de inaltime P+1E. Anul edificarii -. Suprafata desfasurata 652 mp. Fara acte.
C2	CA	28	CA - depozite. Regim de inaltime P. Anul edificarii -. Suprafata desfasurata 28 mp. Fara acte.
C3	CA	71	CA - depozite. Regim de inaltime P. Anul edificarii -. Suprafata desfasurata 71 mp. Fara acte.
C4	CA	17	CA - asezari informale. Regim de inaltime P. Anul edificarii -. Suprafata desfasurata 17 mp. Fara acte.
C5	CA	30	CA - asezari informale. Regim de inaltime P. Anul edificarii -. Suprafata desfasurata 30 mp. Fara acte.
C6	CA	8	CA - asezari informale. Regim de inaltime P. Anul edificarii -. Suprafata desfasurata 8 mp. Fara acte.
C7	CA	15	CA - asezari informale. Regim de inaltime P. Anul edificarii -. Suprafata desfasurata 15 mp. Fara acte.
C8	CA	21	CA - asezari informale. Regim de inaltime P. Anul edificarii -. Suprafata desfasurata 21 mp. Fara acte.
C9	CA	20	CA - asezari informale. Regim de inaltime P. Anul edificarii -. Suprafata desfasurata 20 mp. Fara acte.
C10	CA	34	CA - asezari informale. Regim de inaltime P. Anul edificarii -. Suprafata desfasurata 34 mp. Fara acte.
C11	CA	6	CA - asezari informale. Regim de inaltime P. Anul edificarii -. Suprafata desfasurata 6 mp. Fara acte.
C12	CA	5	CA - asezari informale. Regim de inaltime P. Anul edificarii -. Suprafata desfasurata 5 mp. Fara acte.
Total		581	
		Suprafata totala masurata a imobilului = 1017 mp Suprafata din act = - mp	

Inspector:

Monica Semnat digital
de Monica Toma
Confirm introducerea inot lui, in baza de date integrata si
atribuirea unei date: 2023.10.17
Toma 07:47:48 +03'00'

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea
intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu
realitatea din teren

Executant

Ino. BOROIANU Bogdan Constantin
Aut. Seria RO-MB-F Nr. 0317
S.C. Geocad Profesional S.R.L.
Aut. Seria RO-B-I Nr. 2095

Boroianu Bogdan Constantin
O = OCT
13/10/21 10:17 UTC+02

Semnatura

Data: Octombrie 2023

Carte amplasamentului
Semnatura si stampila

Aura
Craciun
Digitally signed
by Aura Craciun
Date: 2023.10.13
09:22:15 +03'00'

***PREZENTARE
BUN IMOBIL***

ABORDAREA PRIN COST

IDENTIFICARE CLADIRE

Identificare clădire	CABINA POARTA C3
Regim de înălțime	P
Suprafața construită la sol (mp)	71,00
Suprafața desfasurată (mp)	71,00
PIF	1986
Vechime (ani)	37
Renovări/modernizări	Nu
PIF renovări/modernizări	
Vechime renovări/modernizări (ani)	
Stare tehnică constatată	Nesatisfăcătoare



Sursa cost de nou	Colectia Evaluarea rapida a constructiilor MatrixRom + indicii de actualizare
	Catalog 12 "Constructii speciale de folosinta generala"- Fisa 6

ESTIMAREA COSTULUI DE NOU

Cost de nou unitar necorectat la nivel 01.01.1965	Constructii	966,00	lei/mpAd	68.586	lei
TOTAL		966	lei/mpAd	68.586	lei

Corectii/ajustari	Înălțime	-30	lei/mpAd	-2.130	lei
TOTAL		-30,00	lei/mpAd	-2.130	lei

COST DE NOU / PRET BAREM (Pb) - 1965	936	lei/mpAd	66.456	lei
--------------------------------------	-----	----------	--------	-----

ESTIMAREA COSTULUI DE RECONSTRUCTIE BRUT | CRB

CRB = (Cost de nou (Pb) x suprafața (mp) x k / 10.000) / TVA (19%)		k =	37.218,420
Cost de reconstrucție brut	207.848	LEI	curs BNR
	41.881	EUR	4,9628

ESTIMAREA DEPRECIERILOR

Uzura fizică	85%
Depreciere funcțională	0%
Depreciere externă	0%

ESTIMAREA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE NET | CIN

CIN = Cost de reconstrucție înlocuire brut - deprecieri		31.200	LEI
COST DE ÎNLOCUIRE NET rotunjit		6.300	EUR



ABORDAREA PRIN COST

IDENTIFICARE CLADIRE

Identificare clădire	CABINA POARTA CZ	
Regim de înălțime	P	
Suprafață construită la sol (mp)	28,00	
Suprafață desfășurată (mp)	28,00	
PIF	1986	
Vechime (ani)	37	
Renovări/modernizări	Nu	
PIF renovări/modernizări		
Vechime renovări/modernizări (ani)		
Stare tehnică constatată	Nesatisfăcătoare	

Sursa cost de nou	Colectia Evaluarea rapida a constructiilor MatrixRom + indicii de actualizare
	Catalog 12 "Constructii speciale de folosinta generala" - Fisa 6

ESTIMAREA COSTULUI DE NOU

Cost de nou unitar corectat la nivel 01.01.1965	Constructii	1.050,00	lei/mpAd	29.400	lei
TOTAL		1.050	lei/mpAd	29.400	lei

Corectii/ajustari					
TOTAL		0,00	lei/mpAd	0	lei

COST DE NOU / PRET BAREM (Pb) - 1965	1.050	lei/mpAd	29.400	lei
--------------------------------------	-------	----------	--------	-----

ESTIMAREA COSTULUI DE RECONSTRUCTIE BRUT / CRB

CRB = (Cost de nou (Pb) x suprafata (mp) x k / 10.000) / TVA (19%)		k =	37.218,420
Cost de reconstructie brut	91.951	LEI	curs BNR
	18.528	EUR	4,9628

ESTIMAREA DEPRECIERILOR

Uzura fizica	85%
Depreciere functionala	0%
Depreciere externa	0%

ESTIMAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET / CIN

CIN = Cost de reconstructie/inlocuire brut - depreciere			
COST DE INLOCUIRE NET / rotunjit	13.800	LEI	
	2.800	EUR	

ABORDAREA PRIN COST

IDENTIFICARE CLADIRE

Identificare clădire	C1 - DEPOZITE
Regim de înălțime	P+1E
Suprafața construită la sol (mp)	326,00
Suprafața construită desfășurată (mp)	652,00
PIF	1986
Vechime (ani)	37
Renovări/modernizări	NU
PIF renovări/modernizări	-
Vechime renovări/modernizări (ani)	-
Stare tehnică constatată	Nesatisfăcătoare



Sursa cost de nou	IROVAL - COSTURI DE RECONSTRUCTIE- COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI INDUSTRIALE HALE INDUSTRIALE CU STRUCTURA DE BETON ARMAT
-------------------	--

ESTIMAREA COSTULUI DE NOU

Simbol	UM	Cant	Cost catalog	Grad realizare	Cost total
7SCLDP1	mp	652,00	1.657,10	100%	1.080.429
Corecții		Distanța	1,017	Manopera	1,003

ESTIMAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT | CIB

CIB = Cost total x coeficienti corectie / TVA (19%)			
Cost de inlocuire brut	926.128	LEI	curs BNR
	186.614	EUR	4,9628

ESTIMAREA DEPRECIERILOR

Uzura fizică	85%
Depreciere funcțională	0%
Depreciere externă	0%

ESTIMAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET | CIN

CIN = Cost de reconstrucție/inlocuire brut - deprecieri			
COST DE INLOCUIRE NET rotunjit	138.900	LEI	
	28.000	EUR	



EVALUAREA TERENULUI - METODA COMPARATIILOR DIRECTE

Imobil evaluat:

Str. Alexandru Erbesverghi FN, Sector 5, Bucuresti

ANEXA 1

ELEMENT DE COMPARATIE	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4	COMPARABILA 5	COMPARABILA 6
Pret de vanzare (EUR/mp)		326	373	323	363	310	422
Suprafata teren (mp)	1.017,00	904,00	252,00	462,00	808,00	1.627,00	320,00
Decalcare strada (m)	30,30	20,00	9,00	16,50	20,00	28,70	12,00
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare pentru tip comparabila		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-10%
Argumentare ajustare		Nu au fost aplicate ajustari - venind in vedere atat marja speciala pe care facem parte din aceasta activitate cat si faptul ca toate comparabilele sunt de preturi mari si de calitate buna, fiind foarte apropiate de pretul de vanzare al terenului evaluat.					
Pret de vanzare ajustat (EUR/mp)		277	317	274	308	264	338
Drept de proprietate trasata		integral	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare procentuala/venit	Integral	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		277	317	274	308	264	338
Argumentare ajustare		Nu au fost aplicate ajustari - se considera drept de proprietate bunurilor integrale.					
Conditiile de finantare		la plata	la plata	la plata	la plata	la plata	la plata
Ajustare procentuala/venit	la plata	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		277	317	274	308	264	338
Argumentare ajustare		Nu au fost aplicate ajustari - se considera venitul de finantare la plata.					
Conditiile de vanzare		independent	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustare procentuala/venit	Independenta	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		277	317	274	308	264	338
Argumentare ajustare		Nu au fost aplicate ajustari - conditiile de vanzare independente.					
Cheltuieli necesare imediat dupa comparare		nu	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare procentuala/venit	nu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		277	317	274	308	264	338
Argumentare ajustare		Nu au fost aplicate ajustari - lipsa cheltuielilor necesare imediat dupa comparare.					
Conditiile de plată		actuale	actuale	actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustare procentuala/venit	actuale	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		277	317	274	308	264	338
Argumentare ajustare		Nu au fost aplicate ajustari - conditiile de plata actuale.					
Localizare		Militari - Lacul Morii	Militari - Lacul Morii	Militari - Lacul Morii	Militari - Lacul Morii	Militari - Lacul Morii	Gieulesti - Lacul Morii
Ajustare procentuala/venit	Gieulesti - Lacul Morii	-5%	0%	0%	-10%	-5%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		264	317	274	277	250	338
Argumentare ajustare		Au fost aplicate ajustari negative pentru localizari mai favorabile, in zona unde sunt cotele pe care am achizitionat si sunt mai dezvoltate (in zona de dezvoltare secundara).					
Pret ajustat (EUR/mp)		264	317	274	277	250	338
Suprafata teren (mp)	1.017,00	904,00	252,00	462,00	808,00	1.627,00	320,00
Ajustare procentuala/venit		0%	0%	0%	0%	0%	-5%
Argumentare ajustare		Nu au fost aplicate ajustari pozitive pentru suprafata de teren mai mica, in conformanta cu preturile din piata imobiliara specifica in care se afla terenul evaluat.					
Decalcare strada (m)	30,30	20,00	9,00	16,50	20,00	28,70	12,00
Ajustare procentuala/venit		0%	0%	0%	0%	0%	3%
Argumentare ajustare		Au fost aplicate ajustari pozitive pentru decalcare strada mai mica, deoarece decalcarile sunt mai mici.					
Forma		regulata	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare procentuala/venit	neregulata	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Argumentare ajustare		Au fost aplicate ajustari pozitive pentru forme regulate, deoarece terenul este regulat, ceea ce este raportat la decalcare strada si anume, este mai usor de organizat.					
Dotari tehnice-utilitare		strazi amenajate / toate utilitatile - in apropiere	strazi amenajate / toate utilitatile - in apropiere	strazi amenajate / toate utilitatile - in apropiere	strazi amenajate / toate utilitatile - in zona	strazi amenajate / toate utilitatile - in zona	strazi amenajate / toate utilitatile
Ajustare procentuala/venit	strazi amenajate / toate utilitatile	5%	0%	5%	10%	10%	0%
Argumentare ajustare		Nu au fost aplicate ajustari pozitive pentru toate dotarile necesare, deoarece terenul este dotat cu toate dotarile necesare si cu utilitati apropiate la anumite distante.					
Stare teren		liber de constructii	liber de constructii	liber de constructii	liber de constructii	liber de constructii	constructie de locuit
Ajustare procentuala/venit	ipoteza liber de constructii	0%	0%	0%	0%	0%	25%
Argumentare ajustare		Nu au fost aplicate ajustari pozitive pentru existenta constructiilor, deoarece terenul este liber de constructii.					
Zona		mixta	mixta	mixta	mixta	mixta	mixta
Ajustare procentuala/venit	mixta	5%	0%	0%	0%	0%	0%
Argumentare ajustare		Nu au fost aplicate ajustari - zona mixta, cu posibilitati de dezvoltare rezidentiala.					
Alte elemente		nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Ajustare procentuala/venit	nu sunt	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Argumentare ajustare		Nu au fost aplicate ajustari - lipsa altor elemente cu impact asupra valorii.					
Pret ajustat (EUR/mp)		237	269	230	263	238	283
Ajustare finala teren		-14,1%	-14,8%	-16,0%	-14,5%	-10,4%	-16,0%
Ajustare finala teren		67	63	63	63	63	63
VALOARE ESTIMATA		EUR 238	EUR 242.000	EUR 1.201.000	EUR 263	EUR 238	EUR 283



ANEXE

Argumentarea valorii

- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate doar de ipotezele generale si ipotezele speciale exprimate in cuprinsul raportului si reprezinta analize, opinii si concluzii profesionale, impartiale si nepartinitoare
- Valoarea se refera la imobilul evaluat, in starea si configuratia existenta la data inspectarii pe teren
- Valoarea estimata in EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului LEU/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului, variatia lor in raport cu cursul EUR nefiind neaparat liniara.
- Valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

6. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de **SC MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY SRL**, CUI 31636203, membru corporativ ANEVAR, inregistrata in tabloul membrilor corporativi cu autorizatia nr. 0489 si evaluatorii autorizati ANEVAR: **GRIMALSCHI ARIADNA SONIA** si **DUNAREANU - SELARU RALUCA-IOANA**.

S.C. MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L.

Membru corporativ al ANEVAR - Autorizatie Nr. 0489

ARIADNA SONIA GRIMALSCHI

Evaluator autorizat - membru titular ANEVAR specializarea EPI

**DUNAREANU – SELARU RALUCA-IOANA**

Evaluator autorizat - membru acreditat ANEVAR specializarea MAA-EPI, EI, EBM, VE-EP



*Evaluare pentru raportare financiara
Bun imobil (teren si constructii) situat in Bucuresti, sector 6, Strada Alexandru Hrisoverghi, FN*

5.5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In urma aplicarii abordarilor in evaluare prezentate anterior au fost obtinute urmatoarele rezultate pentru activul (TEREN SI CONSTRUCTII) ce face obiectul prezentului Raport de evaluare:

ABORDAREA PRIN COST	
EUR	LEI
279.100	1.384.900

Valoarea justa nu contine TVA

* Valoarea de justa totala a fost calculata ca suma intre valorile componentelor imobiliare (TEREN SI CONSTRUCTII) estimate in mod individual, astfel incat eventuale diferente valorice rezultate din conversia valutara a sumelor finale NU reprezinta greseli de calcul.

In urma aplicarii procesului de reconciliere, evaluatorul a revizuit parcursul tuturor metodelor utilizate, analizand critic adecvarea, precizia, cantitatea si suficienta informatiilor utilizate (disponibile la data evaluarii). Analizand rezultatele prezentate mai sus, evaluatorul opineaza ca atat din punct de vedere al adecvarii cat si din punct de vedere al preciziei, studiate in raport cu suficienta informatiilor, **abordarea prin cost** – este cea mai adecvata pentru estimarea valorii juste a activului evaluat.

In urma aplicarii procesului de reconciliere, evaluatorul a revizuit parcursul tuturor metodelor utilizate, analizand critic adecvarea, precizia, cantitatea si suficienta informatiilor utilizate (disponibile la data evaluarii). In urma acestui ultim proces de analiza, evaluatorul opteaza si recomanda valoarea justa:

Nr. crt.	Denumire	Cod constr.	Sc la sol (mpSc)	Scd (mpScd)	Valoarea justa (LEI)
1	Teren Alexandru Hrisoverghi, FN		St= 1.017mp		1.201.000
2	Cladire depozite	C1	326	652	138.900
3	Cladire depozite	C2	28	28	13.800
4	Cladire depozite	C3	71	71	31.200

*Valoarea justa NU TINE CONT DE T.V.A.

Evaluare pentru raportare financiara
Bun imobil (teren si constructii) situat in Bucuresti, sector 6, Strada Alexandru Hrisoverghi, FN



Estimarea valorii cladirilor prin abordarea prin cost s-a efectuat prin metodologia prezentata anterior, obtinandu-se valoarea ramasa actuala a cladirilor.

Costul de nou a fost estimat prin costul de inlocuire – C1, respective prin costul de reconstructive –C2 si C3 (a se vedea Anexa 2). Pentru aceasta s-a utilizat lucrarea domnului Corneliu Şchiopu – “Costuri de reconstructive - costuri de inlocuire cladiri industriale” Iroval Bucuresti 2010, impreuna cu – “Indici de actualizare costuri” Iroval Bucuresti 2023-2024 si Nicolae Georgescu; Doina Stoian: “Constructii speciale de folosinta generala” - Colectia “Evaluarea rapida a constructiilor - Editura MATRIXROM – 1995.

NOTA : suprafetele construite la sol ale constructiilor au fost analizate pe extrasului de carte funciara pentru informare pentru imobilul situat in Alexandru Hrisoverghi, FN. Prin aplicare acestei abordari, s-au obtinut o serie de valori, care au fost interpretate de catre evaluator si s-a format opinia privind valoarea justa la data evaluarii. Estimarea valorii constructiilor prin abordarea prin costuri este prezenta in Anexa 2 a prezentului raport de evaluare.

utilizare. Ca urmare, varsta efectiva poate fi mai mica, egala sau mai mare decat varsta cronologica.

- **Durata de viata utila** – durata de utilizare economica (DVU) – reprezinta “perioada de timp in care o constructie sau o componenta a unei constructii poate fi in mod rezonabil considerata ca indeplineste functia pentru care a fost proiectata”, astfel, durata de viata utila reprezinta “perioada in care un activ este preconizat a fi disponibil pentru utilizare de catre o entitate”. Durata de viata utila este diferita de durata normala de functionare, utilizata pentru determinarea amortizarii mijloacelor fixe.
- **Durata de viata utila ramasa (DVUR)** – reprezinta numarul de ani estimati in care o constructie, cu o anumita varsta efectiva, se asteapta sa mai fie utilizata, la sfarsitul careia constructia nu va mai fi utilizata.

$$DVUR = DVU - V_{ef}$$

- **Durata de viata fizica (DVF)** – reprezinta numarul de ani estimati in care un activ nou va putea fi utilizat fizic, pana cand deteriorarile fizice ale acestuia il vor face inutilizabil si fara a lua in considerare posibilitatea retragerii mai devreme din functiune din cauza deprecierei functionale sau economice.
- **Durata de viata fizica ramasa (DVFR)** – reprezinta numarul de ani in care un activ cu o anumita varsta efectiva, se asteapta sa mai fie utilizat fizic, pana cand deteriorarile fizice ale acestuia il vor face inutilizabil si fara a lua in considerare posibilitatea retragerii mai devreme din functiune din cauza deprecierei functionale sau economice.
- **Durata de viata economica (DVE)** – reprezinta perioada totala de timp in care se preconizeaza ca un activ sa genereze beneficii economice pentru unul sau mai multi utilizatori.
- **Durata de viata economica ramasa (DVER)** – reprezinta numarul de ani in care o proprietate cu o anumita varsta efectiva se asteapta sa mai fie utilizata in mod profitabil pentru scopul pentru care a fost creata.

$$DVER = DVE - V_{ef}$$

- **Durata de normala de functionare** – reprezinta durata de utilizare in care se recupereaza din punct de vedere fiscal valoarea de intrare a mijloacelor fixe pe calea amortizarii. In consecinta, durata normala de functionare este mai redusa decat durata de viata fizica a mijlocului respectiv.

- **Deprecierea (uzura) fizica** – este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura, etc. Aceasta poate avea doua componente – depreciere (uzura) fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) si depreciere (uzura) fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice).
- **Depreciere (neadecvare) functionala** – este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte – depreciere (neadecvare) functionabila recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari) si depreciere (neadecvare) functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de deficiente date de un element neinclus in costul de nou, dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus).
- **Depreciere economica (din cauze externe)** – se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea, etc.

Analiza deprecierei fizice prin metoda varsta – durata de viata utila.

In situatia in care se utilizeaza metoda varsta – durata de viata, pentru estimarea deprecierei fizice, formula este:

$$\% \text{ Deprecierea fizica} = \frac{V_{ef}}{DVU} \cdot 100$$

Conceptele utilizabile in analiza varsta/durata de viata sunt:

- **Varsta cronologica (V_{cron})** – reprezinta “numarul de ani care au trecut de la finalizarea construirii cladirii”;
- **Varsta efectiva (V_{ef})** – reprezinta “varsta indicata de starea tehnica si de utilitatea unei constructii si se bazeaza pe rationamentul si interpretarea evaluatorului asupra perceptiilor pietei”. Este indicata de starea in care se afla constructia. Starea constructiei este determinata de numarul si calitatea reparatiilor curente sau capitale, de regimul de

EVALUAREA CONSTRUCTIILOR | ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost stabilește valoarea prin estimarea costurilor de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare.

Abordarea prin cost stabilește limita superioară până la care piața ar plăti în mod normal pentru o proprietate anumită, când aceasta ar fi nouă. În cazul unei proprietăți vechi, pentru estimarea unui preț care reflectă aproximativ *valoarea de piață*, se scad unele alocări (repartizări) pentru diferitele forme de depreciere cumulată (deteriorare fizică; depreciere funcțională sau tehnologică și depreciere economică sau externă), pentru a estima un preț care reflectă aproximativ *valoarea de piață*. În funcție de cantitatea de informații de piață disponibile pentru efectuarea calculelor, abordarea prin cost poate conduce direct la o estimare a *valorii de piață*. „Costul de înlocuire și costul de reproducere ale unui activ sunt determinate pe o bază „optimizată”. Explicația este că entitatea nu ar înlocui sau reproduce activul printr-un activ asemănător dacă activul înlocuit sau reprodus ar fi un activ supraproiectat sau cu supracapacitate. Activele supraproiectate conțin caracteristici care nu sunt necesare pentru bunurile sau serviciile pe care le furnizează activul. Activele cu supracapacitate sunt activele care au o capacitate mai mare decât cea necesară pentru satisfacerea cererii de bunuri și servicii furnizate de activ. Determinarea costului de înlocuire sau a costului de reproducere a unui activ pe o bază optimizată reflectă astfel potențialul de servicii cerut de la activ.

Costul de înlocuire este costul curent al unei clădiri similare care ofera o utilitate echivalenta. O clădire moderna echivalenta (substitut modern) este o clădire care ofera functii similare si utilitate echivalenta cu cele ale clădirii care se evalueaza, dar care are un proiect modern si este construita cu materiale si tehnici moderne.

Estimarea deprecierii cumulate

Depreciere. O pierdere în beneficiile economice viitoare sau în potențialul serviciilor unui activ, care depășește recunoașterea sistematică a pierderii beneficiilor economice viitoare ale activului sau a potențialului serviciilor prin depreciere.

Deprecierea – reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de nou ce poate aparea din cauze fizice, functionale sau externe.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

Metoda comparatiilor directe este prezentata in Anexa 1 a prezentului Raport de evaluare.

Prin aplicarea acestei metode, s-au obtinut o serie de valori, care au fost interpretate de catre evaluator si in final s-a format opinia evaluatorului privind valoarea justa a terenului la:

Valoarea justa unitara estimata este de 238 EUR/mp.

In urma aplicarii metodei de evaluare a rezultat valoarea justa a terenului (rotunjita) la:

METODA COMPARATIEI DIRECTE	
----------------------------	--

EUR	LEI
242.000	1.201.000

Fundamentarea aplicarii metodei comparatiei a avut in vedere urmatoarele criterii:

Adecvare: avand in vedere tipul terenului evaluat si viabilitatea pietei specifice, metoda comparatiei directe este adecvata.

Precizie: metoda comparatiei directe utilizeaza informatii de piata, pe care le consideram corecte si in conformitate cu realitatea.

Suficienta informatiilor: pe piata imobiliara specifica au fost identificare suficiente informatii relevante si credibile, care sa permita aplicarea metodei comparatiei directe

Astfel incat, evaluatorul opineaza ca metoda comparatiei directe, atat din punct de vedere al adecvarii cat si din punct de vedere al preciziei, studiate in raport si cu suficienta informatiilor, este cea mai adecvata pentru estimarea valorii juste a terenului aferent activului evaluat:

	Adecvare	Precizie	Cantitate
Metoda comparatiei directe	✓	✓	✓

Pentru estimarea valorii terenului ce face obiectul prezentului raport de evaluare s-au utilizat **tehnici cantitative**. Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

Procedura de baza este colectarea de date în privința vanzarilor și ofertelor de terenuri similare, determinarea gradului de comparabilitate cu terenul în cauză, stabilirea elementelor potrivite de comparație, colectarea și sistematizarea informațiilor, analizarea și ajustarea informațiilor, precum și aplicarea rezultatelor subiectului. Metoda constă în stabilirea limitelor valorii de piață a terenului prin analiza preturilor plătite în mod normal pentru terenuri similare cu terenul evaluat.

Elementele de comparație pentru a estima similitudinea terenurilor au în vedere: drepturi de proprietate transmise; condiții de finanțare; condiții de vânzare; condiții de piață; cheltuieli imediate după cumpărare; localizare; caracteristici fizice; caracteristici deosebite; componente non-imobiliare, utilitățile disponibile și zonarea. Se vor aplica apoi ajustări asupra preturilor de vânzare ale comparabilelor, ținând cont de diferențele existente între aceste elemente de comparație și eventual, asupra altor elemente de comparație.

Aplicarea metodei s-a bazat și pe informațiile furnizate de agențiile imobiliare, precum și a site-urilor de specialitate, în care se prezintă informații privind oferte de terenuri comparabile situate în aria de piață delimitată anterior. Pentru estimarea valorii terenului prin această tehnică, evaluatorul a procedat la o selectare metodologică – dintre imobilele identificate și prezentate anterior, utilizând în final doar următoarele comparabile (asa cum sunt prezentate în Anexe):

GRILA DATELOR DE PIATA

ELEMENT DE COMPARATIE	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4	COMPARABILA 5	COMPARABILA 6
Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral	integral	integral
Condiții de finanțare	la piață	la piață	la piață	la piață	la piață	la piață	la piață
Condiții de vânzare	independente	independente	independente	independente	independente	independente	independente
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu	nu	nu	nu	nu	nu	nu
Condiții de piață	actuale	actuale	actuale	actuale	actuale	actuale	actuale
Localizare	Gulesti - Lacul Morii	Mihai - Lacul Morii	Mihai - Lacul Morii	Mihai - Lacul Morii	Mihai - Lacul Morii	Mihai - Lacul Morii	Mihai - Lacul Morii
Suprafața teren (mp)	1.017,00	914,00	252,00	1.627,00	462,00	1.627,00	320,00
Deschidere stradala (m)	30,16	26,00	9,00	29,00	16,50	29,00	12,00
Forma	neregulata	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Dotari tehnico-edilitare	strazi amenajate toate utilitatile	strazi amenajate toate utilitatile - in apropiere	strazi amenajate toate utilitatile - in apropiere	strazi amenajate toate utilitatile - in zona	strazi amenajate toate utilitatile - in apropiere	strazi amenajate toate utilitatile - in zona	strazi amenajate toate utilitatile
Stare teren	ipoteza liber de construcții	liber de construcții	liber de construcții	liber de construcții	liber de construcții	liber de construcții	construcție demolabila
Zonare	mixta	mixta	mixta	mixta	mixta	mixta	mixta
Alte elemente	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Pret de vânzare (EUR/mp)		326	373	310	323	310	422

Evaluare pentru raportare financiara

Bun imobil (teren si constructii) situat in Bucuresti, sector 6, Strada Alexandru Hrisoverghi, FN

pot folosi și prețurile cerute prin ofertele de vânzare sau prețurile oferite prin cererile de cumpărare de terenuri comparabile.

Atunci când există informații disponibile privind prețurile activelor comparabile, metoda comparației directe este cea mai directă și adecvată metoda ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii terenului. Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea metoda comparației directe poate fi limitată.

Prin informații despre prețurile activelor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Analiza comparativa se poate realiza prin:

a) tehnici cantitative:

- analiza pe perechi de date;
- analiza pe grupe de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;
- capitalizarea diferențelor de venit

b) tehnici calitative:

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri.

Principal, pentru estimarea valorii terenului se vor avea în vedere: **principiul substitutiei**, care spune ca un cumparator nu va plăti mai mult decât pentru un alt teren similar – indica faptul ca pentru amplasamente similare cu cele mai mici preturi va exista cea mai mare cerere si **principiul echilibrului** care face legatura între elementele unui complex economic in care terenul are un rol esential.

Terenul sau amplasamentul poate avea restricții asupra utilizării lui; ca urmare, orice astfel de restricții vor afecta valoarea terenului și a întregii proprietăți imobiliare.

***Metoda capitalizarii rentei funciare** reprezinta o metoda prin care renta funciara este capitalizata cu rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piata pentru a estima valoarea de piata a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat, adica a dreptului de proprietate afectat de locatiune. Daca renta contractuala corespunde rentei de piata, estimarea valorii obtinute prin aplicarea rentei de capitalizare (adecvate) de pe piata, va fi echivalenta cu valoarea de piata a dreptului de proprietate.

***Analiza parcelarii si dezvoltarii** este o metoda foarte specializata, utila numai in anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate in parcele mai mici si vandute cumparatorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizata pentru evaluarea unui teren liber, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). Metoda parcelarii si dezvoltarii este utilizata in evaluari in care tranzactiile/oferte de loturi mari comparabile sunt rare.

In cazul prezentei evaluari, prin prisma analizei adecvarii, cantitatii si suficientei informatiilor avute la dispozitie la data evaluarii, evaluatorul a selectat dintre metodele aratate si a gasit ca adecvata indeplinii misiunii sale de evaluare **metoda comparatiei directe**. Metoda comparatiei directe utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi terenuri similare si compararea acestora cu terenul evaluat.

Conform SEV: „Nu se va aplica o a doua abordare in evaluare, numai cu caracter formal, in cazul in care poate fi aplicata doar o singura abordare in evaluare, adecvata si bazata pe informatii de piata suficiente, verificate si credibile”.

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea justa asa cum a fost ea definita anterior.

5.4. METODA COMPARATIEI DIRECTE

Comparatia directa se utilizeaza pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluarii. Valoarea terenului se obtine din dovezile de piata ale preturilor de tranzactionare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea poate fi obtinuta in urma analizei preturilor de piata ale terenurilor libere comparabile, din aceeasi arie de piata, care au fost tranzactionate la o data apropiata de data evaluarii.

Cand nu exista tranzactii efective suficiente cu terenuri libere comparabile sau cand datele obtinute din tranzactiile efectuate nu sunt credibile si/sau nu pot fi verificate, pentru evaluare se

si/sau ofertele de comparabile similare in zona. Prin aceasta metoda, preturile/ofertele si informatiile referitoare la terenuri similare/comparabile sunt analizate, comparate si ajustate in functie de asemanari sau diferentieri. In procesul de comparatie sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie.

Atunci cand nu exista suficiente vanzari/oferte similare de terenuri pentru a se aplica comparatia directa, se pot aplica **metode alternative**: extractia de pe piata, alocarea (proportia) si metode de capitalizare a venitului (metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii).

***Metoda extractiei de pe piata** este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiilor constructiilor, estimate prin metoda costului de inlocuire net.

***Metoda alocarii, cunoscuta si ca metoda proportiei**, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari. Metoda alocarii nu este recomandata atunci cand exista informatii suficiente privind tranzactii cu terenuri comparabile libere.

***Metodele de capitalizarea a venitului** utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazeaza pe informatii care adesea sunt dificil de obtinut de catre evaluator (de exemplu rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren si pentru constructii in cazul tehnicii reziduale a terenului). Aceste metode nu sunt in general utilizate ca metode principale de evaluare, exceptand situatiile speciale, cum este analiza parcelarii si dezvoltarii unui teren liber.

***Metoda reziduala** poate fi utilizata in estimarea valori terenului atunci cand sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii:

- valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;
- venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat;
- pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie;
- daca exista autorizatie de construire.

corporală poate fi stabilită în raport cu celelalte elemente cu caracteristici similare, în circumstanțe și locații similare...”

c) „Dacă nu există date de piață pentru valoarea justă, din cauza naturii specializate a elementului de mijloace fixe mobile, o entitate poate determina valoarea justă utilizând...costul de înlocuire net sau abordările prin costul de reabilitare sau pe baza unităților de servicii..”

„Pentru anumite active din sectorul public, poate fi dificilă stabilirea valorii lor de piață din cauza absenței tranzacțiilor de piață pentru aceste active. Anumite entități din sectorul public pot deține pachete mari de astfel de active”.

În general, valoarea justă este determinată prin evaluare, pe baza datelor de pe piață. Valoarea justă este în general valoarea lor de piață determinată prin evaluare.

„Pentru anumite active din sectorul public, poate fi dificilă stabilirea valorii lor de piață din cauza absenței tranzacțiilor de piață pentru aceste active. Anumite entități din sectorul public pot deține pachete mari de astfel de active”.

„Acolo unde nu există dovezi disponibile pentru a determina valoarea de piață într-o piață activă și lichidă a unui element al proprietății, valoarea justă a elementului poate fi stabilită în raport cu celelalte elemente cu caracteristici similare, în circumstanțe și locații similare.

Prin acțiunea de reevaluare a activelor fixe corporale existente în patrimoniul instituțiilor publice se realizează actualizarea valorii elementelor patrimoniale respective în situațiile financiare anuale ale anului în care s-a efectuat reevaluarea. Reevaluarea activelor fixe corporale se efectuează cu scopul determinării valorii juste a acestora la data bilanțului, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunului, starea acestuia și de prețul pieței, atunci când valoarea contabilă diferă semnificativ de valoarea justă.

5.3. EVALUAREA TERENULUI

Pentru estimarea valorii terenului sunt recunoscute următoarele metode specifice de evaluare: comparația directă, extracția de pe piață, alocarea, tehnica reziduală, capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chiriei) și analiza fluxului de numerar actualizat - tehnica parcelării și dezvoltării. Toate cele șase metode (unele numite tehnici sau analize), sunt derivări sau combinații ale celor trei mari abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Metoda comparației directe: cea mai utilizată metoda pentru evaluarea terenurilor libere și cea mai adecvată, atunci când există date suficiente informații disponibile privind tranzacțiile

institutiilor publice se realizeaza actualizarea valorii elementelor patrimoniale respective în situatiile financiare anuale ale anului în care s-a efectuat reevaluarea. Reevaluarea activelor fixe corporale se efectueaza cu scopul determinarii valorii juste a acestora la data bilantului, tinându-se seama de inflatie, utilitatea bunului, starea acestuia si de pretul pietei, atunci când valoarea contabila difera semnificativ de valoarea justa.”

Evaluarea activelor din sectorul public se poate face în mai multe scopuri, care includ raportarea financiară, planificarea privatizării, inițierea unui credit și analize cost-beneficiu sau economice, fie pentru a determina dacă un active din sectorul public este utilizat și întreținut eficient, fie pentru stabilirea prețului de monopol al serviciilor.

Valoarea justa se determina pe baza unor evaluari efectuate, de regula, de evaluatori autorizati conform reglementarilor legale în vigoare.

Activele fixe corporale ale institutiilor publice se reevalueaza dupa cum urmeaza:

- a) activele fixe corporale aflate în patrimoniu: terenuri si amenajari la terenuri, constructii, instalatii tehnice, mijloace de transport, animale si plantatii, mobilier, aparatura birotica, echipamente de protectie a valorilor umane si materiale si alte active fixe corporale;
- b) activele fixe corporale date în concesiune, cu chirie, în folosinta gratuita persoanelor juridice fara scop patrimonial, precum si cele date în folosinta regiilor autonome;
- c) capacitatile puse în functiune partial, de natura activelor fixe corporale pentru care înca nu s-au întocmit formele de înregistrare ca active fixe corporale;
- d) activele fixe corporale la care s-au efectuat lucrari de investitii (modernizari, reparatii capitale, reabilitari, consolidari etc.) care au majorat valoarea de înregistrare în contabilitate a acestora, indiferent de sursa de finantare a investitiilor.

Valoarea justă nu este în mod necesar sinonimă cu *valoarea de piață*. În conformitate cu actele normative mentionate, când o entitate adoptă opțiunea de reevaluare la valoarea justă, activele sunt incluse în bilanțul contabil la valoarea lor justă după cum urmează:

- a) „În general, valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este determinată prin evaluare, pe baza datelor de pe piață. Valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este în general valoarea lor de piață determinată prin evaluare”
- b) „Dacă nu există date de piață disponibile, pentru a determina valoarea de piață a unei imobilizări corporale, într-o piață activă și lichidă, valoarea justă a elementului de imobilizare

Valoarea unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere. Ținând seama de aceste considerente, cea mai bună utilizare este reprezentată de **teren construit și amenajat conform reglementărilor urbanistice în vigoare.**

Concluzie: în opinia evaluatorului, având în vedere atât informațiile și constatările cu privire la starea tehnică a construcțiilor, precum și stadiul insalubru în care se găsesc acestea, cea mai bună utilizare a proprietății de evaluat NU este reprezentată de utilizarea actuală.

Activele din sectorul public sunt acele active deținute și/sau controlate de către entități guvernamentale sau cvasi-guvernamentale, în scopul furnizării de bunuri sau servicii publice. Principiile care se aplică la evaluarea activelor din sectorul public sunt, în esență, aceleași ca și pentru orice alte active.

In concluzie, activul se considera a NU fi în starea de cea mai bună utilizare.

Principiile care se aplică la evaluarea activelor din sectorul public sunt, în esență, aceleași ca și pentru orice alte active.

5.2. APLICAREA ABORDĂRILOR ÎN EVALUARE.

Pentru exprimarea concluziei asupra valorii unei proprietăți imobiliare se utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări ale valorii:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea justă așa cum a fost ea definită mai sus.

În conformitate cu prevederile **Ordonanței Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobată prin Legea nr. 493/2003, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu ORDINUL nr. 3471.25.11.2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice**”, prin acțiunea de reevaluare a activelor fixe corporale existente în patrimoniul

Evaluare pentru raportare financiară

Bun imobil (teren și construcții) situat în București, sector 6, Strada Alexandru Hrisoverghi, FN

5. EVALUAREA ACTIVELOR

5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)

Cea mai buna utilizare (CMBU) este “utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar”. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

Cea mai buna utilizare a unui activ trebuie sa indeplineasca urmatoarele cerinte, ea trebuind sa fie:

- **Permisa legal:** utilizarile care sunt permisibile de legislatia existenta, in conformitate cu reglementarile privind urbanismul, restrictiile de construire, normativele din domeniul constructiilor, restrictiile privind constructiile de patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului
- **Posibila fizic:** utilizarile unei anumite proprietati imobiliare sunt afectate de dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren, precum si de riscul unor dezastre naturale. Se vor considera disponibilitatea si capacitatea utilitatilor publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrica, gaze, agent termic, etc)
- **Fezabila financiar:** utilizarile care au indeplinit criteriile de permisa legal si posibila fizic sunt analizate in continuare pentru a determina daca acestea ar genera un venit care sa acopere toate costurile de construire (teren liber) sau ale conversiei/renovarii/modificarii (proprietate construita)
- **Maxim productiva:** dintre utilizarile considerate si demonstrate ca fiind fezabile financiar, cea mai buna utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata rentabilitatii de piata pentru acea utilizare

CMBU a terenului liber trebuie sa tina seama de utilizarea actuala si de toate utilizarile potentiale. Valoarea terenului este determinata de utilizarea potentiala cea mai probabila si nu de utilizarea actuala.

Avand in vedere ca activul in cauza – cu caracter evident de utilitate publica si administrativa, nu este destinat tranzactionarii pe piata libera imobiliara, urmatoarele analize vor fi efectuate pentru terenuri cu potential edificabil la piata.

4.2. ANALIZA CERERII

Cererea reflecta nevoile, cerintele materiale, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor. Analiza cererii este concentrata asupra identificarii potentialilor utilizatori ai proprietatii respective, adica: cumparatorii, chiriasii sau clientii pe care ii va atrage. In cazul fiecarui tip specific de proprietate imobiliara, analiza cererii este orientata asupra produsului sau serviciului final pe care aceasta il ofera.

Cererea de terenuri similare in zona este la un nivel mediu, avand in vedere putinele oferte existente, fiind influentata in acelasi timp si de posibilitatile de finantare ale potentialilor cumparatori si de facilitatile puse la dispozitia acestora la cumparare, cum este de pilda creditul ipotecar. Cerintele privind localizarea, amplasarea, dimensiunile si facilitatile acestor terenuri variaza in functie de tipul de activitate pe care il desfasoara potentialii cumparatori, de cat de important este sa se asigure un acces facil clientilor si cat de mare este frecventa contactelor cu acestia.

4.3. ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE

Oferta se refera la disponibilitatea produsului imobiliar. Analiza ofertei considera urmatorii factori cheie: cantitatea si calitatea imobilelor competitive disponibile pe piata specifica, disponibilitatea creditelor pentru constructii si a finantarii, impactul normativelor de constructii, zonarii urbanistice si a altor reglementari.

Oferta de terenuri similare in zona delimitata anterior este destul de redusa. Valoarea terenurilor depinde, pe langa pozitionare, de suprafata, indicatori urbanistici, utilizare, front stradal si configuratie. Conform analizei de piata efectuate, preturile de vanzare pentru terenuri similare/comparabile, se afla in intervalul: 310EUR/mp – 422EUR/mp.

4.4. ECHILIBRUL PIETEI

Avand in vedere analizele prezentate anterior, privind cererea solvabila si oferta competitiva, se poate considera ca in prezent piata imobiliara specifica pentru active similare este in dezechilibru relativ, datorita ofertei reduse (manifestate si potentiale) si cererii destul de ridicate, formata din mici investitori sau proprietari.

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. DEFINIREA PIETEI - ANALIZA DATELOR SPECIFICE

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriasilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei). Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

S-a studiat piata imobiliara a terenurilor similare/comparabile. S-au cercetat preturile, drepturile de proprietate transmise, amplasamentul, starea si dimensiunile terenurilor comparabile, precum si aspecte particulare ale fiecarui teren luat in considerare.

Activul evaluat, situat in Bucuresti, Sector 6, Alexandru Hrisoverghi, FN este o **proprietate imobiliara de tip special - activ din sectorul public.**

Activele din sectorul public sunt acele active deţinute şi/sau controlate de către entităţi guvernamentale sau cvasi-guvernamentale, în scopul furnizării de bunuri sau servicii publice.

Proprietate specializata = proprietatea care este tranzactionata rar sau niciodata pe piata, cu exceptia cazurilor in care se vinde impreuna cu intreprinderea sau entitatea in care este parte componenta, datorita unicitatii ei, generata de natura specializata si proiectului special, configuratiei, dimensiunii, locatiei sau altele. Valoarea amenajarilor terenului reprezinta valoarea adaugata terenului prin amenajari si constructii, cum ar fi cladiri, structuri sau modificari aduse terenului de natura permanenta, implicand cheltuieli de munca si capital, cu intentia de a creste valoarea sau utilitatea proprietatii. Amenajarile terenului au modalitati de utilizare si durate de viata economica diferite.

Redam in continuare si Punctul de vedere al ANEVAR privind modul de interpretare al SEV, referitor la culegerea si analiza datelor, in cazul evaluarii bunurilor imobile:

Referitor la culegerea și analiza datelor, în cazul evaluării bunurilor imobile sau mobile, poziția ANEVAR este următoarea:

Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață având ca obiect bunuri imobile-mobile comparabile este conformă cu Standardele de evaluare adoptate de ANEVAR și cu Standardele internaționale de evaluare, valabile atât în prezent, cât și la date anterioare.

Au fost identificate oferte de vanzare pentru terenuri situate in aria de piata anterior delimitata, reprezentand loturi cu suprafete cuprinse in intervalul: 252mp – 1.627mp, libere de constructii/ocupate cu constructii demolabile.

Preturile de oferta cerute pentru aceste loturi de teren sunt distribuite intr-un spectru restrans, fiind influentate in principal de localizare, suprafata, deschideri, acces, vecinatati, coeficienti urbanistici, respectiv in intervalul: 310EUR/mp – 422EUR/mp.

Detalii suplimentare despre ofertele identificate, inclusiv datele de contact ale agentilor imobiliari sunt prezentate in Anexe.

Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou pentru constructii au fost preluate din surse credibile precum: colectia de cataloage - Evaluarea rapida a constructiilor MatrixRom si cataloagele IROVAL, care furnizeaza informatii actualizate referitoare la costurile de construire, tipurile de constructii si materialele de constructii. In estimarea deprecierilor evaluatorul a tinut cont de vechimea si starea constructiilor, de tipul acesteia, precum si de factorii externi care ii pot influenta valoarea.

Pentru piața office, primul trimestru al anului a fost foarte slab, dar a fost urmat de un trimestru doi care este printre cele mai solide nu doar din ultimii ani și care ar fi fost considerat printre cele mai bune și înaintea pandemiei. Aproximativ 160.000 metri pătrați de spații de birouri moderne au fost închiriate în București în primele șase luni ale anului, comparativ cu circa 130.000 de metri pătrați în aceeași perioadă din 2022. Totuși, cererea nouă s-a ridicat la doar 45.000 metri pătrați, în scădere cu 40% față de 2022, arată analiza citată.

„Există ceva semne de încetinire a apetitului de închiriere de birouri din partea firmelor, în același timp nu vedem un calendar prea încărcat de livrări de clădiri noi la orizont, care să pună presiuni pe chirii. Dimpotrivă, s-ar putea ca dacă piața își revine puțin să rămânem chiar fără spații pe care să le putem prezenta firmelor. (...)”, precizează Silviu Pop, director CEE & Romania Research la Colliers.

Potrivit analizei, zona spațiilor comerciale trece printr-o perioadă mai dificilă pentru chiriași. Deși vânzările au crescut și activitatea este mai degrabă peste nivelul dinaintea pandemiei, firmele resimt presiuni asupra marjelor pe fondul chiriilor în creștere (inclusiv a costurilor administrative). Totuși, apetitul rămâne unul solid din partea dezvoltatorilor, iar planurile pentru acest an depășesc 200.000 metri pătrați de spații comerciale noi (deși o parte ar putea fi amânate în contextul întârzierilor în 2024), fiind cel mai aglomerat calendar de peste un deceniu.

3.1. DATE DE INTRARE PENTRU EVALUARE

Informatii despre imobile comparabile vandute

Evaluatorul nu a avut acces la documente privind tranzacții de active similare/comparabile în aria de piață anterior delimitată, cunoscut fiind faptul că astfel de informații nu sunt disponibile în mod transparent și public, acestea fiind supuse regimului confidențialității.

Informatii despre imobile comparabile oferite spre vanzare

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor - editia 2022, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile: “elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață având ca obiect bunuri imobile comparabile este conformă cu prezentele Standarde de evaluare”.

„În zona tranzacțiilor investiționale avem o înjumătățire a volumelor, la aproape 170 milioane euro în primul semestru din 2023. În mod clar, dobânzile în creștere și contextul mai incert au creat un ecart mai mare între așteptările cumpărătorilor și cele ale vânzătorilor, chiar dacă pe piață există un număr important de proiecte care pot genera un volum semnificativ în a doua parte a anului. Felul în care se vor închide sau nu aceste tranzacții va fi o provocare pentru piața locală”, punctează Laurențiu Lazăr.

De altfel, în zona tranzacțiilor imobiliare se remarcă o încetinire substanțială a activității față de ultimii doi ani, dar reprezentanții Colliers susțin că este mai degrabă vorba de o revenire la normalitate.

În zona rezidențială, consultanții Colliers remarcă o tot mai mare atenție acordată atât de clienți, cât și de dezvoltatori, zonei de PRS – apartamente de închiriat în clădiri dedicate. Această vine atât pe fondul dobânzilor mai mari, care au făcut ca rata lunară pentru achiziția unui apartament să fie mai mare decât o chirie echivalentă, dar și pe fondul altor tendințe, cum ar fi schimbarea generațională – în contextul în care tinerii caută tot mai multă flexibilitate – sau faptul că unele firme încearcă să ofere angajaților pachete de beneficii mai avantajoase, iar apartamentele cu chirie subvenționată pot fi o variantă.

„După o efervescență absolută în perioada 2021-2022, întâlnită nu doar în România și nu doar în zona rezidențială, anul 2023 a început cu o scădere a vânzării de apartamente la nivel național cu aproximativ 20% față de primul semestru din 2022. Dobânzile mari și-au spus cuvântul, precum și puterea de cumpărare erodată puțin de inflație. Totuși, ritmul de vânzare de apartamente este comparabil cu cel din 2018 și cu aproximativ 30% mai mare decât cel din 2019, așadar nu pare nicidecum o evoluție slabă”, concluzionează Silviu Pop.

Potrivit datelor disponibile în spațiul public, în prima jumătate de an s-au închiriat aproximativ 500.000 de metri pătrați de spații logistice moderne, aproape dublu comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, fără a lua în calcul tranzacțiile directe care nu sunt publice (inclusiv prelungiri de contracte).

O schimbare destul de importantă față de alți ani ar fi că Bucureștiul reprezintă doar o treime din totalul tranzacțiilor de închiriere, tendință pe care experții Colliers o așteaptă de ceva timp, în contextul în care dezvoltările de infrastructură, disponibilitatea forței de muncă și dezvoltarea regională împing tot mai multe firme să caute spații logistice în alte zone decât lângă capitală. În trecut, Bucureștiul reprezenta și peste jumătate din totalul tranzacțiilor de închiriere.

3.3. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

Datele despre aria de piata in cazul prezentului imobil, au fost colectate la nivel de cartier/zona, respectiv cartier Giulesti-Lacul Morii si secundar din zona din partea de sud a Lacului Morii, fiind considerata relevanta pentru piata specifica a imobilului subiect.. Analiza acestor date a condus la urmatoarele informatii referitoare la:

Tendinte sociale:	zona in dezvoltare
Situatie economica:	zona cu economie activa
Reglementari si restrictii legale:	conform PUG, specifice fiecarei zone in parte
Conditii de mediu inconjurator:	nu au fost identificate

In conformitate cu radiografia pentru prima jumătate de an efectuada de catre experți Colliers România, piața imobiliară din România dă semne de lentoare pe mai multe segmente, însă rezultatele rămân destul de solide în general.

„Contextul actual nu este cel mai ușor, în condițiile în care economia transmite semnale mixte, vedem și vești bune, și semnale oarecum îngrijorătoare, mai ales cu privire la economia globală. Piața imobiliară locală merge în ton cu aceste evoluții, dar fiecare sector trăiește diferit prezentul. Probabil cea mai solidă piață este cea a spațiilor industriale, unde în mod clar nu s-a ținut ritmul cu pasul rapid de dezvoltare a economiei și a pieței de consum locale din ultimul deceniu, iar acum, mai nou, e tot mai evidentă și tendința de relocare a activităților logistice și de producție în contextul tensiunilor geopolitice”, a spus Laurențiu Lazăr, Managing Partner & Head of Investment în cadrul Colliers România.

Și pentru terenuri a fost o primă jumătate de an destul de solidă, cu un volum total de terenuri pentru proiecte imobiliare comerciale de aproximativ 250 milioane euro, aproape la jumătate din cât am înregistrat pentru întreg anul 2022, arată datele firmei de servicii de consultanță imobiliară. Colliers include în această cifră doar terenurile pentru birouri, spații comerciale, proiecte rezidențiale, fără spații industriale. Totuși, interesul pentru achiziții noi pare sensibil mai scăzut în a doua parte a anului, mulți potențiali cumpărători fiind în așteptare de noi oportunități. De cealaltă parte, majoritatea proprietarilor nu resimt nici o presiune să cedeze prin coborârea prețurilor, astfel că se estimează o încetinire a activității. Volumul înregistrat în prima jumătate de an este generat aproape în proporții egale de sectorul rezidențial și de cel de retail.



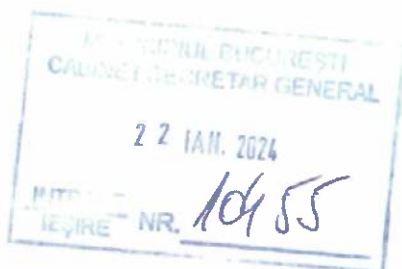


PRIMĂRIA
SECTORULUI 6

Sf. Jov. dinica P
23.01.2024
[Signature]

PC
SAOF
Nușă, Petruca
23.01.2024
[Signature]

insp. C. Stănescu
[Signature]
23.01.2024



Către
Secretarul General al Municipiului București

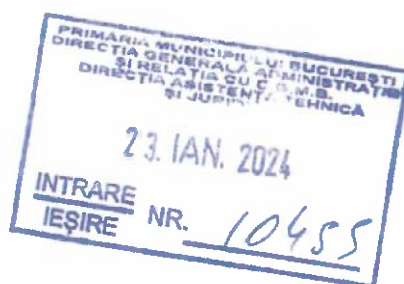
Direcția Generală Administrație și Relația cu C.G.M.B.

Stimată doamnă Secretar General al Municipiului București

SECRETAR GENERAL AL SECTORULUI 6
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Bulevard Plevnei nr. 147-149,
Sector 6 București
0376 204 319
prim6@primarie6.ro
primarie6.ro

Prin prezenta, vă transmitem anexat, în copie certificată conform cu originalul și în format electronic PDF/editabil pe suport CD, **Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 6 nr. 4 adoptată în ședința ordinară din data de 18.01.2024**, precum și documentația care a stat la baza emiterii acesteia, cu rugămintea de a iniția un proiect de hotărâre cu privire la:

- transmiterea imobilului în suprafață de 1017 mp situat în str. Alexandru Hrisoverghi FN, sector 6, București, identificat cu numărul cadastral 246725, în administrarea Sectorului 6 al Municipiului București, în scopul întreprinderii măsurilor necesare pentru îmbunătățirea condițiilor de locuire a populației din așezarea informală existentă în situ.



Sectorul 6 al Municipiului București deține un sistem de management al calității certificat, conform standardului ISO37001:2017, de către organismul de certificare CERTIND.

SECRETARUL GENERAL AL SECTORULUI 6,

Demirel Spiridon

[Signature]
MUNICIPIUL BUCUREȘTI



ROMÂNIA
**CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 6
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

SECRETAR
GENERAL

HOTĂRÂRE

privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de a transmite imobilul în suprafață de 1017 mp situat în str. Alexandru Hrisoverghi FN, sector 6, București, identificat cu numărul cadastral 246725, în administrarea Sectorului 6 al Municipiului București, în scopul întreprinderii măsurilor necesare pentru îmbunătățirea condițiilor de locuire a populației din așezarea informală existentă în situ

Văzând Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 6 și Raportul de specialitate al Direcției Tehnice – Direcția Generală Arhitect Șef și Planificare Teritorială nr. 1395/09.01.2024, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 6;

Luând în considerare avizul Comisiei de specialitate a Consiliului Local al Sectorului 6 nr. 5;

Având în vedere:

- H.C.G.M.B. nr. 361/28.09.2023 privind declararea imobilului în suprafață de 1017 mp, situat în strada Alexandru Hrisoverghi FN, sector 6, ca bun aparținând domeniului public al municipiului București, în vederea înscrierii în cartea funciară;
- Programul integrat de dezvoltare urbană a sectorului 6 al municipiului București 2021 – 2030, Anexă la H.C.G.M.B. nr. 437/26.11.2021, cu modificările și completările ulterioare;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016, parte integrantă din Ordinul nr. 233/2016 emis de către Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice;
- P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, modificată prin H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016;
- Raportul D.G.A.S.P.C. Sector 6 nr. D/506/09.01.2024, înregistrat la Sectorul 6 al Municipiului București sub nr. 1385/09.01.2024 privind cartografierea comunității marginalizate (tip ghetou) situate în str. Alexandru Hrisoverghi FN, sector 6, București;
- Legea nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (3) lit. g), art. 166 alin. (2) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 197 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Local al Sectorului 6

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se solicită Consiliului General al Municipiului București transmiterea imobilului în suprafață de 1017 mp situat în str. Alexandru Hrisoverghi FN, sector 6, București, identificat cu numărul cadastral 246725, în administrarea Sectorului 6 al Municipiului București, în scopul întreprinderii măsurilor necesare pentru îmbunătățirea condițiilor de locuire a populației din așezarea informală existentă în situ.

Art. 2. (1) Primarul Sectorului 6 prin aparatul de specialitate al acestuia va duce la îndeplinire dispozițiile prezentei hotărâri.

(2) Comunicarea și aducerea la cunoștința publică se vor face, conform competențelor, prin grija Secretarului general al Sectorului 6.

Art. 3. Prezenta hotărâre se poate contesta de cei interesați la instanța competentă în termenul prevăzut de lege.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marius Ionel Ungureanu

CONTRASEMNEAZĂ

pentru legalitate conf. art. 243 alin. (1) lit. a)

din O.U.G. nr. 57/2019

Secretarul general al Sectorului 6,

Demirel Spiridon

Nr.: 4

Data: 18.01.2024



PRIMĂRIA
SECTORULUI 6

CONFORM CU
ORIGINALUL



CABINET PRIMAR

Calea Plevnei nr. 147-149,

Sector 6 București

Tel: 0376 204 319

prim6@primarie6.ro

primarie6.ro

Data caracter personal sunt
prezentate conform Regulamentului (UE)
nr. 679/2016

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de a transmite imobilul în suprafață de 1017 mp situat în str. Alexandru Hrisoverghi FN, sector 6, București, identificat cu numărul cadastral 246725, în administrarea Sectorului 6 al Municipiului București, în scopul întreprinderii măsurilor necesare pentru îmbunătățirea condițiilor de locuire a populației din așezarea informală existentă în situ

Realitățile socio-economice actuale impun necesitatea adoptării unor noi mecanisme de acțiune, participative, care să reducă semnificativ timpul de reacție al autorităților administrației publice la problemele cu care se confruntă comunitățile locale, în vederea aplicării conceptului de dezvoltare sustenabilă, prin realizarea unor proiecte cu impact în comunitatea locală.

Având în vedere situația înregistrată în strada Alexandru Hrisoverghi FN, sector 6, București, unde pe terenul în suprafață de 1017 mp, identificat cu numărul cadastral 246725, aflat în proprietatea publică a municipiului București, locuiesc fără forme legale, în condiții precare, insalubre, mai multe familii, este necesară intervenția autorităților administrației publice locale necesare pentru îmbunătățirea condițiilor de locuire a populației din așezarea informală existentă în situ.

Aceste locuințe destructurate, degradate și insalubre, sunt adesea adăposturi rudimentare construite din materiale refolosite sau de proastă calitate. Accesul acestor locuințe la rețeaua de utilități publice, la infrastructura rutieră și pietonală este precar, din cauza faptului că nu sunt disponibile resursele necesare pentru racordarea acestora. Prezența acestei situații pune în pericol sănătatea locuitorilor, siguranța locuințelor și totodată afectează comunitatea locală din zonă.

Intervenția autorităților administrației publice locale ale sectorului 6 are ca obiective reabilitarea zonei și salubritatea acesteia, dezvoltarea infrastructurii rutiere și de utilități publice și amenajarea locuințelor existente.

Luarea acestor măsuri va contribui determinant la ameliorarea situației acestor persoane prin înlăturarea riscului sanitar din zonă, combaterea sărăciei și a excluziunii sociale.

Dept urmare, în conformitate cu art. 139 alin. (3) lit. g) și art. 166 alin. (2) lit. g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supun spre dezbateră și aprobare, proiectul de hotărâre privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de a transmite imobilul în suprafață de 1017 mp situat în str. Alexandru Hrisoverghi FN, sector 6, București, identificat cu numărul cadastral 246725, în administrarea Sectorului 6 al Municipiului București, în scopul întreprinderii măsurilor necesare pentru îmbunătățirea condițiilor de locuire a populației din așezarea informală existentă în situ.



Sectorul 6 al Municipiului București
ține un sistem de management al
calității certificat, conform standardului
ISO 37001:2017, de către organismul de
certificare CERTIND.





PRIMĂRIA
SECTORULUI 6

Nr. 1395/09.01.2024

DIRECȚIA TEHNICĂ

Calea Plevnei nr. 147-149,
Sector 6 București
Tel: 0376 204 319
prim6@primarie6.ro
primarie6.ro

CONFORM CU
ORIGINALUL

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de a transmite imobilul în suprafață de 1017 mp situat în str. Alexandru Hrisoverghi FN, sector 6, București, identificat cu numărul cadastral 246725, în administrarea Sectorului 6 al Municipiului București, în scopul întreprinderii măsurilor necesare pentru îmbunătățirea condițiilor de locuire a populației din așezarea informală existentă în situ

Realitățile socio-economice actuale impun necesitatea adoptării unor noi mecanisme de acțiune, participative, care să reducă semnificativ timpul de reacție al autorităților administrației publice la problemele cu care se confruntă comunitățile locale, în vederea aplicării conceptului de dezvoltare sustenabilă, prin realizarea unor proiecte cu impact în comunitatea locală.

Având în vedere Raportul D.G.A.S.P.C. Sector 6 nr. D/506/09.01.2024 înregistrat la Sectorul 6 al Municipiului București sub nr. 1385/09.01.2024 privind cartografierea comunității marginalizate (tip ghetou) situate în str. Alexandru Hrisoverghi FN, sector 6, București;

Așezările informale apărute în zone degradate, destructurate situate de obicei la periferia localităților urbane sau rurale generează situații în care locuitorii acestora nu au drept de posesie asupra terenurilor și caselor lor. Fie că sunt locuințe improvizate, fie că sunt construcții solide, casele din așezările informale pun în pericol siguranța și uneori, chiar sănătatea locuitorilor lor.

Legea nr. 151/2019 pentru completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul definește așezarea informală drept o grupare de minimum 3 unități destinate locuirii dezvoltate spontan, ocupate de persoane sau familii care fac parte din grupuri vulnerabile definite conform Legii asistenței sociale nr. 292/2011 și care nu au niciun drept asupra imobilelor pe care le ocupă.

Receptivi la nevoile comunității locale, în urma evaluării situației așezării informale situate la adresa str. Alexandru Hrisoverghi FN, sector 6 (fostă Cpt. Grozeanu nr. 48, sector 6), instituția noastră a făcut demersurile necesare pentru declararea imobilului aferent acestei așezări ca domeniu public al Municipiului București și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 6 al Municipiului București, în vederea luării măsurilor în situ, întreprinderii măsurilor necesare pentru îmbunătățirea condițiilor de locuire a populației din așezarea informală existentă în situ.

Așa cum rezultă din planșa anexă la prezentul raport de specialitate, extrasă din P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, H.C.G.M.B. nr. 293/2013, H.C.G.M.B. nr. 2/2016, imobilul în cauză **nu este localizat în zone cu interdicție de construire**; Măsurile în situ sunt corelate cu prevederile Programului Integrat de dezvoltare urbană a sectorului 6 al municipiului București 2021 – 2030, Anexă la H.C.G.M.B. nr. 437/26.11.2021, cu modificările și completările ulterioare, cu planurile de acțiuni aferente documentațiilor de urbanism și cu planurile de investiții ale autorităților administrației publice.

Conform Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016, Parte integrantă din Ordin 233/2016 emis de către Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, în situația în care măsurile în situ vizează reglementarea așezării informale existente în situ, autoritățile administrației publice locale iau măsuri financiare și tehnice:

- a) de asigurare a accesului la o sursă de apă potabilă, evacuare a apelor uzate, colectare și evacuare a deșeurilor, în scopul asigurării sănătății populației și protecției mediului;
- b) de conectare a așezării prin infrastructura de drumuri astfel încât să fie asigurat accesul la servicii publice locale;
- c) de întocmire a unor note tehnice de constatare pentru fiecare unitate destinată locuirii, în vederea stabilirii măsurilor ce se impun din punct de vedere tehnic și juridic.

În funcție de situația particulară a fiecărei gospodării și a fiecărei unități destinate locuirii din cadrul așezării informale se vor stabili măsuri care vizează clarificarea situației juridice a terenului și a construcției, în conformitate cu legislația în vigoare, posibilitatea de legalizare a acestora, precum și măsuri de integrare socială adecvate.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 6

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 246725 București Sectorul 6

Nr. cerere	99046
Ziua	18
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159450733



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. București Sectorul 6, Str. Alexandru Hrisoverghi, Nr. FN, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	246725	1.017	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
97490 / 13/10/2023		
Act Administrativ nr. 361, din 28/09/2023 emis de Consiliul General al Mun., București; Act Administrativ nr. 34145, din 28/07/2023 emis de Primaria Sector 6, Mun. București; Act Administrativ nr. 308, din 16/12/1999 emis de Consiliul General al Mun. București; Act Administrativ nr. -, din 06/07/2023 emis de Primaria Sector 6, Mun. București; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 13/10/2023 emis de Boroianu Bogdan-Constantin;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE (Domeniul Public), dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI , CIF:4267117	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

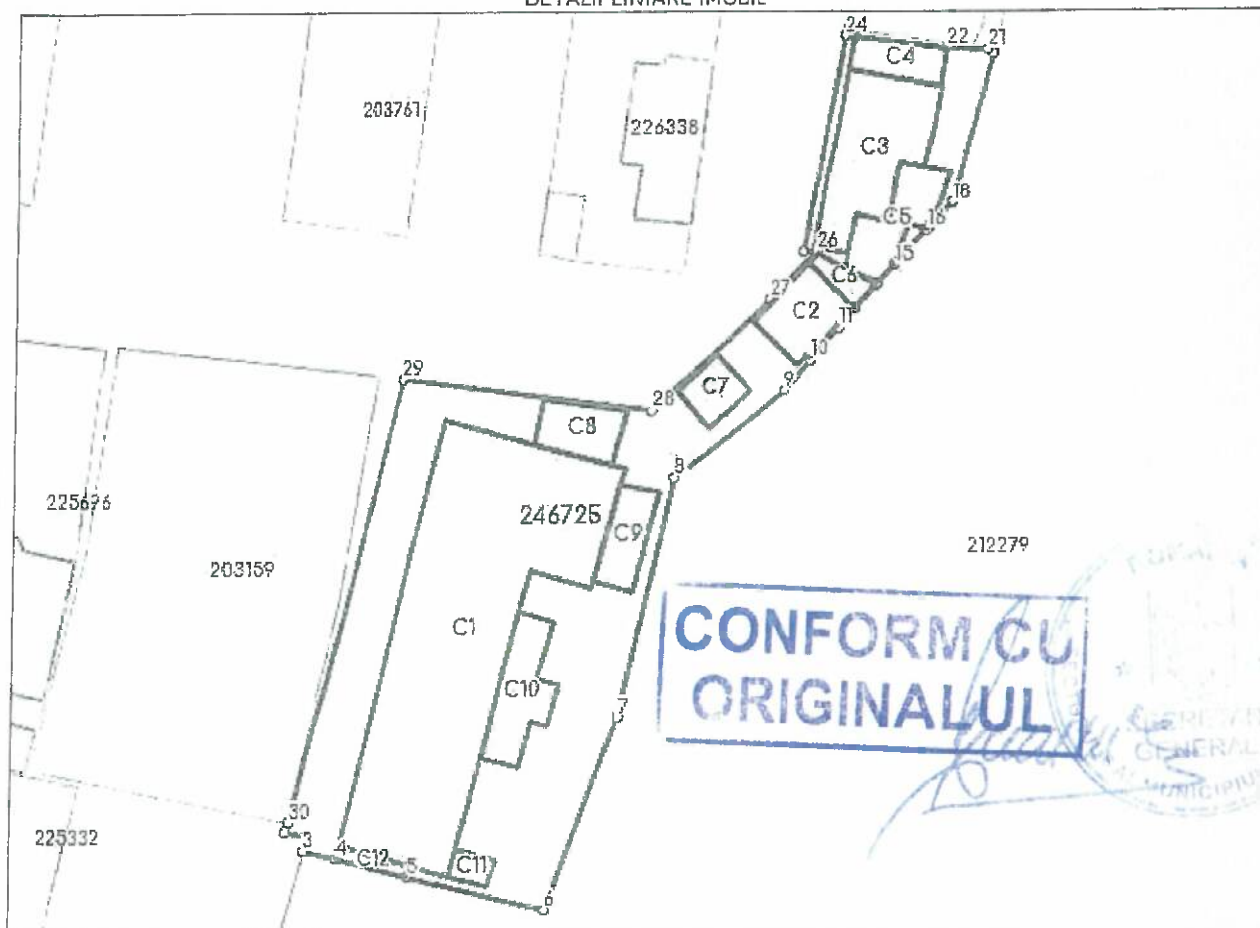
Carte Funciară Nr. 246725 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 6
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
246725	1.017	

* 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	curți construcții	DA	1.017	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	246725-C1	construcții anexa	326	Fara acte	S. construită la sol:326 mp; CA - depozite. Regim de înaltime P+1E. Anul edificării -. Suprafața desfășurată 652 mp. Fara acte.
A1.2	246725-C2	construcții anexa	28	Fara acte	S. construită la sol:28 mp; CA - depozite. Regim de înaltime P. Anul edificării -. Suprafața desfășurată 28 mp. Fara acte.
A1.3	246725-C3	construcții anexa	71	Fara acte	S. construită la sol:71 mp; CA - depozite. Regim de înaltime P. Anul edificării -. Suprafața desfășurată 71 mp. Fara acte.
A1.4	246725-C4	construcții anexa	17	Fara acte	S. construită la sol:17 mp; CA - asezări informale. Regim de înaltime P. Anul edificării -. Suprafața desfășurată 17 mp. Fara acte.
A1.5	246725-C5	construcții anexa	30	Fara acte	S. construită la sol:30 mp; CA - asezări informale. Regim de înaltime P. Anul edificării -. Suprafața desfășurată 30 mp. Fara acte.
A1.6	246725-C6	construcții anexa	8	Fara acte	S. construită la sol:8 mp; CA - asezări informale. Regim de înaltime P. Anul edificării -. Suprafața desfășurată 8 mp. Fara acte.

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.7	246725-C7	construcții anexa	15	Fara acte	S. construita la sol:15 mp; CA - asezari informale. Regim de inaltime P. Anul edificării -. Suprafata desfasurata 15 mp. Fara acte.
A1.8	246725-C8	construcții anexa	21	Fara acte	S. construita la sol:21 mp; CA - asezari informale. Regim de inaltime P. Anul edificării -. Suprafata desfasurata 21 mp. Fara acte.
A1.9	246725-C9	construcții anexa	20	Fara acte	S. construita la sol:20 mp; CA - asezari informale. Regim de inaltime P. Anul edificării -. Suprafata desfasurata 20 mp. Fara acte.
A1.10	246725-C10	construcții anexa	34	Fara acte	S. construita la sol:34 mp; CA - asezari informale. Regim de inaltime P. Anul edificării -. Suprafata desfasurata 34 mp. Fara acte.
A1.11	246725-C11	construcții anexa	6	Fara acte	S. construita la sol:6 mp; CA - asezari informale. Regim de inaltime P. Anul edificării -. Suprafata desfasurata 6 mp. Fara acte.
A1.12	246725-C12	construcții anexa	5	Fara acte	S. construita la sol:5 mp; CA - asezari informale. Regim de inaltime P. Anul edificării -. Suprafata desfasurata 5 mp. Fara acte.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))
1	2	1.648	2	3	1.048
3	4	2.456	4	5	5.856
5	6	10.655	6	7	14.69
7	8	17.731	8	9	10.389
9	10	3.042	10	11	3.118
11	12	1.888	12	13	2.263
13	14	0.255	14	15	1.677
15	16	3.432	16	17	0.572
17	18	2.125	18	19	11.193
19	20	1.297	20	21	1.201
21	22	2.991	22	23	6.692
23	24	0.696	24	25	15.945
25	26	1.006	26	27	4.923
27	28	11.911	28	29	18.251
29	30	33.058	30	1	0.722

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P.

Data soluționării,
18-10-2023

Asistent Registrator,
COSTINEL COSTACHE

Referent,

Data eliberării,

___/___/___

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

**CONFORM CU
ORIGINALUL**



PRIMĂRIA SECTOR 6 Nr. de înregistrare: 1385/09.01.2024
DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ
SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA COPILULUI

CONFORM CU
ORIGINALUL

SECRET
GENERAL
MUNICIPIUL

09 21 506 2024

RAPORT CARTOGRAFIEREA COMUNITĂȚII MARGINALIZATE (TIP GHETOU) SITUATĂ ÎN STR. ALEXANDRU HRISOVERGHI FN, SECTOR 6

DIRECȚIA GENERALĂ
DE ASISTENȚĂ
SOCIALĂ ȘI
PROTECȚIA
COPILULUI SECTOR 6

Str. Cernișoara nr.38-40
Sector 6, București
Tel: 021.745.72.37

office@dgaspc6.com
www.asistentasociala6.ro

Pentru comunitatea marginalizată (tip ghetou) situată în str. Alexandru Hrisoverghi FN, a fost realizată o analiză în perioada mai-august 2021. De menționat este faptul că această comunitate se află în locația mai sus amintită de peste 30 de ani, începând cu anii 90, când trei doamne au primit acceptul de a locui în acest spațiu alături de familiile lor. Ulterior realizării acestei analize au continuat intervențiile sociale prin intermediul serviciilor sociale oferite de către DGASPC Sector 6.

Timp de mai bine de 20 de ani, au intervenit mai mulți actori sociali (DGASPC Sector 6, Poliția Locală Sector 6, Asociația Sprijinirea Integrării Sociale, Samu Social, Armata Salvării, Crucea Roșie).

Întrucât situația socială a rezidenților din această locație nu s-a modifica în mod semnificativ pe parcursul celor 20 de ani, s-a luat decizia realizării unui studiu/analiză a comunității.

Segmentele urmărite în această analiză au fost: demografice (istoricul locului), background cultural (valori, relații în comunitate și luarea deciziilor în comunitate), și resursele (liderii comunitari), precum și situația clădirii sau a terenului.

Situația juridică a imobilului și a terenului aferent, situate în str. Alexandru Hrisoverghi FN

Conform răspunsului oferit de către Primăria Municipiului București, Direcția Patrimoniu, înregistrat cu nr. 1784791/6838/ 07.11.2019 pe *planul topografic scara 12000 nu se identifică cu nr. de administrativ. În zona marcată a fost corp de proprietate a S.C. Aroconstruct SA Baza Afag, având ca proprietar statul. Potrivit sitului eTerra Public intretinut de OCPI București, imobilul marcat nu este înscris în Cartea funciară.*

Caracteristicile grupului din str. Alexandru Hrisoverghi FN sunt:

- număr mare de persoane care locuiesc fără forme legale, abuziv, într-un imobil dezafectat, fără utilități, cu condiții precare de locuire;
- grupul este format din adulți și copii, familii monoparentale sau aflate în relație de concubinaj;
- sunt beneficiari pasivi de servicii (așteaptă ajutor);
- condițiile de trai sunt precare, la limita subzistenței, reprezintă un focar de infecție (există o singură toaletă, locuri amenajate pentru colectarea deșeurilor menajere pe care le încarcă în mod constant);
- grupul se află într-o continuă dinamică și este greu de monitorizat, unele persoane sunt reticente și suspicioase;
- nivelul de educație este unul scăzut, un număr semnificativ de persoane nu știu să scrie și să citească, de asemenea nu știu cum și de unde să obțină diferite informații;

CONFORM CU
ORIGINALUL

-principalele sursele de venit ale acestor persoane sunt reprezentate de: alocații/indemnizații/burse sociale ale copiilor, ajutor social, venituri ocazionale rezultate din prestare muncă necalificată, reciclare peturi, fier vechi, salarii (puține cazuri);

-cu toate că locuiesc în mediul urban, nu au participat la programe de consiliere și informare cu privire la piața muncii;

-cea mai mare parte a cheltuielilor unei gospodării este alocată cumpărării alimentelor;

-populație preponderent romă.

În data de 12 mai 2023 se aflau un număr de 31 de persoane, din care 13 copii și 18 adulți, toți având domiciliul pe raza sectorului 6.

Au apărut modificări în structura grupului, față de ultima vizită realizată în comunitate, în sensul că au decedat două doamne, au plecat 4 adulți și o doamnă se află în arest pentru infracțiunea de furt pentru care a mai ispășit o pedeapsă privativă de libertate.

Nr. crt.	Gospodărie (nume/prenume membri, vârstă)	Domiciliul legal	Observații	Serviciu ce urmează a prelua situația
1.	lordache Tudorel – 62 ani Bunic Didim Marian – 20 ani, nepot	Sector 5 Sector 6	frate lordache Mariana	SPMS
2.	Motoacă Silvia Florentina – 47 ani (decedată) Popescu Constantin Dan - concubin Popescu Victor Alexandru - fiu lordache Mariana - mama, 72 ani	Sector 5 Sector 6 Sector 6 Sector 6	Sora lui lordache Tudorel	SAPV și SPMS
3.	Antonescu Daniela – 52 ani (decedată) Vatamaniuc Cornel – 67 ani Vatamaniuc Daniela - 35 ani – (arestată) fiica Chirigoi Mihai Ion – concubin Chirigoi David – 4 ani Chirigoi A – 3 ani Farcaș Elena Claudia – 23 ani "Remus" Concubin Andreea	Sector 6 Sector 6 Sector 6 Sector 6 Sector 6 Sector 6 Sector 6	Fiica Farcaș Luminița	SPSCF/ASIS

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

4.	Mârzac Mariana – adult Suleiman Cristian – concubin Mârzac Maria - 17 ani, nepoată	Călărași Teleorman Călărași		A lucrat cu ASIS
5.	Mustafa Sorin - 48 ani Fracas Luminița – concubină Farcas Ioana Adina – fiică, 7 ani Farcas Petrișor - fiu, 11 ani	Sector 6 Sector 6 Sector 6 Sector 6	Farcas Ionuț – 13 ani Plasament Mariști Farcas Marius – 16 ani Plasament Mariști	SPSCF/ASIS/ Mariști
6.	Crăciun Florentina Steluța Chirigoi Ștefan – concubin Crăciun Dragoș – fiu, 13 ani Chirigoi Crăciun – 13 ani Chirigoi Cristina – fiică, 9 ani Săpunaru Robert - fiu, 20 ani Vatamaniuc Ioana Beatrice - 17 ani Vatamaniuc Patrik Ioan - 3 ani, nepot	Sector 6 Sector 6 Sector 6 Sector 6 Sector 6 Sector 6 Sector 6	Vatamaniuc Patrik este fiul lui Sapunaru si Vatamaniuc Ioana Beatrice, care este în prezent însărcinată	SPSCF
7.	Popescu Andreea Ana Maria- 23 ani Feraru Ionuț Mihai concubin Feraru Florența Patricia – 5 ani Feraru Beatrice Ioana – 8 ani	Sector 6 Sector 6 Sector 6 Sector 6 Sector 6	Fiica Moțocă Silvia	
8.	Farcas Teodora Florina -33 ani Fogăraș Remus Concubin (au 3 copii) 14 ani, 10 ani, 8 ani	Sector 6 Sector 6	Fiică Farcas Luminița O familie retrasă, colaboreaza dacă sunt solicitate informații	
9.	Familia Munteanu, nu se cunosc date despre această familie, nu erau prezenți la locație			
10.	Matei Constanța – 68 ani Suliman Cristian – 48 ani	Călărași Călărași		
11.	(Familia Domnu)			

Domnu Cristian - 39 ani	Sector 6		
Curt Crizanta - 40 ani	Sector 1		
Copii			
CURT-LUISA ARMANDO	Sector 6		
-19 ani			
Constantin Antonio -	Sector 1		
15 ani			
Beatrice Maria - 8 ani	Sector 6		

Ca o concluzie a acestor aspecte identificate, putem afirma că acest grup cumulează mai multe vulnerabilități asociate: sărăcie, educație precară, ocupare în locuri de muncă marginale, slab remunerate, apartenență de grup cu probleme frecvente legate de respectarea legalității, număr ridicat de membrii fără o ocupație etc., ceea ce o poziționează cu preponderență în clasele sociale situate sub-medie, sărace, defavorizate educațional și ocupațional, dependente de sistemele de asistență socială. Atașăm Arborele relațiilor din cadrul acestei comunități.

Concluzii

Structura comunității și modul în care ei percep serviciile sociale primite (respondenții au declarat în proporție de 75% că nu au beneficiat de servicii sociale în ultimii 2 ani, deși se află în evidența mai multor servicii sociale publice și private), precum și faptul că ei își percep corect identitatea socială, dar și condițiile de trai, dar nu doresc să realizeze schimbări, indică faptul că această comunitate nu va produce schimbări pornind de la o motivație intrinsecă, ci doar vor răspunde la modificări venite din mediu.

Tipurile de servicii de care aceștia au beneficiat sunt: sprijin în vederea clarificării identității acestora, în vederea încadrării în grad de handicap, înscrierea copiilor într-o formă de învățământ adaptată vârstei lor, înscrierea în cadrul centrelor de zi, sprijin material pentru familiile cu copii, cantină socială, acompaniere pentru accesarea unei locuințe sociale, consiliere socială, informări periodice din zona socială și medicală.

Propuneri/Recomandări

Plecând la analiza datelor culese și corelându-le cu indicatorii analizați s-au conturat câteva soluții pentru această comunitate:

1. clarificarea statutului juridic al terenului și al clădirii în care locuiește ilegal această comunitate
2. stabilirea destinației acestui imobil, după o analiză structurală/expertiză tehnică. În situația în care structura clădirii permite se pot amenaja locuințe sociale pe care să le poată accesa această comunitate. Dacă însă structura nu permite locuirea, pentru siguranța și securitatea rezidenților, ar merita luat în calcul demolarea acestei clădiri și susținerea comunității în identificarea unor soluții legale de locuire.

Director General
Gabriela Schmutzer



CONFORM CU
ORIGINALUL



**PROCES-VERBAL DE AFIȘARE
NR. 3/10.01.2024**

Astăzi, **10.01.2024**, Radu Narciza Aura, în calitate de referent superior în cadrul Biroului Asistență Tehnică a Consiliului Local, am procedat la afișarea pe site-ul Primăriei Sectorului 6 și la avizierul Biroului Unic din Calea Plevnei nr. 147-149, Sector 6 București, **a proiectului de hotărâre nr. 3/09.01.2024** privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de a transmite imobilul în suprafață de 1017 mp situat în str. Alexandru Hrisoverghi FN, sector 6, București, identificat cu numărul cadastral 246725, în administrarea Sectorului 6 al Municipiului București, în scopul întreprinderii măsurilor necesare pentru îmbunătățirea condițiilor de locuire a populației din așezarea informală existentă in situ.

Radu Narciza Aura



PRIMĂRIA
SECTORULUI 6

Către:
Consiliul Local Sector 6

CONFORM CU
ORIGINALUL

Raport de informare și consultare a publicului

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare și a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, vă facem cunoscut că, pentru **"Proiect de hotărâre nr. 3/09.01.2024** privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de a transmite imobilul în suprafață de 1017 mp situat în str. Alexandru Hrisoverghi FN, sector 6, București, identificat cu numărul cadastral 246725, în administrarea Sectorului 6 al Municipiului București, în scopul întreprinderii măsurilor necesare pentru îmbunătățirea condițiilor de locuire a populației din așezarea informală existentă în situ", supus dezbaterii în ședința ordinară din data de **18.01.2024** nu s-au înregistrat propuneri, sugestii sau recomandări din partea societății civile.

Menționăm de asemenea, că proiectul a fost afișat spre consultare, atât la avizier, la sediul Primăriei Sectorului 6 - Biroul Unic, cât și pe site-ul propriu, la data de **10.01.2024**.

Biroul Asistență Tehnică a Consiliului Local

Responsabil Legea nr. 52/2003



SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 6

COMISIA nr. 5 - Comisia Juridică, disciplină urbană, de ordine publică și situații de urgență

AVIZ

Nr. 6/17.01.2024

pentru Proiectul de Hotărâre nr. 3/09.01.2024

Având în vedere solicitarea Secretarului general al sectorului 6 8/12.01.2024 prin care se nominalizează Comisiei nr. 5 în vederea examinării proiectului de hotărâre sus-menționat;

În temeiul prevederilor art. 125 alin.(1) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv al prevederilor art. 15 alin.(1) lit. b) din Regulamentul de Organizare și Funcționare a Consiliului Local Sector 6,

Comisia Juridică, disciplină urbană, de ordine publică și situații de urgență adoptă următorul aviz:

Art. 1. - Se avizează favorabil proiectul de hotărâre a consiliului local Proiect de hotărâre nr. 3/09.01.2024 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de a transmite imobilul în suprafață de 1017 mp situat în str. Alexandru Hrisoverghi FN, sector 6, București, identificat cu numărul cadastral 246725, în administrarea Sectorului 6 al Municipiului București, în scopul întreprinderii măsurilor necesare pentru îmbunătățirea condițiilor de locuire a populației din așezarea informală existentă in situ.

Art. 2. - Prezentul aviz se comunică prin grija secretarului comisiei, secretarului general al Sectorului 6.

Președintele Comisiei,
Constantin Alin Copaci

Secretarul Comisiei,
Lucian Dubalaru

online

online

CONFORM CU
ORIGINALUL



Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

privind declararea imobilului în suprafață de 1017 mp, situat în strada Alexandru Hrisoverghi FN, sector 6, ca bun aparținând domeniului public al municipiului București, în vederea înscrierii în cartea funciară

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului General nr. 159208/22.09.2023 și raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu nr. 155383/22.09.2023;

Văzând avizul Comisiei de patrimoniu nr. 119/27.09.2023 și avizul Comisiei juridice și de disciplină nr. 387/28.09.2023 din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Ținând cont de:

- Adresa nr. 42103/11.09.2023 a Primăriei Sectorului 6, înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr. 155383/18.09.2023 și la Direcția Patrimoniu cu nr. 155383/19.09.2023;

- Încheierea de respingere nr. 71144/27.07.2023, prin care O.C.P.I. București a respins documentația în baza art. 33 alin 11-13 din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP nr. 600/2023, în baza art. 30 din Legea nr. 7/1996 republicată.

În conformitate cu prevederile:

- art. 36 alin. (1) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 41 alin. (5) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/13.03.1996, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul nr. 600/08.02.2023, emis de A.N.C.P.I., pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară și

- art. 888 din Codul Civil adoptat prin Legea nr. 287/17.07.2009 cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. a) și art. 139 alin. (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se declară ca bun aparținând domeniului public al Municipiului București, imobilul în suprafață de 1017 mp, situat în strada Alexandru Hrisoverghi FN, sector 6,



identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului sc. 1:500, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Imobilul prevăzut la art. 1, se va înscrie în cartea funciară a Municipiului București, ca bun aparținând domeniului public al Municipiului București.

Art.3 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și Sectorul 6 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 28.09.2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Diana Mardarovici



București, 28.09.2023
Nr. 361

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Georgiana Zamfir

