



— Comisia de Patrimoniu
— Comisia de Învățământ
— Comisia generală

Consiliul General al Municipiului București

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



HOTĂRÂRE

privind transmiterea în administrarea Sectorului 6 al Municipiului București a bunului imobil-teren aparținând Municipiului București, identificat cu numărul cadastral 246150, situat în B-dul Iuliu Maniu nr. 11, sector 6, în scopul realizării unui centru de învățare în aer liber

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului General al Municipiului București și Raportul comun de specialitate nr.17757/04.02.2026 al Direcției Patrimoniu și nr. 17692/04.02.2026 al Direcției Cultură, Învățământ, Turism.

Văzând avizul Comisiei Patrimoniu nr./.....2026, avizul Comisiei Juridice și de disciplina nr./.....2026, din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Luând în considerare:

- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 6 nr. 14/30.01.2025, privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de a transmite în administrarea Consiliului Local al Sectorului 6, terenul identificat cu numărul cadastral 246150 situat în b-dul Iuliu Maniu nr. 11, sector 6, București, în scopul realizării unui centru în aer liber;

- adresa Direcției de Mediu nr. 20102/04.03.2025, înregistrată la Direcția Patrimoniu cu nr. 20102/05.03.2025;

- adresa Direcției Juridic nr. 180321/12.12.2025, înregistrată la Direcția Patrimoniu cu nr. 180321/16.12.2025.

- raportul de evaluare întocmit în data de 02.06.2025 de Asocieria MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION, pentru terenul intravilan categoria curți construcții în suprafață de 5.400 mp (din acte 6.332 mp), identificat cu numărul cadastral 246150, situat în B-dul Iuliu Maniu nr. 11, sector 6, evaluat cu valoarea de 17.416.997 lei.

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (2), lit.c) și lit. d), alin. (6), lit.a), alin. (7), lit. a), art. 139, alin. (3), lit. g), art. 166, alin. (2), lit. g) și alin. (3), art. 298, art. 299 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 aprobă transmiterea în administrarea Sectorului 6 al Municipiului București, a imobilului-teren situat în B-dul Iuliu Maniu nr. 11, sector 6, București, înscris în Cartea Funciară

nr. 246150, aflat în proprietatea Municipiului București, în scopul realizării unui centru de învățare în aer liber.

Art. 2. Imobilul menționat la art. 1 se identifică conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre și va fi inventariat de administrator care va suporta, de la data preluării bunului, toate cheltuielile folosinței acestuia.

Art. 3. Accesul la imobilul menționat la art. 1 se va face prin calea de acces existentă, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. Avizele/acordurile și autorizațiile necesare desfășurării activităților specifice menționate la art. 1, se vor obține prin grija administratorului.

Art. 5. Predarea-primirea imobilului situat în B-dul Iuliu Maniu nr. 11, sector 6, București, se face în baza procesului verbal de predare-primire, încheiat între reprezentanții Municipiului București și reprezentanții Sectorului 6 al Municipiului București, în termen de 30 de zile de la intrarea în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 6. Operațiunile de modificare a cărții funciare privind înscrierea drepturilor conferite prin aplicarea prezentei hotărâri se vor face prin grija Sectorului 6 al Municipiului București în termen de 15 zile de la intrarea în vigoare a prezentei hotărâri, urmând să comunice Municipiului București prin Direcția Patrimoniu documentele emise de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București.

Art. 7. Schimbarea destinației, în alta decât cea prevăzută la art. 1, duce la revocarea dreptului de administrare.

Art. 8. Bunul imobil menționat la art. 1, are valoarea justă de inventar de 17.416.997 lei.

Art. 9. Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și ale Sectorului 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 de2026.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
GEORGIANA ZAMFIR

București,
Nr.....

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 246150 București Sectorul 6

Anexa nr. 1
la HCGUB
m.

Nr. cerere 132719
Ziua 19
Luna 12
Anul 2025

Cod verificare
100198915026



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. București, UAT București Sectorul 6, Loc. București Sectorul 6, Bdul IULIU MANIU, Nr. 11

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	246150	Din acte: 6.332 Masurata: 5.400	Teren neîmprejmuit; Imobil împrejmuit, - între punctele 37-38-39-40-17-18 cu gard de beton - între punctele 18-19-20 cu gard de plasa - între punctele 20-21-22-23-24-25-26 cu gard de beton - între punctele 26-27 cu gard de plasa și neîmprejmuit în rest

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
70756 / 28/07/2023		
Act Administrativ nr. 70756, din 09/08/2023 emis de Primaria Municipiului București prin Direcția Patrimoniul; Act Administrativ nr. FN, din 31/05/1968 emis de Ministrul Forțelor Armate; Act Administrativ nr. 66, din 04/09/1968 emis de Ministerul Forțelor Armate; Act Administrativ nr. 9280, din 11/09/1968 emis de Ministerul Forțelor Armate;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI	A1
69430 / 05/07/2024		
Certificat Grefa nr. 13734/3/2022, din 05/03/2024 emis de TRIB BUC;		
B4	se notează respingerea cererii de reexaminare împotriva încheierii nr. 30045/11.06.2024, cerere formulata de S.C. FABERROM S.A.	A1

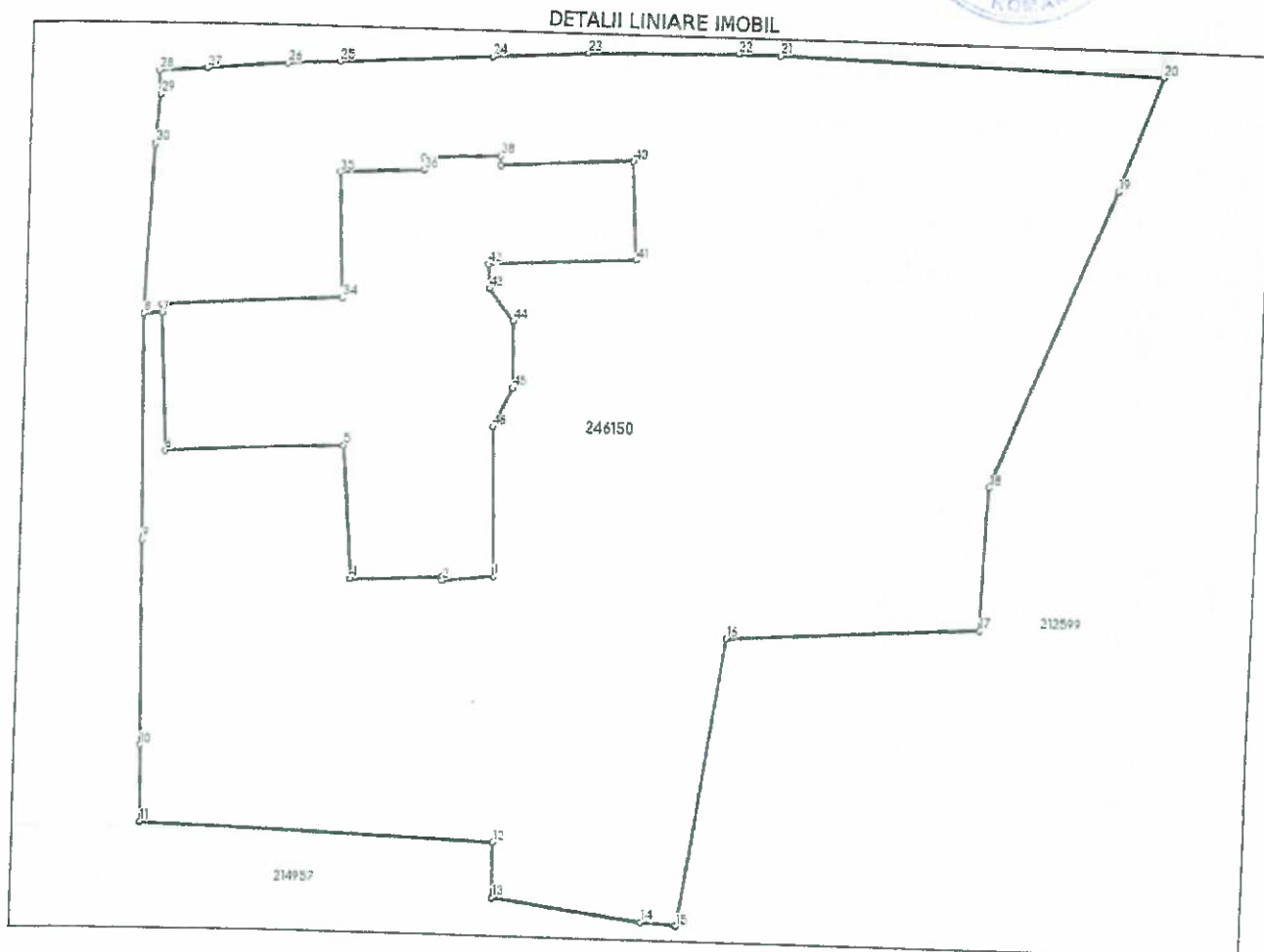
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
246150	Din acte: 6.332 Masurata: 5.400	Imobil imprejmuit, - între punctele 37-38-39-40-17-18 cu gard de beton - între punctele 18-19-20 cu gard de plasa - între punctele 20-21-22-23-24-25-26 cu gard de beton - între punctele 26-27 cu gard de plasa și neimprejmuit în rest

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	Din acte: 6.332 Masurata: 5.400	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	5.219
4	5	13.321
7	8	1.833
10	11	7.625
13	14	15.536

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
2	3	0.334
5	6	17.618
8	9	22.498
11	12	35.143
14	15	3.255

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
3	4	8.955
6	7	13.744
9	10	19.954
12	13	5.407
15	16	28.571

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
16	17	26.333	17	18	14.028	18	19	31.937
19	20	11.951	20	21	38.725	21	22	4.421
22	23	14.997	23	24	10.003	24	25	14.984
25	26	5.152	26	27	7.992	27	28	4.656
28	29	2.331	29	30	4.805	30	31	16.763
31	32	1.832	32	33	0.863	33	34	17.798
34	35	12.436	35	36	8.165	36	37	1.157
37	38	7.686	38	39	0.932	39	40	13.746
40	41	9.751	41	42	15.198	42	43	2.378
43	44	4.082	44	45	6.702	45	46	4.34
46	1	14.849						

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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,

19/12/2025, 14:05

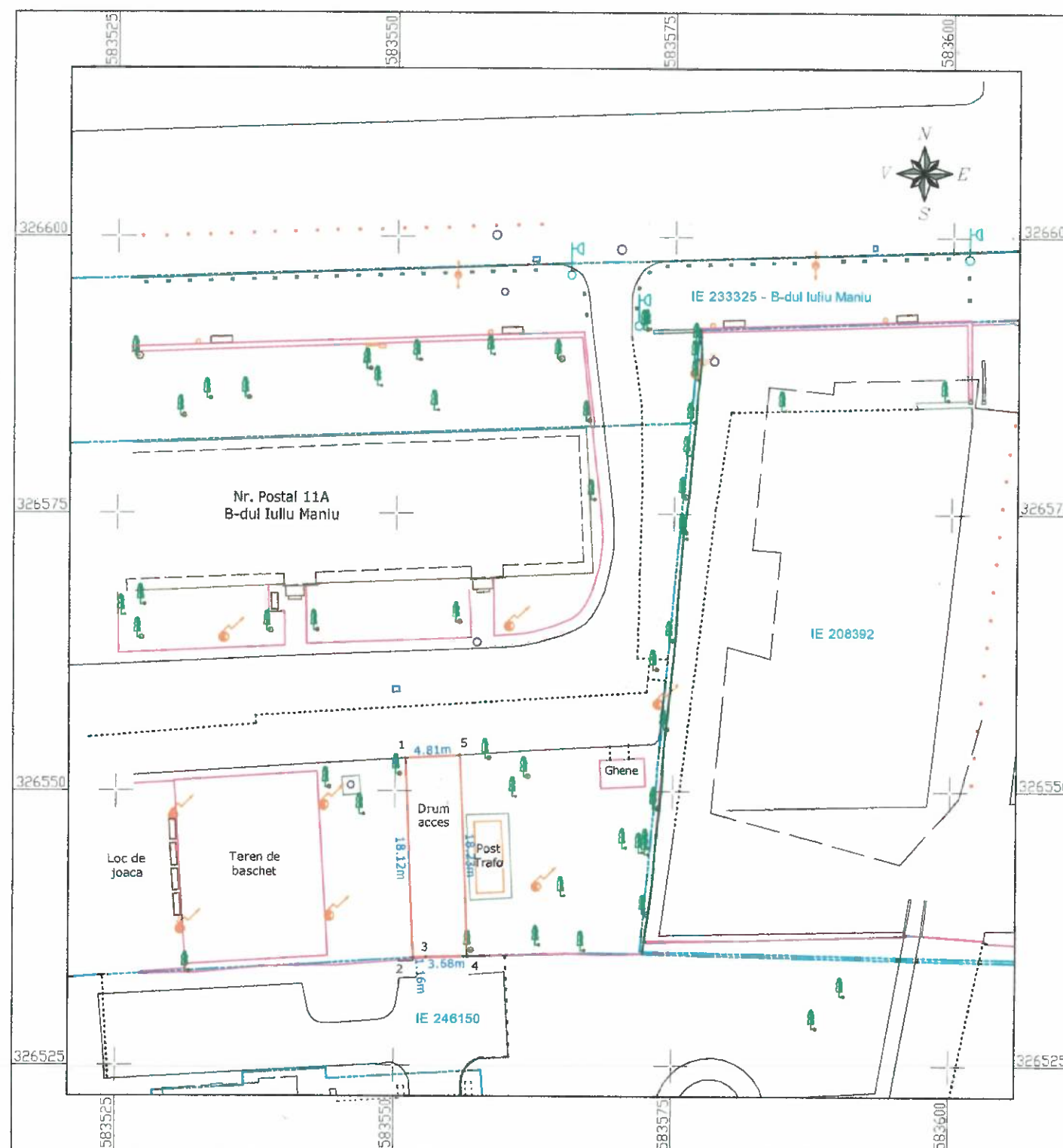
Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

PLAN DE SITUATIE

B-dul Iuliu Maniu, FN, Sector 6, Municipiul Bucuresti

Scara 1:500

Anexa nr. 2
la HCGMB m.



Parcela (Zona de interes)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	326552.967	583550.964	18.12
2	326534.864	583551.702	1.16
3	326534.941	583552.864	3.68
4	326535.023	583556.546	18.23
5	326553.241	583555.785	4.81

S(Zona_de_interes)=88mp P=46.01m

Legenda:

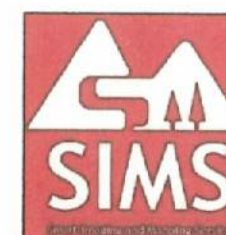
- Limita zona de interes
- Limita de proprietate conform cadastru
- Limita constructie conform masuratoare
- Gard
- Bordura
- Scara / Garda bloc
- Delimitare

Certific amplasament
Semnatura si stampila

Aura Craciun

Digitally signed by
Aura Craciun
Date: 2026.02.04
13:21:54 +02'00'

Director General Adjunct
Direcția Generală Arhitect Șef
și Planificare Teritorială



SIMS - Smart Imaging and Mapping Services este
marca a SC Geocad Profesional SRL
CIF: RO28686732
RC: J23/2530/2015
pct. de lucru: str. Escalei nr. 2A
Sector 2, Bucuresti
web: sims.ro
e-mail: office@sims.ro
tel: 031 437 0902
M: 074 606 1995

Executant

GEOCAD PROFESIONAL SRL

Aprobat

Ing. Dipl. Bogdan Boroianu

Proiect:
Plan de situatie rezultat in urma masuratorilor la teren

Amplasament:
B-dul Iuliu Maniu, FN, Sec. 6, Mun. Bucuresti

Beneficiar:
CONSILIUL LOCAL SECTOR 6, MUN. BUCURESTI

Scara:
1:500

Data:
Februarie 2026

Denumire plansa:

PLANSĂ NR. 01



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

2024/09.02.2026

REFERAT DE APROBARE

privind transmiterea în administrarea Sectorului 6 al Municipiului București a bunului imobil-teren aparținând Municipiului București, identificat cu numărul cadastral 246150, situat în B-dul Iuliu Maniu nr. 11, sector 6, în scopul realizării unui centru de învățare în aer liber

Imobilul-teren identificat cu numărul cadastral 246150 în suprafață măsurată de 5.400 mp, situat în B-dul Iuliu Maniu nr. 11, sector 6, proprietatea Municipiului București, se află în vecinătatea imobilului cu adresa B-dul Iuliu Maniu nr. 11B, sector 6, identificat cu numărul cadastral 208392, unde urmează să fie edificată o creșă cât și Grădinița nr. 274 din B-dul Iuliu Maniu nr. 11D, sector 6, astfel intervine oportunitatea valorificării acestui teren în scopul extinderii spațiului verde disponibil, aferent celor două unități de învățământ preșcolar pentru crearea unui centru de învățare în aer liber destinat activităților desfășurate de ambele unități de învățământ.

Viața comunității locale este indisolubil legată de modul în care administrația publică răspunde exigențelor sociale, iar răspunsul acesteia depinde, în mare măsură, de înzestrarea sa cu mijloacele și instrumentele necesare realizării obiectivelor stabilite în scopul satisfacerii interesului public.

Dezvoltarea infrastructurii educaționale a sectorului 6 reprezintă o prioritate pentru actuala administrație, iar eforturile întreprinse în acest sens se reflectă cu siguranță în noua imagine a unităților de învățământ, fie că este vorba de învățământul antepreșcolar/preșcolar sau preuniversitar de stat.

Printr-o implicare exemplară, au fost mobilizate fonduri structurale fără precedent care au fost utilizate cu profesionalism și responsabilitate pentru edificarea unor noi sedii ale unităților de învățământ sau pentru renovarea și modernizarea celor existente la standarde care permit astăzi desfășurarea activităților educaționale în condiții de siguranță și încredere.

Având în vedere cele menționate mai sus precum și raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu și al Direcției Cultură, Învățământ, Turism, propunem spre dezbatere și aprobare Consiliului General al Municipiului București, proiectul de hotărâre privind transmiterea în administrarea Sectorului 6 al Municipiului București a bunului imobil-teren aparținând Municipiului București, identificat cu numărul cadastral 246150, situat în B-dul Iuliu Maniu nr. 11, sector 6, în scopul realizării unui centru de învățare în aer liber.

PRIMAR GENERAL,

CIPRIAN CIUCU



AVIZAT
DIRECȚIA JURIDIC
Director executiv,
Adrian IORDACHE





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

DIRECȚIA PATRIMONIU

DIRECȚIA CULTURĂ, ÎNVĂȚĂMÂNT, TURISM

D. P. nr. ...17757.../04.02.2026

D.C.Î.T. nr. 14692/04.02.2026

RAPORT COMUN DE SPECIALITATE

privind transmiterea în administrarea Sectorului 6 al Municipiului București a bunului imobil-teren aparținând Municipiului București, identificat cu numărul cadastral 246150, situat în B-dul Iuliu Maniu nr. 11, sector 6, în scopul realizării unui centru de învățare în aer liber

Sectorul 6 al Municipiului București prin adresa nr. 6689/31.01.2025, înregistrată la Cabinet Secretar General și la Direcția Asistență Tehnică și Juridică cu nr. 15245/03.02.2025 și la Direcția Patrimoniu cu nr. 17228/04.02.2025, ne comunică Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 6 nr. 14/30.01.2025, privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de a transmite în administrarea Consiliului Local al Sectorului 6, terenul identificat cu numărul cadastral 246150 situat în B-dul Iuliu Maniu nr. 11, sector 6, București, în scopul realizării unui centru de învățare în aer liber.

Imobilul situat în B-dul Iuliu Maniu nr. 11, sector 6, identificat cu numărul cadastral 246150, este proprietatea Municipiului București.

Potrivit raportului de evaluare întocmit în data de 02.06.2025 de Asocieria MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION, imobilul-teren în suprafață de 5.400 mp (din acte 6.332 mp), situat în B-dul Iuliu Maniu nr. 11, sector 6, identificat cu numărul cadastral 246150, a fost evaluat cu valoarea justă de 17.416.997 lei

Având în vedere că atât noua creșă ce urmează să fie edificată pe terenul identificat cu numărul cadastral 208392 din B-dul Iuliu Maniu nr. 11B, sector 6, cât și Grădinița nr. 274 din B-dul Iuliu Maniu nr. 11D, sector 6, se află în imediata vecinătate a terenului identificat cu numărul cadastral 246150, situat în B-dul Iuliu Maniu nr. 11, sector 6, există oportunitatea valorificării acestui teren în scopul extinderii spațiului verde disponibil, aferent celor două unități de învățământ preșcolar pentru crearea unui centru de învățare în aer liber destinat activităților desfășurate de ambele unități de învățământ.

Un centru de învățare în aer liber este un spațiu educațional complex care utilizează mediul natural ca o componentă centrală pentru învățare și dezvoltare. Acest centru oferă o infrastructură special creată sau adaptată pentru a desfășura activități educative, recreative și culturale într-un cadru deschis, favorizând o conexiune profundă cu natura.

Centrul de învățare în aer liber promovează dezvoltarea competențelor sociale, fizice, cognitive, motorii, și emoționale prin experiențe interactive în natură, într-un mediu natural sigur și stimulativ. Totodată acest concept contribuie la integrarea activităților între instituțiile de învățământ preșcolar adiacente, cu multiple beneficii, printre care enumerăm: facilitarea învățării prin joc și experiențe practice în aer liber, promovarea sănătății prin activități fizice și recreative, dezvoltarea spiritului ecologic prin integrarea elementelor educaționale despre natură, sustenabilitate și mediu și nu în ultimul rând, integrarea socială.

Având în vedere planul de situație cu identificarea aleii/căii de acces, transmis de Sectorul 6 al Municipiului București și nota de constatare în teren, accesul la imobilul cu adresa B-dul Iuliu Maniu nr. 11, sector 6, se va face prin aleea adiacentă blocului de locuințe nr. 11Bis din B-dul Iuliu Maniu nr. 11A, sector 6 și prin aleea/calea de acces existentă în teren.

Cea mai importantă perioadă din viața unui copil este copilăria timpurie, aceasta fiind marcată de momente importante și cruciale pentru succesul ulterior al copilului, atât în viața școlară cât și în viața personală. Educația timpurie oferă stimularea necesară pentru dezvoltarea capacităților cognitive, cum ar fi limbajul, memoria, atenția și rezolvarea de probleme.

În sprijinul celor mai sus invocate sunt și prevederile cu caracter special cuprinse în documentul curricular "Repere fundamentale în învățarea și dezvoltarea timpurie a copilului de la naștere la 7 ani (RFIDT)¹", aprobat prin Ordinul Ministrului Educației nr. 4628/07.06.2024. Potrivit acestor norme, reperele fundamentale în învățarea și dezvoltarea timpurie reprezintă punctul de plecare în elaborarea unui întreg sistem de standarde privind resursele umane, **serviciile oferite și politicile publice privind educația, îngrijirea și protecția copilului de la naștere la 7 ani**, contribuind la îmbunătățirea procesului educațional din serviciile de educație timpurie și îmbunătățirea curriculumului destinat educației copilului de la naștere la 7 ani."

În conformitate cu prevederile alin (7) lit. f) raportate la alin. (2) lit. d) ale art. 129 din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în exercitarea atribuțiilor privind gestionarea serviciilor de interes local, consiliul local asigură, potrivit competenței sale și în condițiile legii, cadrul necesar pentru furnizarea serviciilor publice de interes local privind **educația [...]** alte servicii publice de interes local stabilite prin lege.

În conformitate cu prevederile art. 52 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 272/2004 privind protecția și promovarea drepturilor copilului, republicată, cu modificările și completările ulterioare, **"unitățile de învățământ, ca instituții ale administrației publice locale cu atribuții în domeniul educației, sunt obligate să întreprindă măsuri necesare pentru facilitarea accesului la educația preșcolară și asigurarea învățământului general obligatoriu și gratuit pentru toți copiii"**.

În baza art. 127 lit. c) din Legea nr. 198/2023 a învățământului preuniversitar, cu modificările și completările ulterioare, **autoritățile administrației publice locale asigură organizarea rețelei școlare a unităților de învățământ la toate nivelurile, și special nivelurile preșcolar, primar, gimnazial, profesional, în unitățile administrativ-teritoriale ...** care acestea își exercită autoritatea.

Potrivit portalului <http://www4.pmb.ro/wwwt/bdu/ddetail.php>, pentru imobilul-teren situat în B-dul Iuliu Maniu nr. 11, sector 6, aflat în proprietatea Municipiului București, este înregistrat dosarul nr. 9414/303/2024 la Judecătoria Sectorului 6, soluționat prin Hotărârea nr. 1405/24.02.2025, de respingere, cu apel la Tribunalul București în dosarul nr. 9414/303/2024, cu termen în data de 13.03.2026.

¹RFIDT reprezintă un set de enunțuri care reflectă așteptările privind ceea ce ar trebui copiii să știe și să fie capabili să facă. Acestea sunt definite pentru a sprijini creșterea și dezvoltarea copiilor de la naștere până la 7 ani, atât în mediul familial, cât și în cadrul altor servicii de îngrijire și educație timpurie. Aceste așteptări au ca repere atât cercetările și noile teorii privind dezvoltarea copilului generate de psihologie, neuropsihologie, științele educației (în ansamblu), cât și valorile naționale pe care dorim să le transmitem și să le promovăm începând cu educația timpurie.

Având în vedere că pe rolul instanțelor de judecată este înregistrat dosarul nr. 9414/303/2024, am solicitat Direcției Juridic să ne comunice dacă acest dosar împiedică întocmirea proiectului de hotărâre solicitat prin Hotărârea Consiliului Local Sector 6 nr. 14/30.01.2025.

Prin adresa nr. 180321/12.12.2025, Direcția Juridic, Serviciul Legislație, înregistrată la Direcția Patrimoniu cu nr. 180321/16.12.2025, ne face cunoscut că „cu privire la împiedicarea promovării unui proiect de hotărâre cu privire la terenul din bd. Iuliu Maniu nr. 11, considerăm că atâta timp cât în cartea funciară nu există interdicții notate, transmiterea acestuia ține de oportunitate, nu de legalitate, iar în privința aceasta Direcția Juridic nu se poate pronunța”.

Conform art. 129 alin 2 lit. c) din Codul Administrativ adoptat prin Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019, Consiliul General al Municipiului București exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat al municipiului București iar potrivit art. 166 alin 2 lit. g) consiliile locale ale sectoarelor administrează bunurile proprietate publică sau privată a municipiului București, de pe raza teritorială a sectorului, pe baza hotărârii Consiliului General al Municipiului București.

Având în vedere cele menționate mai sus, s-a întocmit prezentul proiect de hotărâre, privind transmiterea în administrarea Sectorului 6 al Municipiului București a bunului imobil-teren aparținând Municipiului București identificat cu numărul cadastral 246150, situat în B-dul Iuliu Maniu nr. 11, sector 6, în scopul realizării unui centru de învățare în aer liber.

DIRECTOR EXECUTIV,

Mariana PERȘUNARU

ȘEF SERVICIU,

Ing. Camelia MĂNDESCU

Întocmit, Exp. sup. Steriana Șovar
Data: 26.01.2026

DIRECTOR EXECUTIV,

Andreea SUMANARIU

ȘEF SERVICIU,

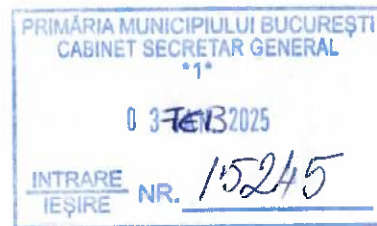
Cătălina BUDULUȘ

Întocmit, Inspector de specialitate Radu Bălan
Data: 03.02.2026



PRIMĂRIA
SECTORULUI 6

Numar de inregistrare: 6689/31.01.2025



Către,
Secretarul General al Municipiului București

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

Stimată doamnă Secretar General al Municipiului București

Prin prezenta, vă transmitem anexat, în copie certificată conform cu originalul și în format electronic PDF/editabil pe suport CD, **Hotărârile Consiliului Local al Sectorului 6 nr. 7 și 14 adoptate în ședința ordinară din data de 30.01.2025**, precum și documentația care a stat la baza emiterii acestora, cu rugămintea de a iniția proiecte de hotărâre cu privire la:

- acordarea Consiliului Local al Sectorului 6 împuternicirea expresă în vederea înființării unei societăți cu răspundere limitată, cu capital public integral de stat, în scopul organizării, promovării și administrării evenimentelor, precum și a altor activități educative, recreative și distractive;
- transmiterea în administrarea Consiliului Local al Sectorului 6 terenul identificat cu numărul cadastral 246150 situat în b-dul Iuliu Maniu nr. 11, Sector 6, București, în scopul realizării unui centru de învățare în aer liber.

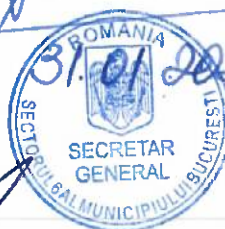
SECRETAR GENERAL AL SECTORULUI 6
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Calea Plevnei nr. 147-149,
Sector 6 București
Tel: 0376 204 319
prim6@primarie6.ro
primarie6.ro

SECRETARUL GENERAL AL SECTORULUI 6,

Dănel Spiridon



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





CONFORM
ORIGINAL

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 6
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI



HOTĂRÂRE

privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de a transmite în administrarea Consiliului Local al Sectorului 6 terenul identificat cu numărul cadastral 246150 situat în b-dul Iuliu Maniu nr. 11, Sector 6, București, în scopul realizării unui centru de învățare în aer liber

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 6 și Raportul de specialitate al Direcției Generale Arhitect Șef și Planificare Teritorială nr. 4323/22.01.2025, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 6;

Văzând avizul Comisiei de specialitate a Consiliului Local al Sectorului 6 nr. 5 - Juridică, Disciplină Urbană, de Ordine Publică și Situații de Urgență;

Ținând cont de prevederile:

- art. 87 alin. (5) și art. 286 alin. (4) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 867-870 din Legea nr. 287/2007-Codul Civil, 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 în administrarea Consiliului Local al Sectorului 6 a terenului cu numărul cadastral 246150, în suprafață măsurată de 5.400 mp, identificat conform planului anexă ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, situat în b-dul Iuliu Maniu nr. 11, Sector 6, București, în scopul realizării unui centru de învățare în aer liber.

Art. 2. Finanțarea lucrărilor se va realiza din bugetul local al Sectorului 6 sau din alte surse legal constituite, după caz.

Art. 3. (1) Primarul Sectorului 6 prin aparatul de specialitate al acestuia va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

Art. 4. Prezenta hotărâre poate fi contestată de cei interesați la instanța competentă în termenul prevăzut de lege.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Adina Nicolescu



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.: 14

Data: 30.01.2025

ANEXĂ la H.C.L. Sector 6 nr. 14/30.01.2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Adina Nicolescu



SECTOR 6
MUNICIPIUL
BUCUREȘTI

NC 246150



CONFORM CU
ORIGINALUL



CABINET PRIMAR

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

primarie6.ro

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de a transmite în administrarea Consiliului Local al Sectorului 6 terenul identificat cu numărul cadastral 246150 situat în b-dul Iuliu Maniu nr. 11, sector 6, București, în scopul realizării unui centru de învățare în aer liber

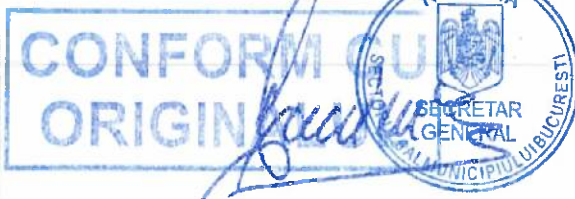
Viața comunității locale este indisolubil legată de modul în care administrația publică răspunde exigențelor sociale, iar răspunsul acesteia depinde, în mare măsură, de înzestrarea sa cu mijloacele și instrumentele necesare realizării obiectivelor stabilite în scopul satisfacerii interesului public.

Dezvoltarea infrastructurii educaționale a sectorului 6 reprezintă o prioritate pentru actuala administrație, iar eforturile întreprinse în acest sens se reflectă cu siguranță în noua imagine a unităților de învățământ, fie că este vorba de învățământul antepreșcolar/preșcolar sau preuniversitar de stat.

Printr-o implicare exemplară, au fost mobilizate fonduri structurale fără precedent care au fost utilizate cu profesionalism și responsabilitate pentru edificarea unor noi sedii ale unităților de învățământ sau pentru renovarea și modernizarea celor existente la standarde care permit astăzi desfășurarea activităților educaționale în condiții de siguranță și încredere.

Având în vedere derularea proiectului de edificare a creșei din b-dul Iuliu Maniu nr. 11B, sector 6, pe terenul identificat cu numărul cadastral 208392, în imediata vecinătate a Grădiniței nr. 274 din b-dul Iuliu Maniu nr. 11D, sector 6, a fost identificată oportunitatea extinderii spațiului verde disponibil, aferent celor două unități de învățământ, prin valorificarea terenului identificat cu numărul cadastral 246150 situat în b-dul Iuliu Maniu nr. 11, sector 6, în scopul dezvoltării unui centru de învățare în aer liber, un spațiu educațional complex care utilizează mediul natural ca o componentă centrală pentru învățare și dezvoltare, destinat extinderii activităților desfășurate de ambele unități de învățământ aflate în zonă.

Drept urmare, în temeiul prevederilor 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 dezbateri și aprobare, Consiliului Local al Sectorului 6, proiectul de hotărâre privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de a transmite în administrarea Consiliului Local al Sectorului 6 terenul identificat cu numărul cadastral 246150 situat în b-dul Iuliu Maniu nr. 11, sector 6, București, în scopul realizării unui centru de învățare în aer liber.



PRIMAR,

Ciprian Ciucu



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



**PRIMĂRIA
SECTORULUI 6**

Nr.4323/22.01.2025

**DIRECȚIA GENERALĂ
ARHITECT ȘEF ȘI
PLANIFICARE TERITORIALĂ**

Calea Plevnei nr. 147-149,

Sector 6 București

Tel: 0376 204 319

prim6@primarie6.ro

primarie6.ro

Datele cu caracter personal sunt
prelucrate conform Regulamentului
(UE) nr. 679/2016



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

Raport de specialitate

la proiectul de hotărâre privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de a transmite în administrarea Consiliului Local al Sectorului 6 terenul identificat cu numărul cadastral 246150 situat în b-dul Iuliu Maniu nr. 11, sector 6, București, în scopul realizării unui centru de învățare în aer liber

Un centru de învățare în aer liber este un spațiu educațional complex care utilizează mediul natural ca o componentă centrală pentru învățare și dezvoltare. Acest centru oferă o infrastructură special creată sau adaptată pentru a desfășura activități educative, recreative și culturale într-un cadru deschis, favorizând o conexiune profundă cu natura.

Deoarece atât noua creșă ce urmează să fie edificată în b-dul Iuliu Maniu nr. 11B, sector 6, pe terenul identificat cu numărul cadastral 208392, cât și Grădinița nr. 274 din b-dul Iuliu Maniu nr. 11D, sector 6, se află în imediata vecinătate a terenului identificat cu numărul cadastral 246150 situat în b-dul Iuliu Maniu nr. 11, sector 6, intervine oportunitatea valorificării acestui teren în scopul extinderii spațiului verde disponibil, aferent celor două unități de învățământ preșcolar pentru crearea unui centru de învățare în aer liber destinat activităților desfășurate de ambele unități de învățământ.

Centrul de învățare în aer liber promovează dezvoltarea competențelor sociale, fizice, cognitive, motorii, și emoționale prin experiențe interactive în natură, într-un mediu natural sigur și stimulat. Totodată acest concept contribuie la integrarea activităților între instituțiile de învățământ preșcolar adiacente, cu multiple beneficii, printre care enumerăm: facilitarea învățării prin joc și experiențe practice în aer liber, promovarea sănătății prin activități fizice și recreative, dezvoltarea spiritului ecologic prin integrarea elementelor educaționale despre natură, sustenabilitate și mediu și nu în ultimul rând, integrarea socială.

Drept urmare, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propun supunerea spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al Sectorului 6 proiectul de hotărâre privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de a transmite în administrarea Consiliului Local al Sectorului 6 terenul identificat cu numărul cadastral 246150 situat în b-dul Iuliu Maniu nr. 11, sector 6, București, în scopul realizării unui centru de învățare în aer liber.



PROCES-VERBAL DE AFIŞARE
NR. 16/27.01.2025

Astăzi, **27.01.2025**, Radu Narciza Aura, în calitate de referent superior în cadrul Compartimentului Asistență Tehnică a Consiliului Local, am procedat la afişarea pe site-ul Primăriei Sectorului 6 şi la avizierul Biroului Unic din Calea Plevnei nr. 234, Sector 6 Bucureşti, a **proiectului de hotărâre nr. 12/23.01.2025** privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului Bucureşti de a transmite în administrarea Consiliului Local al Sectorului 6 terenul identificat cu numărul cadastral 246150 situat în b-dul Iuliu Maniu nr. 11, Sector 6, Bucureşti, în scopul realizării unui centru de învăţare în aer liber.

Radu Narciza Aura

Radu N.





PRIMĂRIA
SECTORULUI 6

Către,

Consiliul Local Sector 6

Raport de informare și consultare a publicului

**RESPONSABIL
LEGEA NR. 52/2003**

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

primarie6.ro

Datele cu caracter personal sunt prelucrate conform
Regulamentului (UE) nr. 679/2016

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. 12/23.01.2025 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de a transmite în administrarea Consiliului Local al Sectorului 6 terenul identificat cu numărul cadastral 246150 situat în b-dul Iuliu Maniu nr. 11, Sector 6, București, în scopul realizării unui centru de învățare în aer liber"**, supus dezbaterii în ședința ordinară din data de **30.01.2025** nu s-au înregistrat propuneri, sugestii sau recomandări din partea societății civile.

Menționăm de asemenea, că proiectul a fost afișat spre consultare pe site-ul propriu, la data de **27.01.2025**.

Compartimentul Asistență Tehnică a Consiliului Local

Responsabil Legea nr. 52/2003



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





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 14/30.01.2025

pentru Proiect de hotărâre nr. 12/23.01.2025

Având în vedere solicitarea Secretarului general al sectorului 6 nr. 05 din 23.01.2025 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 al consiliului local al sectorului 6 **Proiect de hotărâre nr. 12/23.01.2025** privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de a transmite în administrarea Consiliului Local al Sectorului 6 terenul identificat cu numărul cadastral 246150 situat în b-dul Iuliu Maniu nr. 11, Sector 6, București, în scopul realizării unui centru de învățare în aer liber.

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

Președintele Comisiei,
Constantin Alin Copaci
online

Secretarul Comisiei,
Aurelia Surulescu
online





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția de Mediu



Serviciul Monitorizare Spații Verzi
Nr. DM 20102/

04 MAR. 2025

Către,

Direcția Patrimoniu

Doamnei Director Executiv Mariana Perșunaru

Spre știință,

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului - PMB

Referitor la adresa dumneavoastră nr. 20102/07.02.2025, înregistrată la Direcția de Mediu cu nr. 20102/13.02.2025, prin care ne transmiteți în vederea analizării și transmiterii unui punct de vedere **hotărârea Consiliului Local al Sectorului 6 nr. 14/30.01.2025 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de a transmite în administrarea Consiliului Local al Sectorului 6 terenul identificat cu numărul cadastral 246150 situat în b-dul Iuliu Maniu nr. 11, Sector 6, București, în scopul realizării unui centru de învățare în aer liber**, vă comunicăm următoarele:

Conform competențelor atribuite prin Regulamentul de Organizare și Funcționare al aparatului de specialitate al Primarului General, aprobat prin HCGMB nr. 52/2020, cu modificările și completările ulterioare, **Direcția de Mediu nu are atribuții și competențe cu privire la subiectul proiectului de hotărâre mai sus menționat**, doar poate analiza și emite un punct de vedere din perspectiva legislației de protecție a mediului și a spațiilor verzi.

Din documentația atașată la HCLS6 nr. 14/30.01.2025, reiese doar că terenul identificat cu numărul cadastral 246150 situat în b-dul Iuliu Maniu nr. 11, Sector 6, are o suprafață măsurată de 5.400 mp și este situat în vecinătatea Grădiniței nr. 274 și în apropierea viitoarei creșe din bd. Iuliu Maniu nr. 11B, fără a se preciza categoria de folosință a terenului, suprafața ocupată cu construcții sau informații privind vegetația dendrologică ce se regăsește pe acest teren.

Din punct de vedere al prevederilor Legii nr. 24/2007 *privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, terenul mai sus menționat, independent, poate fi încadrat ca spațiu verde de tipul - scuar – "spațiu verde, cu suprafața mai mică de un hectar, amplasat în cadrul ansamblurilor de locuit, în jurul unor dotări publice, în incintele unităților economice, social-culturale, de învățământ, amenajărilor sportive, de agrement pentru copii și tineret sau în alte locații" (art.4, lit. b).

De asemenea, în concordanță cu prevederile Legii nr. 24/2007, pentru protecția și conservarea spațiilor verzi, persoanele fizice și persoanele juridice au obligația să nu producă tăieri neautorizate sau vătămări ale arborilor și arbuștilor, deteriorări ale gazonului,

distrugerii ale mușuroaielor naturale, cuiburilor de păsări și adăposturilor animale, ale construcțiilor și instalațiilor utilitare și ornamentelor existente pe spațiile verzi, să asigure integritatea, refacerea și îngrijirea spațiilor verzi aflate în proprietatea lor, să nu diminueze suprafețele spațiilor verzi.

Totodată, art. 18, alin. (7) prevede: „Prin excepție de la prevederile alin. (5), se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde”.

În acest context, Direcția de Mediu susține orice inițiativă de creștere cantitativă și calitativă a spațiilor verzi publice la nivelul Municipiului București, din punct de vedere al compoziției vegetale adecvate condițiilor climatice, atât pentru îndeplinirea obligațiilor legale ce revin Municipalității cu privire la îmbunătățirea calității aerului cât și pentru beneficiile pe care spațiile verzi le aduce populației.

Cu stimă,

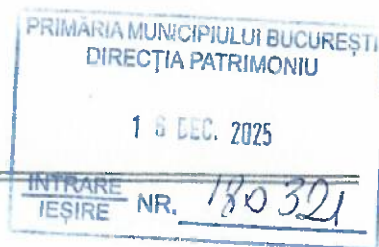
**DIRECTOR EXECUTIV,
Mihaela CHIRIȚĂ**



Întocmit, 3ex./25.02.2025
Exp. R. Tufan



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Juridic



SERVICIUL LEGISLATIE

Nr. 180321/12.12.2025

DIRECTIA PATRIMONIU

Serviciul Evidenta Patrimoniu

Referitor la adresa dumneavoastra nr.180321/2025, cu privire la solicitarea Consiliului Local al Sectorului 6 prin HCLS6 nr.14/30.01.2025, va comunicam urmatoarele:

Pe rolul Tribunalului Bucuresti, Sectia a III a civila exista dosarul nr.13734/3/2022, care are ca obiect revendicare teren bd. Iuliu Maniu nr.11, cu termen in data de 16.01.2026.

Referitor la intrebarea dumneavoastra cu privire la impiedicarea promovarii unui Proiect de Hotarare cu privire la terenul din bd. Iuliu Maniu nr. 11, consideram ca atata timp cat in Cartea Funciara nu exista interdictii notate, transmiterea acestuia tine de oportunitate, nu de legalitate, iar in privinta aceasta Directia Juridic nu se poate pronunta.

DIRECTOR EXECUTIV
ADRIAN IORDACHE

Intocmit: C.L.

ASOCIEREA

MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION

RAPORT DE EVALUARE

Imobil format din teren intravilan categoria curți construcții, în suprafață de 5.400 mp (din acte 6.332 mp),
identificat cu numărul cadastral 246150, situat în București, Bd.Iuliu Maniu nr.11, sector 6.



Beneficiar : Municipiul București

Numărul raportului: 81048

Data evaluării: 02.06.2025

CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
1.1. Identificarea evaluatorului	6
1.2. Identificarea clientului/utilizatorilor/solicitantului	6
1.3. Identificarea subiectului evaluării	6
1.4. Scopul evaluării	6
1.5. Tipul valorii	7
1.6. Premisa valorii	8
1.7. Data evaluării / Data raportului / Inspecția	8
1.8. Moneda raportului	8
1.9. Documentarea pentru efectuarea evaluării	8
1.10. Natura si sursa informațiilor utilizate	9
1.11. Ipoteze și ipoteze speciale	9
1.12. Restricții de utilizare	10
1.13. Declararea conformității cu standardele ANEVAR	11
1.14. Raportare	11
1.15. Cadru general-termeni, definiții, principii si concepte	11
2. PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR	13
2.1. Localizarea și descrierea terenului	13
2.2. Descrierea și analiza pieței specifice	16
2.3. Cea mai bună utilizare	24
3. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL	26
3.1. Aspecte teoretice	26
3.2. Reconcilierea valorilor si analiza rezultatelor	28
4. ANEXE	30

ADRESA DE ÎNSOȚIRE

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr. 156/12.05.2025 pe baza notei de comanda nr. 81048/20.05.2025

Prezentul raport de evaluare se referă la dreptul de proprietate deținut de Municipiul București asupra unui Imobil format din teren intravilan categoria curți construcții, în suprafață de 5.400 mp (din acte 6.332 mp), identificat cu numărul cadastral 246150, situat în București, Bd.Iuliu Maniu nr.11, sector 6.

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

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

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

Raportul a fost structurat după cum urmează:

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

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

Valoare	Lei	Euro
Valoarea justă (unitară)	3.226	638
Valoarea justă totală (rotunjită la euro)	17.416.997	3.444.000

Data evaluării

02.06.2025

Curs BNR euro/lei

5,0572

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt :

- Valoarea a fost obținută ținând seama de condițiile limitative privind documentarea și inspecția, termenii de referință, ipotezele și aprecierile prezente în raport.

- Valoarea este valabilă la data evaluării și pentru destinația precizată în raport.
- Valoarea estimată reprezintă opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietății imobiliare.

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

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

SC MAPPS MASTER APPRAISAL SRL

Alexe Mariana



REZUMATUL RAPORTULUI

Scopul evaluării	Scopul evaluării este stabilirea valorii de inventar, raportarea financiară, respectiv înregistrarea valori juste în situațiile financiare													
Identificarea subiectului evaluării	Subiectul evaluării îl reprezintă un Imobil format din teren intravilan categoria curți construcții, în suprafață de 5.400 mp (din acte 6.332 mp), identificat cu numărul cadastral 246150, situat în București, Bd.Iuliu Maniu nr.11, sector 6.													
Tipul valorii	În conformitate cu scopul evaluării, tipul valorii este valoarea justă													
Premisa evaluării	Cea mai bună utilizare a terenului													
Dreptul de proprietate	Dreptul absolut de proprietate.													
Ipoteze speciale	Terenul se evaluează în ipoteza teren liber.													
Condiții limitative	Limitări privind documentarea: - Nu a fost pus la dispoziție extras CF actualizat. - Nu a fost pus la dispoziție certificat de urbanism - Nu au fost puse la dispoziție informații, documente referitoare la construcția existentă pe teren. Limitări privind inspecția: Inspecția s-a efectuat doar vizual, din exterior, fără a se face măsurători. Accesul pe teren nu s-a putut face deoarece terenul este îngrădit, zonă cu anumite restrucții, în zonă fiind amplasate unități militare.													
Abordările utilizate	Abordarea prin piață													
Rezultatul obținut	<table><tr><td></td><td>Lei</td><td>Euro</td></tr><tr><td>Valoarea justă (euro/mp)</td><td>3.226</td><td>638</td></tr><tr><td>Valoarea justă totală (rotunjită la euro)</td><td>17.416.997</td><td>3.444.000</td></tr></table> <table><tr><td>Data evaluarii</td><td>02.06.2025</td></tr><tr><td>Curs BNR euro/leu</td><td>5,0572</td></tr></table>		Lei	Euro	Valoarea justă (euro/mp)	3.226	638	Valoarea justă totală (rotunjită la euro)	17.416.997	3.444.000	Data evaluarii	02.06.2025	Curs BNR euro/leu	5,0572
	Lei	Euro												
Valoarea justă (euro/mp)	3.226	638												
Valoarea justă totală (rotunjită la euro)	17.416.997	3.444.000												
Data evaluarii	02.06.2025													
Curs BNR euro/leu	5,0572													
Data redactării raportului	02.06.2025													
Data evaluării	02.06.2025													

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr. 156/12.05.2025 pe baza notei de comanda nr. **81048/20.05.2025**.

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

Aplicarea principiilor din standardele ANEVAR la situațiile specifice din raport implică exercitarea raționamentului evaluatorului. Acest raționament a fost aplicat în mod obiectiv, având în vedere scopul evaluării, tipul valorii și ipotezele aplicabile și nu a fost folosit pentru a supraevalua sau subevalua valoarea rezultată.

Evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale referitoare la credibilitatea care trebuie atribuită diferitelor date factice și ipoteze pentru a ajunge la o concluzie obiectivă în ceea ce privește valoarea, în așa fel încât rezultatul să fie nepărtinitor.

Evaluatorul posedă abilități tehnice adecvate, experiență și cunoștințe despre subiectul evaluării, despre piața pe care acesta se tranzacționează și despre scopul evaluării.

În elaborarea prezentului raport, evaluatorul a respectat legislația în vigoare referitoare la activitatea de evaluare :

- Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor
- Regulamentul de organizare și funcționare a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 353/2012
- Legea pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor (Legea nr. 99/2013)

În elaborarea prezentului raport evaluatorul a respectat hotărârile, reglementările, recomandările, codul de etică și standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2022, valabile la data evaluării .

Alexandru Debrezeni

membru titular ANEVAR , specializare EI,EPI

Nr. legitimație 12034



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea evaluatorului

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr. 156/12.05.2025 pe baza notei de comanda nr. 81048/20.05.2025.

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

1.2. Identificarea clientului/utilizatorilor/solicitantului

Identificarea clientului/solicitantului

Clientul raportului este Municipiul București.

Identificarea utilizatorului/utilizatorilor

Identificarea utilizatorului/utilizatorilor: Municipiul București.

Condiții referitoare la utilizarea raportului

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

1.3. Identificarea subiectului evaluării

Subiectul evaluării este un Imobil format din teren intravilan categoria curți construcții, în suprafață de 5.400 mp (din acte 6.332 mp), identificat cu numărul cadastral 246150, situat în București, Bd.Iuliu Maniu nr.11, sector 6.

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

1.4. Scopul evaluării

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

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

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

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

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

1.5. Tipul valorii

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

1.6. Premisa valorii

Cea mai bună utilizare a terenului.

1.7. Data evaluării / Data raportului / Inspecția

Data evaluării	02.06.2025
Data redactării raportului	02.06.2025
Data inspecției	22.05.2025

Inspecția a fost efectuată de Alexe Mariana evaluator membru titular ANEVAR, cu specializarea EPI, EI, EMB nr. legitimație 17813, în lipsa Clientului. Inspecția s-a putut face doar din exterior, terenul este îngrădit, cu garduri de beton. În zonă accesul este limitat/restricționat datorită prezenței unei unități militare.

1.8. Moneda raportului

Moneda raportului	Euro și Lei
Cursul BNR euro/leu la data evaluării	5,0572

1.9. Documentarea pentru efectuarea evaluării

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

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

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

- Extras Carte Funciară 209510 246150 a sectorului 6 București, număr cerere 70756/28.07.2023
- Extras de plan cadastral de Carte funciară pentru imobil cu nr.246150/ UAT București sector 6
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:500, întocmit de ing.Florian Cristina în 2023

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

Documente care nu au fost puse la dispoziție:

- Certificat de urbanism valabil la data evaluării
- Extras de carte funciară actualizat

1.10. Natura și sursa informațiilor utilizate

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

Sursele de informații utilizate au fost:

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

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

1.11. Ipoteze și ipoteze speciale

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

periculoase/poluante pot afecta substanțial valoarea proprietății. Evaluatorul a considerat că acest gen de substanțe nu se află pe terenul care face subiectul evaluării.

- Evaluarea s-a bazat doar pe documentele enumerate mai sus care au fost puse la dispoziție de Client și care sunt prezentate în ANEXA 3. În cazul punerii la dispoziție a altor documente, evaluatorul își rezervă dreptul de a modifica valorile estimate.
- Conform solicitării clientului, se evaluează terenul cu suprafața de 5.400 mp.
- Evaluarea se face în premisa de cea mai bună utilizare a terenului.

IPOTEZE SPECIALE

- La data inspecției în zona de amplasare a terenului a fost identificată o construcție. Terenul este împrejmuit cu garduri de beton și sârmă.
- Evaluarea proprietății imobiliare s-a făcut în **ipoteza teren liber**

Condiții limitative

Limitări privind inspecția:

- inspecția a fost efectuată doar din exterior (din stradă), vizual, fără a se face măsurători.
- terenul subiect a fost identificat după adresa poștală și identificarea cadastrală -246150- cu ajutorul portalului ANCP- [Aplicație vizualizare imobile](#)

1.12. Restricții de utilizare

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

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

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

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

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

1.13. Declararea conformității cu standardele ANEVAR

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

Standardele utilizate în prezentul raport de evaluare sunt:

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- SEV 430 Evaluări pentru raportarea financiară

1.14. Raportare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR

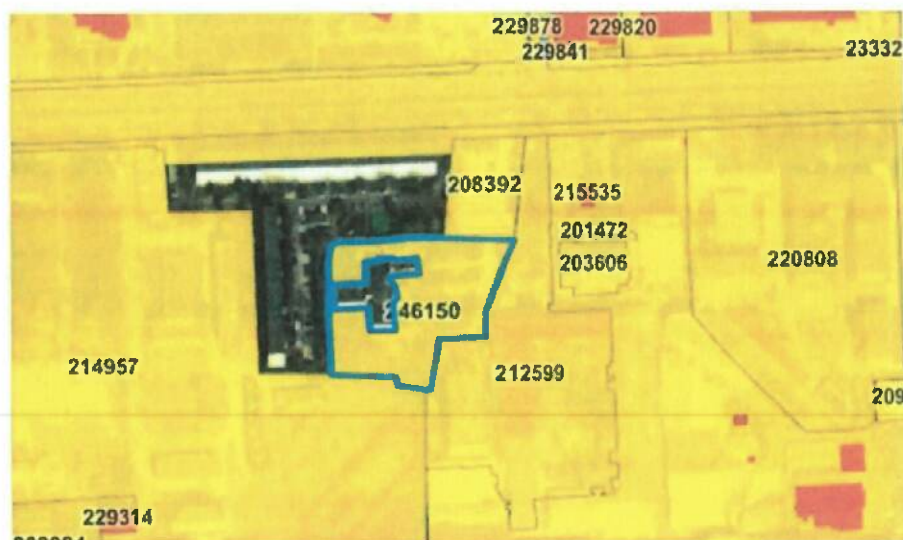
2.1. Localizarea și descrierea terenului

Subiectul evaluării este: Imobil format din teren intravilan categoria curți construcții, în suprafață de 5.400 mp (din acte 6.332 mp), identificat cu numărul cadastral 246150, situat în București, Bd.Iuliu Maniu nr.11, sector 6.

Localizare imobil : Bd.Iuliu Maniu nr.11, sector 6



Identificare cadastrală : Nr. cadastral 246150

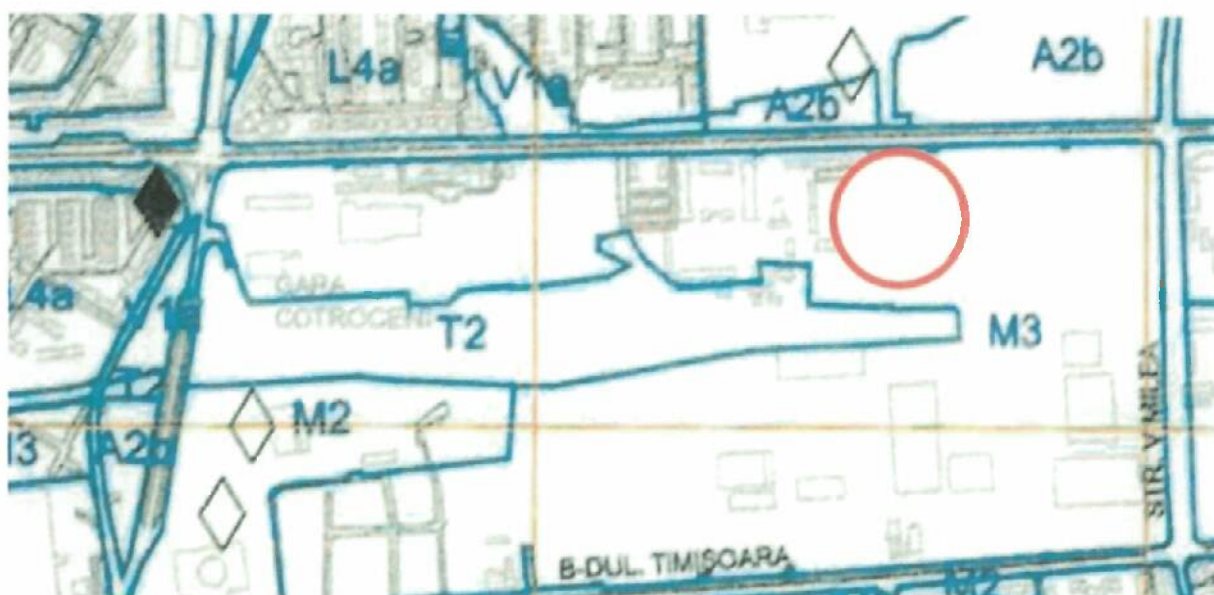


Descrierea terenului

- Teren intravilan, categorie de folosință curți construcții
- Adresa poștală este Bd. Iuliu Maniu nr.11, sector 6
- Suprafață 5.400 mp
- Topografie plană, formă neregulată,
- Terenul este împrejmuit cu garduri de beton/garduri de sârmă
- Sunt disponibile toate utilitățile publice: curent, gaze naturale, apă, canalizare
- Deschidere la două drumuri secundare, front secundar față de Bd Iuliu Maniu de aprox.60-70 m
- Accesul la proprietate se face din Bd Iuliu Maniu printr-o alee secundară, drum public asfaltat.
- Vecinătăți: proprietăți construite cu utilizări mixte: rezidențiale/comerciale/ instituții ale statului

Utilizări admise și indicatori urbanistici:

Conform PUG 2000 terenul subiect se află în zona **M3**, cu următorii indicatori urbanistici:



GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI M

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale din aria cuprinsă în inelul principal de circulație și segmente de linearități formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii și de producție concretă și abstractă, în lungul principalelor artere de penetrație în oraș și al inelelor exterioare de circulație. Totodată, zona mixtă prelungește zona centrală și principalii poli urbani, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (gări, autogări, zone de activități etc.) și completează funcțiunea centrelor de cartier.

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe.

Zona se compune din următoarele subzone și unități teritoriale de referință:

- M1 subzona mixtă situată în zona protejată;
- M2 subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte;
- **M3** subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

UTILIZĂRI ADMISE

M1 + M2 + **M3** sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare micros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

M2 + **M3** cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1000 mp**, cu un front la stradă de minim **30.00 metri**;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **500 mp** și un front la stradă de minim **12.00 metri**, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcanе laterale și de minim **18.00 metri** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente; în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.

M2 + **M3** terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri comerciale se va delimita printrun P.U.Z. elaborat pentru tot tronsonul străzii pentru construcții amplasate pe arterele majore sau PUD pentru cele amplasate pe străzi secundare, prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

M3 – POT maxim 70% cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri);

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

M3 CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. Teren

- în cazul existenței accentelor peste 50 m CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

Descrierea amenajărilor

La data inspecției terenul era împrejmuit cu gard beton și sîrmă, amenajat.

Ipoteza evaluării – teren liber.

Descrierea zonei

Macro zona

Terenul supus evaluării este amplasat în jumătatea sectorul 6.

Zona este complet dezvoltată din punct de vedere edilitar cu toate facilitățile necesare pentru rezidenți: grădinițe, școli, centre comerciale, centre medicale clădiri administrative etc. și a cunoscut în ultimii ani o dezvoltare intensă atât prin investiții publice (pasajul Ciurel, pasajul Basarab) cât și private care au transformat-o într-un nou pol de dezvoltare mai ales pe segmentul office. În zonă sunt și multe dezvoltări pe segmentul rezidențial, finalizate (Orhideea Gardens, Onix Residence, Neofort Residence 73 etc) sau în curs de execuție (Novum Residence).

Conexiunile cu celelalte zone ale Capitalei se face prin artere importante ca pasajul Basarab, Bd. General Vasile Milea, Splaiul Independenței, șos. Grozăvești. Zona este conectată și la principalele rețele de transport public prin stațiile de metrou Petrace Poenaru și Grozăvești, sau liniile de STB - tramvai, troleibuz și autobuz.

În zonă sau în imediata vecinătate există puncte de reper importante ca Centrul Comercial Orhideea, AFI Cotroceni, , Universitatea Politehnică București .

Din punct de vedere urbanistic zona este un mix de proprietăți rezidențiale, comerciale și industriale (proprietăți industriale fără activitate și în curs de reconversie) cu regim de înălțime variabil cu un maxim de P+12E. Conform PUZ sector 6 există diferite încadrări de la L1a-L2a în micro-zone izolate, de case deja constituite și până la CB sau M, încadrări urbanistice care favorizează dezvoltarea imobiliară pe înălțime.

Zona este caracterizată de lipsa terenurilor libere și disponibile pentru dezvoltare. Terenurile care sunt oferite la vânzare au suprafețe mici, între 300 -2000 mp și de cele mai multe ori au pe ele construcții vechi ce sunt propuse la demolare.

Micro zona

Utilizarea rezidențială: clădiri colective de locuit-blocuri locuite cu regim de înălțime P/P+4, dar și blocuri cu regim mare de înălțime în frontul principal pe bd Iuliu Maniu

Utilizarea comercială: în vecinătatea amplasamentului există clădiri ale instituțiilor statului, unități militare, sedii de birouri, restaurante, mici sedii de firme, centre comerciale- AFI Cotroceni, unități de învățământ, grădinițe

Zonă constituită din punct de vedere edilitar cu străzi asfaltate și toate utilitățile publice, zone verzi pietonale pentru relaxare (parcuri, terenuri sport).

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

- transportul STB prin stații aflate la aprox.1 min. de mers pe jos pentru variantele de transport public cu autobuz, troleibuz, tramvai
- Stația de metrou Ploitehnica este la aprox.500 m distanță de amplasament

Puncte de interes în zonă

- AFI Cotroceni

Avantajele amplasamentului sunt:

- Zona apreciată de participanții de pe piață, zonă dezvoltată pe segmentul mixt rezidențial/comercial
- Acces relativ ușor la toate mijloacele de transport în comun, acces ușor la celelalte zone ale Capitalei
- Zonă cu investiții mari în infrastructură
- Deschidere mare la drum public important
- Vecinătăți recunoscute pentru locuitorii Capitalei

Dezavantajele amplasamentului sunt:

- Zonă aglomerată, lipsa terenurilor libere
- Posibile restricții urbanistice

2.2. Descrierea și analiza pieței specifice

Piață este definită ca fiind mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile se schimbă între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor. Toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor care, la rândul lor, se află sub acțiunea unor influențe sociale, economice, guvernamentale și fizice.

Piața specifică pentru subiectul supus evaluării este definită ca fiind piața proprietăților imobiliare (terenuri) amplasate în sectorul 6 al municipiului București, zona mediană a capitalei, în principal zona Bd Iuliu Maniu-Bd Timisoara, dar aria poate fi extinsă pe raza sectorului 6.

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

Principalele riscuri la adresa stabilității financiare din România au rămas la niveluri ridicate, relativ similare comparativ cu Raportul anterior și cu evaluările de risc pe ansamblul UE, în condițiile menținerii unor incertitudini multiple la nivel global, atât ca urmare a escaladării tensiunilor geopolitice și a intensificării conflictelor armate, cât și pe fondul unui an electoral important pe plan internațional, de natură a modifica mixul de politici implementate în principalele economii ale lumii. Pe plan intern, creșterea activității economice s-a menținut la niveluri moderate, iar adâncirea deficitelor gemene rămâne cel mai important factor de risc.

Principalele riscuri la adresa stabilității financiare din România :

Incertitudini la nivel global în contextul multiplelor evenimente geopolitice

- *potențate de escaladarea tensiunilor geopolitice și intensificarea conflictelor armate, în contextul unui an electoral important pe plan internațional*
- *senzitivitatea piețelor financiare la evoluțiile macroeconomice din economiile dezvoltate și fragilitatea încrederii investitorilor se regăsesc la niveluri ridicate*
- *vulnerabilitățile asociate stabilității financiare sunt amplificate de un nivel ridicat al datoriei suverane, pe plan internațional*

Deteriorarea echilibrelor macroeconomice interne

- *creșterea economică a fost modestă în T2 2024, sub media UE și cea înregistrată pentru economiile din regiune*
- *implementarea PNNR de către România este semnificativ întârziată. Aceste întârzieri au potențialul de a afecta atragerea fluxurilor financiare disponibile*

Riscul de nerambursare a creditelor contractate de sectorul neguvernamental

- *există semne de deteriorare ușoară a calității creditelor acordate populației, în special pe segmentul de consum*
- *în cazul companiilor nefinanciare, calitatea portofoliului de credite s-a îmbunătățit*
- *performanțele financiare ale firmelor s-au deteriorat, însă avuția și rezistența la șocuri a sectorului populației s-au consolidat*

Riscul asociat provocărilor la adresa securității cibernetice și inovației financiare

- *riscurile cibernetice rămân un factor de vulnerabilitate în contextual geopolitic tensionat și al evoluției continue a digitalizării și inteligenței artificiale, incidentele din sistemul financiar fiind în creștere în ultimii ani.*

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

³ <https://www.bnr.ro/Publicatii-periodice-204.aspx>

Perspectivile inflației

Activitatea economică de la nivel global a rămas relativ rezilientă în fața multiplelor șocuri de ofertă din ultimii ani, deși evoluțiile în plan regional încă prezintă anumite caracteristici divergente. Astfel, în timp ce economia SUA își continuă expansiunea într-un ritm relativ susținut, în zona euro, perspectivele privind dinamica economică au fost revizuite în scădere, în contextul tensiunilor geopolitice și al încetinirii sectorului manufacturier.

Măsurile fiscal-bugetare adoptate la sfârșitul anului trecut (OUG nr. 156/2024), cu aplicabilitate de la 1 ianuarie 2025, vor avea un impact semnificativ asupra componentelor cererii agregate. Pe de o parte, acestea vor reduce considerabil resursele financiare ale gospodăriilor disponibile pentru consum, iar pe de altă parte vor influența, atât direct, cât și indirect, deciziile investiționale ale companiilor.

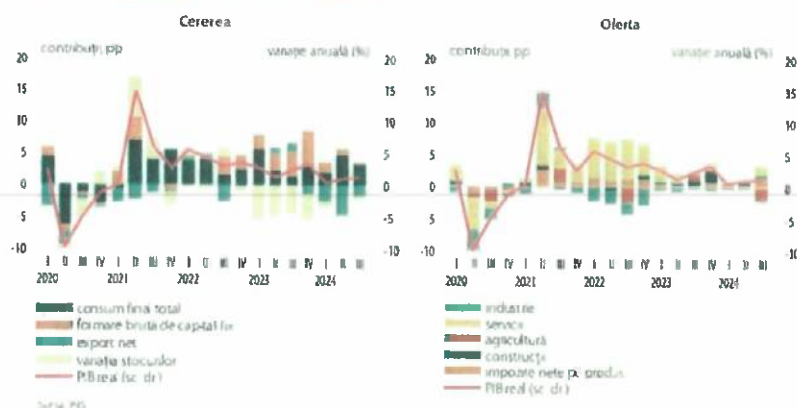
Rata anuală a inflației IPC va înregistra un trend general de scădere pe parcursul intervalului de proiecție, însă în prima parte a acestuia vor fi consemnate fluctuații ale indicatorului (similar perioadei recente), ulterior ritmul dezinflației fiind anticipat să încetinească semnificativ. În structură inflația de bază este prognozată în reducere graduală, chiar lentă pe termen mediu, în timp ce componentele exogene vor imprima profilul volatil la nivel agregat al indicelui IPC din prima parte a intervalului, în principal ca urmare a unor efecte de bază. În aceste condiții, rata anuală a inflației se va plasa la 4,9 la sută în decembrie 2024, va atinge la finele anului viitor limita superioară a benzii de variație a țintei (3,5 la sută) și va coborî la 3,3 la sută la orizontul proiecției (septembrie 2026).

Cererea și oferta

Piața imobiliară din România traversează o perioadă plină de schimbări în 2025, marcată de factori care influențează atât cererea, cât și oferta de proprietăți. În pofida provocărilor economice globale, sectorul imobiliar românesc a demonstrat o reziliență remarcabilă, înregistrând creșteri constante ale prețurilor în ultimii ani.

Conform datelor publicate în Raportul asupra inflației -februarie 2025 de către BNR, în trimestrul III, PIB real a păstrat o dinamică anuală modestă (+1,2 la sută), pe fondul încetinirii ritmului de creștere la nivelul ambelor componente ale absorbției interne; în contrapartidă, importurile au pierdut din suflu, fapt care s-a regăsit în atenuarea efectului de erodare a cererii externe nete asupra creșterii PIB real (Grafic 2.1).

Grafic 2.1. Contribuții la creșterea economică



Consumul populației s-a extins cu 6,3 la sută, beneficiind de menținerea dinamicii alerte a veniturilor reale ale populației, alături de o accentuare a interesului pentru credite bancare, impulsionat de relaxarea graduală a condițiilor de finanțare. În același timp, lanțurile moderne de comerț și-au continuat expansiunea, în special pe segmentul magazinelor de tip discount și al celor de proximitate, aceste categorii câștigând de pe urma modificării comportamentului de consum al populației în contextul inflaționist postpandemic, în sensul ajustării descendente a calității bunurilor (downtrading) și al majorării frecvenței de cumpărare, concomitent cu scăderea cantităților de produse achiziționate. În aceste condiții, volumul achizițiilor de bunuri a crescut cu 9,8%, traiectorie vizibilă atât pe segmentul alimentar (6,2%), cât și pe cel nealimentar, ritmuri înalte fiind consemnate pentru grupa produselor de bricolaj și dotare a locuințelor, precum și pentru articolele de îmbrăcăminte și încălțăminte.

Cererea crescută pentru clădiri sustenabile, flexibilitatea în închiriere și digitalizare sunt factori care contribuie la preferințele clienților din piață.

În sectorul office, cererea rămâne concentrată pe cele mai bune active, însă locația continuă să fie un criteriu esențial în procesul decizional al companiilor. Chiriile premium și nivelul ridicat al costurilor operaționale determină companiile să aleagă clădiri care oferă cele mai bune condiții pentru angajați, în special în ceea ce privește accesibilitatea, eficiența energetică și facilitățile moderne. Clădirile de birouri sustenabile, dotate cu tehnologii avansate pentru optimizarea consumului energetic și creșterea confortului, vor avea un avantaj competitiv pe termen lung.

Pe de altă parte, imobilele mai vechi, care nu respectă noile standarde de eficiență și sustenabilitate, vor avea dificultăți în atragerea chiriașilor și vor necesita investiții semnificative în modernizare sau reconversie funcțională. Pe termen mediu, este posibil să asistăm la un val de reabilitări și adaptări ale clădirilor mai vechi, astfel încât acestea să rămână relevante într-o piață tot mai orientată către sustenabilitate și inovație.

Provocările pieței imobiliare – costurile materialelor de construcție, accesul la finanțare, adaptarea la noile cerințe ESG (mediu, social, guvernanta)⁴

Piața imobiliară din 2025 se confruntă cu o serie de provocări majore, printre care se numără creșterea costurilor materialelor de construcție, dificultatea accesului la finanțare și adaptarea la noile cerințe ESG (mediu, social, guvernanta).

Deși ritmul de creștere a prețurilor materialelor de construcție a fost mai moderat în ultimul an comparativ cu perioada precedentă, inflația ridicată continuă să exercite o presiune asupra pieței. Acest aspect influențează atât dezvoltatorii care își planifică noi proiecte, cât și proprietarii de clădiri care trebuie să gestioneze costuri mai mari pentru întreținere și modernizare.

Pe lângă aceste costuri, accesul la finanțare rămâne o provocare semnificativă, mai ales în România, unde dobânzile ridicate reflectă inflația persistentă. Deși unii proprietari de clădiri office și industriale obțin

⁴<https://crosspoint-imobiliare.ro/blog/piata-imobiliara-din-romania-in-2025-tendinte-provocari-si-oportunitati/>

finanțare din instituțiile bancare din țările de origine, unde dobânzile au scăzut semnificativ în ultimul an, în România costurile ridicate ale creditării continuă să limiteze dezvoltările noi și investițiile în infrastructură.

În ceea ce privește reglementările ESG, sectorul imobiliar trebuie să se adapteze la noile cerințe de sustenabilitate, însă direcția politică a Europei influențează puternic ritmul acestor schimbări. În urma alegerilor pentru Parlamentul European, în care majoritatea s-a mutat de la partidele de stânga către partide de dreapta și centru-dreapta, s-a observat o încetinire a implementării obligațiilor stricte privind sustenabilitatea.

Piața imobiliară comercială

Tendențele pentru spațiile comerciale și industriale au cunoscut transformări semnificative, reflectând schimbările mai ample din economia și societatea românească.

În segmentul office, oferta de noi proiecte este extrem de limitată, iar probabilitatea ca în acest an să nu se livreze nimic este foarte mare, mai ales după un an în care în București au fost finalizați doar 16.000 mp de spații de birouri. Pe de altă parte, cererea pentru astfel de spații continuă să fie sub nivelurile pre-pandemice. Deși este posibil ca aceasta să depășească nivelul înregistrat în 2024, creșterea nu va fi spectaculoasă.

Piața imobiliară este influențată de mai mulți factori economici, financiari și legislativi, printre care inflația, ratele dobânzilor la credite, reglementările urbanistice și dezvoltarea infrastructurii. Aceste elemente au un impact direct atât asupra segmentului office, cât și asupra sectorului industrial, modelând cererea și oferta de spații.

Inflația va influența nivelul chiriilor prin creșterea costurilor de operare, inclusiv a taxelor de mentenanță (service charge). De asemenea, un factor esențial pentru stimularea cererii de spații de birouri este facilitatea înființării de noi locuri de muncă, intrarea pe piață a unor companii străine și expansiunea firmelor deja existente. Totuși, presiunea fiscală crescută asupra angajatorilor, eliminarea unor facilități fiscale pentru anumite industrii și majorarea taxelor salariale pot afecta negativ performanța companiilor, ceea ce se va reflecta în încetinirea cererii pentru spațiile de birouri.

Piața terenurilor

Potrivit estimărilor companiei de consultanță imobiliară Colliers, piața terenurilor din România a încheiat anul 2024 cu un volum total de tranzacții de aproximativ 450 milioane euro, nivel comparabil celui din 2023, în pofida climatului dificil, marcat de incertitudini privind evenimente politice și evoluții economice,

Calculul include tranzacțiile care implică terenuri pentru proiecte imobiliare comerciale urbane sau în zone periurbane, active mixte, terenuri cumpărate „la pachet” cu proiecte generatoare de venituri și parteneriate precum schimburi de teren cu metri pătrați construiți sau joint ventures.

În 2024, valoarea pieții a fost similară cu cea din 2023, chiar dacă numărul de tranzacții este ceva mai mic. Investitorii locali continuă să domine piața, iar cei internaționali adoptă o poziție mai rezervată, influențată de incertitudini legate de stabilitatea politică și evoluția economiei.

Cererea s-a concentrat în special pe sectorul rezidențial, cu accent pe București și zona metropolitană, dar și pe cele mai mari orașe regionale, unde cumpărătorii identifică oportunități pentru a achiziționa terenuri valoroase.

Deși moderată, cererea de pe piața terenurilor a cuprins diverse sectoare precum rezidențial, retail, hoteluri, medical, industrial, energie sau agri-business.

Bucureștiul și zona metropolitană au dominat piața, generând 80% din volumul de tranzacții, cu sectorul rezidențial reprezentând 70% din acesta. Achizițiile majore au vizat platforme precum Roca pe Bulevardul Preciziei, Muntenia pe Bulevardul Progresului sau terenuri mari în zona Sisești, destinate proiectelor rezidențiale. Interesul pentru zonele metropolitane (Pipera, Corbeanca, Buftea, Snagov) și terenurile cu autorizație de construire sau PUZ a fost ridicat, datorită posibilității evitării blocajelor urbanistice, punctează consultanții Colliers.

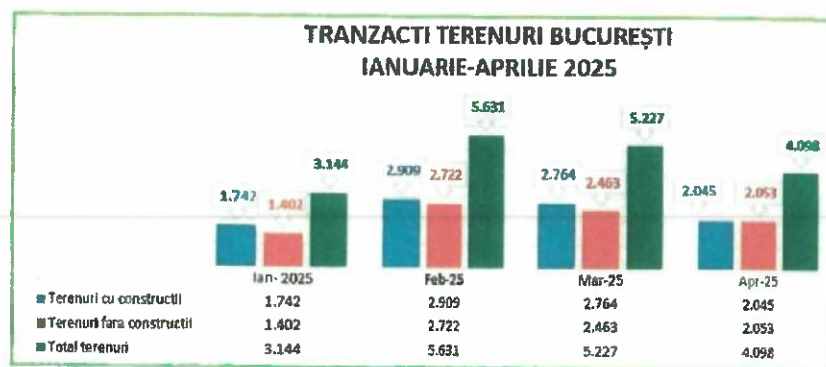
În afara Bucureștiului, cererea de terenuri pentru rezidențial a crescut, în special în orașe precum Timișoara, Brașov și Constanța, unde sunt, de asemenea, planificate proiecte mixte. Deși piața a fost mai rezervată, aceasta a continuat să ofere oportunități variate, adaptate la noile condiții economice.

În 2025, apetitul pentru investiții în terenuri va depinde într-o măsură importantă de stabilitatea politică și administrativă. Blocajele recente au întârziat mai multe tranzacții, care sunt însă așteptate să se finalizeze în prima jumătate a lui 2025. Deși climatul incert persistă, potențialul de dezvoltare pe termen lung al României va atrage inclusiv investitori internaționali noi, în timp ce investitorii locali vor rămâne foarte activi și vor continua să securizeze active strategice.

Sursa : <https://www.zf.ro/zf-24/colliers-piata-terenurilor-incheiat-2024-tranzactii-aproximativ-450-22648217>

Conform ANCPI (Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară), dinamica tranzacțiilor cu terenuri din București în perioada ianuarie-Aprilie 2025, ne arată o evoluție oscilantă a vânzărilor, cele mai multe tranzacții au fost efectuate în luna februarie cu un număr total de tranzacții de 5.631 (terenuri cu și fără construcții), iar cele mai puține vânzări s-au înregistrat în luna ianuarie – 3.144 terenuri tranzacționate.

Media tranzacțiilor efectuate în București în perioada analizată a anului 2025 (ianuarie-aprilie) este de 1.645 terenuri (atât terenuri libere cât și terenuri cu construcții)



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

Pentru terenul supus evaluării, teren considerat liber, piața specifică este piața terenurilor cu suprafețe cuprinse între 5.000-6.000 mp, cu indicatori favorabili dezvoltării, iar aria de piață este zona Bd Iuliu Maniu-Bd Timisoara

Oferta de terenuri similare la vânzare

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

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

Prețurile medii pentru terenurile care pot fi construite sunt de aproximativ 850 euro/mp. Prețurile variază în funcție de localizare și de posibilitățile de dezvoltare permise ale zonei de amplasare (rezidențial/comercial).

În zona analizată au fost identificate puține oferte active pentru terenuri similare sau tranzacții efectuate într-o perioadă anterioară de până la 1 an.

A fost extinsă căutarea și au fost identificate și alte zone similare unde există interes din partea dezvoltatorilor imobiliari pentru terenuri cu suprafețe mari, disponibile pentru dezvoltare imobiliară.

Analiza ofertelor de terenuri similare în zonele analizate arată următoarele valori:

Localizare	Suprafata	Pret unitar Euro/mp	link
Bd Timisoara/zona Piazza Romania	19.700	751 €	Teren BD. Timisoara in suprafata de 19700mp, pretabil investitie pret 750euro/mp Imobiliare.ro
zona Bd Timisoara/ str.Leaota	2.249	799 €	De Vanzare! Teren de 2.249 mp cu dubla deschidere Imobiliare.ro
Militari/zona strada Dreptatii	1.000	850 €	Vanzare teren Militari Veteranilor metroul Lujerului 1000 mp Imobiliare.ro
Militari/str Dezrobirii	304	724 €	Teren de vanzare - Militari, Dezrobirii 304 mp Deschidere 17 m Utilitati Imobiliare.ro
Militari/zona Piazza Mall	403	1.489 €	403 m², teren de vanzare - Bucuresti (judet), Sectorul 6 - 9156394 • www.storia.ro
zona Bd Timisoara/Valea Oltului	4.854	450 €	4 854 m², teren de vanzare - Bucuresti (judet), Drumul Taberei - 8805542 • www.storia.ro
Militari/ zona Uverturii	1.546	560 €	1 546 m², teren de vanzare - Bucuresti (judet), Militari - 9310947 • www.storia.ro
Bd Iuliu Maniu/ zona aproape de A1	816	833 €	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcții-de-vanzare-sector-6-militari-816mp-253113231
Militari/zona AFI/bd Timisoara	1.250	920 €	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcții-de-vanzare-sector-6-drumul-taberei-1250mp-235748337

Au rezultat următorii indicatori :

Indicator	Oferta euro/mp
Maxim	1.489 €
Minim	450 €
Mediana	799 €
Medie	820 €

Cererea de terenuri la cumpărare

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

Cererea potențială este moderată, din analiza zonei de amplasament majoritatea dezvoltărilor imobiliare se fac pe terenuri mari ca suprafață și care îndeplinesc condițiile impuse prin Regulamentul de Urbanism.

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

Oferta de terenuri la închiriere

Există un număr mic de oferte active de închiriere pentru terenuri, variate ca localizare, suprafață sau indicatori urbanistici. În general, sunt oferite terenuri situate în zone cu indicatori favorabili dezvoltării de activități comerciale și/sau rezidențiale. În imediata vecinătate a terenului subiect nu au fost identificate oferte de închiriere.

Analiza cererii

Cererea este reprezentată în principal de persoane fizice dar și de persoane juridice, aflate în căutarea unor terenuri libere pentru investiție pentru edificarea unor spații comerciale, a unor spații de logistică sau rezidențiale. Având în vedere pe de o parte condițiile economice actuale iar pe de altă parte caracteristicile proprietății subiect (indicatori urbanistici cu restricții) evaluatorul estimează că cererea este foarte scăzută.

Echilibrul pieței

În opinia evaluatorului, există un echilibru relativ al pieței. Totuși, la data evaluării se estimează că oferta de proprietăți imobiliare de tipul terenurilor este mai mare față de cerere, piața specifică este favorabilă cumpărătorului.

2.3. Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca „*utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare*”.

- **Permisă legal:** evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege, analizând reglementările privind zonarea, restricții de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu, stilurile istorice și impactul asupra mediului.
- **Posibilă fizic:** se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastre naturale care pot afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare, considerată cea mai bună.

- Fezabilă financiar: utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.
- Maxim productivă: dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerut de piața pentru acea utilizare.
- Nu a fost pus la dispoziție un certificat de urbanism și nu se pot calcula indicatorii urbanistici ai terenului.

Analizând împrejurimile și amplasarea terenului, în opinia evaluatorului utilizarea rezonabilă este utilizarea mixta, de teren dezvoltare ulterioară (spații comerciale și/sau rezidențiale). S-a ținut cont de faptul că:

- Zona de amplasare, suprafața terenului și indicatorii urbanistici (PUG 2000) ai zonei M3 permit edificarea construcțiilor.
- În zona analizată există construcții cu utilizări mixte : rezidențiale/ comerciale.
- Număr limitat sau chiar lipsa terenurilor libere
- În analiza CMBU ținem cont de faptul că utilizarea comercială a terenurilor din vecinătate s-a constituit în imediata vecinătate a stațiilor de metrou Politehnica, dezvoltările din planurile mai depărtate de acestea sunt în majoritate rezidențiale și spații birouri.
- Art. 35 din GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile menționează faptul că *"utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării"*

În urma analizei din punctul de vedere al probabilității rezonabile, luând în considerare caracteristicile proprietății subiect, caracteristicile zonei de amplasament, vecinătățile în condițiile limitative privind documentarea, **CMBU este teren liber pentru dezvoltare imobiliară ulterioară.**

3. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

3.1. Aspecte teoretice

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

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

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

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

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

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

3.2. Evaluarea terenului liber

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

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

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

Pentru evaluarea terenului subiect în baza prevederilor din STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022, a fost utilizată Abordarea prin piață-Metoda comparației vânzărilor.

Abordarea prin piață - Metoda comparației vânzărilor

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate ofertele de vânzare sau tranzacțiile pentru proprietăți similare. Aceasta metodă se recomandă pentru proprietăți imobiliare, când există suficiente date din piață. Analiza prețurilor de ofertă sau de tranzacționare este urmată de efectuarea unor corecții, ajustări asupra elementelor de comparație care afectează tipul de proprietate imobiliară evaluată.

În grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului fiecărei proprietăți similare comparabile. Pe piață au fost identificate suficiente proprietăți relativ comparabile.

Au fost utilizate pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare subiect, analize calitative și cantitative specifice. Majoritatea ofertelor de teren cu dimensiuni comparabile identificate pe piață au perioade de expunere cuprinse între 1 lună și 4/5 luni.

Pentru estimarea valorii de piață a terenului au fost selectate 4 proprietăți comparabile, considerate de evaluator ca fiind relevante, care au fost identificate din punct de vedere fizic (localizate).

Criterii de Comparație	Proprietate subiect	TERENURI COMPARABILE			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Tip tranzacție/oferta		oferta	oferta	oferta	oferta
Descriere comparabile	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan
Localizare	Bd.Iuliu Maniu nr.11, sector 6	Bd Timisoara/zona Piazza Romania	zona Bd Timisoara/str.Leota	Militari/zona strada Dreptatii	Militari/zona AFlibd Timisoara
Pret total oferta (euro)		14.800.000 €	1.796.951 €	850.000 €	1.150.000 €
Suprafata teren (mp)	5.400	19.700	2.249	1.000	1.250
Pret unitar (euro/mp)		751 €	799 €	850 €	920 €
Topografie	Plană	Plană	Plană	Plană	Plană
Deschidere	50-70	110	40	25	30
Construcții pe teren	nu	nu	nu	nu	nu
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Restricții legale	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Condiții financiare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
Link		Teren BD. Timisoara in suprafata de 19700mp. pretabil investitie pret 750euro/mp Imobiliare.ro	De Vanzare/ Teren de 2.249 mp cu dubla deschidere Imobiliare.ro	Vanzare teren Militari Veteranilor metroul Luierului 1000 mp Imobiliare.ro	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcție-de-vanzare-sector-6-drumul-taberei-1250mp-

Observații

- Toate ofertele au fost verificate de evaluator telefonic și identificate și din punct de vedere fizic (localizate).

- Marja de negociere a fost estimată în baza discuțiilor telefonice avute de Evaluator cu proprietarii între -15% din prețul de oferta.
- Criteriul de comparație (parametrul relevant) luat în calcul în grila de comparații a fost prețul unitar euro/mp.

Ajustări ale elementelor de comparație:

1. Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării, deoarece toate comparabilele sunt similare cu proprietatea subiect din punct de vedere al elementelor de comparație specifice tranzacționării.
2. Pentru elementul localizare nu au fost aplicare ajustări, comparabilele fiind amplasate în zone relativ similare, cu indicatori urbanistici favorabili dezvoltărilor imobiliare.
3. Pentru drum acces s-au aplicat ajustări procentuale de +/-5% pentru toate comparabilele, amplasate în zone considerate a fi diferite cu drum de acces din artere amplasate în front principal, pe baza datelor secundare din piață.
4. Pentru elementul suprafață- s-au aplicat ajustări pentru toate comparabilele, pe baza analizei perechilor de date C1 și C2. Ajustarea s-a făcut procentual, pe baza diferenței de suprafață dintre Comparabila 1 și Comparabila 2 și a prețului unitar pe mp.

S-a estimat valoarea de piață a proprietății subiect corespunzătoare celei mai mici ajustări brute efectuate, respectiv valoarea estimată a comparabilei C2.

	Euro	Lei
Valoare unitară obținută	637,87	
Valoare rotunjită (euro/mp)	638	3.226
Valoarea teren	3.444.000	17.416.997
Curs euro la data evaluării	5,0572	
Data evaluării	02.06.2025	

Grila de piață și comparabilele utilizate sunt prezentate detaliat în ANEXA 2.

3.3. Reconcilierea valorilor și analiza rezultatelor

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

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

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

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

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

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

În urma analizelor și a calculelor efectuate, în opinia evaluatorului valoarea justă pentru proprietatea imobiliară reprezentând un Imobil format din teren intravilan categoria curți construcții, în suprafață de 5.400 mp (din acte 6.332 mp), identificat cu numărul cadastral 246150, situat în București, Bd.Juliu Maniu nr.11, sector 6. este valoarea estimată aplicând abordarea prin venit

	Euro	Lei
Valoarea justă (euro/mp)	638	3.226
Valoarea justă totală (rotunjită la euro)	3.444.000	17.416.997

Data evaluării
Curs BNR euro/lei

02.06.2025
5,0572

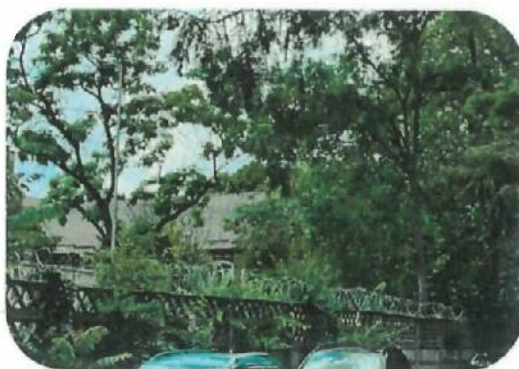
4. ANEXE

ANEXA 1 – Fotografii inspecție

ANEXA 2 – Date și informații din piață utilizate în evaluare

ANEXA 2 – Documente puse la dispoziție de Client

ANEXA 1 – Fotografii Inspecție



ANEXA 2 – Date și informații din piață utilizate în evaluare- Grila de piață

Grila de piață

Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Descriere comparabile		Teren intravilan/ Curti - construcții/ Suprafața de 19700 mp Amplasare Bd Timisoara/zona Piazza Romania/ Acces din drum drum public asfaltat	Teren intravilan/ Curti - construcții/ Suprafața de 2249 mp Amplasare zona Bd Timisoara/ str. Leota/ Acces din drum drum public asfaltat	Teren intravilan/ Curti - construcții/ Suprafața de 1800 mp Amplasare Militari/zona strada Dreptatii/ Acces din drum drum public asfaltat	Teren intravilan/ Curti - construcții/ Suprafața de 1250 mp Amplasare Militari/zona AFVbd Timisoara/ Acces din drum drum public asfaltat
Pret total oferta (euro)		14.800.000 €	1.796.951 €	850.000 €	1.150.000 €
Suprafata teren (mp)	5 400,00	19.700,00	2 249,00	1 000,00	1.250,00
Vechitatie	rezidențial/comercial	rezidențial/comercial	rezidențial/comercial	rezidențial/comercial	rezidențial/comercial
Pret unitar (euro/mp)		751 €	799 €	850 €	920 €
	Link	Teren BD. Timisoara in suprafata de 19700mp, pretabil investitie pret 750euro/mp imobiliare.ro	De Vanzare! Teren de 2 249 mp cu dubla deschidere imobiliare.ro	Vanzare teren Militari Veteranilor mai nou! Lujenului 1000 mp imobiliare.ro	https://www.imobiliare.ro/teretere n-construcii-de-vanzare-sector-6-drumul-laberei-1250mp-
Tip		oferta	oferta	oferta	oferta
Pret oferta (euro/mp)		751,27 €	799,00 €	850,00 €	920,00 €
Explicatie ajustari		Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor din	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor din	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor din	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor din
in %		-15%	-15%	-15%	-15%
in €		-112,69 €	-119,85 €	-127,50 €	-138,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		638,58 €	679,15 €	722,50 €	782,00 €
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIEI					
Data ofertei		mai 2025	mai 2025	mai 2025	mai 2025
Explicatie ajustari		Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		638,58 €	679,15 €	722,50 €	782,00 €
Drept de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Explicatie ajustari		Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		638,58 €	679,15 €	722,50 €	782,00 €
Restricții legale	fara	fara	fara	fara	fara
Explicatie ajustari		Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		638,58 €	679,15 €	722,50 €	782,00 €
Condiții de finantare	fara	fara	fara	fara	fara
Explicatie ajustari		Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		638,58 €	679,15 €	722,50 €	782,00 €
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
Localizare	Bd Iuliu Maniu nr.11, sector 6	Bd Timisoara/zona Piazza Romania	zona Bd Timisoara/ str. Leota	Militari/zona strada Dreptatii	Militari/zona AFVbd Timisoara
Explicatie ajustari		Zona relativ similara Nu s-au aplicat ajustari	Zona relativ similara Nu s-au aplicat ajustari	Zona relativ similara Nu s-au aplicat ajustari	Zona relativ similara Nu s-au aplicat ajustari
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Categorie de folosinta	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Explicatie ajustari		Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Criteria de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Destinație	Curti - construcții	Curti - construcții	Curti - construcții	Curti - construcții	Curti - construcții
<i>Explicație ajustări</i>		Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CMBU	Rezidențial/comercial	Rezidențial/comercial	Rezidențial/comercial	Rezidențial/comercial	Rezidențial/comercial
<i>Explicație ajustări</i>		Similar (fără ajustări)	relativ similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Documentație urbanistică					
Urbanism	M3	M2/M3	M3	L1a	
PUZ/PUD	Nu	nu	nu	nu	nu
<i>Explicație ajustări</i>		Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Drum de acces	drum public asfaltat	drum public asfaltat	drum public asfaltat	drum public asfaltat	drum public asfaltat
<i>Explicație ajustări</i>	front secundar fata de	Diferit. Acces din	Diferit. Acces din	Diferit. Acces din	Diferit. Acces din
	bulevard	strada/bulevard front principal	strada/bulevard front	strada/bulevard front	strada/bulevard front
in %		-5%	-5%	-5%	-5%
in €		-31,93 €	-33,96 €	-36,13 €	-39,10 €
Utilitati	loale	loale	loale	loale	loale
<i>Explicație ajustări</i>		Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Caracteristici fizice					
Topografie	plana	plana	plana	plana	plana
Suprafata teren (mp)	5.400	19.700	2.249	1.000	1.250
Diferenta		-14.300	3.151	4.400	4.150
<i>Explicație ajustări</i>		Sprafata mare, pret mai mic/ajustare pe baza analizei diferentelor dintre C1 si C2	Sprafata mica, pret mare/ajustare pe baza analizei diferentelor dintre C1	Sprafata mica, pret mare/ajustare pe baza analizei diferentelor dintre	Sprafata mica, pret mare/ajustare pe baza analizei diferentelor dintre C1
in %		5%	-1%	-2%	-1%
in €		31,28 €	-7,33 €	-10,88 €	-11,11 €
Deschidere		637,91 €	637,87 €	675,49 €	732,79 €
Nr. deschideri	2 deschideri	1 deschidere	2 deschideri	1 deschidere	1 deschidere
Lungime deschidere (m)	70,0	110	40	25	30
<i>Explicație ajustări</i>		Relativ Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Construcții pe teren	nu	nu	nu	nu	nu
Suprafata constructii (mp)	Ipoteza - terenul poate fi construit in totalitate	0	0	0	0
<i>Explicație ajustări</i>	Ipoteza teren liber	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		638 €	638 €	675 €	732 €
Ajustare totală netă		-0,67 €	-41,28 €	-47,01 €	-50,21 €
Ajustare totală netă (% din pret vanz)		-0,10%	-6,08%	-6,51%	-6,42%
Ajustare totală brută		63,19 €	41,28 €	47,01 €	50,21 €
Ajustare totală brută (% din pret vanz)		9,90%	6,08%	6,51%	6,42%
Pret ajustat (euro/mp)*	637,9 €	637,91 €	637,87 €	675 €	732 €
Numar ajustari		2	2	2	2

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

	Euro	Lei
Rezultat unitar obtinut	638	3.226
Valoarea totală	3.444.481	
Valoarea totală rotunjit	3.444.000	17.416.997

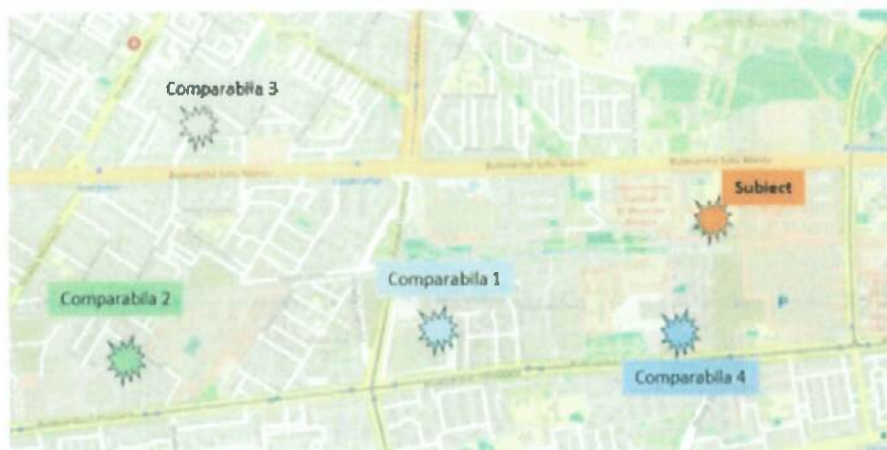
Curs BNR euro/lei

5,0572

Data evaluarii

02.06.2025

Harta comparabilelor



Comparabile utilizate

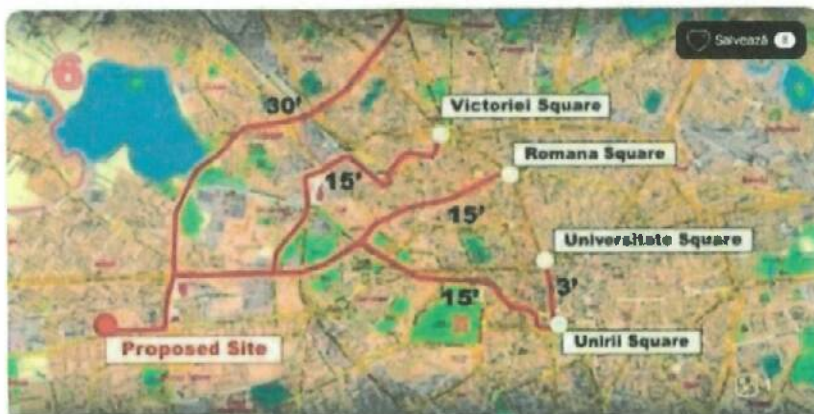
Comparabila 1 Teren BD. Timisoara in suprafata de 19700mp, pretabil investitie pret 750euro/mp | Imobiliare.ro

Teren BD. Timisoara in suprafata de 19700mp, pretabil investitie pret 750euro/mp

Timisoara - Blocu 401 - Vezi Harta

19827 €/mp

14.800.000 €



Gabriela Ciobanu
administrator
ASCO PROEDIM

0722 412 706
072002943

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Email

Raport la cerere

Descriere

Teren in suprafata de 19 700mp cu o deschidere de 110m direct la bdul Timisoara.
Functii avizate: birouri, locuinte servicii comert, functiuni complementare locuinti
Aria urbanistica M2, M3.
Zona M2: POTmaxim = 70%/CUT maxim = 4,5
Zona M3: POTmaxim = 60%/CUT maxim = 2,5

Alti parametri se pot obtine prin PUZ cu caracter mixt, rezidential si comercial
Pe teren exista toate utilitatile: apa, canalizare, electricitate si gaze.
In vecinatatea terenului sunt constructii blocuri P+10
In zona functioneaza, PLAZA Romania Shopping Center si CORA Hypermarket
Terenul este pozitionat la intersectiaa trei artere, Bdul Iuliu Maniu, Bdul Timisoara si Drumul Taberei
Mijloace de transport: tramvai: 8, 35, 37, 41, autobuz 137 si metrou Drumul Taberei
In apropiere PARC Drumul Taberei si Universitatea Politehnica

Citește **mai puțin**

Specificatii

ID anunț: XBUP03008

Actualizat in: 21.03.2025

Suprafata teren	19700 mp	Tip teren	Construcții
Clasificare teren	Intravilan	Front stradal	110 m
P.O.T.	70%	Sursa cost urbanistici	P.U.G.

Comparabila 2 De Vanzare! Teren de 2.249 mp cu dubla deschidere | Imobiliare.ro

De Vanzare! Teren de 2.249 mp cu dubla deschidere

Immobila Bucurmea - Vezi Pe 18

799 €/mp
1.796.951 €



Lucian Sima
REINVENT ESTATE (PRO)

0726050952
Apelati acum

Trimiteti mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Email

Reportează abuz

Activează notificările

Descriere

Va prezentam o oportunitate de investitie pentru dezvoltarea unui ansamblu rezidential de exceptie, amplasat in una dintre cele mai mari zone cu potential din Bucuresti

terenul este format din 4 loturi:

Lot A - 889 mp, acces la 2 strazi (Leaota 15 m / Budieni 12 m)

Lot B - 806 mp, acces la 2 strazi (Leaota 9.3 m / Budieni 12 m)

Lot D - 274 mp deschidere in Str. Budieni 7.8 m

Lot C - 280 mp deschidere la Str. Budieni 7.8 m

Se vand impreuna sau doar lotul A.

Deschiderile totale fiind: Str. Leaota - 24,3 m si Str. Budieni - 40 m

Indicatorii urbanistici sunt: POT 60 % / CUT - 2.5 %

Conform PUG terenul se afla in zona mixta - Subzona M3 - cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4E

Terenul afla la doar 5 min de mers pe jos de statia RATB (Romancierilor) si la 10 min de gura de metrou (Romancierilor)

De asemenea, pe teren se afla constructii demolabile

Pentru mai multe informatii, nu ezitati sa ma contactati

Citește mai puțin

Specificatii

ID anunt: XES21300G

Actualizat in: 26.05.2025

Suprafata teren	2249 mp	Tip teren	Constructii
Clasificare teren	Intravilan	Front stradal	40 m
Nr fronturi stradale	2	Lăţime drum acces	7 m

Facilități

Utilități	Apă	Canalizare	Gaze	Curent	Curent trifazic
Amenajare strazi	Asfaltate	Mijloace de transport in comun	Iluminat stradal		
Alte caracteristici	Oportunitate de investitie	Constructie demolabilă	Parcelabil		
	La șosea	Acces auto	Teren împrejmuit		

Comparabila 3 [Vanzare teren Militari Veteranilor metroul Lujerului 1000 mp | Imobiliare.ro](#)

Vanzare teren Militari Veteranilor metroul Lujerului 1000 mp

AM Lujerului București - Viza Hantă

850 €/mp

850.000 €

Rate de la 19.141 RON/lună [serviciu credit](#)

Descriere

GLX **36032122** [Vizualizare](#) [Mapa](#) Vanzare teren 1000 mp zona Militari Veteranilor
Terenul se afla pe strada Dreptatii intre metrou Lujerului si metrou Gariului
Suprafata de teren este de 1000 mp si este format din 3 loturi de teren care trebuie alipite
Dispunde apa si canalizare trarie,este inconjurat de blocuri de P+5+P+10
Terenul se afla in zona LIA
conform certificatului de urbanism din anul 2020 da poate construi un imobil de p+3 niveluri pol.45%
Pretul de vanzare este de 850 euro/mp
Comisionul agentiei imobiliare este de 2%. Aceasta oferta apartine companiei GALAXY IMOB BUCURESTI. CONTACT NON-STOP
Informatii eficiente energetice:

[Citește mai puțin](#)

Specificatii

ID anunt: X17L132PG

Actualizat în: 19.05.2025

Suprafață teren	1000 mp	Tip teren	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	25 m
Nr fronturi stradale:	2		

Facilități

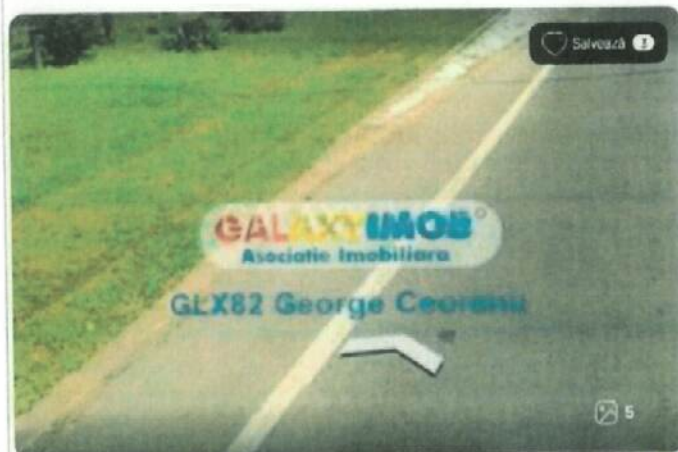
Destinație	Agricol
Utilități	Apă Gaze Curent
Amenajare strazi	Asfaltate Mijloace de transport in comun Iluminat stradal
Alte caracteristici	La șosea Acces auto Teren împrejmuit
Comision	2%

Comparabila 4 <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-6-drumul-taberei-1250mp-235748337>

Vanzare teren 1250mp, zona M3,blvd Timisoara langa Afi Cotroceni

920 €/mp

1.150.000 €



George Ceoranu

Director vanzari

GALAXY IMOB (PRO)



0752 ...

Va sunați numărul



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai

Descriere

GLX8207259 Teren excelent pozitionat langa afi Cotroceni, 3 minute de metrou si foarte aproape de noul Parc Timisoara si parcul Liniei

Prin pozitionare se preteaza excelent pentru o dezvoltare imobiliara sau pentru destinatie de birouri, clinica medicala etc. Prin PUD se poate obtine un CUT de 2.5 si un regim de inaltime de P+4+5R+6R+7R Aceasta oferta apartine companiei GALAXY IMOB BUCURESTI. CONTACT NON-STOP

Informati eficienta energetica:

Specificatii

ID anunț: X17L132DV

Actualizat în: 02.06.2025

Suprafață teren

1250 mp

Tip teren:

Construcții

Clasificare teren

Intravilan

Front stradal:

30 m

Nr fronturi stradale:

1

Lățime drum acces:

10 m

Facilități

Destinație

Agricol

Utilități

Apă Curent

Amenajare strazi

Asfaltate

Comision

3%

Alte detalii:

GLX8207259 Teren excelent pozitionat langa afi Cotroceni, 3 minute de metrou si foarte aproape de noul Parc Timisoara si parcul Liniei

Prin pozitionare se preteaza excelent pentru o dezvoltare imobiliara sau pentru destinatie de

ANEXA 3 – Documente puse la dispoziție de Client

Cod verificare



100150496212

Incheiere Nr. 70756 / 28-07-2023



ANCPI
AGENTSIA NAȚIONALĂ
PENTRU CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Dosarul nr. 70756 / 28-07-2023

INCHEIERE Nr. 70756

Inspector: Elena-Catalina Barbu

Registrator: Gigi Roșioru

Asistent registrator: DANIEL CISMARU

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL BUCUREȘTI privind Prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:
-Act Administrativ nr.FN/31-05-1968 emis de Ministrul Forțelor Armate;
-Act Administrativ nr.9280/11-09-1968 emis de Ministerul Forțelor Armate;
-Act Administrativ nr.66/04-09-1968 emis de Ministerul Forțelor Armate;
-Act Administrativ nr.70756/09-08-2023 emis de Primaria Municipiului București prin Direcția Patrimoniu;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată;

pentru serviciul având codul 211

Văzând referatul asistentului registrator

Prezenta cerere a fost soluționată în baza art. 28¹ din Legea 7/1996 introdus prin O.U.G nr. 61/2020 publicată în Monitorul Oficial nr.381/12.05.2020 precum și în baza adresei nr 21219/14.05.2020 emisă de A.N.C.P.I., potrivit careia-part.III, teza a II-a:" în vederea soluționării cererilor numai este necesară transmiterea la Oficiile de Cadastru și Publicitate imobiliară a actelor/ înscrisurilor originale sau în copie legalizată în format de hartie", respectiv, fără depunerea înscrisurilor în original/copie legalizată în format letric.

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 246150

Incheiere Nr. 70756 / 28-07-2023

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL BUCURESTI, sub B.1 din cartea funciara 246150 UAT Bucuresti Sectorul 6;

Prezenta se va comunica părților:
MUNICIPIUL BUCURESTI
CRISTINA FLORIAN

**) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Sectorul 6, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef*

Data soluționării,
10-08-2023

Registrator,
Gigi Roșioru

Asistent Registrator,
DANIEL CISMARU

Inspector,
Elena-Catalina Barbu

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP!*



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 246150 București Sectorul 6

Nr. cerere	70756
Ziua	28
Luna	07
Anul	2023
Cod verificare 100150496212	



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. București Sectorul 6, Bdul Iuliu Maniu, Nr. 11, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	246150	Din acte: 6.332 Masurata: 5.400	Teren neîmprejmuit; Imobil împrejmuit, - între punctele 37-38-39-40-17-18 cu gard de beton - între punctele 18-19-20 cu gard de plasa - între punctele 20-21-22-23-24-25-26 cu gard de beton - între punctele 26-27 cu gard de plasa și neîmprejmuit în rest

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
70756 / 28/07/2023		
Act Administrativ nr. 70756, din 09/08/2023 emis de Primăria Municipiului București prin Direcția Patrimoniu; Act Administrativ nr. FN, din 31/05/1968 emis de Ministerul Forțelor Armate; Act Administrativ nr. 66, din 04/09/1968 emis de Ministerul Forțelor Armate; Act Administrativ nr. 9280, din 11/09/1968 emis de Ministerul Forțelor Armate;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI, CIF:4267117	A1

C. Partea III. SARCINI.

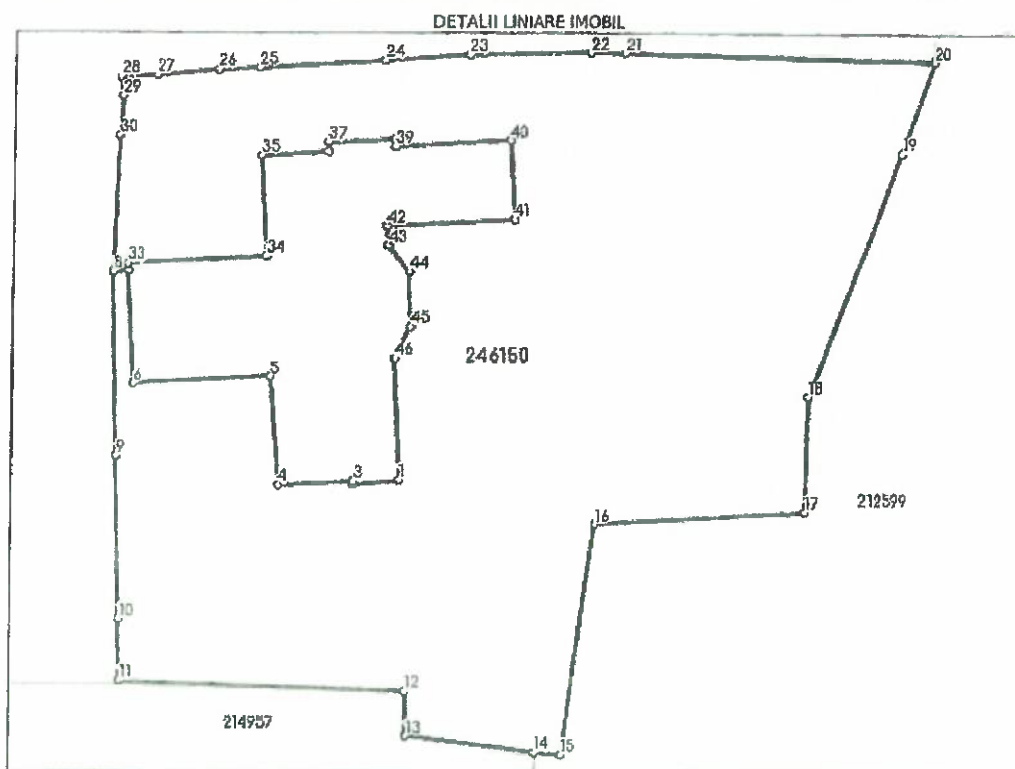
Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 246150 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 6
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
246150	Din acte: 6.332 Masurata: 5.400	Imobil împrejmuit, - între punctele 37-38-39-40-17-18 cu gard de beton - între punctele 18-19-20 cu gard de plasa - între punctele 20-21-22-23-24-25-26 cu gard de beton - între punctele 26-27 cu gard de plasa și neîmprejmuit în rest

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stere 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructil	DA	Din acte: 6.332 Masurata: 5.400	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	5.219	2	3	0.334	3	4	8.955
4	5	13.321	5	6	17.618	6	7	13.744
7	8	1.833	8	9	22.498	9	10	19.954
10	11	7.625	11	12	35.143	12	13	5.407
13	14	15.536	14	15	3.255	15	16	28.571

Carte Funciară Nr. 246150 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 6

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
16	17	26.333	17	18	14.028	18	19	31.937
19	20	11.951	20	21	38.725	21	22	4.421
22	23	14.997	23	24	10.003	24	25	14.984
25	26	5.152	26	27	7.992	27	28	4.656
28	29	2.331	29	30	4.805	30	31	16.763
31	32	1.832	32	33	0.863	33	34	17.798
34	35	12.436	35	36	8.165	36	37	1.157
37	38	7.686	38	39	0.932	39	40	13.746
40	41	9.751	41	42	15.198	42	43	2.378
43	44	4.082	44	45	6.702	45	46	4.34
46	1	14.849						

** 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 stâng 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. 211.

Data soluționării,
10-08-2023

Asistent Registrator,
DANIEL CISMARU

Referent,

Data eliberării,

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 246150 / UAT Bucuresti Sectorul 6



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

LOC: BUCUREȘTI, BD EXPOZITIEI NR. 1A SECTOR 1 Tel:0374488100

Nr. ordine	70756
Ziua	28
Luna	07
Anul	2023

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru

Imobil număr cadastral 246150 / UAT Bucuresti Sectorul 6

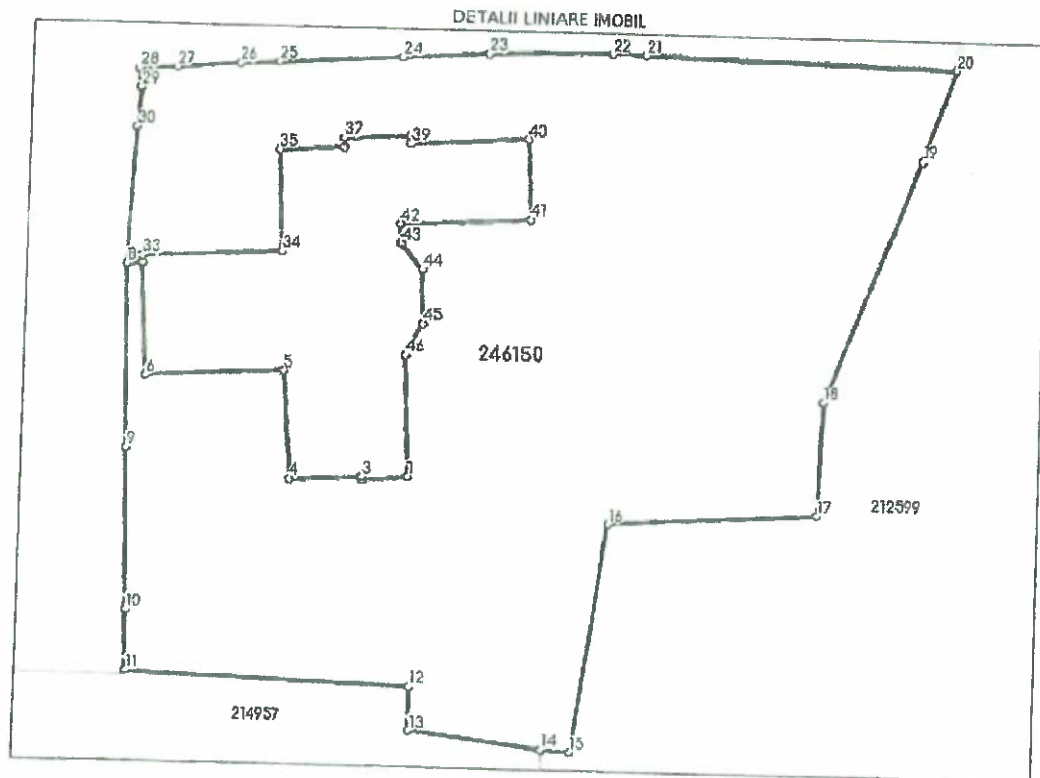
TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 6, Bdul Iuliu Maniu, Nr. 11, Jud. Bucuresti

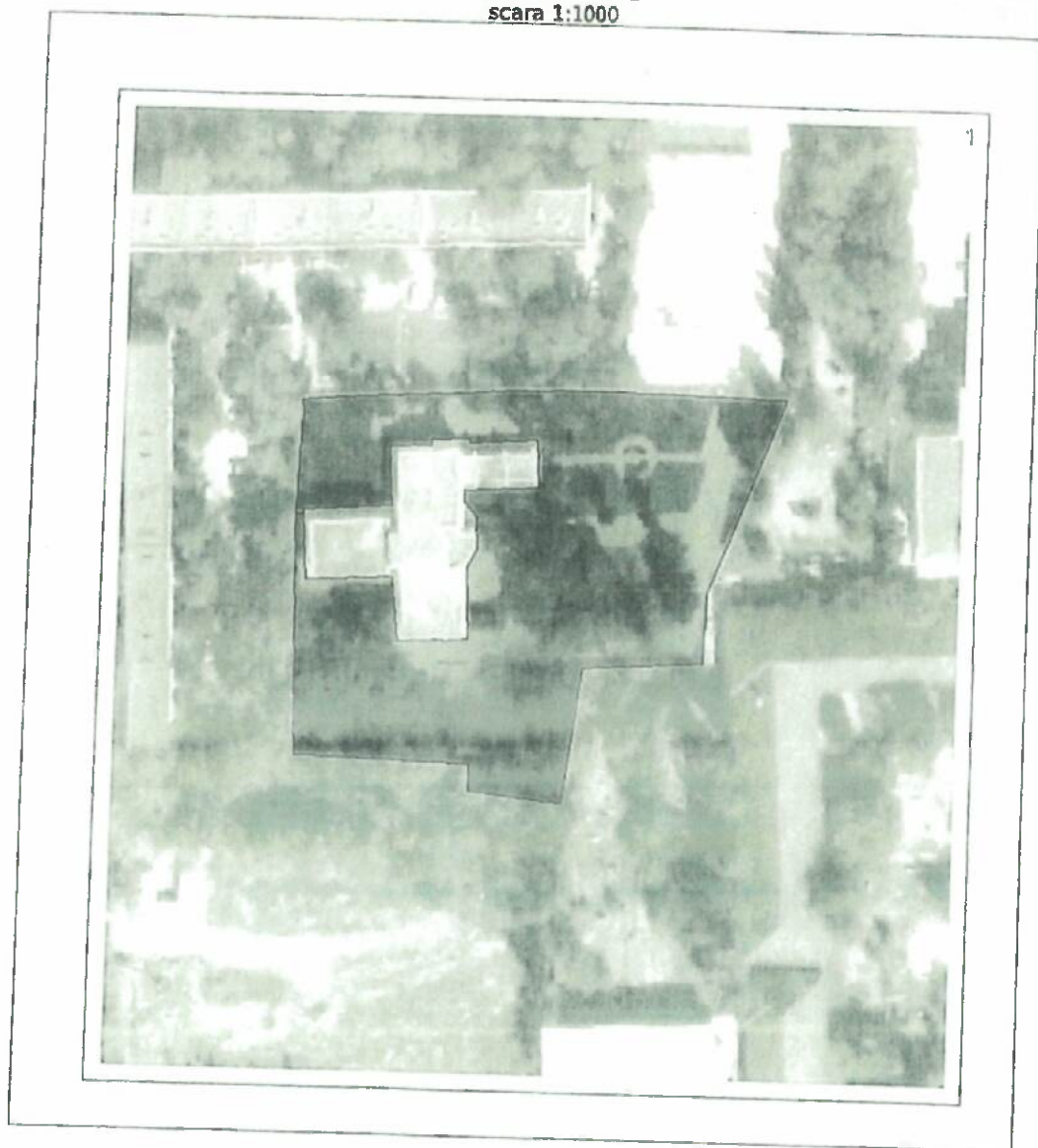
Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 6

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
246150	5400	Imobil împrejmuit, - între punctele 37-38-39-40-17-18 cu gard de beton - între punctele 18-19-20 cu gard de plasa - între punctele 20-21-22-23-24-25-26 cu gard de beton - între punctele 26-27 cu gard de plasa si neimprejmuit in rest

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 246150 / UAT Bucuresti Sectorul 6
Incadrare în zonă
scara 1:1000



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 246150 / UAT Bucuresti Sectorul 6

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	5.400			
	TOTAL:		5.400			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.219	2	3	0.334	3	4	8.955
4	5	13.321	5	6	17.618	6	7	13.744
7	8	1.833	8	9	22.498	9	10	19.954
10	11	7.625	11	12	35.143	12	13	5.407
13	14	15.536	14	15	3.255	15	16	28.571
16	17	26.333	17	18	14.028	18	19	31.937
19	20	11.951	20	21	38.725	21	22	4.421
22	23	14.997	23	24	10.003	24	25	14.984
25	26	5.152	26	27	7.992	27	28	4.656
28	29	2.331	29	30	4.805	30	31	16.763
31	32	1.832	32	33	0.883	33	34	17.798
34	35	12.436	35	36	8.165	36	37	1.157
37	38	7.686	38	39	0.932	39	40	13.746
40	41	9.751	41	42	15.198	42	43	2.378
43	44	4.082	44	45	6.702	45	46	4.34
46	1	14.849						

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

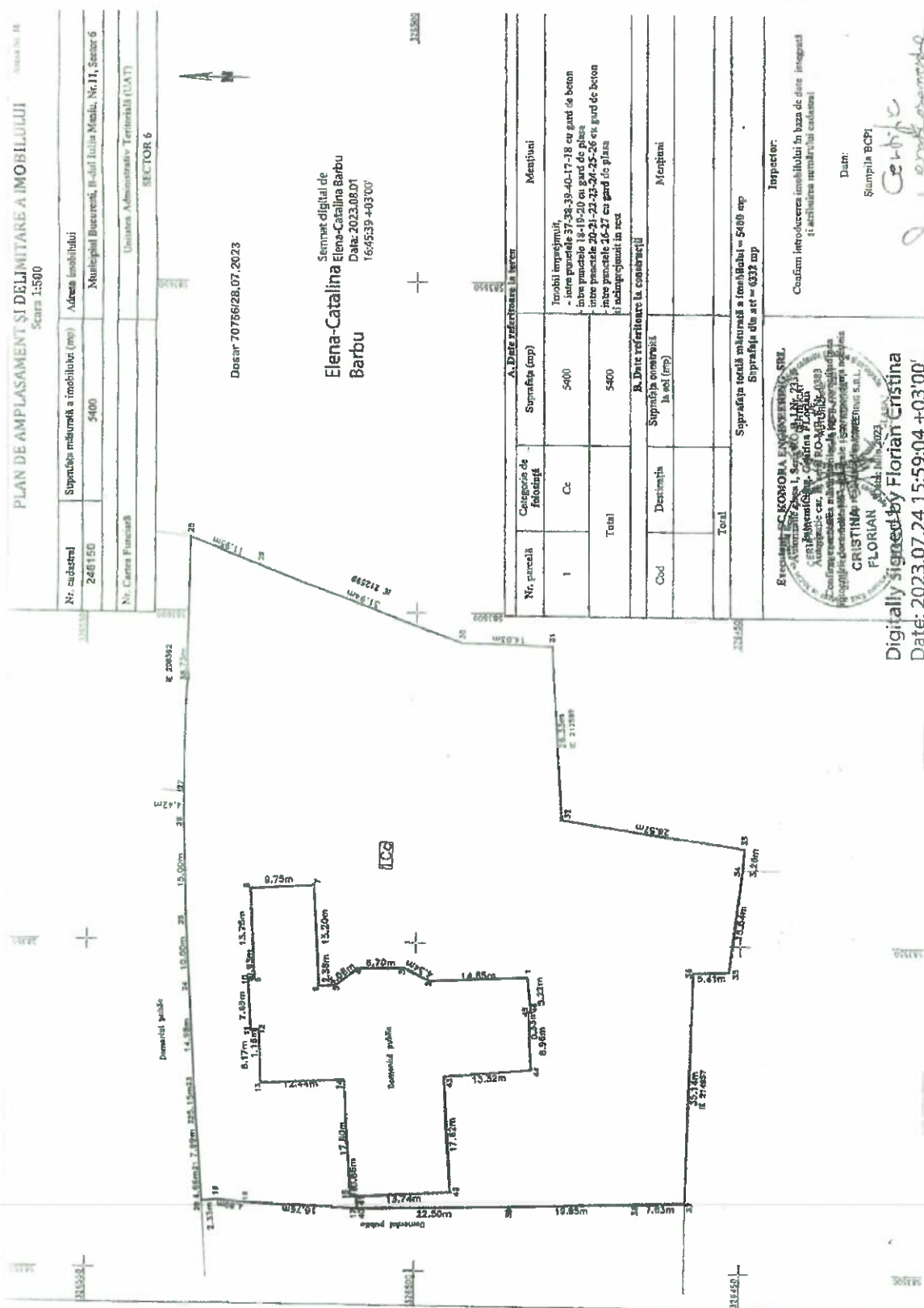
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BUCUREȘTI la data: 01-08-2023

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

Consilier/Inspector de specialitate,

Elena-Catalina Barbu



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 246150 Bucuresti Sectorul 6

Nr. cerere	132719
Ziua	19
Luna	12
Anul	2025
Cod verificare 100198915026	



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 6, Loc. Bucuresti Sectorul 6, Bdul IULIU MANIU, Nr. 11

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	246150	Din acte: 6.332 Masurata: 5.400	Teren neimprejmuit; Imobil imprejmuit, - între punctele 37-38-39-40-17-18 cu gard de beton - între punctele 18-19-20 cu gard de plasa - între punctele 20-21-22-23-24-25-26 cu gard de beton - între punctele 26-27 cu gard de plasa și neimprejmuit in rest

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
70756 / 28/07/2023		
Act Administrativ nr. 70756, din 09/08/2023 emis de Primaria Municipiului Bucuresti prin Directia Patrimoniu; Act Administrativ nr. FN, din 31/05/1968 emis de Ministrul Fortelor Armate; Act Administrativ nr. 66, din 04/09/1968 emis de Ministerul Fortelor Armate; Act Administrativ nr. 9280, din 11/09/1968 emis de Ministerul Fortelor Armate;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI	A1
69430 / 05/07/2024		
Certificat Grefa nr. 13734/3/2022, din 05/03/2024 emis de TRIB BUC;		
B4	se notează respingerea cererii de reexaminare împotriva încheierii nr. 30045/11.06.2024, cerere formulata de S.C. FABERROM S.A.	A1

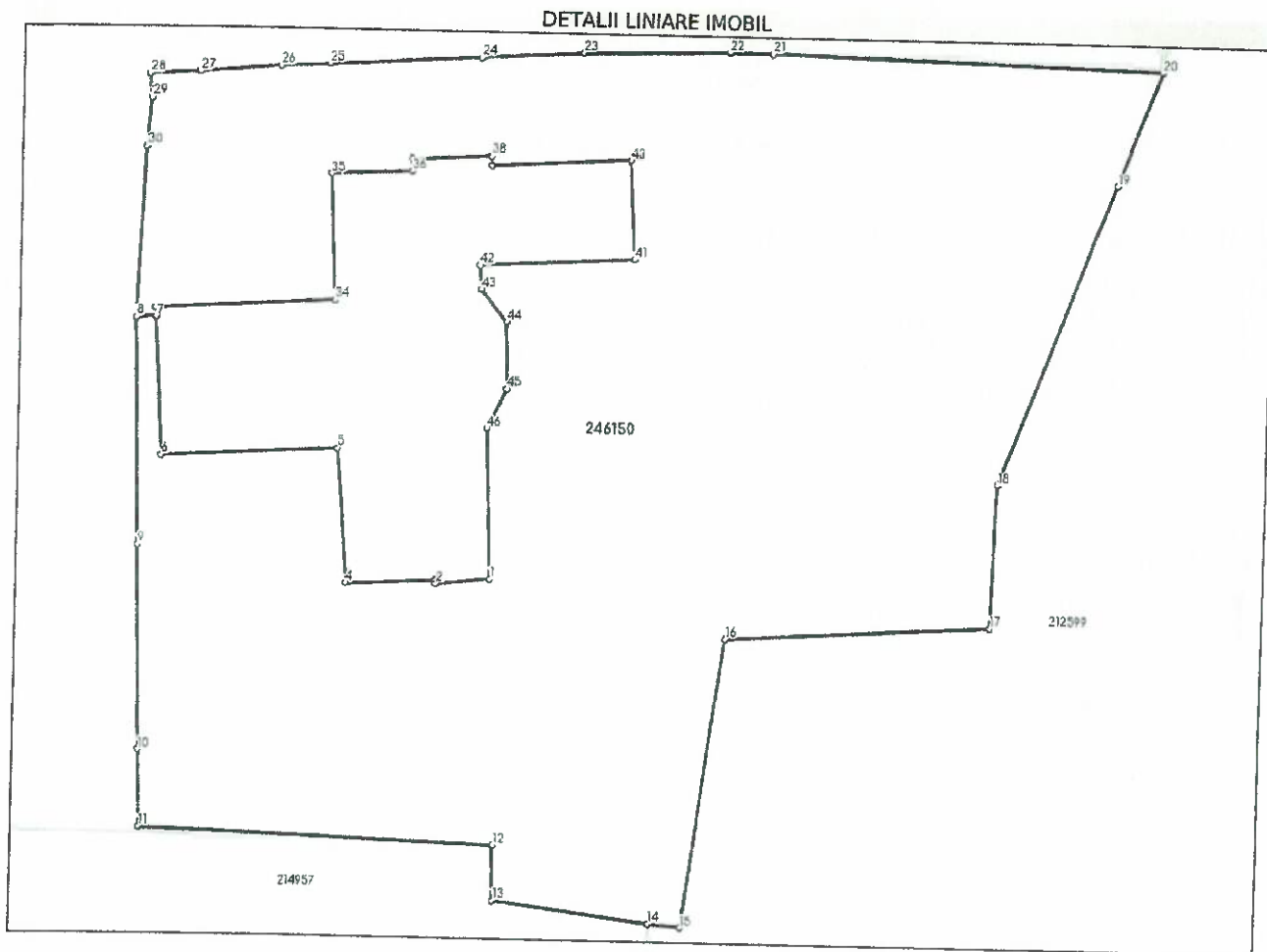
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
246150	Din acte: 6.332 Masurata: 5.400	Imobil imprejmuit, - între punctele 37-38-39-40-17-18 cu gard de beton - între punctele 18-19-20 cu gard de plasa - între punctele 20-21-22-23-24-25-26 cu gard de beton - între punctele 26-27 cu gard de plasa si neimprejmuit in rest

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	Din acte: 6.332 Masurata: 5.400	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	5.219
4	5	13.321
7	8	1.833
10	11	7.625
13	14	15.536

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
2	3	0.334
5	6	17.618
8	9	22.498
11	12	35.143
14	15	3.255

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
3	4	8.955
6	7	13.744
9	10	19.954
12	13	5.407
15	16	28.571

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
16	17	26.333
19	20	11.951
22	23	14.997
25	26	5.152
28	29	2.331
31	32	1.832
34	35	12.436
37	38	7.686
40	41	9.751
43	44	4.082
46	1	14.849

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
17	18	14.028
20	21	38.725
23	24	10.003
26	27	7.992
29	30	4.805
32	33	0.863
35	36	8.165
38	39	0.932
41	42	15.198
44	45	6.702

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
18	19	31.937
21	22	4.421
24	25	14.984
27	28	4.656
30	31	16.763
33	34	17.798
36	37	1.157
39	40	13.746
42	43	2.378
45	46	4.34

** 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.

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,

19/12/2025, 14:05

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>

PROCES-VERBAL DE AFIȘARE
NR. 16/27.01.2025

Astăzi, **27.01.2025**, Radu Narciza Aura, în calitate de referent superior în cadrul Compartimentului Asistență Tehnică a Consiliului Local, am procedat la afișarea pe site-ul Primăriei Sectorului 6 și la avizierul Biroului Unic din Calea Plevnei nr. 234, Sector 6 București, a **proiectului de hotărâre nr. 12/23.01.2025** privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de a transmite în administrarea Consiliului Local al Sectorului 6 terenul identificat cu numărul cadastral 246150 situat în b-dul Iuliu Maniu nr. 11, Sector 6, București, în scopul realizării unui centru de învățare în aer liber.

Radu Narciza Aura

Radu N.

