

- Comisia de Patrimoniu
- Comisia Juridică
- Comisia de Urbanism
- Comisia Ecologică

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 Administrației Domeniului Public al Municipiului București a imobilului din Splaiul Independenței, nr.34-36, Sector 5, în suprafață de 424mp, înscris în cartea funciară nr. 239390, în vederea amenajării acestuia ca spațiu plantat cu acces public și zone de loisir.

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului General al Municipiului București nr. _____ și Raportul de specialitate comun al Direcției Patrimoniu nr. _____, Direcției de Mediu nr. _____ și al Direcției Generale de Urbanism și Amenajarea Teritoriului nr. 73432/4.05.2026;

Văzând avizul Comisiei Patrimoniu nr. _____, avizul Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului nr. _____, avizul Comisiei de ecologie, protecția mediului și igienizare nr. _____ și avizul Comisiei Juridice și de Disciplină nr. _____ din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Luând în considerare:

-Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 107/02.04.2026 privind înființarea Administrației Domeniului Public al Municipiului București, instituție publică de interes local al Municipiului București, prestatoare de servicii publice;

Ținând cont de prevederile:

- Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.108 lit.a), art. 129 alin. (2) lit. c) și alin.(7), lit.n) și lit.s), art. 139 alin. (3), art. 297 alin. (1) lit. a), art. 298 și art. 300, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIUL BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă transmiterea în administrarea Administrației Domeniului Public al Municipiului București a imobilului din Splaiul Independenței, nr.34-36, Sector 5, în suprafață de 424mp, înscris în cartea funciară nr. 239390, în vederea amenajării acestuia ca spațiu plantat cu acces public și zone de loisir.

Art.2 Imobilul prevăzut la art.1 se identifică potrivit extrasului de carte funciară nr. 239390, care constituie anexă, parte integrantă a prezentei hotărâri și are o valoare de inventar de 2.085.995lei;

Art. 3 Predarea-primirea bunului imobil prevăzut la art.1 se va face pe bază de proces verbal încheiat între reprezentanții Municipiului București și reprezentanții Administrației Domeniului Public al Municipiului București, în termen de 30 de zile de la intrarea în vigoare a prezentei hotărâri;

Art.4 Cheltuielile ocazionate de întreținerea și amenajarea acestui spațiu plantat cu acces public și zone de loisir vor fi suportate din bugetul Administrației Domeniului Public al Municipiului București;

Art.5 Schimbarea destinației imobilului prevăzut la art. 1 duce la revocarea dreptului de administrare;

Art.6 Operațiunile de modificare a cărții funciare, privind înscrierea dreptului de administrare, se va face prin grija Administrației Domeniului Public al Municipiului București, în termen de 30 de zile de la semnarea procesului verbal de predare-primire, urmând să comunice Consiliului General al Municipiului București documentele emise de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară;

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

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

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ

**SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

Georgiana ZAMFIR

București,
Nr.....

CARTE FUNCİARĂ NR. 239390
COPIE

Carte Funciară Nr. 239390 Bucuresti Sectorul 5



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 5, Loc. Bucuresti Sectorul 5, Splaiul Independenței, Nr. 34-36

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	239390		424	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale

Referințe

39295 / 17/09/2020

Hotarare Judecatoreasca nr. 407, din 26/03/1937 emis de TRIBUNALUL ILFOV; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Declaratie, din 01/07/2020 emis de SC CORNEL&CORNEL TOPOEXIM SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 14/01/2021 emis de SC CORNEL&CORNEL TOPOEXIM SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Cerere de receptie, din 01/07/2020 emis de SC CORNEL&CORNEL TOPOEXIM SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. adresa 1772818, din 14/01/2021 emis de SC CORNEL&CORNEL TOPOEXIM SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Inventar Coordonate, din 01/07/2020 emis de SC CORNEL&CORNEL TOPOEXIM SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 01/07/2020 emis de SC CORNEL&CORNEL TOPOEXIM SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. borderou, din 14/01/2021 emis de SC CORNEL&CORNEL TOPOEXIM SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Memoriu tehnic, din 01/07/2020 emis de SC CORNEL&CORNEL TOPOEXIM SRL; Act Administrativ nr. 39295, din 17/09/2020 emis de AVIZAT DE OCPIB SERVICIUL CADASTRU; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Borderou, din 01/07/2020 emis de SC CORNEL&CORNEL TOPOEXIM SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Adresa primarie, din 14/01/2021 emis de SC CORNEL&CORNEL TOPOEXIM SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1772818/14563, din 27/11/2019 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. nr. memoriu tehnic, din 14/01/2021 emis de SC CORNEL&CORNEL TOPOEXIM SRL; Act Administrativ nr. 9693, din 06/08/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI;

B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala
1/1, cota initiala 1/1
1) **MUNICIPIUL BUCUREȘTI**, (domeniu public)

A1

C. Partea III. SARCINI.

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

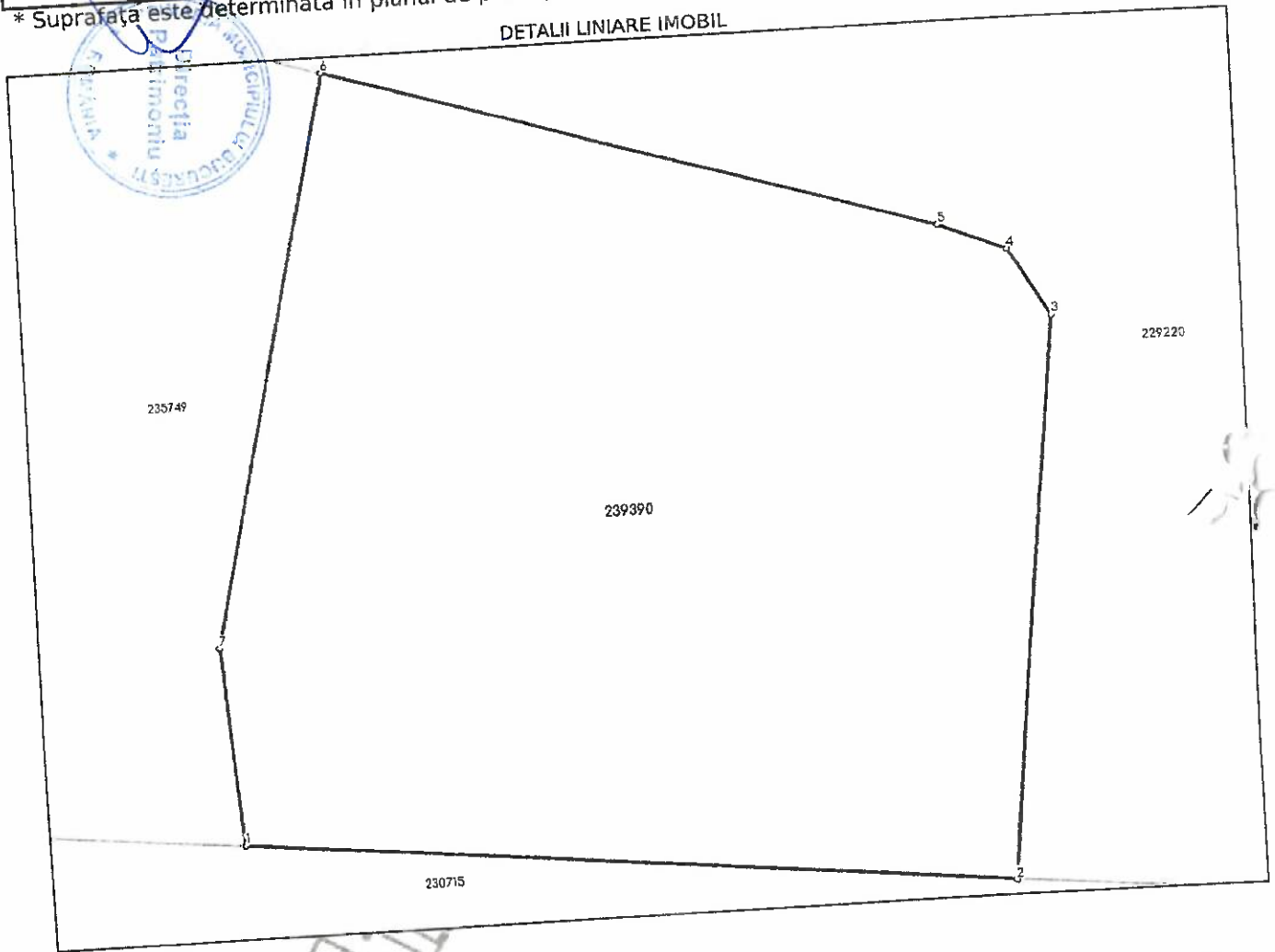
Referințe

NU SUNT

Teren		Observații / Referințe
Nr cadastral	Suprafața (mp)*	
239390	424	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	424	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	21.524
2	3	15.69
3	4	2.191
4	5	2.018
5	6	17.813
6	7	16.169

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	5.537

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

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



Neutilizabil în Circuitul Civil



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

76586/07.05.2026

REFERAT DE APROBARE

privind transmiterea în administrarea Administrației Domeniului Public al Municipiului București a imobilului din Splaiul Independenței, nr.34-36, Sector 5, în suprafață de 424mp, înscris în cartea funciară nr. 239390, în vederea amenajării acestuia ca spațiu plantat cu acces public și zone de loisir

Imobilul teren din Sectorul 5, Splaiul Independenței, nr. 34-36, în suprafață de 424,00 mp, obiect al transmiterii în administrare, este înscris în cartea funciară cu nr. cadastral 239390 ca proprietate publica a Municipiul București.

Pentru imobilul teren intravilan curți construcții în suprafață de 424mp, înscris în cartea funciară 239390 a Sectorului 5, București situat în Splaiul Independenței, nr.34-36, Sector 5, a fost întocmit Raportul de evaluare nr. 110255/2023/25.07.2023 de către Asocieria Mapps Master Appraisal-Business Valuation, în baza contractului Subsecvent 342/04.05.2023, potrivit căruia acesta are o valoare de inventar de 2.085.995 lei.

Din perspectiva impactului asupra calității mediului înconjurător și a conformității cu obiectivele de politică de mediu ale Municipiului București, transmiterea în administrarea Administrației Lacuri Parcuri Agreement București (ALPAB) a imobilului teren în suprafață de 424 mp, situat în Splaiul Independenței nr. 34-36, Sector 5, înscris în cartea funciară nr. 239390, în vederea amenajării acestuia ca spațiu verde, pentru considerentele ce urmează va contribui la:

1. Reducerea concentrațiilor de particule în suspensie (PM₁₀ și PM_{2.5})

Zona Splaiul Independenței se caracterizează printr-un trafic rutier intens și continuu, constituind una dintre sursele semnificative de emisii de particule în suspensie la nivel local. Terenul în suprafață de 424 mp, aflat în prezent fără o destinație clară și fără administrator, reprezintă o suprafață neprotejată, ce poate contribui la resuspensia particulelor de praf sub acțiunea curenților de aer și a vibrațiilor generate de trafic.

Amenajarea acestui teren cu vegetație adecvată va juca un rol critic în reținerea particulelor fine generate de traficul intens din zonă. Acoperirea solului cu vegetație și stratul de rădăcini aferente asigură fixarea mecanică a particulelor de sol, reducând resuspensia prafului provenit din suprafețele neacoperite sub acțiunea vântului și a turbulențelor generate de traficul rutier. Această funcție devine cu atât mai relevantă în contextul în care terenul se află pe un ax de circulație cu debit ridicat de vehicule grele, a căror trecere generează curenți de aer cu potențial semnificativ de resuspensie a prafului de pe suprafețele libere adiacente.

2. Combaterea fenomenului de insulă de căldură urbană și fixarea solului

Suprafața impermeabilizată sau lipsită de acoperire vegetală din zona centrală a Municipiului București contribuie în mod direct la amplificarea fenomenului de insulă de căldură urbană, cu efecte documentate asupra sănătății publice în perioadele estivale. Amenajarea terenului din Splaiul Independenței nr. 34-36 va contribui la reducerea temperaturii suprafeței terenului, diminuând absorbția și radiația căldurii caracteristice suprafețelor minerale.

3. Conformitatea cu planurile și programele de îmbunătățire a calității aerului în Municipiul București

Municipiul București se confruntă cu depășiri sistematice ale valorilor-limită pentru PM₁₀ și PM_{2.5} stabilite prin Directiva 2008/50/CE privind calitatea aerului înconjurător și aerul mai curat pentru Europa, transpusă în legislația națională prin Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător. În acest context, Planul de Calitate a Aerului pentru Municipiul București constituie documentul programatic care impune, printre altele, extinderea suprafețelor verzi în arealele cu concentrații ridicate de poluanți atmosferici. Amenajarea terenului din Splaiul Independenței nr. 34-36 ca spațiu verde se circumscrie direct acestui obiectiv strategic. Deși suprafața de 424 mp nu are, individual, un impact determinant la scara întregii capitale, ea contribuie la construirea unui efect cumulativ al măsurilor dispersate de renaturare urbană, în special în zona centrală și istorică, unde norma de suprafața verde/ locuitor se situează sub pragul recomandat de 26 mp/locuitor.

De asemenea, prezenta măsură este compatibilă cu prevederile Planului Integrat de Calitate a Aerului (PICA) al Municipiului București, aflat în elaborare, care prevede, în cadrul măsurilor structural-urbane, valorificarea terenurilor disponibile din domeniul public în vederea creșterii suprafețelor verzi în zonele de trafic intens și a reducerii emisiilor difuze de particule în suspensie.

La data prezentei, pentru terenul cu nr. cad. 239390 documentația de urbanism în vigoare este P.U.Z. Zone Protejată nr. 6 - Elisabeta aprobată prin H.C.G.M.B. nr. 279/2000. În prezent terenul este neconstruit și vegetația s-a dezvoltat semnificativ în anii în care a fost nefolosit.

Directia Generala de Urbanism si Amenajarea Teritoriului sustine punctul de vedere al Direcției de Mediu având în vedere că pentru consolidarea unor culoare de biodiversitate în cadrul orașului, mai ales pe cursul râului Dâmbovița, dar și în legătură cu alte spații verzi majore (în acest caz Parcul Izvor și Parcul Cișmigiu) este nevoie de creșterea suprafețelor plantate pe sol natural cu acces public și zone de loisir.

În plus, subliniem faptul că proiectul de amenajare a unui teren aflat în proprietatea municipalității și până în prezent inaccesibil publicului cât și promovarea spațiilor verzi urbane se încadrează în direcțiile de acțiune și proiectele umbrelă aferente Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană (S.I.D.U.) 2020-2030, respectiv a Contractului climatic pentru climă (C.C.C.) al municipiului București pentru perioada 2025-2035.

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.108 lit. a) " Consiliile locale și Consiliile Județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat local sau județean să fie date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate."

Urmare a celor mai sus menționate s-a întocmit proiectul de hotărâre privind transmiterea în administrarea Administrației Domeniului Public al Municipiului București a imobilului din Splaiul Independenței, nr.34-36, Sector 5, în suprafață de 424mp, înscris în cartea funciară nr. 239390, în vederea amenajării acestuia ca spațiu plantat cu acces public și zone de loisir.

PRIMAR GENERAL,

CIPRIAN CIUCU



AVIZAT,
DIRECȚIA JURIDIC
Director Executiv,
Adrian JORDACHE





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu

Direcția Generală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția de Mediu

Nr. DP 73727/05.05.2026

Nr. DGUAT 73432/04.05.2026

Nr. DM 73797/04.05.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind transmiterea în administrarea Administrației Domeniului Public al Municipiului București a imobilului din Splaiul Independenței, nr.34-36, Sector 5, în suprafață de 424mp, înscris în cartea funciară nr. 239390, în vederea amenajării acestuia ca spațiu plantat cu acces public și zone de loisir.

I) Situație Juridică – Direcția Patrimoniu

Imobilul teren din Sectorul 5, Splaiul Independenței, nr. 34-36, în suprafață de 424,00 mp, obiect al transmiterii în administrare, este înscris în cartea funciară cu nr. cadastral 239390 ca proprietate publică a Municipiului București și este cuprins în zona protejată nr. 6 Elisabeta.

Imobilul în suprafață de 424,00 mp, reprezintă domeniu public al PMB, potrivit documentelor cuprinse în Matca PMB 1937-1939, fiind compus din:

-imobilul care a purtat nr. 7 pe str. Gutenberg (fost nr. 7 pe Str. Imprimeriei), expropriat pentru cauză de utilitate publică potrivit Sentinței civile nr. 407/23 martie 1937- Jurnal nr. 7905.Ulterior prin Deciziunea nr. 20 din 25 ianuarie 1937 a Consiliului Comunal al Municipiului București Sector II Albastru, nr. 2156/101A/937, s-a stabilit ca pentru imobilul expropriat pentru cauză de utilitate publică, "plata să fie suportată de municipiu", iar potrivit Procesului Verbal din 25 noiembrie 1947, "Primăria Municipiului București a fost pusă în posesie de fapt și de drept", conform dosarului de expropriere nr. 159/1937 și

-imobilul care a purtat nr. 5 pe str. Gutenberg, expropriat pentru cauză de utilitate publică potrivit Deciziei nr. 69 din 26 aprilie 1937 a Consiliului Comunal al Sect III Albastru, înscrisă în Monitorul comunal cu nr. 8119 E/938/ 25 februarie 1939.

Ulterior, imobilul mai sus menționat a fost înscris în Lista bunurilor intrate în patrimoniul PMB, fiind înscris în Anexa la Monitorul nr. 10/10.05.1939 și în Procesul Verbal din 29 aprilie 1939.

Pentru imobilul teren intravilan curți construcții în suprafață de 424mp, înscris în cartea funciară 239390 a Sectorului 5, București situat în Splaiul Independenței, nr.34-36, Sector 5, a fost întocmit Raportul de evaluare nr. 110255/2023/25.07.2023 de către Asocieria Mapps Master Appraisal-Business Valuation, în baza contractului Subsecvent 342/04.05.2023, potrivit căruia acesta are o valoare de inventar de 2.085.995 lei.

II) Punct de vedere – Direcția Generală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

La data prezentei, pentru terenul cu nr. cad. 239390 documentația de urbanism în vigoare este P.U.Z. Zone Protejată nr. 6 - Elisabeta aprobată prin H.C.G.M.B. nr. 279/2000. În prezent terenul este neconstruit și vegetația s-a dezvoltat semnificativ în anii în care a fost nefolosit.

Susținem punctul de vedere al Direcției de Mediu, detaliat la punctul următor, având în vedere că pentru consolidarea unor culoare de biodiversitate în cadrul orașului, mai ales pe cursul

râului Dâmbovița, dar și în legătură cu alte spații verzi majore (în acest caz Parcul Izvor și Parcul Cișmigiu) este nevoie de creșterea suprafețelor plantate pe sol natural cu acces public și zone de loisir.

În plus, subliniem că proiectul de amenajare a unui teren aflat în proprietatea municipalității și până în prezent inaccesibil publicului cât și promovarea spațiilor verzi urbane se încadrează în direcțiile de acțiune și proiectele umbrelă aferente *Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană (S.I.D.U.) 2020-2030*, respectiv a *Contractului climatic pentru climă (C.C.C.) al municipiului București pentru perioada 2025-2035*.

III) Punct de vedere - Direcția de Mediu

Din perspectiva impactului asupra calității mediului înconjurător și a conformității cu obiectivele de politică de mediu ale Municipiului București, transmiterea în administrarea Administrației Lacuri Parcuri Agreement București (ALPAB) a imobilului teren în suprafață de 424 mp, situat în Splaiul Independenței nr. 34-36, Sector 5, înscris în cartea funciară nr. 239390, în vederea amenajării acestuia ca spațiu verde, pentru considerentele ce urmează va contribui la:

1. Reducerea concentrațiilor de particule în suspensie (PM₁₀ și PM_{2,5})

Zona Splaiul Independenței se caracterizează printr-un trafic rutier intens și continuu, constituind una dintre sursele semnificative de emisii de particule în suspensie la nivel local. Terenul în suprafață de 424 mp, aflat în prezent fără o destinație clară și fără administrator, reprezintă o suprafață neprotejată, ce poate contribui la resuspensia particulelor de praf sub acțiunea curenților de aer și a vibrațiilor generate de trafic.

Amenajarea acestui teren cu vegetație adecvată va juca un rol critic în reținerea particulelor fine generate de traficul intens din zonă. Acoperirea solului cu vegetație și stratul de rădăcini aferente asigură fixarea mecanică a particulelor de sol, reducând resuspensia prafului provenit din suprafețele neacoperite sub acțiunea vântului și a turbulențelor generate de traficul rutier. Această funcție devine cu atât mai relevantă în contextul în care terenul se află pe un ax de circulație cu debit ridicat de vehicule grele, a căror trecere generează curenți de aer cu potențial semnificativ de resuspensie a prafului de pe suprafețele libere adiacente.

2. Combaterea fenomenului de insulă de căldură urbană și fixarea solului

Suprafața impermeabilizată sau lipsită de acoperire vegetală din zona centrală a Municipiului București contribuie în mod direct la amplificarea fenomenului de insulă de căldură urbană, cu efecte documentate asupra sănătății publice în perioadele estivale. Amenajarea terenului din Splaiul Independenței nr. 34-36 va contribui la reducerea temperaturii suprafeței terenului, diminuând absorbția și radiația căldurii caracteristice suprafețelor minerale.

3. Conformitatea cu planurile și programele de îmbunătățire a calității aerului în Municipiul București

Municipiul București se confruntă cu depășiri sistematice ale valorilor-limită pentru PM₁₀ și PM_{2,5} stabilite prin Directiva 2008/50/CE privind calitatea aerului înconjurător și aerul mai curat pentru Europa, transpusă în legislația națională prin Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător. În acest context, Planul de Calitate a Aerului pentru Municipiul București constituie documentul programatic care impune, printre altele, extinderea suprafețelor verzi în arealele cu concentrații ridicate de poluanți atmosferici. Amenajarea terenului din Splaiul Independenței nr. 34-36 ca spațiu verde se circumscrie direct acestui obiectiv strategic. *Deși suprafața de 424 mp nu are, individual, un impact determinant la scara întregii capitale, ea contribuie la construirea unui efect cumulativ al măsurilor dispersate de renaturare urbană, în special în zona centrală și istorică, unde norma de suprafață verde/ locuitor se situează sub pragul recomandat de 26 mp/locuitor.*

De asemenea, prezenta măsură este compatibilă cu prevederile Planului Integrat de Calitate a Aerului (PICA) al Municipiului București, aflat în elaborare, care prevede, în cadrul măsurilor structural-urbane, valorificarea terenurilor disponibile din domeniul public în vederea creșterii suprafețelor verzi în zonele de trafic intens și a reducerii emisiilor difuze de particule în suspensie.

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.108 lit. a) " Consiliile locale și Consiliile Județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat local sau județean să fie date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate."

Având în vedere cele anterior menționate, a fost întocmit raportul de specialitate comun al Direcției Patrimoniu, al Direcției Generale de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și al Direcției de Mediu privind transmiterea în administrarea Administrației Domeniului Public al Municipiului București a imobilului din Splaiul Independenței, nr.34-36, Sector 5, în suprafață de 424mp, înscris în cartea funciară nr. 239390, în vederea amenajării acestuia ca spațiu plantat cu acces public și zone de loisir.

DIRECȚIA PATRIMONIU

DIRECTOR EXECUTIV
Mariana PERSUNARU

ȘEF SERVICIU
EVIDENȚĂ PATRIMONIU

Ing. Camelia
MANDESCU

DIRECȚIA GENERALĂ
URBANISM ȘI AMENAJAREA
TERITORIULUI

ARHITECT ȘEF
Arh. Matei DAMIAN

DIRECTOR GENERAL
ADJUNCT
Arh. Mihail MONTEANU

ȘEF SERVICIU
PROIECTE URBANE

Arh. Corina Mădălina
RĂMNICIANU

DIRECȚIA DE MEDIU

DIRECTOR EXECUTIV
Simona Mariana POPA

DIRECTOR EXECUTIV
ADJUNCT

Diana Ecaterina PANAIT

ȘEF SERVICIU
MONITORIZARE SPAȚII
VERZI

Dana Roxana CERCEL

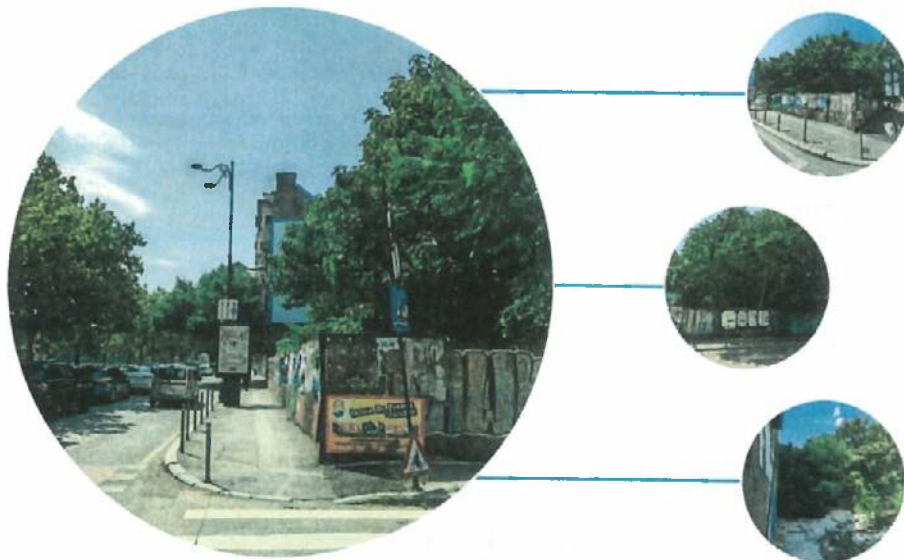
Întocmit expert S.E.P. Mariana TIANU
Expert S.P.U. Elena STOIAN
Data: 05.05.2026

ASOCIEREA

MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION

RAPORT DE EVALUARE

teren intravilan curți construcții în suprafață de 424 mp, cu număr cadastral 239390, înscris în Cartea Funciară 239390 a sectorului 5, București situat în Splaiul Independenței nr.34-36, sector 5, București



Beneficiar : Municipiul Bucuresti

Numărul raportului: 110255 / 2023

Data evaluării: 25.07.2023

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 și sursa informațiilor utilizate	9
1.11. Ipoteze și ipoteze speciale	9
1.12. Restricții de utilizare	10
1.13. Declararea conformității cu standardele ANEVAR	10
1.14. Raportare	10
1.15. Cadru general-termeni, definiții, principii și concepte	11
2. PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR	13
2.1. Localizarea și descrierea terenului	13
2.2. Descrierea și analiza pieței specifice	17
2.3. Cea mai bună utilizare	22
3. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL	24
3.1. Aspecte teoretice	24
3.2. Reconcilierea valorilor și analiza rezultatelor	26
4. ANEXE	27

ADRESA DE ÎNSOȚIRE

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr. 342/04.05.2023 pe baza notei de comanda nr. 110255/19.07.2023

Prezentul raport de evaluare se referă la dreptul de proprietate deținut de Municipiul București asupra unui teren intravilan curți construcții în suprafață de 424 mp, cu număr cadastral 239390, înscris în Cartea Funciară 239390 a sectorului 5, București situat în Splaiul Independenței nr.34-36, sector 5, București

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

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

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

Raportul a fost structurat după cum urmează:

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

	Euro	Lei
Valoarea justă (euro/mp)	1.000	4.920
Valoarea justă totală	424.000	2.085.995

Data evaluării
Curs BNR euro/leu

25.07.2023
4.9198

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 ca 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.

Limitări ale evaluării

Izbucnirea războiului din Ucraina a creat o situație de instabilitate și incertitudine la nivel global. Preturile activelor listate la bursă au înregistrat fluctuații foarte mari, la unele categorii preturile au crescut semnificativ (grâu, petrol, gaz) la altele au fost înregistrate scăderi dramatice (majoritatea acțiunilor cotate la BVB). În momentul de față nu este posibilă estimarea efectelor economice pe care acest conflict le va avea asupra României și/sau asupra pieței imobiliare.

În consecință, evaluarea noastră ar trebui tratată cu un grad rezonabil de incertitudine și o doză mai mare de prudență decât ar fi fost cazul în mod normal. Având în vedere impactul viitor necunoscut pe care evenimentele enumerate mai sus îl-ar putea avea pe piața imobiliară, vă recomandăm să monitorizați evaluarea proprietății sub incidența revizuirii periodice a acesteia.

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	teren intravilan curți construcții în suprafață de 424 mp, cu număr cadastral 239390, înscris în Cartea Funciară 239390 a sectorului 5, București situat în Splaiul Independenței nr.34-36, sector 5, Bucuresti		
Tipul valorii	În conformitate cu scopul evaluării, tipul valorii este valoarea justă		
Premisa evaluării	Cea mai buna utilizare a terenului		
Dreptul de proprietate	Dreptul absolut de proprietate.		
Ipoteze speciale	Nu sunt		
Condiții limitative	Limitări privind documentarea:-nu a fost pus la dispoziție certificat de urbanism. Limitări privind inspecția: -Inspecția s-a efectuat vizual, fără a se face măsurători.		
Abordările utilizate	Abordarea prin piață		
Rezultatul obținut		Euro	Lei
	Valoarea justă -rotunjita-(euro/mp)	1.000	4.920
	Valoarea justă totală	424.000	2.085.995
	<i>Data evaluarii</i>	25.07.2023	
	<i>Curs BNR euro/leu</i>	4.9198	
Data redactării raportului	26.07.2023		
Data evaluării	25.07.2023		

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr. 342/04.05.2023 pe baza notei de comanda nr. 110255/19.07.2023.

Raportul a fost întocmit de Munteanu Mihaela, membru titular ANEVAR cu nr. legitimație 19450, specializare EPI.

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 .

Munteanu Mihaela

Membru titular ANEVAR, specializare EPI

Număr legitimație 19450



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. 342/04.05.2023 pe baza notei de comanda nr. 110255/19.07.2023.

Raportul a fost întocmit de Munteanu Mihaela, membru titular ANEVAR cu nr. legitimație 19450 specializare EPI.

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:

teren intravilan curți construcții în suprafață de 424 mp, cu număr cadastral 239390, înscris în Cartea Funciară 239390 a sectorului 5, București situat în Splaiul Independenței nr.34-36, sector 5, București

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,

- Ordonanței 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 obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare. ²

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

1.6. Premisa valorii

Cea mai buna utilizare a terenului.

1.7. Data evaluării / Data raportului / Inspecția

Data evaluării	25.07.2023
Data redactării raportului	26.06.2023
Data inspecției	24.06.2023

Inspecția a fost efectuată de dl Debrezeni Alexandru evaluator membru titular ANEVAR, cu specializarea EPI, EI și nr. legitimație 12034, în lipsa Clientului.

1.8. Moneda raportului

Moneda raportului	Euro și Lei
Cursul BNR euro/leu la data evaluării	4,9198

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 239390 a sectorului 5 București, neutilizabil în circuitul civil.

Limitări privind documentarea

- Nu a fost pus la dispoziție certificat de urbanism valabil la data evaluării

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

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 Evaluatorilor Autorizați din România.

1.11. Ipoteze și ipoteze speciale

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

IPOTEZE SPECIALE – nu sunt

Limitări privind inspecția: - nu sunt

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 accepta 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 desemnat 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 numele condiții, raportul de evaluare.

Prețul- este termenul utilizat pentru o suma 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 dată specificată.

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

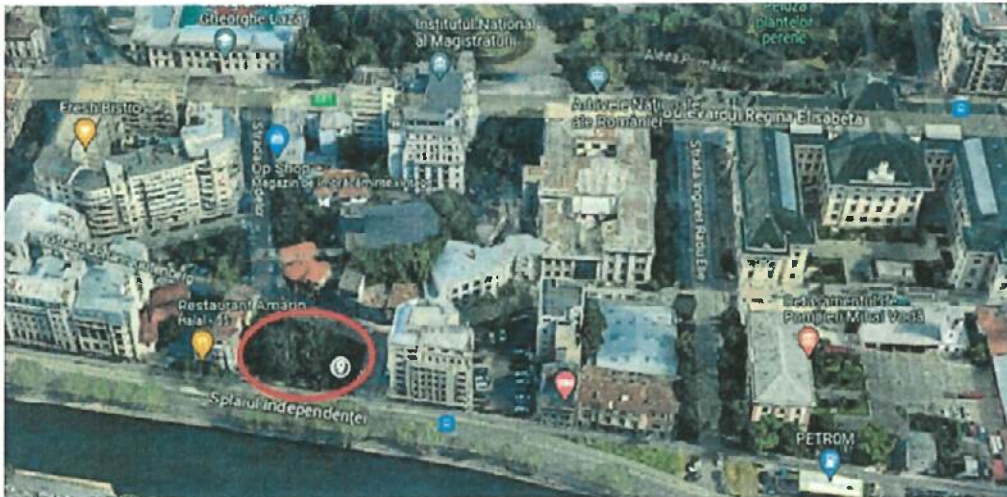
Valoarea de piață - este suma estimată pentru care o proprietate (activ) va fi schimbată, la data evaluării între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință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

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

2. PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR

2.1. Localizarea și descrierea terenului

Localizare Splaiul Independenței nr.34-36, sector 5



Identificare cadastrală



Descrierea terenului

starea amplasamentului
 posibilități de dezvoltare
 vecinătăți

teren liber
 da
 Cladire locuințe/
 Splaiul Independenței/ Râul Dâmbovița

		drum public
		str.Gutenberg
	regimul tehnic al terenului intravilan	CP1
	Categorie folosință	curți construcții
	forma terenului	Ușor neregulată, relativ dreptunghiulara
	Dimensiuni teren	424 mp
	tipul de acces	auto
	plan	orizontal
	utilitati	toate
Situația juridica	Drept deplin	Da
	acte de proprietate	Nu au fost puse la dispoziție
	drepturi/sarcini	Nu sunt
	date referitoare la posibile contaminari	Nu există informații
	restricții construire	Nu există informații

Utilizări admise și indicatori urbanistici:

Conform PUG 2000 terenul subiect se află în zona CP1 cu următorii indicatori urbanistici:



GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI CP - SUBZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN LIMITELE ZONEI DE PROTECȚIE A VALORILOR ISTORICE ȘI ARHITECTURAL URBANISTICE

Această zonă conține marea majoritate a monumentelor de arhitectură din București, înscrise în lista monumentelor sau propuse a fi înscrise conform studiului de fundamentare, între care se găsesc cele mai importante și mai reprezentative clădiri destinate funcțiunilor publice, biserici sau foste clădiri rezidențiale de mare valoare istorică, arhitecturală și memorială, adăpostind acum diferite alte funcțiuni, precum și clădiri de locuit. Subzona centrală CP se compune din:

CP1 - subzona centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional conținând o parte din zona protejată, restul fiind inclus în zonele CP2, CP3, CP4, M și L. Zona protejată, în ansamblul perimetrului care include aceste subzone, este alcătuită din două tipuri morfologice dominante în care se înscriu volumele singulare ale unor clădiri publice și de cult:

- clădiri medii și înalte (P+6 niveluri și peste), dispuse pe aliniament și alcătuiind fronturi relativ continue la stradă

- clădiri cu puține niveluri (dominant P+1 - P+3 niveluri și unele inserții mai înalte), alcătuiind fronturi continue sau discontinue dispuse pe aliniament sau retrase de la aliniament

CP2 - subzona Dealului Patriarhiei și a Dealului Radu Vodă - constituie ansambluri protejate cu un caracter aparte și o localizare particulară în peisaj.

CP3 - subzona centrală formată din inserții de clădiri realizate în ultimele decenii în interiorul zonei protejate - ansamblul Sălii Palatului.

CP4 - subzona nucleului central comercial și de afaceri – pusă în evidență datorită importanței tradiționale și potențiale pentru funcțiuni de prim rang, reprezentative pentru Capitală.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

CP1 + CP1a + CP2 + CP3 + CP4 – se menține parcelarul existent cu următoarele condiții:

- în cazul clădirilor cu înălțimi sub P+4 niveluri se consideră construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,0 m pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de minim 10,0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate; parcelele sub 150 mp. pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;

- în cazul clădirilor cu noi cu înălțimi peste P+4 niveluri se consideră construibile parcelele având minim 400 mp. și un front la stradă de minim 12,0 m pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de minim 15,0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate; parcelele sub 400 mp pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;

- în cazul comasării parcelelor din zona protejată se vor menține amprentele vechii lotizări prin tratarea arhitecturală și prin amenajările din curți - dalaje, parapete, jardiniere fixe, plantații etc.;

- în cazuri speciale, în zone cu parcelări protejate, în vederea menținerii caracterului specific al parcelării pot fi considerate construibile parcelele sub 150 mp. pe baza unor documentații de urbanism PUD însoțite de ilustrare de temă și desfășurări stradale.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

CP1 + CP1a + CP2 + CP3 + CP4 - POT maxim = 70%;

- în cazul unor extinderi sau noi inserții se admite acoperirea restului curții în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (H = 8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc.;

- în mod excepțional, în cazul construcțiilor care sunt delimitate pe toate laturile de domeniul public, al celor care sunt înconjurate pe trei laturi de calcane ale unor construcții existente valoroase sau al celor care refac o construcție valoroasă dispărută, POT poate ajunge până la 100%;
- POT 100% poate fi admis și în cazul acoperirii integrale cu luminator a curțurilor închise sau în formă de U; - pentru funcțiunile publice se vor respecta normele în vigoare sau tema specifică.

CP1 + CP2 + CP3 + CP4 - în cazul unor extinderi sau noi inserții **se admite CUT maxim = 3,0 mp. ADC/mp**

- pentru parcelele cu suprafața mai mică de 350 mp. sau cu raport între laturi mai mare de 1/5, CUT maxim 1,9 mp. ADC / mp. teren.
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;
- în cazul mansardelor, aria suplimentară convențională = maxim 0,6 x arie nivel curent.

Descrierea amenajărilor

La data inspecției terenul era parțial împrejmuit, neamenajat.

Descrierea zonei

Macro zona

Terenul este amplasat în zona centrală a municipiului București în apropiere de intersecția Splaiul Independenței cu Calea Plevnei / Bd Schitu Măgureanu– zona Podul Izvor. Zona este un mix de utilizări: rezidențiale/comerciale cu clădiri de locuit colective, case, vile vechi, construite în perioada interbelică, clădiri de birouri, centre comerciale, unități de învățământ, unități sanitare, unități culturale.

Zona este caracterizată de lipsa terenurilor libere și disponibile pentru dezvoltare. Terenurile care sunt oferite la vânzare au suprafețe variate, între 500-2.000 mp și de cele mai multe ori au pe ele construcții vechi ce sunt propuse la demolare.

Micro zona

Proprietatea se află localizată pe Splaiul Independenței nr.34-36 , în imediata apropiere de podul Izvor.

Proprietățile din vecinătate au utilizare mixtă : rezidențială și comercială

Utilizarea rezidențială: în zona de amplasare sunt blocuri de locuințe și case/vile, cu regim înălțime mic, clădiri vechi, construite în perioada anilor 1920-1930, unele dintre acestea fiind expertizate seismic. În imediata apropiere se află clădirea Cămin al Universității de medicină și farmacie București.

Utilizarea comercială: clădiri cu utilizare comercială, centre comerciale, unități de cazare, instituții ale statului, clădiri de birouri.

Puncte de interes în zona:

- Teatrul Bulandra- sala Izvor
- Primăria municipiului București
- Parcul Cișmigiu
- Clădirea Arhivele Naționale ale României

Zonă constituită din punct de vedere edilitar cu străzi asfaltate și toate utilitățile publice, clădiri administrative (spații ale administrației publice locale, unități de învățământ, unități cultura, spitale, cabinete medicale, sedii bănci, locuri amenajate pentru recreere, etc).

Conexiunile cu celelalte zone ale municipiului București sunt bune, se pot realiza cu mijloacele de transport în comun de suprafață STB (troleibuz, autobuz) și cu metroul-Stația Izvor este la aprox. 250 m de locul de amplasare.

Accesul auto se poate face direct din Splaiul Independenței și din str. Johan Gutenberg.

Avantajele amplasamentului sunt:

- Amplasare într-o zonă centrală, cunoscută de locuitori și investitori

Dezavantajele amplasamentului

- Restricții urbanistice
- Zona aglomerată

2.2. Descrierea și analiza pieței specifice

Contextul economic - Aspecte cu impact asupra sectorului imobiliar prezentate în rapoartele realizate de BNR - 2023 ³

Riscurile la adresa stabilității financiare s-au intensificat de la data Raportului anterior, ca urmare a creșterii incertitudinilor privind evoluțiile economice și financiare, pe fondul accentuării tensiunilor geopolitice și continuării războiului din Ucraina, precum și al înăsprii condițiilor financiare în contextul proceselor de reajustare a conduitelor de politică monetară ale băncilor centrale la nivel global. Principalele riscuri sistemice la adresa stabilității financiare (Tabel 1) identificate la nivel sever, similar ediției precedente a Raportului, sunt cele generate de: (i) incertitudinile la nivel global, în contextul crizei energetice și al războiului din Ucraina și (ii) deteriorarea echilibrului macroeconomic, inclusiv ca urmare a evoluțiilor geopolitice regionale și internaționale. Alte riscuri sistemice importante, dar de intensitate mai scăzută, sunt cele determinate de: (i) întârzierea reformelor și a absorbției fondurilor europene, în special prin Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR) și (ii) riscul de nerambursare a creditelor contractate de către sectorul neguvernamental.

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

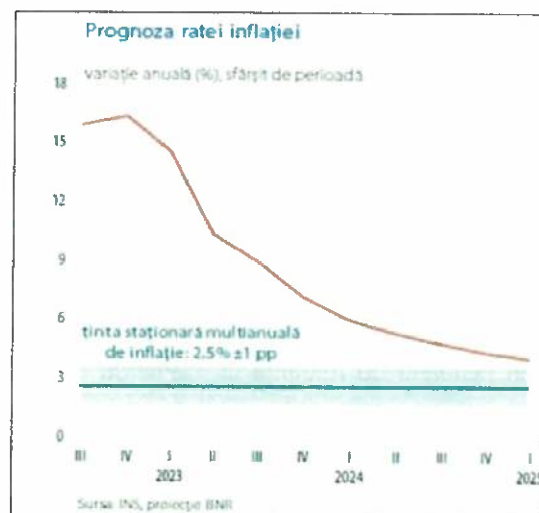
Tabel 1. Harta riscurilor la adresa stabilității financiare din România

	Incertitudinile la nivel global în contextul crizei energetice și al războiului din Ucraina
	Deteriorarea echilibrului macroeconomic intern, inclusiv ca urmare a evoluțiilor geopolitice regionale și internaționale
	Întârzierea reformelor și a absorbției fondurilor europene, în special prin Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR)
	Riscul de nerambursare a creditelor contractate de către sectorul neguvernamental
	risc sistemic sever
	risc sistemic ridicat
	risc sistemic moderat
	risc sistemic redus

Notă: Culoarea indică intensitatea riscului. Săgețile indică perspectiva riscului în perioada următoare.

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

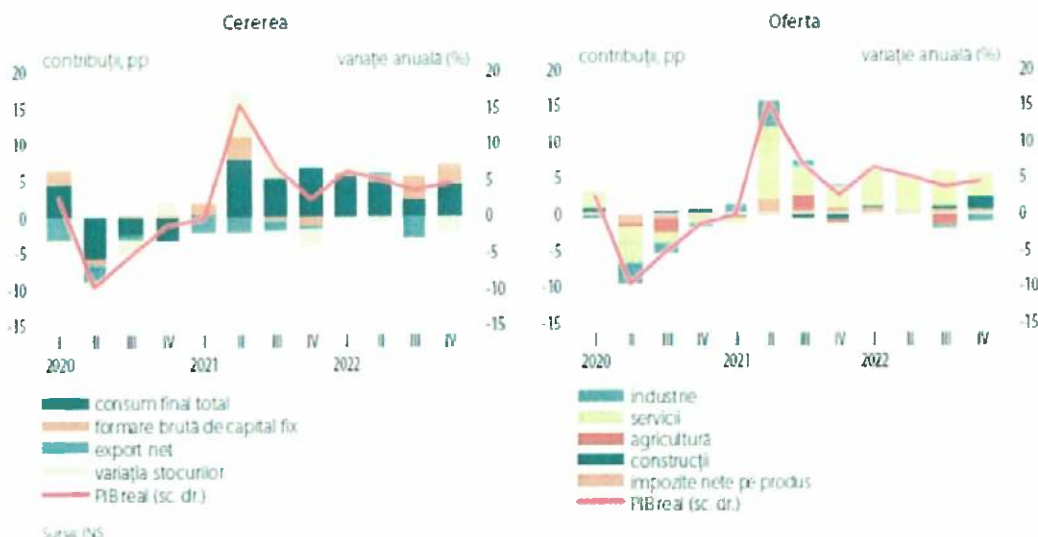
După ce a atins nivelul maxim al acestui ciclu inflaționist în noiembrie 2022, rata anuală a inflației IPC s-a înscris pe o traiectorie descendentă, coborând până la 14,53 la sută în luna martie, cu 2,23 puncte procentuale sub valoarea maximă și, respectiv, cu 1,84 puncte procentuale mai jos față de luna decembrie 2022. Un impact dezinflaționist important a revenit și evoluției prețurilor la energia electrică, ca urmare a extinderii sferei de aplicare a schemei de sprijin pentru plata facturilor începând cu 1 ianuarie 2023. Rata medie anuală a inflației, indicator cu un grad inerent mai ridicat de persistență, și-a continuat traiectoria ascendentă și în trimestrul I, atingând în luna martie 15,3 la sută în cazul indicelui determinat conform metodologiei naționale și 13,2 la sută pentru cel calculat conform structurii armonizate (+1,5 puncte procentuale și, respectiv, +1,2 puncte procentuale față de sfârșitul anului 2022). Riscurile asociate atât direct, cât și indirect, evoluției războiului din Ucraina s-au menținut ridicate, în condițiile în care, cel puțin până la acest moment, acesta nu pare să își fi diminuat din intensitate. De altfel, din perspectiva proiecției, principalele necunoscute continuă să aibă ca resort dominant evoluțiile geopolitice, cu impact potențial resimțit direct pe piețele materiilor prime, importante surse inflaționiste de natura ofertei.



Cererea și oferta

În trimestrul IV 2022, PIB real și-a intensificat ritmul anual de creștere comparativ cu intervalul anterior până la 4,5 la sută, evoluție susținută atât de parcursul ascendent al absorbției interne, cât și de o atenuare a contribuției negative din partea cererii externe nete (Grafic 2.1).

Grafic 2.1. Contribuții la creșterea economică



Investițiile în construcții s-au majorat cu circa 20 la sută față de T4 2021, marcând încheierea unui an deosebit de dinamic la nivelul lucrărilor nerezidențiale și al celor ingineresti (Grafic 2.4). Aceste segmente își vor continua probabil evoluția pozitivă în prima parte a anului curent, deși în cazul celui dintâi se întrevade o anumită temperare de ritm (pe seama efectului de bază). Așteptări favorabile se conturează îndeosebi în domeniul construcțiilor cu destinație comercială (fie spații de mari dimensiuni, fie parcuri de retail), respectiv în cel al infrastructurii de transport (rutier și aerian) și al rețelelor locale (de termoficare, apă și canalizare), în bună măsură pe seama utilizării surselor europene de finanțare.

Piața imobiliară

Pentru prima dată după mulți ani, Bucureștiul a fost depășit de regiunea industrială V-NV, care a concentrat 40% din take-up. Capitala a urmat, cu 33% din volumele închiriate, urmată la mare distanță de regiunea Sud, cu 21%.

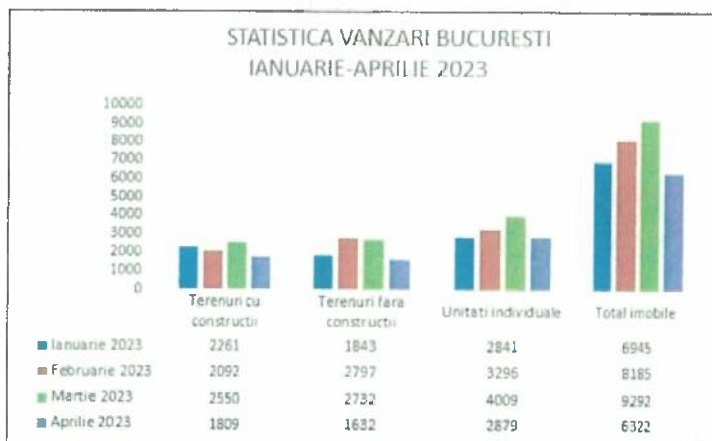
Stocul total de spații moderne din România a depășit 6,86 milioane m² la finele primului trimestru al 2023, jumătate din acesta fiind localizat în București și în împrejurimi. La finele lui martie erau în construcție nu mai puțin de 423.000 m² la nivel național, care urmau să fie livrați până la sfârșitul acestui an. Gradul de neocupare la nivel național este de 4,7%, cu distincția că în Capitală se ridică la 5,7%, iar media pe țară este de 3,7%. Chiriile au crescut ușor în perioada de referință, în medie cu 0,15 euro/m²/lună, până la 4,25 euro/m²/lună.

Cererea de închiriere pentru spațiile de birouri a fost în scădere în primul trimestru al 2023 comparativ cu anul trecut. Chiriașii joacă, se pare, jocul așteptării, apreciază specialiștii CBRE România. Acest lucru,

combinat cu o contracție a spațiului de birouri închiriat, creează premisele creșterii ratei de neocupare în următoarele trimestre ale anului. (<https://traficmedia.ro/cbre-spatiile-industriale-si-logistice-au-dominat-piata-imobiliara-in-q1-2023/>)

Piața terenurilor în București

Conform ANCPI (Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară), dinamica tranzacțiilor din București în perioada ianuarie-aprilie 2023, ne arată o evoluție oscilantă a vânzărilor, cele mai multe tranzacții au fost efectuate în luna martie, conform diagramei de mai jos:



Sursa informații: <https://www.ancpi.ro/statistici/>

Conform unor date publicate de ziarul Bursa în aprilie 2023, piața terenurilor din București a asistat la o reluare a apetitului din partea majorității jucătorilor de pe piață, în pofida incertitudinii legate de anularea/suspendarea planurilor urbanistice zonale și a războiului din Ucraina, în afară de șocul inițial simțit imediat după conflație. Contrar estimărilor inițiale, investitorii nu s-au mutat în zonele limitrofe din Ilfov pentru a evita situația incertă a autorizațiilor din București. În schimb, fie au ales să aștepte ca situația să se clarifice, fie și-au continuat achizițiile atunci când prețurile terenurilor erau favorabile. Din acest motiv, activitatea pe piața terenurilor din Ilfov a fost relativ stagnantă în 2022, cu o ușoară scădere de aproape 2% față de anul precedent. Cu toate acestea, anularea planurilor urbanistice zonale a avut unele repercusiuni pe piața din capitală, dezvoltatorul spaniol Gran Via anunțându-și ieșirea din România și citând situația actuală a planificării în București ca fiind cauza plecării. Toate acestea par să fie mai evidente după primele trei luni ale anului 2023, când tranzacțiile cu terenuri au înregistrat o scădere de 30% comparativ cu primul trimestru din 2022 în București și de 44,6% în Ilfov.

Cele mai mari tranzacții cu terenuri din București și Ilfov în 2022 au totalizat peste 200 m EUR. Similar cu 2020 și 2021, prețurile terenurilor au continuat să înregistreze o rată de creștere mai mare decât a celorlalte sectoare imobiliare și peste rata inflației.

Pentru 2023, evoluția pieței terenurilor din București depinde în mare măsură de rezolvarea problemelor legate de blocarea PUZ-urilor. Având în vedere creșterea rapidă a pieței industriale din ultimii ani, principalii jucători de pe piața industrială își vor continua planurile de expansiune prin achiziții de terenuri, atât în București/Ilfov, cât și la nivel național

Sursa : <https://www.bursa.ro/investitiile-pe-piata-imobiliara-din-romania-au-depasit-1-26-miliarde-de-euro-in-2022-bucurestiul-inregistrand-aproximativ-888-milioane-eur-mai-mult-de-jumatate-din-valoarea-acestora-48326942>

Piața specifică este piața terenurilor cu suprafețe mici cuprinse în intervalul 300 mp-1.000 mp. Aria de piață este zona centrală a municipiului București , zona care include: Splaiul Independenței, Bd. Regina Elisabeta, Calea Victoriei, Calea Plevnei, zona Parcul Izvor, Parcul Cișmigiu, Unirii.

Oferta de terenuri similare la vânzare

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

Au fost analizate preturile din zona analizată 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.

În zona analizată au fost identificate oferte active pentru terenuri cu suprafețe cuprinse între 350 mp și 1.100 mp , cu prețuri unitare cuprinse între 1.000 euro/mp și 1.700 euro/mp. Prețurile variază în funcție de suprafața terenului, localizare și de posibilitățile de dezvoltare permise ale zonei de amplasare (rezidențial/comercial). Cele mai relevante oferte sunt prezentate mai jos:

Localizare	Suprafata	Pret unitar Euro/mp	link
Teren situat in zona Victoriei/Buzesti.	430	1,512	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/cismigiu/teren-constructii-de-vanzare-X64O13015?lista=309089318&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&ioidviz=3876577755
teren liber Sala Palatului/ Ion Câmpineanu	357	1,691	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/cismigiu/teren-constructii-de-vanzare-XV05035K1?lista=309089318&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&ioidviz=3876577755
Teren intravilan Piata Unirii - Mitropolie	1,000	1,000	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/central/teren-constructii-de-vanzare-X74H13018?exprec=recomandate&rec_ref=V0503IVCLBQ&sursa_rec=detalii&ioidviz=3876577755
Teren de vanzare in zona Cismigiu	1,106	1,175	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/cismigiu/teren-constructii-de-vanzare-XE1N1300L?lista=309089318&harta=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&ioidviz=3876577755
Teren ultracentral Stirbei Voda Plevnei	650	1,108	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/cotroceni/teren-constructii-de-vanzare-X3O20300F?lista=316106446&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&ioidviz=3876577755
Teren constructii amplasat ideal/ zona bd Natiunile Unite	517	1,064	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/unirii/teren-constructii-de-vanzare-X6VA0300T?lista=316106446&listing=1&pagina=lista&ioidviz=3876577755
Teren Ultracentral Piata Constitutiei - bd Constitutiei/bd Natiunile Unite	965	1,242	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/ultracentral/teren-constructii-de-vanzare-XDMJ1300C?lista=316562705&harta=1&pagina=lista&ioidviz=3876577755

Au rezultat următorii indicatori :

Indicator	Oferta euro/mp
Maxim	1,691
Minim	1,000
Mediana	1,175
Media	1,256

Cererea de terenuri la cumpărare

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

Cererea potențială este moderată, din analiza zonei de amplasament nu există foarte multe terenuri libere, iar 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, posibila utilizare) cererea potențială este redusă.

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 aceea 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 valabil la data evaluării.
- Analizând împrejurimile și amplasarea terenului, în opinia evaluatorului utilizarea rezonabilă este de teren dezvoltare spații rezidențiale sau comerciale. S-a ținut cont de faptul că:

- Proprietatea subiect face parte din domeniul public al statului, cu restricții legale privind utilizarea și transferul de proprietate.

- Zona de amplasare, suprafața terenului și indicatorii urbanistici permit edificarea construcțiilor cu utilizare mixtă : rezidențială și/sau comercială.

- 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 rezidențial și/sau comercial.**

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.

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

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.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

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

Evaluarea terenului liber

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

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

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

Pentru evaluarea terenului subiect în baza prevederilor din STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022, a fost utilizată Abordarea prin piață- 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 6/7 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).

	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Tip (tranzacție/ofertă)	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Localizare	teren intravilan Piața Unirii - Mitrănolie	teren de vânzare în zona Cismigiu	teren ultracentral Stirbei Voda Plevnei	teren construcții amplasat ideal/ zona bd. Națiunile Unite
Data ofertei	iulie 2023	iunie 2023	iulie 2023	iulie 2023
Pret total ofertă (euro)	1,000,000 €	1,300,000 €	720,000 €	550,000 €
Suprafața teren (mp)	1,000	1,106	650	517
Pret unitar (euro/mp)	1,000 €	1,175 €	1,108 €	1,064 €
Destinație	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Categorie de folosință	curți construcții	curți construcții	curți construcții	curți construcții
Drum de acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Utilități	toate	toate	toate	toate
Topografie	plana	plana	plana	plana
Nr. deschideri	2 deschideri	1 deschidere	1 deschidere	1 deschidere
Lungime deschidere (m)	16	17	18	36
Lungime teren (m)	63	65	36	14
Forma terenului	0.26	0.26	0.50	2.51
Construcții pe teren	nu	da-demolabila	da-demolabila	nu
CUT	0	0	2.5	2
POT	0%	0%	70%	65%
PUZ/PUD	0%	0%	0%	0%
Drept de proprietate	absolut	absolut	absolut	absolut
Restricții legale	fara	fara	fara	fara
Condiții de finanțare	fara	fara	fara	fara
Link	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucuresti/central/teren-construcții-de-vanzare-X74H13018?exprec=recomandate&rec_ref=V0503IVCLBQ&sursa_rec=detalii&imoidviz=3876577755	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucuresti/cismigiu/teren-construcții-de-vanzare-XE1N1300L?lista=30908931&harta=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3876577755	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucuresti/cotroceni/teren-construcții-de-vanzare-X3O20300F?lista=316106446&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=316106446	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucuresti/unirii/teren-construcții-de-vanzare-X6VA0300T?lista=316106446&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3876577755

Observații

- Toate ofertele au fost verificate de evaluator telefonic si identificate si din punct de vedere fizic (localizate).
- Marja de negociere a fost estimata, in baza discuțiilor telefonice avute de Evaluator cu proprietarii între -10% din prețul de oferta.
- Criteriul de comparație (parametrul relevant) luat in calcul in grila de comparații a fost preț 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" a fost ajustată comparabila C1(amplasata la distanță și pe o stradă secundară), în baza analizei analizelor datelor secundare din piață.
3. Pentru elementul "suprafața"- s-au aplicat ajustări pentru toate comparabilele, acestea fiind superioare față de subiect. Ajustarea s-a făcut procentual, pe baza diferenței de suprafață dintre Comparabila 2 și Comparabila 3
4. Pentru elementul "deschidere" au fost ajustate comparabilele 2,3 și 4 acestea fiind inferioare față de subiect- având doar 1 deschidere. Ajustarea s-a făcut pe baza analizei perechilor de date C1 și C4, cu un procent de 5%.
5. Pentru "construcții pe teren" au fost ajustate Comparabilele C2 si C3 care au construcție demolabilă pe teren. S-a considerat un preț de 50 euro/mp pentru demolare și debarasare moloz.

S-a estimat valoarea de piață a proprietății subiect corespunzătoare celei mai mici ajustări brute efectuate, rezultând o valoare unitară de 1.000 euro/mp :

	Euro	Lei
Valoare unitară obținută	992.6	
Valoare rotunjită (euro/mp)	1,000	4,920
Valoarea teren	424,000	2,085,995
<i>Curs euro la data evaluării</i>	<i>4,9198</i>	
<i>Data evaluării</i>	<i>25.07.2023</i>	

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

3.2. Reconcilierea valorilor si analiza rezultatelor

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

- Adecvarea - Atunci când există informații de piață disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată pentru estimarea valorii de piață.
- Precizia - mare deoarece sunt utilizate informații din piață valabile la data evaluării
- 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 activul 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 teren intravilan curți construcții în suprafață de 424 mp, cu număr cadastral 239390, înscris în Cartea Funciară 239390 a sectorului 5, București situat în Splaiul Independenței nr.34-36, sector 5, București este următoarea :

	Euro	Lei
Valoare justă unitară(euro/mp)	1.000	4.920
Valoarea justă teren	424.000	2.085.995

Curs euro la data evaluării 4,9198 lei/1 euro
Data evaluării 25.07.2023

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 – Grila de piață, date și informații din piață utilizate în evaluare

Grila de piață

Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Descriere comparabile	Splaiul Independentei nr.34-36, sector 5	Teren curți construcții drum asfaltat Suprafața de 1000 mp Amplasare Teren intravilan Piata Unirii - Mitropolie	Teren curți construcții drum asfaltat Suprafața de 1106 mp Amplasare Teren de vanzare in zona Cismigiu	Teren curți construcții drum asfaltat Suprafața de 650 mp Amplasare Teren ultracentral Stirbei Voda Plevnei	Teren curți construcții drum asfaltat Suprafața de 517 mp Amplasare Teren construcții amplasat ideal/ zona bd Nafunile Unite
Pret total oferta (euro)		1,000,000 €	1,300,000 €	720,000 €	550,000 €
Suprafața teren (mp)	424.00	1,000.00	1,106.00	650.00	517.00
Urbanism	CP1	CP1	CP1	0	CP1
Pret unitar (euro/mp)		1,000 €	1,175 €	1,108 €	1,064 €
	Link	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-terenuri-construcii/bucuresti/central/teren-construcii-de-vanzare-X74H13018?exprec=recomandate&rec_ref=V0503IVCLBQ3	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-terenuri-construcii/bucuresti/cismigiu/teren-construcii-de-vanzare-XE1N1300L?lista=30908931&harta=1&pagina=lista&slat	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-terenuri-construcii/bucuresti/cotroceni/teren-construcii-de-vanzare-X3C20300F?lista=316106446&listing=1&pagina=lista&slat	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-terenuri-construcii/bucuresti/unirii/teren-construcii-de-vanzare-X6VAQ300T?lista=316106446&listing=1&pagina=lista&imoid
Tip		oferta	oferta	oferta	oferta
Pret oferta (euro/mp)		1,000 €	1,175 €	1,108 €	1,064 €
Explicatie ajustari		Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor
in %		-10%	-10%	-10%	-10%
in €		-100.00 €	-117.54 €	-110.77 €	-106.38 €
Pret ajustat (Euro/mp)		900 €	1,058 €	997 €	957 €
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIEI					
Data ofertei		iulie 2023	ianie 2023	iulie 2023	iulie 2023
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)		900.00 €	1,057.87 €	996.92 €	957.45 €
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)		900.00 €	1,057.87 €	996.92 €	957.45 €
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)		900.00 €	1,057.87 €	996.92 €	957.45 €
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)		900 €	1,058 €	997 €	957 €
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
Localizare	Splaiul Independentei nr.34-36, sector 5	Teren intravilan Piata Unirii - Mitropolie Zona inferioara. Ajustare pozitiva pe baza analizei datelor secundare	Teren de vanzare in zona Cismigiu Zona similara Nu s-au aplicat ajustari	Teren ultracentral Stirbei Voda Plevnei Zona similara Nu s-au aplicat ajustari	Teren construcții amplasat ideal/ zona bd Nafunile Unite Zona similara Nu s-au aplicat ajustari
Explicatie ajustari					
in %		20%	0%	0%	0%
in €		175.65 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Destinatie	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Explicatie ajustari		relativ Similar fără ajustări	relativ Similar fără ajustări	relativ Similar fără ajustări	relativ Similar fără ajustări
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Categorie de folosinta	curți construcții	curți construcții	curți construcții	curți construcții	curți construcții
Explicatie ajustari		relativ Similar fără ajustări	relativ Similar fără ajustări	relativ Similar fără ajustări	relativ Similar fără ajustări
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Drum de acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
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 €

Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Descriere comparabile	Splaiul Independentei nr.34-36, sector 5	Teren curti constructii drum asfaltat Suprafata de 1000 mp Amplasare Teren in iravilan Piata Unirii - Mitropolie	Teren curti constructii drum asfaltat Suprafata de 1106 mp Amplasare Teren de vanzare in zona Cismigiu	Teren curti constructii drum asfaltat Suprafata de 650 mp Amplasare Teren ultracentral Strbei Voda Plevnei	Teren curti constructii drum asfaltat Suprafata de 517 mp Amplasare Teren constructii amplasat ideal/ zona bd Nafunile Unite
Utilitati in % in €	toate 0% 0.00 €	toate 0% 0.00 €	toate 0% 0.00 €	toate 0% 0.00 €	toate 0% 0.00 €
Topografie Suprafata teren (mp) Diferenta de suprafata Explicatie ajustari in % in €	plana 424	plana 1,000 -576 Ajustare pe baza diferentei intre comparabilele C 2 si C 3 -8% -83.06 € 992.59 €	plana 1,106 -682 Ajustare pe baza diferentei intre comparabilele C 2 si C 3 -9% -96.72 € 961.15 €	plana 650 -226 Ajustare pe baza diferentei intre comparabilele C 2 si C 3 -3% -30.20 € 966.72 €	plana 517 -93 Ajustare pe baza diferentei intre comparabilele C 2 si C 3 -1% -11.94 € 945.51 €
Deschidere Lunolme deschidere (m) Lungime teren (m) Explicatie ajustari in % in €	2 deschideri 21.5 19.7	2 deschideri 16 63 relativ similar fără ajustari 0% 0.00 €	1 deschidere 17 65 Inferior. Ajustare pe baza analizei perechilor C1 si C4 5% 47.86 €	1 deschidere 18 36.1 Inferior. Ajustare pe baza analizei perechilor C1 si C4 5% 48.13 €	1 deschidere 36 14 Inferior. Ajustare pe baza analizei perechilor C1 si C4 5% 47.08 €
Constructii pe teren Suprafata constructii (mp) Explicatie ajustari in % in €	nu	nu 0 Similar fără ajustari 0.0% 0.00 €	da-demolabila 100 Inferior ajustare pozitiva pentru estimare costuri demolare 0.4% 4.52 €	da-demolabila 97 Inferior ajustare pozitiva pentru estimare costuri demolare 0.7% 7.46 €	nu 0 Similar fără ajustari 0.0% 0.00 €
Preț ajustat (Euro/mp)		993 €	1,014 €	1,022 €	993 €
Ajustare totală netă (vanz)		92.59 € 10.29%	-44.34 € -4.19%	25.39 € 2.55%	35.14 € 3.67%
Ajustare totală brută		258.71 €	149.10 €	85.80 €	59.01 €
Ajustare totală brută (% din pret vanz)		28.75%	14.09%	8.61%	6.16%
Preț ajustat (euro/mp)*	992.6 €	992.6 €	1,013.5 €	1,022.3 €	992.6 €
Numar ajustari		2	3	3	2

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

	Euro	Lei
Rezultat unitar obtinut	992.6	
Rezultat unitar rotunjit	1,000	4,920
Valoare totala	424,000	2,085,995

Data evaluarii
Curs BNR euro/leu

25.07.2023
4.9198

Comparabile utilizate

Comparabila 1

link https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/central/teren-constructii-de-vanzare-X74H13018?exprec=recomandate&rec_ref=V0503IVCLBQ&sursa_rec=detalii&imoidviza3876577255

Teren intravilan Piata Unirii - Mitropolie

1.000.000 €



Ion Ionut Marian
AGENCY REAL ESTATE DEVELOPMENT

0731 602 907

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

Piata Unirii in spate la Mitropolie. Str. Ciampului. Interzicere untrare teren intravilan constructii. Invald si suprafata de 1000mp. deschidere aproximativ 16 metri la strada.

Terenul este compus din doua loturi alipite, unul de 56,0 metri cu deschidere de aproximativ 16 metri la Str. Ciampului iar celalalt avand suprafata de 440 metri, deschidere de aproximativ 10 metri. La strada Principalea Unirii. Terenul dispune de toate utilitatile: apa, gaz, curent electric, canalizare.

Pret 1.000.000 €

Specificatii

Suprafata teren	1000 mp
Tip teren	constructii
Clasificarea teren	intravilan
Front strada	16 m
Nr fronturi	2

Comparabila 2

link

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/bucuresti/cismigiu/teren-construcii-de-vanzare-XE4N1300L?lista=309029318&harti=1&pagina=lista&sl=lista&sl=lista&moidviz=187857759>

Teren vanzare Popa Tatu 1.300.000 €



Cristian Marinou
0727 ...
Trimiteti linkul unui prieten pe
WhatsApp Facebook Messenger Email Print

Specificatii

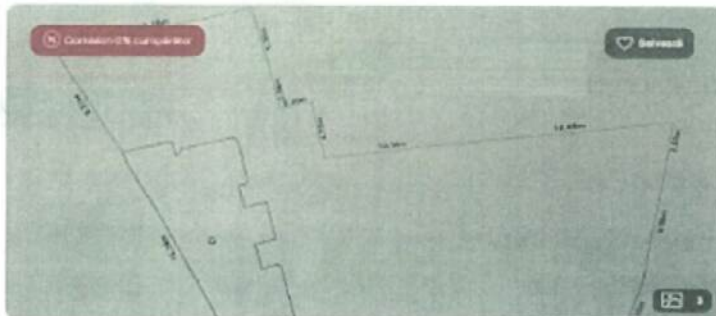
Suprafata teren	1100 mp
Tip teren	constructie
Clasificarea teren	intravilan
Regimul de folosinta	17 m
Nr. etaje in	1

Comparabila 3

link

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/cotroceni/teren-constructii-de-vanzare-X3020300F?lista=316106446&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=387657755>

Teren ultracentral Stirbei Voda Plevnei ideal rezidenta birouri clinica 720.000 €



Elisba Teodorescu
0766
Trimiteti mesaj
Trimiteti linkul unui prieten pe
WhatsApp Facebook Messenger Email Print

Terenul este foarte bine amplasat, lângă Opriș-Boriana. Se poate construi un P+1. Este ideal pentru un birou cu apartament și spații comerciale - un birou de birouri, o clinica. Pe teren există o construcție demolabilă, care amprenta sa este de 97mp. Pentru mai multe informații sau să trimiteți email.

Specificații

Suprafata terenului	650 mp
Tip teren	constructii
Clasificarea terenului	Intravilan
Suprafata constructiilor	97 mp
Dimensiunile constructiilor	38 m
Numar etaje	1
U.S.T.	70%
C.M.T.	> 5
Statut teren urbanistic	P+1 G

Comparabila 4

link

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/unm/teren-constructii-de-vanzare-x6VA0300T?lista=316106446&listing=1&pagina=lista&imoidviz=387657755>

TEREN CONSTRUCTII AMPLASAT IDEAL

550.000 € / m²



HOME & OFFICE HEADLINE GROUP

0749 444 444
www.imobiliare.ro

Trimiteti mesaj

Trimiteti linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Email Print

Teren cuprins în zona

- 1. Subzona de construcții care să aibă în vedere zona de construcții în cadrul zonei de construcții care să aibă în vedere zona de construcții în cadrul zonei de construcții...
- 2. Zona de construcții care să aibă în vedere zona de construcții în cadrul zonei de construcții...
- 3. Zona de construcții care să aibă în vedere zona de construcții în cadrul zonei de construcții...

[vezi mai multe](#)

Specificații

Suprafață teren	517 mp
Tip teren	construcție
Stare teren	în construcție
Înălțime teren	36 m
Număr etaje	1
Clasă	A++
Clasă	2
Destinație teren	PUG

ANEXA 3 – Documente puse la dispoziție de Client



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 5

CARTE FUNCİARĂ NR. 239390
COPIE

Carte Funciară Nr. 239390 București Sectorul 5

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. București Sectorul 5, Splaiul Independenței, Nr. 34-36, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	239390	424	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
39295 / 17/09/2020		
Hotarare Judecatoreasca nr. 407, din 26/03/1937 emis de TRIBUNALUL ILFOV; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Declaratie, din 01/07/2020 emis de SC CORNEL&CORNEL TOPOEXIM SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 14/01/2021 emis de SC Cornel&Cornel Topoexim SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Cerere de receptie, din 01/07/2020 emis de SC CORNEL&CORNEL TOPOEXIM SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. adresa 1772818, din 14/01/2021 emis de SC Cornel&Cornel Topoexim SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Inventar Coordonate, din 01/07/2020 emis de SC CORNEL&CORNEL TOPOEXIM SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 01/07/2020 emis de SC CORNEL&CORNEL TOPOEXIM SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. borderou, din 14/01/2021 emis de SC Cornel&Cornel Topoexim SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Memoriu tehnic, din 01/07/2020 emis de SC CORNEL&CORNEL TOPOEXIM SRL; Act Administrativ nr. 39295, din 17/09/2020 emis de AVIZAT DE OCPIB SERVICIUL CADASTRU; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Borderou, din 01/07/2020 emis de SC CORNEL&CORNEL TOPOEXIM SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Adresa primarie, din 14/01/2021 emis de SC Cornel&Cornel Topoexim SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Calcul Analitic, din 01/07/2020 emis de SC CORNEL&CORNEL TOPOEXIM SRL; Act Administrativ nr. 1772818/14563, din 27/11/2019 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI; Inscris Sub Semnatura Privata nr. memoriu tehnic, din 14/01/2021 emis de SC Cornel&Cornel Topoexim SRL; Act Administrativ nr. 9693, din 06/08/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI, CIF:4267117, (domeniu public)		

C. Partea III. SARCINI

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

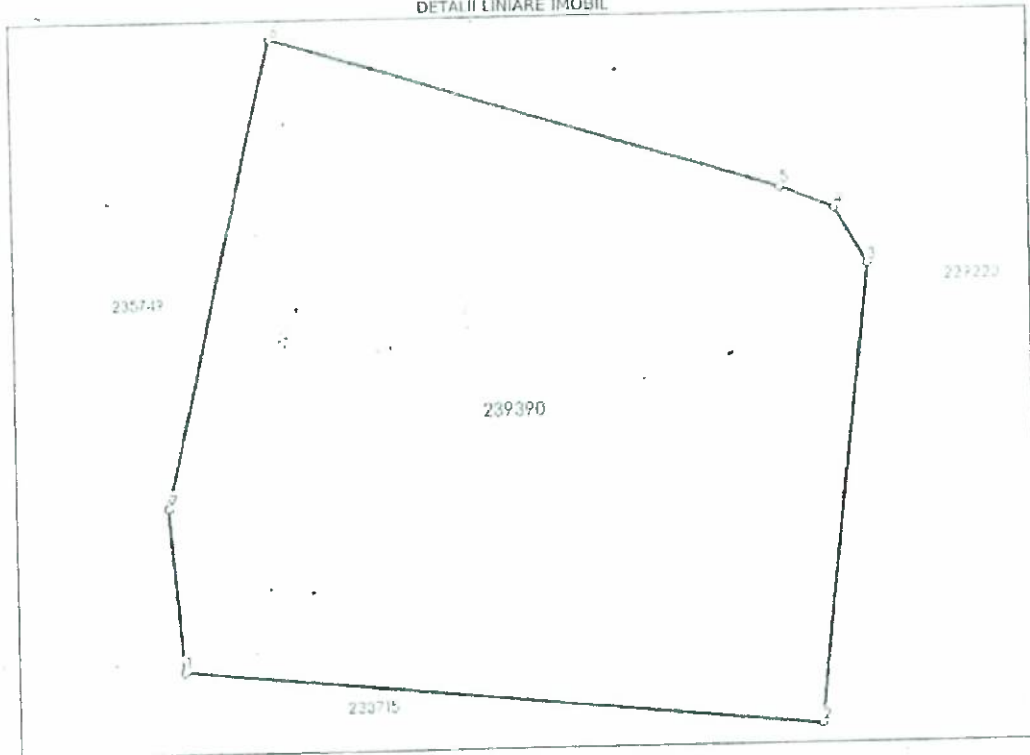
Carte Funciară Nr. 239390 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 5
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
239390	424	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	424	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	21.524
2	3	15.69
3	4	2.191
4	5	2.018
5	6	17.813
6	7	16.169

Carte Funciară Nr. 239390 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul J

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
7	-1	5.537

** 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.



PRIMĂRIA M. UNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu
 Serviciul Cadastru

CONFORM CU
EXEMPLARUL
AFLAT ÎN BAZA
REGISTRULUI DE DATE

Număr: 1772818/14563/Data: .2019

Către,

Serviciul Evidență Patrimoniu

Urmare cererii nr.1772818/14563/30.09.2019, referitoare la "istoricul de adresă al imobilului situat în București, Strada Gutenberg nr.5-7, sector 5", urmare verificărilor efectuate și evidențelor deținute până în prezent, vă aducem la cunoștință următoarele:

1. Strada situată în București sector 5, care poartă denumirea de Strada Johannes Gutenberg (Conform Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr.436/26.07.2018 privind aprobarea Nomenclatorului stradal al Municipiului București), cunoscută și ca strada Johann Gutenberg/strada Gutenberg, a purtat denumirea de **Str. Imprimeriei**.

Strada (reprezentând drum public din interiorul localității, indiferent de denumire: strada, bulevard, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță, etc. conform Ordonanței Guvernului României nr.7/2010, art.8, pct.1, alineatul "c") din București, sectoarele 1, 5 și 6, care poartă denumirea de Splaiul Independenței (conform Procesului Verbal nr. 6/11.12.1929 al Comisiei de Nomenclatură și a Deciziei Consiliului Popular al Municipiului București nr. 464/1990), anterior a purtat următoarele denumiri: Str. Mihai Vodă , Str. Arhivelor, Str. G-ral Magheru , Str. Dr. Davila, Str. Pirotehniei, Str. Regele Carol I, Spl. Imprimeriei, Str. Ciurel, Str. M. Kogălniceanu, Splaiul Independenței, Splaiul Abatorului, Splaiul Unirii.

Cele două străzi sunt distincte.

2. Imobilul marcat pe planul topografic scara 1:500 cu nr. 34-36 pe Splaiul Independenței a figurat cu următoarele adrese poștale:

- la nivelul anului 1899,
 - "nr. nou 8 pe Spl. Imprimeriei"
 - "nr. nou 7 pe Spl. Imprimeriei";
- la nivelul anului 1931,
 - "nr. nou 34 pe Splaiul Independenței - nr. vechi 8-10 pe Spl. Imprimeriei, cu mențiunea «nr.10 la purtat neoficial»"
 - "nr. nou 36 pe Splaiul Independenței - nr. vechi 7 pe Spl. Imprimeriei"
- la nivelul anului 1930,
 - "nr.vechi 51 – nr.nou 5 pe Str. Imprimeriei"
 - "nr.vechi 53 – nr.nou 7 pe Str. Imprimeriei"
- la nivelul anului 1948,
 - "nr.actual 5 pe Str. Gutenberg, cu mențiunea «teren viran»"
 - "nr.actual 7 pe Str. Gutenberg, cu mențiunea «teren viran»"

-potrivit evidențelor cadastrale întocmite în anul 1986, a fost consemnat imobil cu nr. 34-36 pe Splaiul Independenței, sector 5.

Prezenta servește numai la istoricul adresei poștale și nu conferă niciun alt drept.

Cu stimă,

Șef serviciu cadastru,

ing.-Dragoș RENAUD

Întocmit,

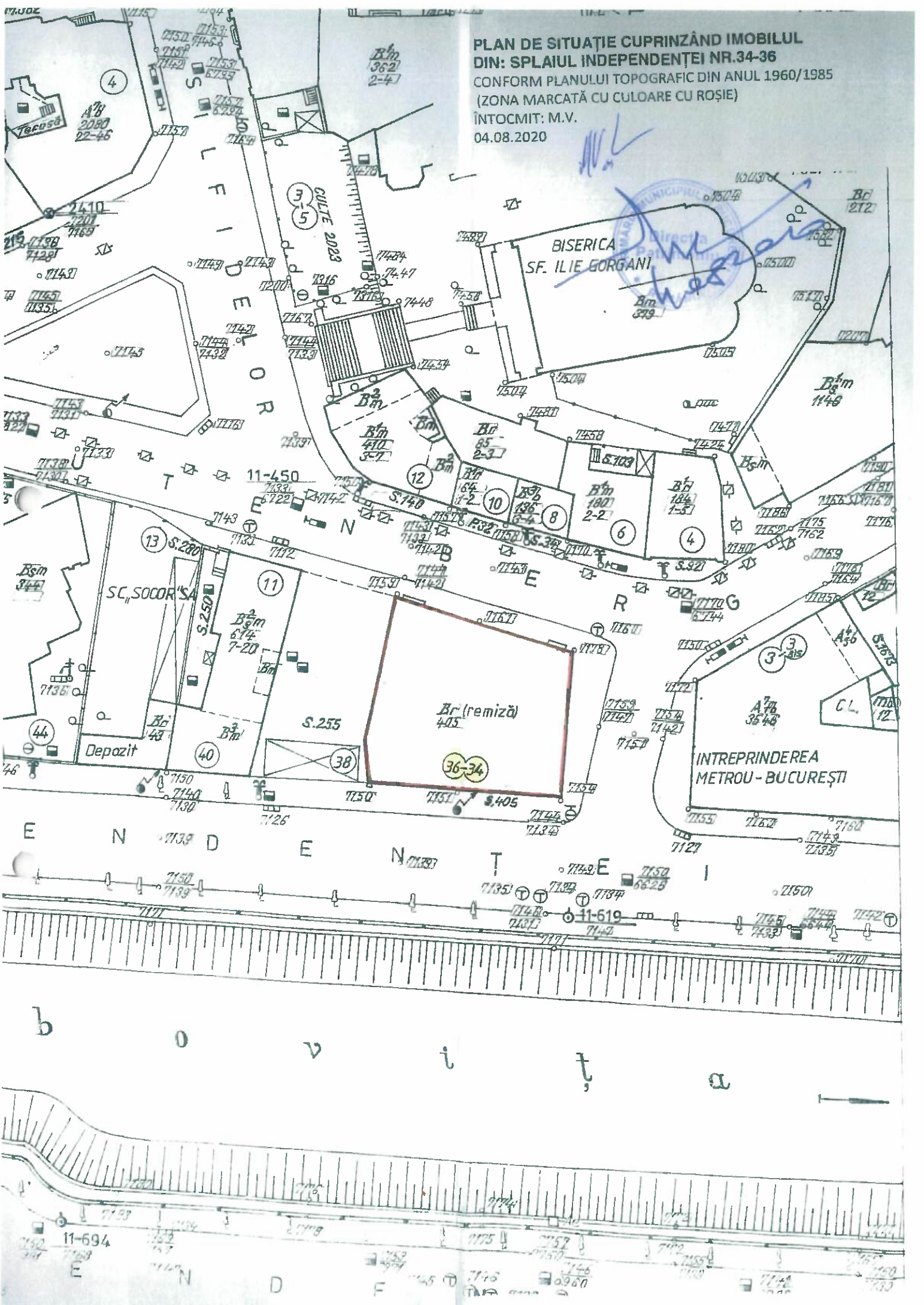
Expert superior

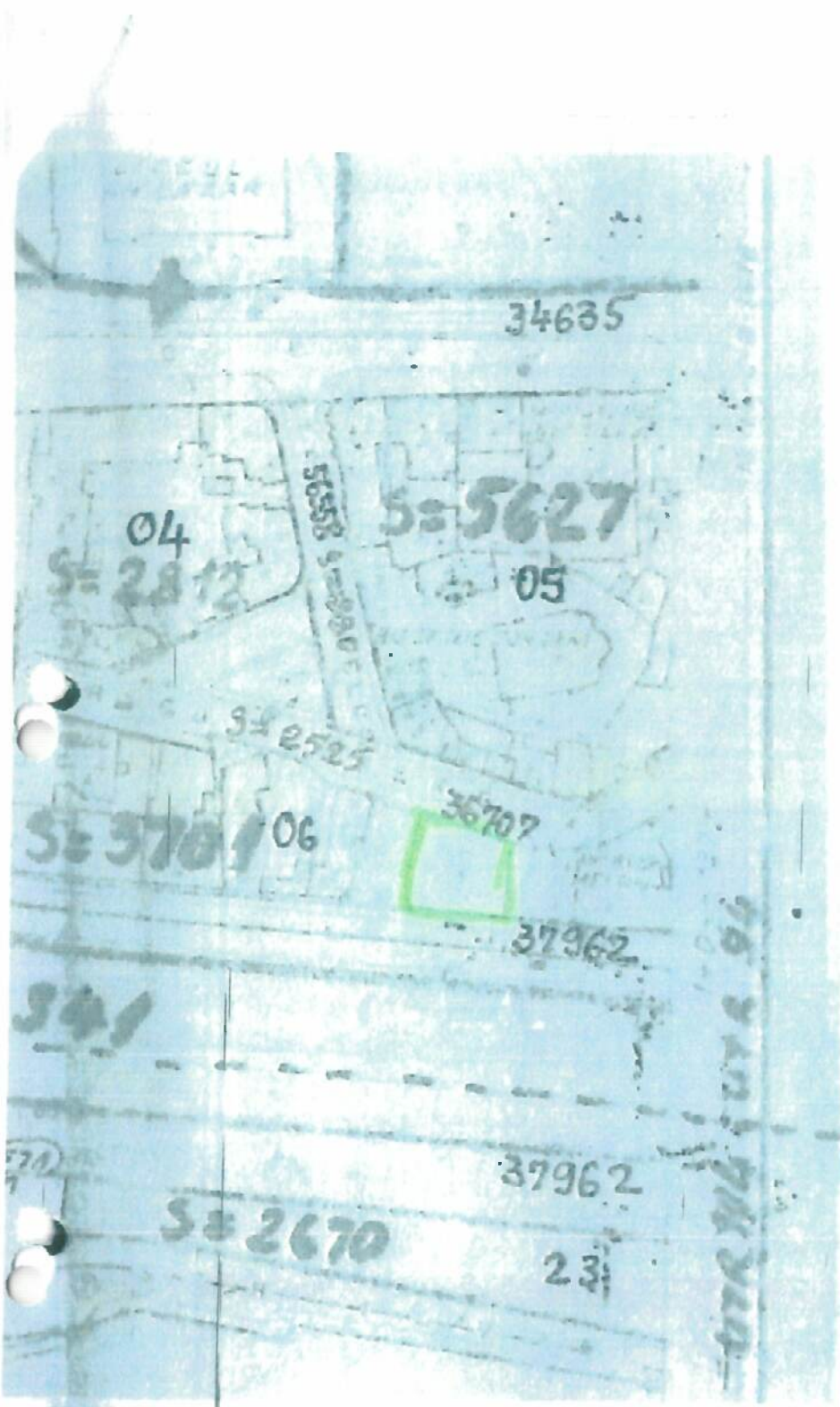
ing. Mitrana CHIOVEANU

Data:06.11.2019 / 2ex.



PLAN DE SITUAȚIE CUPRINZÂND IMOBILUL
DIN: SPLAIUL INDEPENDENȚEI NR.34-36
CONFORM PLANULUI TOPOGRAFIC DIN ANUL 1960/1985
(ZONA MARCATĂ CU CULOARE CU ROȘIE)
ÎNTOCMIT: M.V.
04.08.2020





MDC

CONFORM CU
EXEMPLARUL
AFIAT IN BAZA
NOASTRA DE DATE

Navigation icons: Home, Back, Forward, Search, Close

SI IMPRIMĂȚI

55

53

51

CHEUL SPĂLĂUTĂ IMPRIMĂ

CONFORM CU
EXEMPLARUL
AFILAT IN BAZA
ROSIARA DE DATE

BISERICA
SF ILIE GORBAN
IEP00712

STR.

INTREPRINDEREA
METROU BUCURESTI

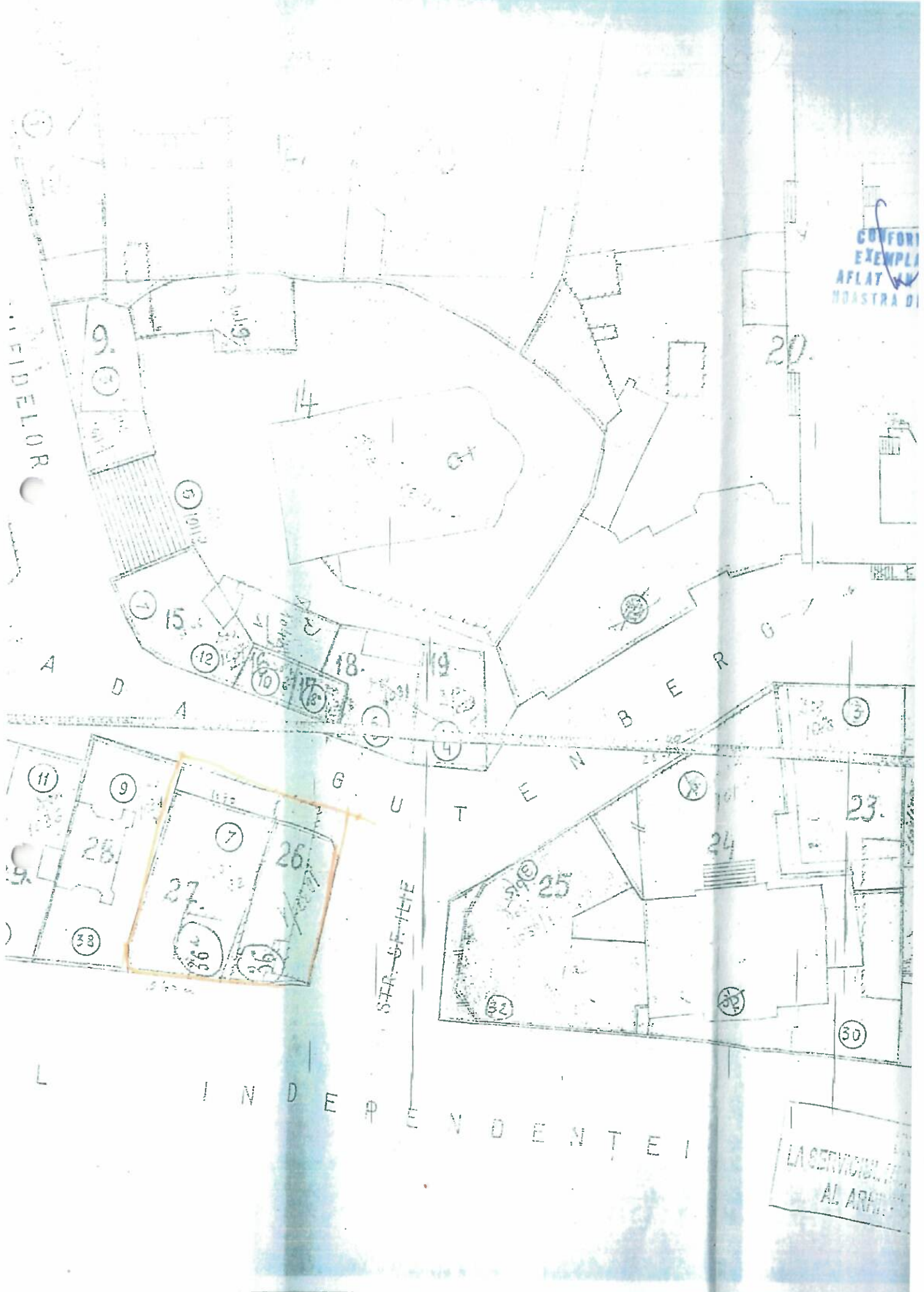
INTREPRINDEREA
METROU BUCURESTI



Nr Inregistrare: R. 208
Copie conforma cu exemplarul din arhiva OCPI -
Bucuresti, eliberata la data de
anul ou ghanta nr.
Referent

FIDELOR

CONFORT
EXEMPLU
AFILAT
NOASTRA DI



20.

A D A G U T E N B E R G

L I N D E P E N D E N T E I

LA SERVICIU
AL ARHIT.

Jurnal Nr. 74/5

1957 Martie 25

Secțiunea civilă Nr. 1

Tribunalul

Pentru motivele care se vor vedea

la numele legii

Hotărăște :

CONFORM CU
EXEMPLARUL
AFILAT IN BAZA
CARTII DE DATE

Admite cererea făcută de Dl. Prin Procuror al Tribunalului
cu adresă Nr. 22674/957 înveș. la Nr. 8985/957, și în consecință
Declină cu opoziție pentru cauză de ne-litesc publică
din București etc. încheierea Nr. 7, pronunțată de Jui. Jucă
Georgescu în contestațiile planului al cauzărilor date deose
se vor aduce în discuție și peș. art. 20 din legea de
procedură civilă din 1957 înveș. și înveș. art. 20 din
din Legea Procedurii civile din 1957 și înveș. art. 20 din
Legea de procedură civilă din 1957 înveș. și înveș. art. 20 din
Legea de procedură civilă din 1957 înveș. și înveș. art. 20 din
Legea de procedură civilă din 1957 înveș. și înveș. art. 20 din

Ca rezumat,

Acte și actiuni de ne-litesc publică din 25 Martie 1957.

- ca) Ovidiu Șuciu
- ca) Paul Măgala

6 copii,

ca) S. Grigorescu

C R R F

Tribunalul Ilfov Secți. IV C. C.

Prezente copii fiind conforme cu originalul sînt în de
rul noștrii Tribunalului cu Nr. 1484/957, se legitimează de noi
harta similară pentru comunicarea conform legii de procedură



[Handwritten signature]

Adunare publică nr. 25 Januaria 1986
Sala de ședințe nr. 20

CONFORM CU
EXEMPLARUL
AFLAT ÎN BAZA
DE DATE

Președintă dl. primar Dem. Anastasescu, -

* Membri prezenți: Anghelovici George, Ardeleanu Alexandru, Atanu
Pompiliu, Chiriac Frumuzache, Dobrescu Radu, Dumitrescu Vasile, Frunz
Petre, Gall Stefan, Lascu Aurel, Serbănescu Pandele, Tudorache Stefan
Vasilescu Vasile, Dr. Iordan Soimu Minciulescu, Mihail Popescu. -

Membri absenți: Berceanu Mihail, Constantinescu Manole, Dohre
Dem. Tănăsescu D.D., Vasilescu N. Văraru. -

Constatăndu-se numărul membrilor cerut pentru a se putea de
Având în vedere raportul serviciului contencios, înregistrat
nr. 2156/101A/937 și deciziunea consiliului comunal nr. 109 din 31
1986;

Având în vedere că formalitățile prescrise de legea de ex
re pentru cauză de utilitate publică, au fost satisfăcute;

Consiliul comunal,

Decide declararea de utilitate publică și exproprierea im
lului din București, str. Imprimeriei nr. 7, proprietatea d-ului Nicu
G. Georgescu, teren în suprafață de 252,24 mp. pe prețul de lei 1.0
(una mie) mp. plate urmând a fi suportată de municipiu. -



[Handwritten signature]

SECRETAR GENERAL,

Nr. 2156/101A/937

CONFORM CU
EXEMPLARUL
AFILAT IN BAZA
DATE

STAZIA 1000000
STAZIA 1000000
STAZIA 1000000

1. Vasile Alexandrescu delegatul serv. Exproprietari din
Direcțiunea Lucrărilor Tehnice deosebite lângă Primăria Municipiului București
însoțit de Dl. avocat Ioan Lisa, delegatul Direcțiunii Jucătorilor,
în executarea jurnalului cu Nr. 1583/947, al Curții de Apel București
Secția I-a, în procesul de luare în posesie a imobilului din Bucu-
rești Str. Gutenberg Nr. 7 (fostă Imprimeria Nr. 7).

Având în vedere și conținutul deciziei cu Nr. 22/337 a Curții
de Apel București Secția I-a, a fost expropriat pentru cauză de
utilitate publică în vederea degajării bisericii Sf. Ilie Gorgeni,
terenul din București Str. Gutenberg Nr. 7, fost proprietatea Nicole
Gh. Georgescu.-

Având în vedere și conținutul jurnalului cu Nr. 1583 din 18 Noiembrie
1947, al Curții de Apel București Secția I-a, Primăria Municipiului
București prin reprezentanții săi legali a fost trimis în posesia
imobilului expropriat.-

Constatăm că dispozițiunile art. 64 din legea de exproprie
pentru cauză de utilitate publică au fost satisfăcute prin somatic
cu Nr. 35422 din 17 Octombrie 1947, efectuată prin intermediul Comi-
tului de Portare de lângă Prim. 17 av, iar termen legal de înmă-
rea sumei somayuni a expirat fără ca cartea să se fi conformat

Având în vedere și conținutul jurnalului cu Nr. 1583/947 al Curții
de Apel București Secția I-a, și conținutul procesului verbal
și de drept pe Primăria Municipiului București prin reprezentanții
săi legali asupra imobilului (teren) situat în București Str. Gut-
enberg Nr. 7 (fostă Imprimeria Nr. 7) în suprafață de 252,24 m.p., cu
vecinătățile și dimensiunile arătate în actele și planurile de ex-
proprie aflate în dosarul cu Nr. 1583/337, teren fost proprietatea mo-
doșnicului Georgescu și anume: Alex. Georgescu, Maria Georgescu și
Ionel Georgescu, lucrând în baza hotărârilor judecătorești mai sus
arătate și în conformitate cu dispozițiunile art. 64 din legea de exproprie
Drept care am urmat prezentul proces verbal în trei ex-
emplare, dintre care unul s'a aflat la imobilul în cauză iar celelalte

CONFORM CU
EXEMPLARUL
AFILAT LA BAZA
DE DATE

- V. 1. ...
- V. 2. ...
- V. 3. ...
- V. 4. ...
- V. 5. ...
- V. 6. ...
- V. 7. ...
- V. 8. ...
- V. 9. ...
- V. 10. ...
- V. 11. ...
- V. 12. ...
- V. 13. ...
- V. 14. ...
- V. 15. ...
- V. 16. ...
- V. 17. ...
- V. 18. ...
- V. 19. ...
- V. 20. ...

Vote

Principul proprietății expropriate
 în baza Deciziei nr. 22 din 15
 noiembrie 1938 a Curții de Apel din București
 sect. I admită apelul făcut de P.M.F. și
 în alăptare contra deciziei nr. 22 și comutăm
 în Așutiu
 suma de 5000 lei
 din Decizia nr. 22 din 15 noiembrie 1938
 a Curții de Apel din București sect. I
 admită apelul făcut de P.M.F. și
 în alăptare contra deciziei nr. 22 și comutăm
 în Așutiu
 suma de 5000 lei
 din Decizia nr. 22 din 15 noiembrie 1938
 a Curții de Apel din București sect. I
 admită apelul făcut de P.M.F. și
 în alăptare contra deciziei nr. 22 și comutăm
 în Așutiu
 suma de 5000 lei

CONFORM CU
EXEMPLARUL
AFLAT ÎN BAZA
DE DATE

P R O C E S V E R B A L

Astăzi 29 Aprilie 1939

Noi, Primarul General al Municipiului Eucurești, având în vedere procesul verbal din 15 Aprilie 1939 constatator că planul parcelar și toate actele referitoare la exproprierea imobilului situat în Eucurești Splaiul Independenței No.34 și c. fundul în Str. Gutenberg No.5 proprietatea D-nei Alexandrina Lerescu au fost depuse în cancelaria Direcțiunii Contenciosului la dispoziția părților interesate în ziua de 15 Aprilie 1939 și că s'au făcut formale de publicitate.-

Având în vedere că planurile și lucrările au rămas expuse până astăzi, termenul de 10 zile prevăzut de art. 4 și 5 a expirat.-

Având în vedere că în acest timp părțile interesate nu au depus nici o întâmpinare, în conformitate cu art. 6 din legea de expropriere s'a încheiat prezentul proces verbal.-

p PRIMAR GENERAL
(A. Ciutzescu)

p DIRECTORUL CONȚENCIOSULUI

Art. I. General Viteaz
Susurati, lucrari in cadrul...

Avand in vedere...
...in opinia Independentei...

Avand in vedere...
...din
...26 aprilie 1937, prin care s'a constatat utilitatea
...si deciziunea sect. III Albastru No. 12759/751 A/
1937, prin care s'a declarat utilitatea publica a lucrari-
lor de aliniere a Splaiului Independentei ;

Avand in vedere raportul Directiunii Contenciosului
inreg. No. 9498 B/939, din care se constata ca formele de
publicitate cerute de Legea de Expropriere pentru cauza de
utilitate publica au fost indeplinite ;

Avand in vedere masuratorile si evaluările serviciu-
lui din care rezultă următoarele :

Teren in supr. de 194,87 m.p. x 3.000 lei mp. = 584.610 lei

Avand in vedere ca din referatul Serv. Cadastrului
Sect. III Albastru rezultă ca s'a inlocuit de proprietar din
domeniul public teren in suprafata de 4,20 m.p., care urmea
sa se scade din suprafata totala de expropriat, astfel ca
rezultă :

Teren in supr. de 190,67 m.p. x 3.000 lei mp. = 572.010 lei

D E C I D U M :

Art. I. - se expropriează in între sine imobilul, proprie-
tatea d-nei Alexandrina Berescu, situat in Splaiul Indepe-
nentei No. 34 cu fațada in Str. Gutenberg No. 5, fixand pre-
țurile după cum urmează :

Teren in supr. de 190,67 m.p. x 3.000 lei mp. = 572.010 lei

Art. II. - Directiunea Contencios va aduce la indepli-
nirea prezentei decizii.

PRIMARUL MUNICIPIULUI BUCURESTI,

CONFORM CU
EXEMPLARUL
AFLAT IN BAZA
REGISTRULUI DE DATE
Secretar General

Lista bunurilor intrate in patrimoniul primariei
extrase din monitoarele comunale pina la data de 1 Ianuarie 1950

Nr. crt.	Adresa	Proprietar	An monitor	Nr. monitor	Denumirea bunului	Cantitate	U	Anul infiintarii prin decizie	Modul de dobindire	Obs.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Al. Lahovary nr. 27-29	Unirea ind. din Romanita	1938	nr. 43/23 oct	teren	4.64	m.p.	-	expropriere	aliniere
2	Baratiei nr. 23		1938	20 feb/p. 8	teren	170.89	m.p.		expropriere	deschidere Ed. Bati-anti
3	Comuna suburbana Bateasa	Florea F. Sanda	1938	nr. 35/28 aug. /p. 3	teren constructie	346.73 63.96	m.p. m.p.		expropriere	deschidere Ed. din 2005
4	Comuna subarbana Bateasa	Niculae Gh. Stamate	1938	nr. 35/28 aug. /p. 3	teren constructie stare mediana	480 247	m.p. m.p.		expropriere	deschidere Ed. din 2005
5	Comuna suburbana Bateasa	Vladimir Kristof	1938	nr. 35/28 aug. /p. 3	teren	64	m.p.		expropriere	deschidere Ed. din 2005

CONFORM CU
EXEMPLARUL
AFILAT IN BAZA
DE DATE

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
203	Cartea Demostene nr. 89	dl. N. Petrescu	1939	nr. 14/29 oct/p.8	teren constructie	365.08 m.p. 75.00 m.p. 12 m.l.	m.p. m.p. m.l.	dec. nr. 134/937 sect. III Albăstari; dec. nr. 56704/316 Lic/939	Aviz nr. 134/937	11
204	30 inotile - str. Gen. Medic Demostene - str. Dr. Boicescu - str. Carol Davila General Eremia		1939	nr. 26/23 sep./ p.6-7						
205	Gigorescu nr. 3 colt cu str. Cehamb nr. 10	dna Coralia A.D Xenopol	1939	nr. 26/25 Simn. /p.6-7	teren impregun- mure cu sralaj	50.6 m.p. 16.82 m.l.	m.p. m.l.		expozitie	
206	Gutenberg nr. 5 cu <u>Andul in Splaiul</u> Independentei nr. 34	dna Alexandra Letrescu	1939	nr. 10 5 mar./ p.7				dec. nr. 69/26 apr./1937 Cons. Comm. Sect. III albastru	expozitie	
207	Dr. Roncejod nr. 29	dl. Eustachiu Lucacopol	1939	nr. 31/30 iul./ p.5	teren	33.39	teren	dec. nr. 36238 si 38240/938	expozitie	
208	Bator nr. 24	Epitropia Ierusalim "Lava"	1939	nr. 46/12 nov/p.9; nr. 52/ 24 dec/p.11				dec. nr. 3414/10 sep./1939		
209	Lavod Noi, fosta str. Ciampulung		1939	nr. 27/2 iul/ p.4						
210	Livada cu dact nr. 4-5	dl. Meagan Stan	1939	nr. 50/10 dec./ 11-13-13				dec. nr. 23/5 apr. 1933 (sect III Albastru)	expozitie	

CONFIRMARE
EXEMPLARUL
ATLANTULUI
IN PADESTATE

D-ului avocat Dem. Botea
Șos. Mihai Bravu nr. 143

București

Am onoare a vă face cunoscut că, Consiliul Comunal General al Municipiului București, prin deciziunea cu Nr. 98 dată în ziua de 7 Februarie 1938, a dispus declararea de utilitate publică a lucrărilor necesare pentru mărirea circumferinței Iancu Nou, pentru care va fi necesar a se expropria o parte din imobilul situat în București, Șos. Mihai Bravu nr. 143, proprietatea Dvs.

Planul și toate actele referitoare s'au depus astăzi în cancelaria Dir. Contenciosului acestui Municipiu, Serv. Expropriierilor, str. V. Boerescu nr. 13 etaj, unde vor sta 10 zile; în acest timp puteți veni spre a le examina și a face observațiunile ce veți crede de cuviință.

p. Primar General, O. C. TĂTARU

p. Directorul Contenciosului, Lucian Renea

Nr. 5470 E/938

25 Februarie 1938

D-ului Dem. N. Russu
Str. Mitropolitul Grigore nr. 11
București

Am onoare a vă face cunoscut că Consiliul Comunal al Sect. III Albastru prin deciziunea Nr. 164 dată în ziua de 20 Noiembrie 1937, a dispus declararea de utilitate publică a lucrărilor necesare aplicării planului de sistematizare în vederea alinierei străzii pentru care va fi necesar a se expropria o parte din terenul situat în București, str. Mitropolitul Grigore nr. 11, proprietatea Dvs.

Planul și toate actele referitoare s'au depus astăzi în cancelaria Dir. Contenciosului acestui Municipiu, Serv. Expropriierilor, str. V. Boerescu nr. 13 etaj, unde vor sta 10 zile; în acest timp puteți veni spre a le examina și a face observațiunile ce veți crede de cuviință.

p. Primar General, O. C. TĂTARU

p. Directorul Contenciosului, Lucian Renea
Nr. 8793 E/938

25 Februarie 1938

D-ului Al. G. Ionescu
Str. Potaraș 20 colț cu Bd. I. C. Brătianu prelungit
București

Am onoare a vă face cunoscut că Consiliul Comunal

p. Primar General, O. C. TĂTARU

p. Directorul Contenciosului, Lucian Renea

Nr. 7784 E/938

25 Februarie 1938

D-nei Alexandrina Lerescu
Sta. Gutenberg nr. 5 și Splaiul Independenței nr. 34
București

Am onoare a vă face cunoscut că, Consiliul Comunal al Sect. III Albastru prin deciziunea cu Nr. 69 dată în ziua de 26 Aprilie 1937, a dispus declararea de utilitate publică a lucrărilor de interes comunal, necesare degajării Biv. Sf. Ilie Gorganii, pentru care va fi necesar a se expropria întreg imobilul (teren viran), situat în București, str. Gutenberg nr. 5 cu fundul în Splaiul Independenței nr. 34.

Planul și toate actele referitoare s'au depus astăzi în cancelaria Dir. Contenciosului acestui Municipiu, unde vor sta 10 zile; în acest timp puteți veni spre a le examina și a face observațiunile ce veți crede de cuviință.

p. Primar General, O. C. TĂTARU

p. Directorul Contenciosului, Lucian Renea

Nr. 8119 E/938

25 Februarie 1938

D-nei Alexandrina Lerescu
la d-ful avocat C-tin V. Cetacii
Str. Sf. Apostol nr. 69
București

Am onoare a vă face cunoscut că, Consiliul Comunal al Sect. III Albastru, prin deciziunea cu Nr. 69 dată în ziua de 26 Aprilie 1937 a dispus declararea de utilitate publică a lucrărilor de interes comunal, necesare degajării Biv. Sf. Ilie Gorganii, pentru care va fi necesar a se expropria întreg imobilul (teren viran), situat în Buc. str. Gutenberg nr. 5, cu fundul în Splaiul Independenței nr. 34, proprietatea D-voastră.

Planul și toate actele referitoare s'au depus astăzi în cancelaria Dir. Contenciosului acestui Municipiu, Serv. Expropriierilor, str. V. Boerescu nr. 13 etaj, unde vor sta 10 zile; în acest timp puteți veni spre a le examina și a face observațiunile ce veți crede de cuviință.

p. Primar General, O. C. TĂTARU

p. Directorul Contenciosului, Lucian Renea

Nr. 8119 E/938

25 Februarie 1938

CONFORM CU
EXEMPLARUL
AFLAT ÎN BAZA
DOSTRA DE DATE