

— Comisia de Patrimoniu
— Comisia Juridică
— Comisia Ecologie

Consiliul General al Municipiului București

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

HOTĂRÂRE

privind transmiterea în administrarea Sectorului 2 al Municipiului București a imobilului - teren din Str. Armenească, nr. 2, Sector 2, în suprafață de 206mp, înscris în cartea funciară nr. 245685, în vederea amenajării acestuia ca loc de odihnă și recreere

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului General al Municipiului București nr. și Raportul de specialitate nr. al Direcției Patrimoniu;

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 Local al Sectorului 2 al Municipiului București nr. 78/31.03.2026 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de transmitere în administrarea Consiliului Local Sector 2 a imobilului teren aparținând domeniului public al municipiului București situat în Str. Armeneasca, nr. 2, sector 2, în vederea amenajării acestuia ca loc de odihna și recreere;
 - Adresa nr.58136/21.04.2026 a Direcției de Mediu din cadrul Primăriei Municipiului București înregistrată la Direcția Patrimoniu cu nr. 58136/21.04.2026; și
 - Adresa nr.58136/28.05.2026 a Direcției Generale de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Municipiului București, înregistrată la Direcția Patrimoniu cu nr. 58136/29.05.2026;
- 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.k) și lit.s), art. 139 alin. (3), lit.g), 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 Sectorului 2 al Municipiului București a imobilului-teren din Str. Armenească, nr. 2, Sector 2, în suprafață de 206mp, înscris în cartea funciară nr. 245685, în vederea amenajării acestuia ca loc de odihnă și recreere.

Art.2 Imobilul prevăzut la art.1 se identifică potrivit extrasului de carte funciară nr. 245685, care constituie anexă, parte integrantă a prezentei hotărâri și are o valoare de inventar de 1.363.745 lei;

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 Sectorului 2 al Municipiului București, în termen de 30 de zile de la intrarea în vigoare a prezentei hotărâri;

Art.4 Cheltuielile ocazionate de amenajarea și întreținerea imobilului din Str. Armenească, nr. 2, Sector 2, ca loc de odihnă și recreere, vor fi suportate din bugetul Sectorului 2 al Municipiului București;

Art.5 Schimbarea destinației imobilului, prevăzută 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 Sectorului 2 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 Sectorul 2 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. 245685
COPIE

Carte Funciară Nr. 245685 Bucuresti Sectorul 2



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 2, Loc. Bucuresti Sectorul 2, Str Armeneasca, Nr. 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	245685	206	Teren partial imprejmuit cu gard plasa intre pct.1-6, calcan cladire intre pct.6-7 si gard beton intre pct.7-8-1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
107634 / 08/12/2025	
Act Normativ nr. 170, din 13/06/1977 emis de CONSILIUL DE STAT RSR; Act Administrativ nr. 204245, din 02/12/2025 emis de PMB; Act Administrativ nr. 203909, din 04/12/2025 emis de PMB; Act Administrativ nr. 3831, din 14/01/2026 emis de PMB; Act Administrativ nr. FN, din 04/12/2025 emis de PMB; Act Administrativ nr. 27609, din 20/01/1940 emis de COMISIUNEA PENTRU INFIINTAREA CARTILOR FUNCİARE BUCUREȘTI; Act Normativ nr. 92, din 19/04/1950 emis de CONSILIUL DE MINISTRI RPR;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI	

C. Partea III. SARCINI

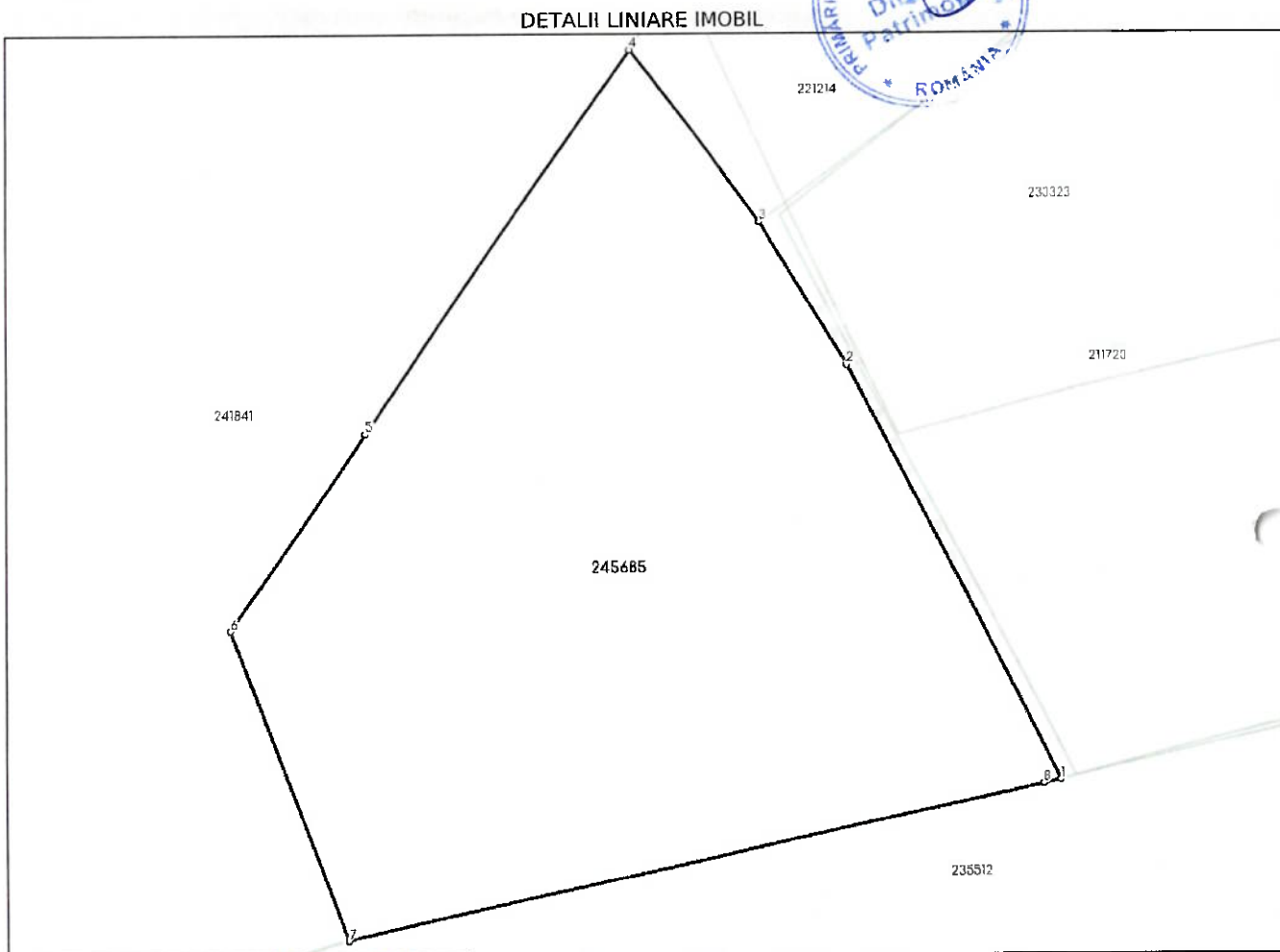
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
245685	206	Teren partial imprejmuit cu gard plasa intre pct.1-6, calcan cladire intre pct.6-7 si gard beton intre pct.7-8-1;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	206	-	-	-	

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	10.483
2	3	3.782
3	4	4.89
4	5	10.491
5	6	5.373
6	7	7.462

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	16.052
8	1	0.413

** 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

Nr. 107/92/24.06.2026

REFERAT DE APROBARE

privind transmiterea în administrarea Sectorului 2 al Municipiului București a imobilului-teren din Str. Armenească, nr. 2, Sector 2, în suprafață de 206mp, înscris în cartea funciară nr. 245685, în vederea amenajării acestuia ca loc de odihnă și recreere

Prin Hotărârea nr.78/31.03.2026, Consiliului Local al Sectorului 2 al municipiului București a solicitat către Consiliul General al Municipiului București aprobarea transmiterii în administrare către Sectorul 2 a imobilului - teren aparținând domeniului public al municipiului București, situat în Str. Armeneasca, nr. 2, sector 2, în vederea amenajării acestuia ca loc de odihna si recreere.

Imobilul obiect al solicitării, situat în Str. Armenească, nr 2, Sector 2, înscris în cartea funciară cu nr. cadastral 245685, cu suprafață teren 206mp, este proprietate a Municipiului București.

Direcția de Mediu din cadrul P.M.B. a comunicat, cu adresa nr. 58136/21.04.2026, faptul că: "susține orice inițiativă de creștere cantitativă și calitativă a spațiilor verzi la nivelul municipiului București, atât pentru îndeplinirea obligațiilor legale ce revin Municipality cât și pentru beneficiile pe care acestea le pot aduce populației precum: efecte benefice directe și indirecte asupra sănătății populației zonei, coeziunea socială, modalități mai sănătoase de joacă pentru copii, sporirea biodiversității, îmbunătățirea calității aerului, efecte pozitive de temperatură și microclimatice, reducerea zgomotului urban, îmbunătățirea estetică a orașului,etc."

Direcția Generală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Municipiului București, prin adresa nr. 58136/28.05.2026, și-a exprimat punctul de vedere referitor la solicitarea Consiliului Local al Sectorului 2 și anume faptul că:

- "Direcția de Urbanism sprijină inițiativa îmbunătățirii condițiilor de mediu la nivelul municipiului București prin creșterea suprafețelor reprezentative de spații verzi, protejarea și gestionarea durabilă a acestora, precum și creșterea standardelor de viață ale locuitorilor și subliniem că proiectul de amenajare a unui teren aflat în proprietatea municipalității până în prezent inaccesibil publicului, precum 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." și

- "În acest sens considerăm oportună transmiterea imobilului situat în Str. Armenească, nr. 2, Sector 2, în administrarea Sectorului 2 al municipiului București, în vederea amenajării acestuia ca loc de odihnă și recreere."

Având în vedere cele anterior menționate și în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, propun spre dezbatere și aprobare Consiliului General al Municipiului București, proiectul de hotărâre privind transmiterea în administrarea Sectorului 2 al Municipiului București a imobilului - teren din Str. Armenească, nr. 2, Sector 2, în suprafață de 206mp, înscris în cartea funciară nr. 245685, în vederea amenajării acestuia ca loc de odihnă și recreere.

PRIMAR GENERAL,

Ciprian CIUCU



**AVIZAT,
DIRECȚIA JURIDICĂ
Director executiv**

Adrian IORDACHE

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Adrian Iordache', with some additional scribbles below it.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu

Serviciul Evidență Patrimoniu

Nr. DP 95012 / 05.06.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind transmiterea în administrarea Sectorului 2 al Municipiului București a imobilului – teren din Str. Armenească, nr. 2, Sector 2, în suprafață de 206mp, înscris în cartea funciară nr. 245685, în vederea amenajării acestuia ca loc de odihnă și recreere

Prin adresa nr.1460/02.04.2026, transmisă de către Direcția Asistență Tehnică și Juridică cu adresa nr. 58136/07.04.2026 și înregistrată la Direcția Patrimoniu cu nr. 58136/07.04.2026, Primăria Sectorului 2 a transmis **Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr.78/31.03.2026** privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de transmitere în administrarea Consiliului Local Sector 2 a imobilului teren aparținând domeniului public al municipiului București situat în **Str. Armeneasca, nr. 2, sector 2**, în vederea amenajării acestuia ca loc de odihna și recreere.

Imobilul obiect al solicitării, situat în Str. Armenească, nr 2, Sector 2, înscris în cartea funciară cu nr. cadastral 245685, cu suprafață teren 206mp, este proprietate a Municipiului București.

Pentru imobilul teren situat în Str. Armenească, nr. 2, Sector 2, în suprafață de 206mp, înscris în cartea funciară 245685 a Sectorului 2, București, a fost întocmit Raportul de evaluare nr. 60917/23.04.2026 de către Asocieria Mapps Master Appraisal-Business Valuation, în baza contractului Subsecvent 177/25.03.2026 și a Notei de comandă nr. 60917/15.04.2026, potrivit căruia acesta are o valoare de inventar de 1.363.745 lei.

Din înscrisurile transmise, atașat Hotărârii Consiliului Local Sector 2 al municipiului București nr.78/31.03.2026, reiese că solicitarea de transmitere în administrare este motivată printre altele:

- de necesitatea unui obiectiv de recreere și petrecere a timpului liber în zona Calea Moșilor-Str. Armenească;
- de faptul că în prezent terenul este neîngrijit, cu vegetație dezvoltată haotic și deșeuri depozitate, fiind afectată igiena spațiului public și siguranța circulației pietonale în zonă, iar proiectul de amenajare propus are ca obiectiv imediat ecologizarea zonei, stoparea depozitării deșeurilor și integrarea terenului într-un circuit estetic și funcțional, în deplin acord cu normele de igienă și de urbanism; precum și
- pentru valorificarea unui teren care poate deveni un punct de atracție pentru comunitate stopând diminuarea și degradarea spațiilor verzi intraurbane și reabilitând zonele verzi degradate.

Cu adresa nr. 58136/21.04.2026, înregistrată la Direcția Patrimoniu cu nr. 58136/21.04.2026, Direcția de Mediu din cadrul P.M.B. a comunicat :

“Direcția de Mediu susține orice inițiativă de creștere cantitativă și calitativă a spațiilor verzi la nivelul municipiului București, atât pentru îndeplinirea obligațiilor legale ce revin Municipality cât și pentru beneficiile pe care acestea le pot aduce populației precum: efecte benefice directe și indirecte asupra sănătății populației zonei, coeziunea socială, modalități mai sănătoase de joacă pentru copii, sporirea biodiversității, îmbunătățirea calității aerului, efecte pozitive de temperatură microclimatică, reducerea zgomotului urban, îmbunătățirea estetică a orașului,etc.”

“ Direcția de Mediu consideră că inițiativa Consiliului Local al Sectorului 2 pentru creșterea de noi spații verzi, astfel cum sunt clasificate și definite de Legea nr.24/2007, reprezintă acțiuni în sensul îndeplinirii cerințelor legale, cu condiția avizării favorabile a inițiativei Consiliului Local al Sectorului 2 din punct de vedere al reglementărilor urbanistice specifice, de către Direcția Generală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Municipiului București.”

Cu adresa nr. 58136/28.05.2026, înregistrată la Direcția Patrimoniu cu nr. 58136/29.05.2026, Direcția Generală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Municipiului București a comunicat faptul că:

- “imobilul este cuprins în zona protejată nr.1- Calea Moșilor, subzona Cp1c conform Planului Urbanistic Zonal “PUZ- Zone Construite Protejate” aprobat prin HCGMB nr.279/2000”;

- “imobilul nu este înscris individual în Lista Monumentelor Istorice 2015, dar se află în perimetrul ansamblului de arhitectură “ Calea Moșilor”, monument de arhitectură înscris în LMI la poziția 1531-cod LMI B-II-a-B-19233”;

- “Direcția de Urbanism sprijină inițiativa îmbunătățirii condițiilor de mediu la nivelul municipiului București prin creșterea suprafețelor reprezentative de spații verzi, protejarea și gestionarea durabilă a acestora, precum și creșterea standardelor de viață ale locuitorilor și subliniem că proiectul de amenajare a unui teren aflat în proprietatea municipalității până în prezent inaccesibil publicului, precum 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.”

- “În acest sens considerăm oportună transmiterea imobilului situat în Str. Armenească, nr. 2, Sector 2, în administrarea Sectorului 2 al municipiului București, în vederea amenajării acestuia ca loc de odihnă și recreere.”

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

Având în vedere cele anterior menționate, a fost întocmit raportul de specialitate pentru proiectul de hotărâre a Consiliului General al Municipiului București privind transmiterea în administrarea Sectorului 2 al Municipiului București a imobilului- teren din Str. Armenească, nr. 2, Sector 2, în suprafață de 206mp, înscris în cartea funciară nr. 245685, în vederea amenajării acestuia ca loc de odihnă și recreere.

Director executiv,

Mariana PERȘUNARU

Șef serviciu,

Ing. Camelia MANDESCU

Întocmit,

Expert Mariana TIANU

Data: 04.06.2026/2ex./PH6/2026

Deci avem foste de la, și întotdeauna



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism



Serviciul Urbanism
Nr.58136/28.05.2026

SEP
chodiu ph?
0706 2014

Către: DIRECȚIA PATRIMONIU

Referitor la: Solicitare punct de vedere privind transferul imobilului situat în Str. Armenească nr.2, Sector 2, București, CF nr. 245685, în administrarea Consiliului Local Sectorului 2 în vederea amenajării acestuia ca loc de odihnă și recreere

D. de la Traian
02.06.2026

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr.DP58136/23.04.2026, înregistrată la Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului cu nr.58136/07.04.2026, prin care se solicită un punct de vedere cu privire la solicitarea Primăriei Sectorului 2 privind transmiterea imobilului situat în Str. Armenească nr.2, Sector 2, București, CF nr. 245685, din domeniul public al Municipiului București în administrarea Consiliului Local Sector 2 în vederea amenajării acestuia ca loc de odihnă și recreere, în limita competențelor pe care le deținem, vă comunicăm următoarele:

Imobilul din Str. Armenească nr.2, Sector 2, București, CF nr. 245685 este încadrat în subzona funcțională CP1- subzona centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional, conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr.269/2000.

De asemenea, imobilul este cuprins în **zona protejată nr.1 – Calea Moșilor, subzona Cp1c** conform Planului Urbanistic Zonal „PUZ - Zone Construite Protejate” aprobat prin HCGMB nr.279/2000.

Potrivit reglementărilor stabilite prin PUZ Zone Construite Protejate – zona protejată nr. 1 – Calea Moșilor – grad de protecție maxim. Se protejează valorile arhitectural-urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor: trama stradală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică; sunt permise intervenții care conservă și potențiază valorile existente.

Menționăm că acesta nu este înscris individual în Lista Monumentelor Istorice 2015, dar se află în perimetrul ansamblului de arhitectură „Calea Moșilor”, monument de arhitectură înscris în LMI la poziția 1531 – cod LMI B-II-a-B-19233.

Precizăm că Direcția Urbanism sprijină inițiativa îmbunătățirii condițiilor de mediu la nivelul municipiului București prin creșterea suprafețelor reprezentative de spații verzi, protejarea și gestionarea durabilă a acestora, precum și creșterea standardelor de viață ale locuitorilor și subliniem că proiectul de amenajare a unui teren aflat în proprietatea municipalității și până în



prezent inaccesibil publicului, precum 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.

În acest sens considerăm oportună transmiterea imobilului situat în Str. Armenească nr.2, Sector 2, București, CF nr. 245685, din domeniul public al Municipiului București în administrarea Consiliului Local Sector 2 în vederea amenajării acestuia ca loc de odihnă și recreere.

Cu stimă,

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. MATEI DAMIAN



DIRECTOR GENERAL ADJUNCT
ARH. MIHAIL MUNTEANU

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Munteanu", positioned over the name of the Deputy General Director.

Șef Serviciul Urbanism
arh. urb. Iktimur Elena Cătălina

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Iktimur", positioned over the name of the Chief of the Urbanism Service.

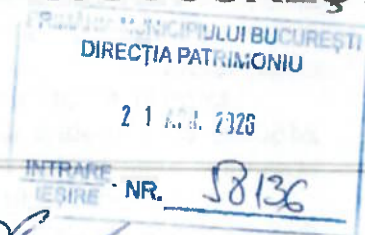
Întocmit
Urb. Alina Vărzaru/2ex

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Vărzaru", positioned over the name of the person who prepared the document.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția de Mediu



Serviciul Monitorizare Spații Verzi
Nr. DM 58136/ _____

21 APR. 2026

Către:



DIRECȚIA PATRIMONIU

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Spre știință:

DIRECȚIA ASISTENȚĂ TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ

Având în vedere adresa Direcției Asistență Tehnică și Juridică 58136/07.04.2026, transmisă și direcțiilor dumneavoastră, prin care se solicită analiza Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 2 nr. 78/31.03.2026 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de transmitere în administrarea Consiliului Local Sector 2 a imobilului – teren aparținând domeniului public al Municipiului București, situat în București, strada Armenească nr. 2, sector 2, în vederea amenajării acestuia ca loc de odihnă și recreere, înregistrată la registratura Primăriei Municipiului București cu nr. 55207/02.04.2026, la DATJ cu nr. 55207/03.04.2026 și la Direcția de Mediu cu nr. 58136/07.04.2026, vă comunicăm următoarele:

1. Serviciul Monitorizare Spații Verzi din cadrul Direcției de Mediu emite puncte de vedere în concordanță cu atribuțiile, domeniul de activitate și legislația specifică privind spațiile verzi.

2. Statul recunoaște oricărei persoane dreptul la un „mediu sănătos și echilibrat ecologic” iar protecția mediului constituie obligația și responsabilitatea autorităților administrației publice centrale și locale, precum și a tuturor persoanelor fizice și juridice, conform prevederilor O.U.G. nr.195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

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

- regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
- elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
- identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
- extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau sociocultural”.

3. În conformitate cu dispozițiile cuprinse la art. 71 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.



4. Din documentația atașată la HCLS2 nr. 78/31.03.2026, respectiv Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 2 și Rapoartele de specialitate întocmite de direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București, reies următoarele:

Imobilul situat în strada Armenească nr. 2, sector 2, înscris în cartea funciară sub nr. 245685, cu suprafața de 206 mp, categoria de folosință curți construcții, face parte din domeniul public al Municipiului București, aflat în administrarea Municipiului București.

În momentul actual terenul este neîngrijit, neigienizat, cu vegetație dezvoltată haotic. Drept urmare, proiectul de amenajare propus, are ca obiectiv imediat ecologizarea zonei, stoparea depozitării deșeurilor și integrarea terenului într-un circuit estetic și funcțional. Amenajarea acestui teren ca loc de odihnă și recreere, va avea un impact direct asupra calității vieții și funcțiilor socio-comunitare, respectiv:

- impact ambiental – îmbunătățirea calității mediului urban și reducerea presiunilor ecologice;
- impact urbanistic – regenerarea și reactivarea unui spațiu urban subtilizat;
- impact social – creșterea accesibilității și a calității vieții urbane;
- impact economic indirect – valorizare urbană și efecte de multiplicare.

Direcția de Mediu subliniază necesitatea ca, în etapele ulterioare de proiectare și implementare a proiectului de amenajare, să se țină cont de protejarea vegetației existente, orice intervenție asupra acesteia urmând a fi realizată cu respectarea legislației în vigoare.

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

Prin urmare, considerăm că inițiativa Consiliului Local al Sectorului 2 pentru crearea de noi spații verzi astfel cum sunt clasificate și definite în Legea nr. 24/2007, reprezintă acțiuni în sensul îndeplinirii cerințelor legale din actele normative mai sus menționate, cu condiția avizării favorabile a inițiativei Consiliului Local al Sectorului 2 din punct de vedere al reglementărilor urbanistice specifice, de către Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul instituției noastre.

Cu stimă,

**Director Executiv,
Simona Mariana POPA**

**Director Executiv Adjunct
Diana Ecaterina PANAIT**

**Șef Serviciu
Dana Roxana CERCEL**

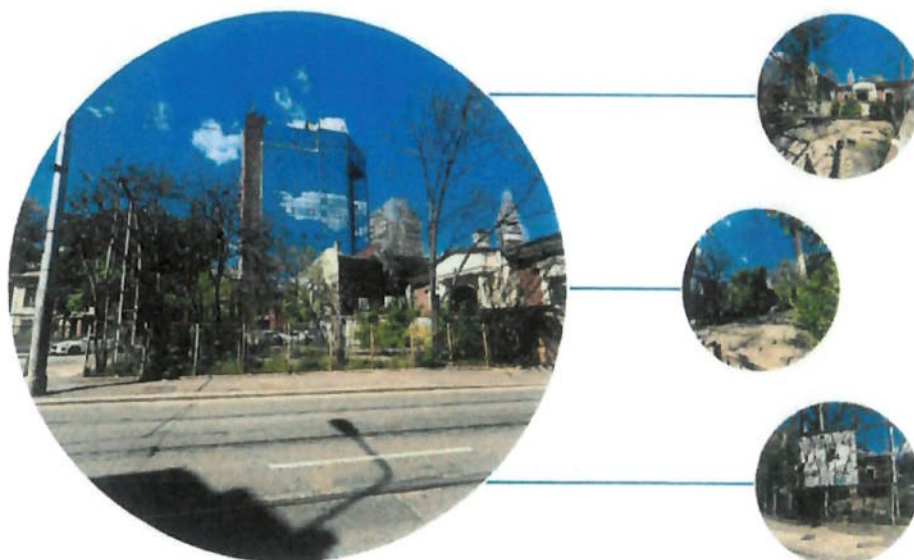
Întocmit, 4ex./17.04.2026
Exp. R. Tufan

ASOCIEREA

MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION

RAPORT DE EVALUARE

imobil format din teren intravilan categoria curți construcții, identificat cadastral cu nr.245685, cu o suprafață de 206 mp , situat în București, Str.Armenească nr.2, sector 2



Beneficiar : Municipiul București

Numărul raportului: 60917

Data evaluării: 23.04.2026

Cuprins

1.	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	6
1.1.	Identificarea evaluatorului	6
1.2.	Identificarea clientului/utilizatorilor/solicitantului	6
1.3.	Identificarea subiectului/ activului supus evaluării.....	6
1.4.	Utilizarea desemnată a 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 și a datelor de intrare utilizate.....	9
1.11.	Ipozeze generale și ipoteze speciale	9
1.12.	Restricții de utilizare.....	11
1.13.	Declararea conformității cu standardele ANEVAR.....	11
1.14.	Documentare și Raportare.....	12
1.15.	Cadrul general-termeni, definiții, principii și concepte.....	12
2.	PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR	14
2.1.	Localizarea și descrierea terenului.....	14
2.2.	Descrierea și analiza pieței specifice	19
2.3.	Cea mai bună utilizare	24
3.	ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL	26
3.1.	Aspecte teoretice	26
3.2.	Evaluarea terenului liber	26
3.3.	Reconcilierea valorilor și analiza rezultatelor	30
4.	ANEXE.....	31

ADRESA DE ÎNSOȚIRE

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr.177 din 25.03.2026 pe baza notei de comanda nr. 60917/15.04.2026

Prezentul raport de evaluare se referă la dreptul de proprietate deținut de Municipiul București asupra unui imobil format din teren intravilan categoria curți construcții, identificat cadastral cu nr.245685, cu o suprafață de 206 mp , situat în București, Str.Armenească nr.2, sector 2

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 valabile la data evaluării 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 / valorii de inventar 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/ valoarea de inventar pentru terenul intravilan categoria curți construcții, în suprafață de 206 mp, identificat cu numărul cadastral 245685, situat în București, Str.Armenească nr.2, sector 2 este:

Valoare	Euro	Lei
Valoarea justă totală	267.800	1.363.745
Valoarea justă unitară	1.300	6.620
<i>Data evaluării</i>	23.04.2026	
<i>Curs BNR euro/lei</i>	5,0924	

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt :

- Valoarea a fost obținută ținând seama de condițiile limitative privind documentarea și inspecția, termenii de referință, ipotezele și aprecierile prezente în raport.
- Valoarea este valabilă la data evaluării și pentru destinația precizată în raport.
- Valoarea estimată reprezintă opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietății imobiliare.

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

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

SC MAPPS MASTER APPRAISAL SRL

Alexe Mariana



REZUMATUL RAPORTULUI

Utilizarea desemnată (scopul evaluării)	Utilizarea desemnată a evaluării este stabilirea valorii de inventar, raportarea financiară, respectiv înregistrarea valorii juste în situațiile financiare										
Identificarea subiectului evaluării	Subiectul evaluării îl reprezintă un imobil format din teren intravilan categoria curți construcții, identificat cadastral cu nr.245685, cu o suprafață de 206 mp , situat în București, Str.Armenească nr.2, sector 2										
Tipul valorii utilizate	În conformitate cu utilizarea desemnată a evaluării, tipul valorii este valoarea justă										
Premisa evaluării	Cea mai bună utilizare a terenului										
Dreptul de proprietate	Dreptul absolut de proprietate.										
Ipoteze speciale	Terenul se evaluează în ipoteza teren liber.										
Condiții limitative	<p>Limitări privind documentarea:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nu a fost pus la dispoziție certificat de urbanism - limitări privind inspecția: Inspecția s-a efectuat doar vizual, din exterior, fără a se face măsurători. În lipsa proprietarului, pozele au fost făcute din exteriorul proprietății. 										
Abordările utilizate	Abordarea prin piață										
Rezultatul obținut	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Euro</th> <th>Lei</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Valoarea justă unitară (euro/mp)</td> <td>1.300 €</td> <td>6.620 lei</td> </tr> <tr> <td>Valoarea justă totală</td> <td>267.800 €</td> <td>1.363.745 lei</td> </tr> </tbody> </table>			Euro	Lei	Valoarea justă unitară (euro/mp)	1.300 €	6.620 lei	Valoarea justă totală	267.800 €	1.363.745 lei
	Euro	Lei									
Valoarea justă unitară (euro/mp)	1.300 €	6.620 lei									
Valoarea justă totală	267.800 €	1.363.745 lei									
Data redactării raportului	23.04.2026										
Data evaluării	23.04.2026										

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr.177 din 25.03.2026 pe baza notei de comanda nr. 60917/15.04.2026.

Lucrarea a fost realizată de Mihaela Munteanu, membru titular ANEVAR, specializarea EPI cu numărul legitimație 19450.

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 2025, valabile la data evaluării .

Mihaela Munteanu

Evaluator Autorizat EPI

Membru titular ANEVAR nr. leg. 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.177 din 25.03.2026 pe baza notei de comanda nr. 60917/15.04.2026.

Lucrarea a fost realizată de Mihaela Munteanu, membru titular ANEVAR, specializarea EPI cu numărul legitimație 19450.

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/ activului supus evaluării

Subiectul evaluării este un imobil format din teren intravilan categoria curți construcții, identificat cadastral cu nr.245685, cu o suprafață de 206 mp , situat în București, Str.Armenească nr.2, sector 2

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

1.4. Utilizarea desemnată a evaluării

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

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

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

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

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

1.5. Tipul valorii

Raportul a fost întocmit în vederea evaluării bunurilor proprietate publică terenuri în conformitate cu dispozițiile art. (3) 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, Standarde pentru active, Standarde pentru utilizări specifice, 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 utilizarea desemnată a 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.

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.

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 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.

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.²

1.6. Premisa valorii

Cea mai bună utilizare a terenului.

1.7. Data evaluării / Data raportului / Inspecția

Data evaluării	23.04.2026
Data redactării raportului	23.04.2026
Data inspecției	22.04.2026

Inspecția a fost efectuată de Alexandru Debrezeni evaluator membru titular ANEVAR, cu specializarea EPI, EI nr. legitimație 12034, în lipsa Clientului. Inspecția s-a făcut din exterior, vizual, fără a se face măsurători.

1.8. Moneda raportului

Moneda raportului	Euro și Lei
Cursul BNR euro/leu la data evaluării	5,0924

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 puse la dispoziție de client
- a realizat analiza pieței imobiliare
- a identificat și a efectuat inspecția terenului
- a prelucrat și sistematizat materialele documentare

² Standardele de evaluare a bunurilor 2025, SEV 102-Tipuri ale valorii, Anexa - A10.1

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

- Extras Carte Funciară nr. 245685, număr cerere 107634/08.12.2025
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:200, întocmit noiembrie 2025, Ingeo Proiect SRL
- Extras de plan cadastral
- Încheiere OCPI 107634/08.12.2025

Documente care nu au fost puse la dispoziție:

- Certificat de urbanism valabil la data evaluării

1.10. Natura și sursa informațiilor și a datelor de intrare 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 utilizării desemnate a evaluării (scopului).

Sursele de informații utilizate au fost:

- documente, date și informații primite de la client și/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 2025 obligatorii pentru membrii Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

1.11. Ipoteze generale și ipoteze speciale

- Imobilul a fost evaluat în ipoteza liber de sarcini, fără a se ține cont de ipoteci, litigii în curs sau de servituți, suprafeții 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 2025, 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 o structură ce permite construirea de clădiri și construcții în conformitate cu regulamentul urbanistic din zonă și nu prezintă urme de poluare ce ar necesita acțiuni de decontaminare.

- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse publice pe care le consideră a fi credibile și conforme cu realitatea. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de părți.
- Acest raport este realizat plecând de la premisa că dreptul de proprietate nu este afectat de sarcini, neexistând niciun fel de problemă de ordin legal. În cazul în care ar apărea astfel de probleme, evaluatorul își rezervă dreptul de a modifica raportul și concluziile acestuia.
- Evaluatorul a presupus că proprietarul și utilizatorul imobilelor evaluate respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție, reglementările referitoare la mediu, regulamentele sanitare și toate celelalte reglementări privind activitatea desfășurată.
- În cazul în care nu este specificat în alt fel, existența substanțelor periculoase/poluante, care pot sau nu să se afle pe proprietate, nu a fost observată de evaluator. Evaluatorul nu știe de existența acestor materiale/substanțe și nu este calificat să identifice aceste substanțe. Prezența substanțelor periculoase/poluante pot afecta substanțial valoarea proprietății. Evaluatorul a considerat că acest gen de substanțe nu se află pe terenul care face subiectul evaluării.
- Valorile estimate în acest raport sunt bazate pe starea actuală a economiei naționale. Previziunile, proiecțiile și costurile previzionate sunt bazate pe datele curente de piață și pe date anticipate pe termen mediu și scurt în condiții de stabilitate economică.
- Informațiile sursă utilizate în raportul de evaluare – studii de piață, informații din piață, calcule detaliate și sursele informațiilor se găsesc la Mapps Master Appraisal SRL în dosarul confidențial al lucrării.
- 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.
- Având în vedere faptul că inspecția a fost făcută de către Evaluator anterior emiterii raportului de evaluare, ipoteza evaluării este că starea activului/activelor constatată la inspecție este similară cu starea activelor la data de referință a evaluării.
- Având în vedere utilizarea desemnată a evaluării, terenul a fost evaluat în ipoteza dreptului deplin de proprietate.
- Evaluarea se face în premisa de cea mai bună utilizare a terenului.
- Evaluarea se face în ipoteza de teren liber.
- Conform solicitării clientului, se evaluează suprafața de 206 mp

IPOTEZE SPECIALE- Nu sunt

Limitări privind documentarea:

- Nu a fost pus la dispoziție un Certificat de urbanism valabil la data evaluării, cu indicatorii urbanistici, restricțiile și limitările privind construcțiile ce se pot edifica pe terenul evaluat, altele decât cele impuse prin Regulamentul de Urbanism în vigoare la data evaluării.

Limitări privind inspecția:

- La inspecție nu a fost prezent un reprezentant al clientului. Inspecția a fost efectuată doar din exterior, din stradă- nu a fost posibil accesul în interior. Inspecția s-a făcut vizual, fără a se face măsurători.
- Terenul subiect a fost identificat după adresa poștală și identificarea cadastrală - 245685 - cu ajutorul portalului ANCP

1.12. Restricții de utilizare

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

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 2025.

Standardele utilizate în prezentul raport de evaluare sunt:

- SEV 100 - Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 430 – Evaluarea pentru raportarea financiară

Ghiduri metodologice de evaluare:

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

1.14. Documentare și Raportare

Prezentul raport de evaluare respectă termenii de raportare solicitați prin standardul SEV 106 – Documentare și Raportare (IVS 106) 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.

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 definiții în STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2025 ANEVAR.

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

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

Utilizare desemnată – Motivul (motivele) pentru care este estimată o valoare, așa cum este aceasta descrisă în termenii de referință ai evaluării. Aceasta mai este cunoscută ca și scopul desemnat

Date de intrare - Informații, ipoteze și ajustări considerate a fi relevante și analizate de evaluator pentru a fi utilizate în evaluare în baza raționamentului profesional al acestuia

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.

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 activ și/sau o datorie ar putea fi schimbată, 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 parte în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

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).

Active fixe - active deținute de către instituțiile publice în scopul utilizării lor pe termen lung. Activele fixe includ activele fixe corporale și necorporale

Active fixe corporale - active fixe care îndeplinesc cumulativ două condiții: au valoarea de intrare mai mare decât limita stabilită prin hotărâre a Guvernului și durata normală de utilizare mai mare de un an;

Reevaluare - operațiunea de actualizare a valorii contabile a activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice. Prin acțiunea de reevaluare a activelor fixe corporale existente în patrimoniul instituțiilor publice se realizează actualizarea valorii elementelor patrimoniale respective în situațiile financiare anuale ale anului în care s-a efectuat reevaluarea.

2. PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR

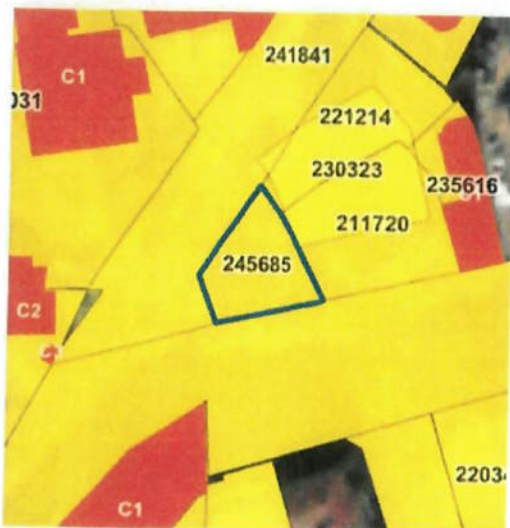
2.1. Localizarea și descrierea terenului

Subiectul evaluării este: imobil format din teren intravilan categoria curți construcții, identificat cadastral cu nr.245685, cu o suprafață de 206 mp , situat în București, Str. Armenească nr.2, sector 2 .

Localizare imobil



Identificare cadastrală ANCP: Nr. Cadastral 245685



Descrierea terenului

- teren intravilan, categorie de folosință curți construcții
- Intabulat în Cartea Funciară 245685 a sectorului 2 București, număr cadastral 245685
- Adresă poștală : Strada Armenească nr.2, sector 2, București
- Suprafață 206 mp
- Topografie plană , formă ușor neregulată

- Terenul este partial împrejmuit cu gard plasă, gard beton. Una din laturi limită calcan proprietate alăturată.
- Sunt disponibile utilitățile din zonă: curent, gaze naturale
- Deschidere pe o distanță de aproximativ 18,8 ml la Str.Armenească și o deschidere de aprox.16 m la Calea Moșilor.Terenul este amplasat pe colț
- Acces din artere principale- str Armenească și/sau Calea Mșilor

Utilizări admise și indicatori urbanistici:

În urma analizei datelor publice referitoare la urbanism, în opinia evaluatorului terenul se află amplasat în zona CP1.



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

Partea din zona centrală care este situată în interiorul limitelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice păstrează fragmentar țesutul urban rezultat din succesiunea diferitelor etape de precizare a tramei stradale ca trasee și profile și de reconstrucție spontană sau bazată pe regulamente urbanistice ori proiecte.

CP subzona centrală situată în limitele zonei de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice 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.

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe,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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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 curților închise sau în formă de U;
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele în vigoare sau tema specifică

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CP1a CUT maxim 1,9 mp. ADC / mp. teren.

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

- 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.

Conform datelor preluate de pe site-ul primăriei municipiului București, respectiv Zone protejate construite aprobate prin HCGMB nr. 279/2000, terenul subiect se află situat în **zona Protejată 01- Calea Moșilor.**

Zona protejată nr.01

stradatradițională comercială
Calea Moșilor
subzona
Cp1c

I. DESCRIERE

a. delimitare:

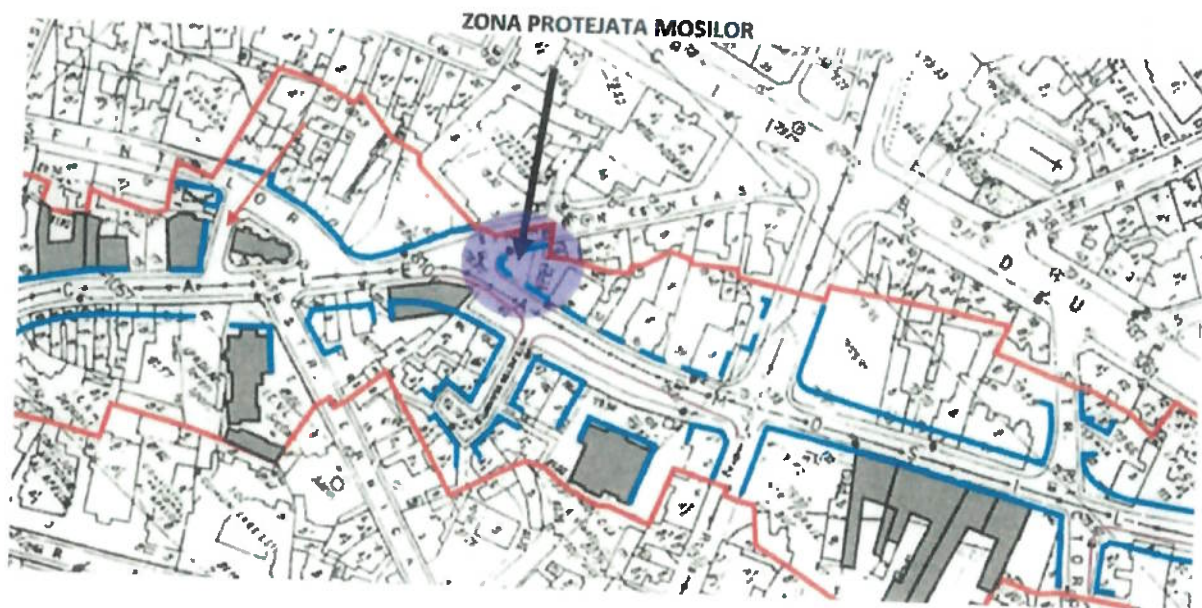
- porțiunea de stradă dintre bulevardul Brătianu și bulevardul Carol și include str. Stelea Spătarul, str. Cavafii Vechi, str. Biserica Răzvan, intr. Pictor Vermont.

b. caracteristici:

- stradă cu traseu sinuos și neregulat, definită de construcții și spații diverse tipologic, coerentă însă prin predominanța tipului de construcții de secol XVIII și XIX - monumente de arhitectură (construcții aliniate la stradă în regim închis, cu parter destinat comerțului și / sau serviciilor și etajul pentru locuire)

c. evoluție:

- traseu principal care făcea legătura dintre Curtea Domnească și "îrșgul Moșilor" pînă în secolul al XIX-lea inclusiv;
- traseu care extinde zona comercială tradițională (nucleul istoric Lipscani);
- operații majore: incendiul din 1847 care a afectat porțiunea dinspre Lipscani; rectificarea traseului la începutul sec. al XX-lea, tăierea bulevardului Carol care i-a preluat rolul de circulație și parțial din importanță; demolarea fronturilor și distrugerea caracterului porțiunii dintre bulevardul Carol și halele Obor în anii 1980; prelungirea străzii Paleologu în anii 1980 prin frontul Căii Moșilor.



Localizare și amplasament

Terenul subiect se află în sectorul 2 al Bucureștiului pe Strada Armenească nr.2.

Proprietatea este amplasată în zona centrală a municipiului București, în perimetrul delimitat de artere importante precum Bulevardul Carol I și Calea Moșilor, cu acces facil către zona Piața Universității.

Amplasamentul beneficiază de o poziție ultracentrală, într-un areal urban cu caracter mixt, specific zonelor istorice ale orașului.

Zona de amplasare este un țesut urban mixt cu clădiri rezidențiale, comerciale, spații birouri.

De asemenea, zona beneficiază de infrastructură urbană completă (utilități, servicii, parcuri în proximitate)

Zona rezidențială din proximitate este caracterizată prin:

- predominanța locuințelor individuale și imobilelor mici colective, multe dintre acestea având valoare arhitecturală (clădiri interbelice sau istorice);
- existența unor imobile renovate, dar și a unor construcții aflate în stare medie sau necesare de reabilitare;
- densitate medie spre ridicată, specifică zonelor centrale;
- atractivitate pentru rezidenți datorită poziționării centrale și accesului facil la facilități urbane.

Zona este considerată bună pentru locuire, în special pentru segmentul care preferă proximitatea față de centru și caracterul istoric al zonei.

Zona comercială

Componenta comercială a zonei este bine dezvoltată, incluzând:

- spații comerciale la parterul clădirilor;
- restaurante, cafenele și servicii;
- sedii de firme, birouri și activități profesionale;
- unități hoteliere și funcțiuni mixte.

Datorită poziționării centrale, zona prezintă vizibilitate bună și trafic pietonal moderat-ridicat, fiind adecvată pentru activități comerciale și servicii.

Accesibilitate

- Acces facil către: Bulevardul Carol I, Calea Moșilor, Zona Universitate / centru
- Bună conectivitate la transport public (autobuze, tramvaie, metrou în apropiere)
- Poziționare centrală, cu acces rapid către principalele puncte de interes ale orașului

Avantajele amplasamentului

- Localizare ultracentrală, cu acces rapid către principalele puncte de interes ale orașului
- Accesibilitate ridicată (transport public diversificat în apropiere)
- Zonă cu caracter mixt – permite dezvoltări rezidențiale, comerciale sau de birouri
- Valoare imobiliară stabilă și atractivitate investițională
- Prezența infrastructurii urbane complete (utilități, servicii, instituții)
- Cadru urban cu valoare istorică și arhitecturală

Dezavantajele zonei de amplasare

- Reglementări urbanistice restrictive (zonă protejată / istorică, după caz)
- Suprafața mică a terenului
- Trafic auto intens pe arterele principale din apropiere
- Posibile dificultăți privind locurile de parcare
- Prezența unor clădiri vechi, unele necesitând consolidare sau renovare
- Nivel de zgomot urban moderat, specific zonei centrale

2.2. Descrierea și analiza pieței specifice

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

Piața specifică pentru subiectul supus evaluării este definită ca fiind piața proprietăților imobiliare (terenuri) amplasate în sectorul 2 al municipiului București, zona Calea Moșilor-Bd.Carol (zona centrală)

Contextul economic - Aspecte cu impact asupra sectorului imobiliar prezentate în rapoartele realizate de BNR³

De la data ultimului Raport, riscurile la adresa stabilității financiare au rămas ridicate reflectând vulnerabilitățile acumulate atât la nivel intern, cât și internațional. Incertitudinile geopolitice, impredictibilitatea evoluțiilor privind politicile comerciale și evaluările ridicate în unele segmente ale piețelor de capital continuă să creeze un mediu volatil, care poate transmite efecte perturbatoare în economie și pe piețele financiare. Reziliența sectorului bancar românesc se menține solidă, fiind susținută de o capitalizare adecvată și de o gestionare prudentă a riscurilor.

Principalele riscuri la adresa stabilității financiare din România :

Incertitudini la nivel global în contextul multiplelor evenimente geopolitice

- *perspectivele de creștere economică rămân modeste la nivel internațional pe termen mediu și lung*
- *deficitele fiscale ridicate în multe țări, îndatorarea publică și creșterea costurilor de finanțare generează tensiuni asupra percepției riscului suveran, inclusiv la nivel european*
- *incertitudinile privind orientarea politicilor economice se mențin la un nivel ridicat, iar contextul geopolitic rămâne tensionat*
- *riscul unor ajustări bruște pe piețele financiare rămâne persistent*

Deteriorarea echilibrelor macroeconomice interne

- *avansul economic se menține modest, iar perspectivele de creștere pentru anul curent au fost revizuite în scădere*
- *deficitele gemene persistente, împreună cu traiectoria ascendentă a datoriei publice, susțin necesitatea consolidării fiscal-bugetare*
- *nerespectarea obiectivelor asumate și imposibilitatea atingerii unor ținte și jaloane, până la încheierea PNRR, au atras tăierea sumelor inițiale alocate prin program*
- *Riscul de nerambursare a creditelor contractate de sectorul neguvernamental*
- *situația financiară a firmelor a continuat să se deterioreze*
- *acumularea de avuție netă sporește reziliența sectorului populației*

³ <https://www.bnr.ro/Publicatii-periodice-204.aspx>- extrase din : Rapoarte BNR-Stabilitate financiară noiembrie/decembrie 2025

- calitatea creditelor acordate firmelor a continuat să se înrăutățească, mai accentuat în cazul segmentului IMM
- capacitatea de onorare a serviciului datoriei populației s-a îmbunătățit
- Riscul asociat provocărilor la adresa securității cibernetice și inovației financiare
- adoptarea pe scară largă a inteligenței artificiale (IA) în sectorul financiar, pe lângă efectele benefice, crește semnificativ riscurile cibernetice și pe cele la adresa stabilității financiare
- sectorul financiar se situează printre domeniile cu cele mai mari oportunități și riscuri generate de avansul IA

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

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

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

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

Pe lângă aceste costuri, accesul la finanțare rămâne o provocare semnificativă, mai ales în România, unde dobânzile ridicate reflectă inflația persistentă. Deși unii proprietari de clădiri office și industriale obțin finanțare din instituțiile bancare din țările de origine, unde dobânzile au scăzut semnificativ în ultimul an, în România costurile ridicate ale creditării continuă să limiteze dezvoltările noi și investițiile în infrastructură.

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

Piața terenurilor

În ultima perioadă piața terenurilor din București a continuat să se dezvolte, cu o activitate crescută în tranzacții și o tendință de creștere a prețurilor, susținută de cererea din sectoarele rezidențial și comercial.

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

Specialiștii imobiliari au luat în considerare tranzacțiile cu terenuri destinate proiectelor imobiliare din orașe și din zonele din jurul acestora, incluzând tot mai des achiziții realizate de dezvoltatori industriali, pe măsură ce competiția pentru terenuri crește. O parte dintre terenurile cumpărate în 2025 pentru proiecte industriale au fost inițial avute în vedere pentru dezvoltări rezidențiale, ceea ce arată adaptarea strategiilor de investiții într-o piață aflată în schimbare.

În 2025, Bucureștiul a concentrat aproximativ 60% din tranzacțiile cu terenuri, în scădere față de 70-80% în anii anteriori, pe fondul blocajelor urbanistice în Capitală și al creșterii investițiilor în infrastructură la nivel național. Interesul investitorilor s-a extins astfel către zonele din jurul Capitalei și către orașele regionale, care oferă perspective clare de dezvoltare.

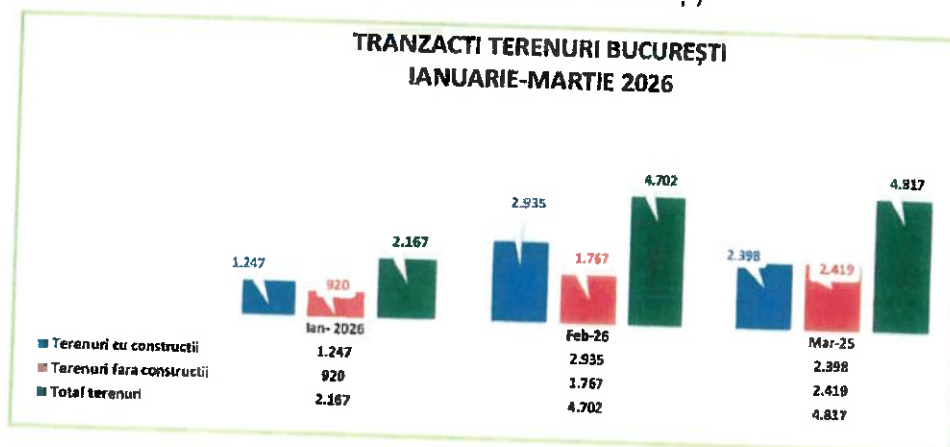
Prețurile au rămas relativ stabile la nivel general, însă terenurile cu avantaje clare de autorizare din marile orașe au înregistrat creșteri de 20-30% față de cele neurbanizate. În anumite zone cu infrastructură nouă finalizată s-au văzut chiar dublări de prețuri în ultimii 2-3 ani, în timp ce competiția dintre dezvoltatori pentru terenurile bune de retail și limitate a dus de asemenea la creșteri de prețuri de până la 15-20%.

Pentru 2026, consultanții Colliers anticipează un scenariu de optimism prudent, susținut de tranzacțiile începute în 2025 și de continuarea investițiilor în infrastructură la nivel național. Deși finalizarea efectivă a tranzacțiilor va depinde de evoluția contextului macroeconomic, 2026 este văzut ca un an de consolidare și pregătire pentru o posibilă accelerare a pieței în perioada 2027 - 2028, favorabilă dezvoltatorilor care urmăresc să intre pe piață înaintea următorului ciclu de creștere

Sursa : <https://agerpres.ro/economic/2026/01/29/piata-terenurilor-intra-intr-o-noua-faza-de-prudenta-activa-cu-perspectiva-moderate-de-crestere-in-2--1523087>

Conform ANCPI (Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară), dinamica tranzacțiilor cu terenuri din București în primele trei luni ale anului 2026 (ianuarie- martie), ne arată o activitate pe piața terenurilor, cu creștere în luna martie.

Media tranzacțiilor efectuate în București în perioada analizată a anului 2026 (ianuarie-februarie) este de 974 terenuri (atât terenuri libere cât și terenuri cu construcții)



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

Pentru terenul supus evaluării, piața specifică este piața terenurilor cu suprafețe mici, cu indicatori favorabili dezvoltării, iar aria de piață este zona centrală a municipiului, în principal zona Armenească-Bd Carol-Calea Moșilor.

Oferta de terenuri similare la vânzare

Principalele elemente de comparație recunoscute de piața specifică și care se regăsesc în anunțurile de vânzare sunt localizarea, suprafața, utilitățile existente în zonă, deschiderea, indicatorii urbanistici. În general sunt ofertate terenuri situate în zone cu indicatori favorabili dezvoltării de activități comerciale și/sau rezidențiale. Prețurile variază în funcție de localizare și de posibilitățile de dezvoltare permise ale zonei de amplasare (rezidențial/comercial). Strict în zona de amplasare nu au fost identificate oferte/tranzacții cu terenuri similare, drept pentru care aria de piață a fost extinsă.

Analiza ofertelor de terenuri curți construcții identificate pe piața în zona analizată care include proprietăți similare din zona analizată este sintetizată mai jos:

Proprietati similare la vanzare			
Localizare	Suprafata (mp)	Pret euro/mp	Link
Cartier Armenesc/ zona BVB	1.200	1.667	Zona Piata Rosetti teren 1200 mp ideal rezidential Imobiliare.ro
Cartier Armenesc/ zona str Masaryk	538	2.230	Armeneasca, teren pentru dezvoltare imobil S+P+3E+4,5R, urbanism de construire Imobiliare.ro
Moșilor/ zona Foisor Foc	339	914	https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-foisorul-de-foc-IDGGcs?_gl=1*12dmovi*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAjwhqiPBhBWEiwAZo196pPU9vtJgdVH0yVsuAp1MNxNDQ_gkyDcPPz2HTK_K6TXuCZ0QjerCxoCBYEQAvd_BwE&gbraid=0AAAAADRGqBQW94WdzSdfsPczF5agkBxl
zona Mosilor/Stefan cel Mare	420	1.238	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-mosilor-stefan-cel-mare-IDD9IW?session_long_olx=19201b3481dx1c189010&session_olx=19dbb8075f7x8945ae1b
zona Universitate	655	1.267	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcii-de-vanzare-ullrcentral-universitate-655mp-272435719
zona Bd Carol/Mosilor	560	1.464	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-armeneasca-intravilan-560-mp/ee0h02i131g3763edg35ff27e2gg5142.html
Armeneasca/Popa Petre-MosilorNan	470	1.317	https://www.24real.ro/teren-de-vanzare-bucuresti-2931.html

Au rezultat următorii indicatori :

Indicator	Oferta euro/mp
Maxim	2.230
Minim	914
Mediana	1.317
Medie	1.443

Cererea de terenuri la cumpărare

Cererea potențială trebuie analizată având în vedere localizarea, caracteristicile zonei de amplasament și principalele caracteristici ale imobilului subiect: suprafața, reglementările urbanistice, etc.

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

Oferta de terenuri la închiriere

Terenurile care nu pot fi construite datorită reglementărilor urbanistice sau altor constrângeri sunt oferite la închiriere. Au fost identificate următoarele oferte de închiriere terenuri :

Nr.	Localizare	Pret lunar	Suprafata	Pret / mp	Link
1	Zona Parc Plumbuita	1.230 €	412	2,99 €	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-412-mp-de-inchiriat-pe-malul-lacului-plumbuita-i-doamna-ghica-IDGrd6
2	Zona Dristor	1.100 €	200	5,50 €	https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriez-teren-200m2-zona-excelenta-IDGyB5
3	zona Theodor Pallady	1.200 €	463	2,59 €	https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-teren-463-mp-pallady-drm-gura-calitei-0-comision-IDGMSr
4	zona Splaiul Unirii	1.290 €	450	2,87 €	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-inchiriat-lunca-cestii-splaiul-unirii-IDkitGZ.html?search_reason=search%7Corganic
5	zona Stefan cel Mare/spital Colentina	1.600 €	180	8,89 €	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-curte-100-mp-si-spatiu-lucrativ-interior-80-mp-stefan-cel-mare/3879566758d071e8d16230f1qdfi911.html
6	Zona Titan/str Bratarii	5.000 €	1.000	5,00 €	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-inchiriat-bucuresti-sec-3/h23i1603e43e7f9e0578hdid7996q39.html
7	Teren zona Theodor Palady	1.000 €	200	5,00 €	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-200mp-cu-deschidere-23ml-la-bd-theodor-pallady-IDBNEb?_ql=1*1cuc4w6* up*MQ..* qs*MQ..&qclid=CjwKCAjwhqfPBhBWEiwAZo196nfUMWW8HsMUuxci4bMCa4xHNavhTeLn1oFkf9VG1qvNvHyBwv68ABoCquEQAvD_BwE&qbruid=0AAAAADRGGqBaKcw1J2xdpMLka24yZumcG
8	zona Grand Arena, Berceni	8.256 €	688	12,00 €	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-nchiriat-grand-arena-postalionului-IDGLUk
9	Teren zona Baba Novac/str Sapte Drumuri	1.000 €	320	12,00 €	https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriez-teren-baba-novac-campia-libertatii-IDGTa7?_ql=1*qnml4iq* up*MQ..* qs*MQ..&qclid=CjwKCAjwhqfPBhBWEiwAZo196nfUMWW8HsMUuxci4bMCa4xHNavhTeLn1oFkf9VG1qvNvHyBwv68ABoCquEQAvD_BwE&qbruid=0AAAAADRGGqBaKcw1J2xdpMLka24yZumcG

Au rezultat următorii indicatori :

Indicator	Oferta euro/mp
Maxim	12
Minim	2,59
Mediana	5
Medie	6,31

Analiza cererii

Cererea este reprezentată în principal de persoane fizice dar și de persoane juridice, aflate în căutarea unor terenuri libere pentru investiție. Având în vedere pe de o parte condițiile economice actuale, iar pe de altă parte caracteristicile proprietății subiect evaluatorul estimează că cererea este moderată.

Echilibrul pieței

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

2.3. Cea mai bună utilizare

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

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

Nu a fost pus la dispoziție un certificat de urbanism și nu se pot calcula indicatorii urbanistici ai terenului.

Analizând împrejurimile și amplasarea terenului, în opinia evaluatorului utilizarea rezonabilă este utilizarea mixtă. S-a ținut cont de faptul că:

- Zona de amplasare, suprafața terenului și indicatorii urbanistici (PUG 2000) permit edificarea construcțiilor.

- În zona analizată există construcții cu utilizări mixte : rezidențiale/ comerciale.
- Terenul este alipit de alte proprietăți imobiliare pe care sunt edificate clădiri.
- Număr limitat sau chiar lipsa terenurilor libere
- Număr limitat/reduc al parcărilor publice în zonă

S-a ținut cont de faptul că: 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 de teren utilizare mixtă -rezidențial/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. Această abordare a fost utilizată.

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

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

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

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

3.2. Evaluarea terenului liber

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

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

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

Pentru evaluarea terenului subiect în baza prevederilor din STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2025, a fost utilizată: Abordarea prin piață- metoda comparației vânzărilor.

Abordarea prin piață - Metoda comparației vânzărilor

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

În grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului fiecărei proprietăți similare comparabile. Pe piață au fost identificate suficiente proprietăți relativ comparabile. Au fost utilizate pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare subiect, analize calitative și cantitative specifice. Majoritatea ofertelor de teren cu dimensiuni comparabile identificate pe piață au perioade de expunere cuprinse între 1 lună și 4/5 luni.

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

Criterii de Comparatie	Proprietate subiect	TERENURI COMPARABILE			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Tip tranzactie/oferta		oferta	oferta	oferta	oferta
Descriere comparabile	Teren Intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan
Localizare		Mosilor/ zona Folsor Foc	zona Mosilor/Stefan cel Mare	zona Universitate	Carier Amenesco/ zona BVB
Pret total oferta (euro)		310.000 €	520.000 €	830.000 €	2.000.000 €
Suprafata teren (mp)		339	420	655	1.200
Pret unitar (euro/mp)		914 €	1.238 €	1.267 €	1.667 €
Topografie	Plană	Plană	Plană	Plană	Plană
Deschidere		8	15	17	24
Construcții pe teren	nu	da	da	nu	nu
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Restricții legale	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Condiții financiare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
Link		https://www.storia.ro/oferta/vanzare-teren-folsorul-de-foc-IDGGcs?_gl=1*12dmovi*_up*MQ.*_gs*MQ.&gclid=CjwKCAjwhqIPBhBWEiwAZo196pPU9vtJgdVH0yVsuAp1MNxNDO_0kyDcPPz2HTK_K6TX	https://www.storia.ro/oferta/teren-zona-mosilor-stefan-cel-mare-IDD9tW?session_long_ob=19201b3481dx1c189010&session_ofx=19d8b8075f7x8945ae1b	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcii-de-vanzare-ultracentral-universitate-655mp-272435719	Zona Piata Rosetti teren 1200 mp ideal rezidential Imobiliare.ro

Observații

- Toate ofertele au fost verificate de evaluator telefonic și identificate și din punct de vedere fizic (localizate).
- Marja de negociere a fost estimată în baza datelor din piață și/sau discuțiilor telefonice avute de Evaluator cu proprietarii între -10 și -15% din prețul de oferta.

- Criteriul de comparație (parametrul relevant) luat în calcul în grila de comparații a fost prețul unitar euro/mp.

Ajustări ale elementelor de comparație:

- 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.
- Pentru elementul localizare a fost ajustată procentual cu +/- 10% comparabilele 1,2,3, fiind amplasate în zone diferite, pe baza datelor secundare din piață
- Pentru elementul suprafață- s-au aplicat ajustări pentru toate comparabilele, pe baza analizei perechilor de date C2 și C4. Ajustarea s-a făcut procentual +/- 0,0286%, pe baza diferenței de suprafață dintre Comparabila 2 și Comparabila 4 și a prețului unitar pe mp.
- Pentru elementul construcții pe teren, au fost ajustate comparabilele C1 și C2 pe baza unui cost estimativ de demolare de aprox.50 euro/mp.

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

	Euro	Lei
Valoare unitară obținută	1.313	
Valoare unitară rotunjită (euro/mp)	1.300	6.620
Valoarea teren	267.800	1.363.745
Curs euro la data evaluării	5,0924	

Grila de calcul și comparabilele utilizate sunt prezentate în Anexa 2.

- **Estimarea valorii utilizând abordarea prin venit pentru locuri de parcare**

Activitatea de parcare pe terenurile proprietatea Primăriei Municipiului București este reglementată de HCGMB 705/22.12.2022.

Pentru determinarea valorii de piață a rentei (chiriei) de piață aferente terenului au fost utilizate informații valorile din HCGMB 705/22.12.2022, ținând cont de faptul că scopul evaluării este valoarea justă pentru înregistrare în contabilitate.

1. Venitul brut potențial (VBP) pentru un grad de ocupare de 100%
A fost estimat un tarif orar 5 lei/ora de calculat pentru 8 ore/zi * 30 zile
2. Venitul brut efectiv (VBE) - VBP ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare.

Pe terenul subiect pot fi amenajate conform normelor tehnice în vigoare până la 10 locuri de parcare.

Se consideră rezonabil un procent de neocupare de aprox 20% (aproximativ 2- 3 ore din zi)

3. Cheltuielile aferente exploatarei proprietății imobiliare subiect (CHE)

Aceste cheltuieli estimate sunt:

- cheltuieli cu impozitul pe teren pentru zona fiscală A de 0,32 euro/mp (conform HCGMB 514/23.12.2025 privind stabilirea nivelurilor impozitelor și taxelor locale în București pentru 2026)

4. Rata de capitalizare - se obține din informațiile din piață pentru proprietăți similare care sunt la închiriere și vânzare, iar în lipsa informațiilor din piață, se poate estima în baza studiilor de piață publicate, date statistice ale BNR, INSSE.

Rata de capitalizare a fost estimată la 8%, utilizând datele publicate de Revista Valoarea și a informațiilor din piață.

5. Terenul nu este amenajat. Costul amenajărilor – au fost estimate utilizând programul Kost.

FISA NR. 1 - Parcare

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	UM	Stare Fizica	Canțitate	Cost unitar de nou indexat și corectat, fără TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fără TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fără TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fără TVA)	Sursa Inf.	Pag.
1	2	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12	
1	PLTFBA	Platforma betonata cu borduri si asfalt	mp	FB	206	636,40	131.098,40	100	131.098	-	2	199
TOTAL FISA							131.098,40		131.098			

Note:

Cost unitar de nou indexat și corectat, fără TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport și utilaje, Coef.recapit.deviz.energetic, Coef.chest.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluării și corectat cu coef.pt.dist.transp.și manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferente indicilor de actualizare valabili la data evaluării

Sursa informațiilor: 1 = "Cl-CR C.residentiale"; 2 = "Cl-CR C.industriale, comerciale și agricole, construcții speciale"; 3 = "Cl-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodăresci, structuri Mitel și construcții speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL; 5 = "CONSTRUCTII - sisteme și subsisteme constructive" - Editura IROVAL; 6 = "Centrale soiene" autor Schiopu C; 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu; 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUTE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu; 9 - Norme comasate create de Ing.C.Schiopu

Creat cu aplicația Kost Plus

Fisa de calcul este prezentată mai jos :

Abordarea prin venituri	Total (lei)	Total (euro)	Explicatii/sursa
Ipoteca parcare publică			
Venituri medii locuri parcare/ lunar - 8 ore zi *5 lei ora *30 zile	14.400 lei	-	Analiza pieta/ HCGMB 705/22.12.2022
Valoare chirie anuală pe loc de parcare	14.400 lei	-	
Numar locuri de parcare cu ora	10		
Valoare chirie totală (VBP)	144.000 lei	28.277,4 €	estimare evaluator
Pierderi prin neocupare- (%)	20%		aproximativ 1-2 ore din zi
Pierderi prin neocupare	28.800 lei	5.655,5 €	
VBE	- lei	115.200 lei	22.621,9 €
Cheltuieli din exploatare anuale			
Impozit pe teren unitar	1,63 lei		0,320 € impozit conf HG 514/23.12.2025 pt impozitare
Impozit pe teren total		336 lei	65,9 €
Ch salariale		- lei	- €
Cheltulefi de exploatare totale		- lei	- €
Venit net din exploatare (VNE)	114.864 lei	22.556,05 €	
Rata de capitalizare (Rc)	8%		Revista Valoarea, comerțel București-artere secundare
Valoare spatii de parcare - aferent	1.435.805 lei	281.950,57 €	
Cost amenajare locuri parcare	131.098 lei	25.743,93 €	Costuri amenajare teren
Suprafata teren evaluată	206		
Valoare teren totala	1.304.707 lei	256.206,63 €	
Valoare totală teren (rotunjit la euro)	1.304.707 lei	256.200 €	
Valoare unitară	6.334 lei	1.244 €	

3.3. 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:

- Precizia - mare deoarece sunt utilizate informații din piață
- Cantitatea informațiilor - există suficiente informații pentru a estima valoarea de piață a proprietății subiect

Evaluarea reprezintă o opinie asupra valorii, o concluzie profesională, imparțială și logică formulată pe baza experienței profesionale și bazată pe analiza tuturor informațiilor. Aceasta reprezintă percepția evaluatorului despre prețul cel mai posibil, cel mai verosimil într-o tranzacție obiectivă, nepărtinitoare pentru proprietatea evaluată. Informațiile disponibile și circumstanțele de piață pentru activele subiect sunt factorii care au determinat metoda de evaluare cea mai relevantă și adecvată.

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

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

În urma analizelor și a calculelor efectuate, în opinia evaluatorului valoarea justă pentru proprietatea imobiliară reprezentând un imobil format din teren intravilan categoria curți construcții, identificat cadastral cu nr.245685, cu o suprafață de 206 mp , situat în București, Str.Armenească nr.2, sector 2 este valoarea estimată aplicând **abordarea prin piață**, respectiv :

Valoare	Euro	Lei
Valoarea justă totală	267.800	1.363.745
Valoarea justă unitară	1.300	6.620
<i>Data evaluării</i>	23.04.2026	
<i>Curs BNR euro/leu</i>	5,0924	

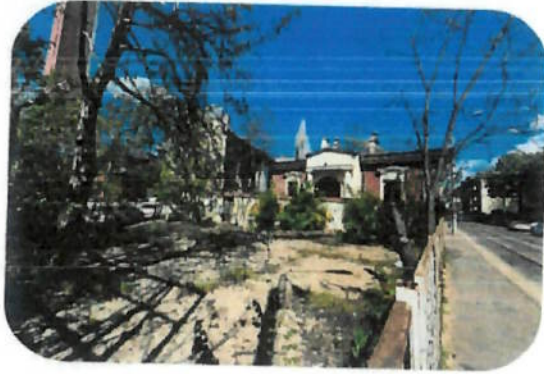
4. ANEXE

ANEXA 1 – Fotografii inspecție

ANEXA 2 – Date și informații din piață utilizate în evaluare

ANEXA 3 – Documente puse la dispoziție de Client

ANEXA 1 – Fotografii inspecție



ANEXA 2 – Date și informații din piață utilizate în evaluare

Grila de piață

Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Descriere comparabile		Teren la strada Curt - construcții Suprafata de 339 mp Amplasare Moșilor/ zona Foișor Foc	Teren la strada Curt - construcții Suprafata de 420 mp Amplasare zona Mosilor/Stefan cel Mare	Teren la strada Curt - construcții Suprafata de 655 mp Amplasare zona Universitate	Teren la strada Curt - construcții Suprafata de 1200 mp Amplasare Carilor Armenesc/ zona BVB
Pret total oferta (euro)		310.000 €	520.000 €	830.000 €	2.000.000 €
Suprafata teren (mp)	206,00	339	420	655	1.200
Vecinatati	Bd Carol/Calea Mosilor/Piata Rosei	Moșilor/ zona Foișor Foc	zona Mosilor/Stefan cel Mare	Centra/Universitate	Bd Carol/Calea Mosilor/Piata Rosei
Pret unitar (euro/mp)		914 €	1.238 €	1.267 €	1.667 €
	Link	https://www.storia.ro/ro/oloferta/vanz-are-teren-fisolul-de-foc-IDGGa7_gj=112dmov" up="MQ..._as"MQ_&cid=CWKCAlwhlPBhBWEwAZo196pPU9vLndVHDyV...&LMM=NDQ_&L=PU9vLndVHDyV...	https://www.storia.ro/ro/oloferta/ter-en-zona-mosilor-stefan-cel-mare-IDDBW2session_lng_olk=19201b3481dx1c189010&session_of_x=19d5bb8075f7x8945ae1b...	https://www.imobiliare.ro/oloferta/ter-en-construcii-de-vanzare-ultracentral-universitate-655mp-272435719	Zona Piata Rosei teren 1200 mp ideal rezidential imobiliare.ro
Tip		oferta	oferta	oferta	oferta
Pret oferta (euro/mp)		914 €	1.238 €	1.267 €	1.667 €
Explicatie ajustari		Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare
in %		-10%	-10%	-10%	-10%
in €		-91,46 €	-123,81 €	-126,72 €	-166,67 €
Pret ajustat (Euro/mp)		823 €	1.114 €	1.140 €	1.500 €
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI					
Data ofertei		Aprilie 2026	Aprilie 2026	Aprilie 2026	Aprilie 2026
Explicatie ajustari		Similar (fără ajustari)	Similar (fără ajustari)	Similar (fără ajustari)	Similar (fără ajustari)
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		823,01 €	1.114,29 €	1.140,46 €	1.500,00 €
Drept de proprietate transmisie	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Explicatie ajustari		Similar (fără ajustari)	Similar (fără ajustari)	Similar (fără ajustari)	Similar (fără ajustari)
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		823,01 €	1.114,29 €	1.140,46 €	1.500,00 €
Restricții legale	fara	fara	fara	fara	fara
Explicatie ajustari		Similar (fără ajustari)	Similar (fără ajustari)	Similar (fără ajustari)	Similar (fără ajustari)
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		823,01 €	1.114,29 €	1.140,46 €	1.500,00 €
Condiții de finantare	fara	fara	fara	fara	fara
Explicatie ajustari		Similar (fără ajustari)	Similar (fără ajustari)	Similar (fără ajustari)	Similar (fără ajustari)
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		823,01 €	1.114,29 €	1.140,46 €	1.500,00 €
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATI					
Localizare	Str. Armeneasca nr. 2 sector 2	Moșilor/ zona Foișor Foc	zona Mosilor/Stefan cel Mare	zona Universitate	Carier Armenesc/ zona BVB
Explicatie ajustari		Zona diferită, la distanță. Ajustare pe baza datelor secundare	Zona diferită, la distanță. Ajustare pe baza datelor	Zona oferită, superioară. Ajustare pe baza datelor	Zona relativ similara Nu s-au realizat ajustari
in %		10%	10%	-10%	0%
in €		82,30 €	111,43 €	-114,05 €	0,00 €
Amplasare	La strada	la strada	la strada	la strada	la strada
Explicatie ajustari		Inferior, ajustare pe baza analizei	Inferior, ajustare pe baza analizei	Inferior, ajustare pe baza analizei	Inferior, ajustare pe baza analizei
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Destinatia	Curt - constructii	Curt - constructii	Curt - constructii	Curt - constructii	Curt - constructii
Explicatie ajustari		Similar (fără ajustari)	Similar (fără ajustari)	Similar (fără ajustari)	Similar (fără ajustari)
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Indicatori	CP1				
CUT	3	0	0	0	1,8
POT	70%	0%	0%	0%	40-50%
Explicatie ajustari		relativ similar (fără ajustari)	relativ similar (fără ajustari)	relativ similar (fără ajustari)	relativ similar (fără ajustari)
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		Teren la strada Curti - constructii Suprafata de 339 mp Amplasare Mojilor/ zona Folsoi Foc	Teren la strada Curti - constructii Suprafata de 420 mp Amplasare zona Mosilor/Stefan cel Mare	Teren la strada Curti - constructii Suprafata de 655 mp Amplasare zona Unkralata	Teren la strada Curti - constructii Suprafata de 1200 mp Amplasare Cartier Armenesc/ zona BVB
Forma	usor neregulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Explicatie ajustari		Similar fara ajustari	Similar fara ajustari	Similar fara ajustari	Similar fara ajustari
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Utilitati	toate	toate	toate	toate	toate
Explicatie ajustari		Similar fara ajustari	Similar fara ajustari	Similar fara ajustari	Similar fara ajustari
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		905,31 €	1.225,71 €	1.026,41 €	1.500,00 €
Topografie	plana	plana	plana	plana	plana
Suprafata teren (mp)	206	339	420	655	1.200
Diferenta		133	214	449	994
Explicatie ajustari		Suprafata diferita. Ajustare pe baza analizei perechilor C2 si C4	Suprafata diferita. Ajustare pe baza analizei perechilor C2 si C4	Suprafata diferita. Ajustare pe baza analizei perechilor C2 si C4	Suprafata diferita. Ajustare pe baza analizei perechilor C2 si C4
in %		4%	5%	13%	-29%
in €		34,34 €	75,25 €	132,22 €	-427,78 €
Deschidere					
Nr. deschideri	2 deschideri	1 deschidere	1 deschidere	1 deschidere	2 deschideri
Lungime deschidere (m)	15,9	8	15	17	24
Lungime teren (m)	13,0	42	29,00	39	50
Forma terenului	1,22	0,19	0,54	0,44	0,48
Explicatie ajustari		Forma si deschidere inferioare. Ajustare pe baza datelor	relativ similar fara ajustari	relativ similar fara ajustari	relativ similar fara ajustari
in %		5%	0%	0%	0%
in €		41,15 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Constructii pe teren	spolza teren liber	da	da	nu	nu
Suprafata constructii (mp)		100	100	0	0
Explicatie ajustari		Ajustare pentru demolare la un pret estimat de 50 euro/mp	Ajustare pentru demolare la un pret estimat de 50 euro/mp	Similar fara ajustari	Similar fara ajustari
in %		1,79%	1,1%	0%	0%
in €		14,75 €	11,90 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		996 €	1.313 €	1.159 €	1.072 €
Ajustare totala neta		172,74 €	198,59 €	18,17 €	-427,76 €
Ajustare totala neta (% din pret vanz)		20,99%	17,82%	1,59%	-28,52%
Ajustare totala bruta		172,74 €	198,59 €	248,26 €	427,76 €
Ajustare totala bruta (% din pret vanz)		20,99%	17,82%	21,59%	28,52%
Pret ajustat (euro/mp)*	1.313 €	996 €	1.312,87 €	1.159 €	1.072 €
Numar ajustari		4	3	2	1

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

	Euro	Lei
Rezultat unitar obtinut	1.313	
Rezultat unitar (rotunjit)	1.300	6.620
Rezultat total	267.800	1.383.745

Data evaluarii

23.04.2026

Curs BNR euro/leu

5,0924

Harta comparabile



Comparabile utilizate

Comparabila 1 https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-foisorul-de-foc-IDGGcs?_gl=1*12dmovi*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAjwhqfPBhBWEiwAZo196pPU9vtJgdVH0yVs_uAp1MNxNDQ_gkyDcPPz2HTK_K6TXuCZ0QjerCxoCByEQAvD_BwE&gbraid=0AAAAADRGgBQW94WdzSdfsPczF5agkBxl



Vanzare teren Foisorul de Foc

310 000 € 914 €/m²

Masilor, Sectorul 2, Bucuresti

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	339 m ²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	deschiderea 8 m m

ID intern: 366421

Pe teren se afla 3 constructii, una din 1999 parter plus etaj in stare foarte buna, locuabila, o casa de paianta mai veche si o magazie.

Terenul are o pozitie extraordinara si constituie o ocazie deosebita. Certificat de urbanism la cerere si alte documente.

Teren Intravilan de vanzare in Bucuresti - Foisorul de Foc, reper Spitalul de Ortopedie, avand o suprafata de 339 mp

Pretul este negociabil.

Acordam indrumare in vederea acordarii unui credit bancar (BRD, FIRST BANK, ALPHA BANK, PATRIA BANK, BANCA TRANSILVANIA)

Se percepe comision 2%. Politica agentiei este de a optimiza negocierea pretului in raport cu comisionul.



Andreea Adina

CR Imobiliare

☎ 0729 665 224

Numă*

E-mail*

Număr de telefon*

+40

Mesajul tău

Sunt interesat(ă) de acest te

Comparabila 2 https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-mosilor-stefan-cel-mare-1DD9tW?session_long_olx=19201b3481dx1c189010&session_olx=19dbb8075f7x8945ae1b



Teren zona Mosilor-Stefan Cel Mare

520 000 € 1238 €/m²

Stefan cel Mare, Sectorul 2, Bucuresti

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	420 m ²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	15.0 x 28.00 m

Descriere

Vanzare teren constructii in zona Mosilor-Stefan Cel Mare. Suprafata 420 mp, deschidere stradala de 15m. Pe teren se afla o casa demolabila cu amprenta 100mp.Toate utilitatile pe teren. Acces imediat catre Stefan Cel Mare, Calea Mosilor, sau Mihai Eminescu

ID: 9331243

ID intern: CP2382137



Mariana Solove

APULUM94

0733 683 447

Nume*

E-mail*

Număr de telefon*

Message*

Comparabila 3 <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ultracentral-universitate-655mp-272435719>

Teren Piata Universitatii Ideal Hotel, ApartHotel, office Building sau proiect r

830.000 €

128/12 €/mp

Universitate, Bucuresti - Vezi Harta

Rate d-r la 18.828 RON/lună [Simulează credit](#)



Cristian Anghelolu
Top Estate Team

0723 ...
View full number

Trimită mesaj

WhatsApp

Trimită linkul unui prieten pe:

Facebook Messenger

Recomandă agent

Vizionare prin apel video

Sup. teren: 655 mp
Construcții

Descriere teren

Excelenta prin experienta!

Teren Ultracentral – Piata Universitatii Centru Vechi.

se poate autoriza direct - nu necesita PUZ

Ideal pentru Hotel, ApartHotel, cladire de birouri sau proiect rezidential cu spatiu comercial la parter

Locatie Premium...

[Citește mai mult](#)

Detalii teren

ID anunț: XAB8131HP 272435719

Actualizat in 23 Aprilie 2026

Clasificare teren: Intravilan Front stradal 17 m

Nr. fronturi stradale: 2

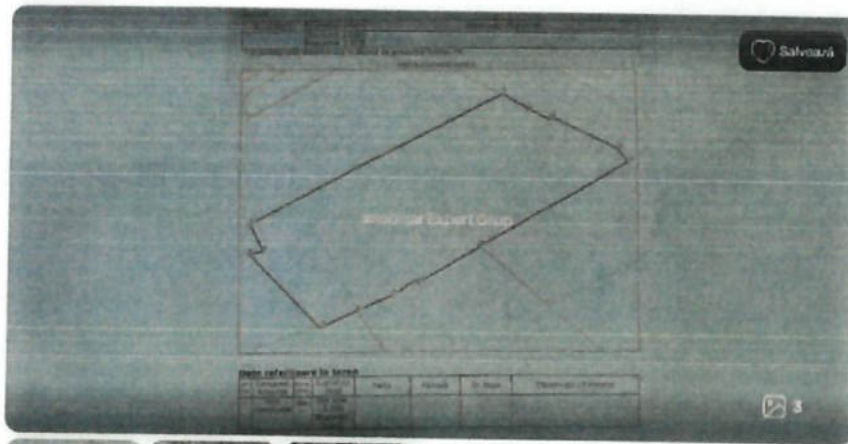
Comparabila 4 [Zona Piata Rosetti teren 1200 mp ideal rezidential | Imobiliare.ro](#)

Zona Piata Rosetti teren 1200 mp ideal rezidential

P la Rosetti Bucuresti [Vezi Harta](#)

2.000.000 €

1.856 € / mp



Sup teren: 1.200 mp
Tip: Construcții

Partener Imobiliare.ro Finance

Ioan Lungu
Manager / Broker Imobiliare
Imobiliar Expert Grup
PRO

0744492336
0742035568

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Email

Apoptează anunțul



- Terenul se afla aproape de Bursa de Valori Bucuresti, proprietatea fiind foarte bine bine conectata la mijloacele de transport in comun (autobuz, troleibuz, tramvai, metrou);
- In acest moment pe teren nu se afla absolut nicio constructie;
- Terenul este ideal pentru constructia unui ansamblu rezidential sau sediu de companie.

- Suprafata teren: 1.200 mp.
- Numar fronturi stradale: 2.
- Lungime front stradal 1 (principal): 24 ml.
- Lungime front stradal 2 (secundar): 46 ml.
- Zona protejata.
- POT maxim 40-50%
- CUT maxim 1,8.
- Utilitatile sunt pozitionate granita: Apa curenta, Canalizare, Electricitate, Gaze naturale

Citește mai puțin

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X4KE130JV 269016097

Actualizat în 23 Aprilie 2026

Clasificare teren: **Intravilan** Front stradal: **24.0 m**

Nr fronturi stradale: **2**

ANEXA 3 – Documente puse la dispoziție de Client



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 2

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 245685 București Sectorul 2

Nr. cerere	107634
Ziua	08
Luna	12
Anul	2025

Cod verificare
100198222857



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Jud. București, UAT București Sectorul 2, Loc. București Sectorul 2, Str Armeneasca, Nr. 2

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	245685		206	Teren parțial împrejmuit cu gard plasa între pct.1-6, calcan cladire între pct.6-7 și gard beton între pct.7-8-1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
107634 / 08/12/2025			
Act Normativ nr. 170, din 13/06/1977 emis de CONSILIUL DE STAT RSR; Act Administrativ nr. 204245, din 02/12/2025 emis de PMB; Act Administrativ nr. 203909, din 04/12/2025 emis de PMB; Act Administrativ nr. 3831, din 14/01/2026 emis de PMB; Act Administrativ nr. FN, din 04/12/2025 emis de PMB; Act Administrativ nr. 27609, din 20/01/1940 emis de COMISIUNEA PENTRU ÎNFIINTAREA CARTILOR FUNCİARE BUCUREȘTI; Act Normativ nr. 92, din 19/04/1950 emis de CONSILIUL DE MINISTRI RPR;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1		A1
1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI			

C. Partea III. SARCINI .

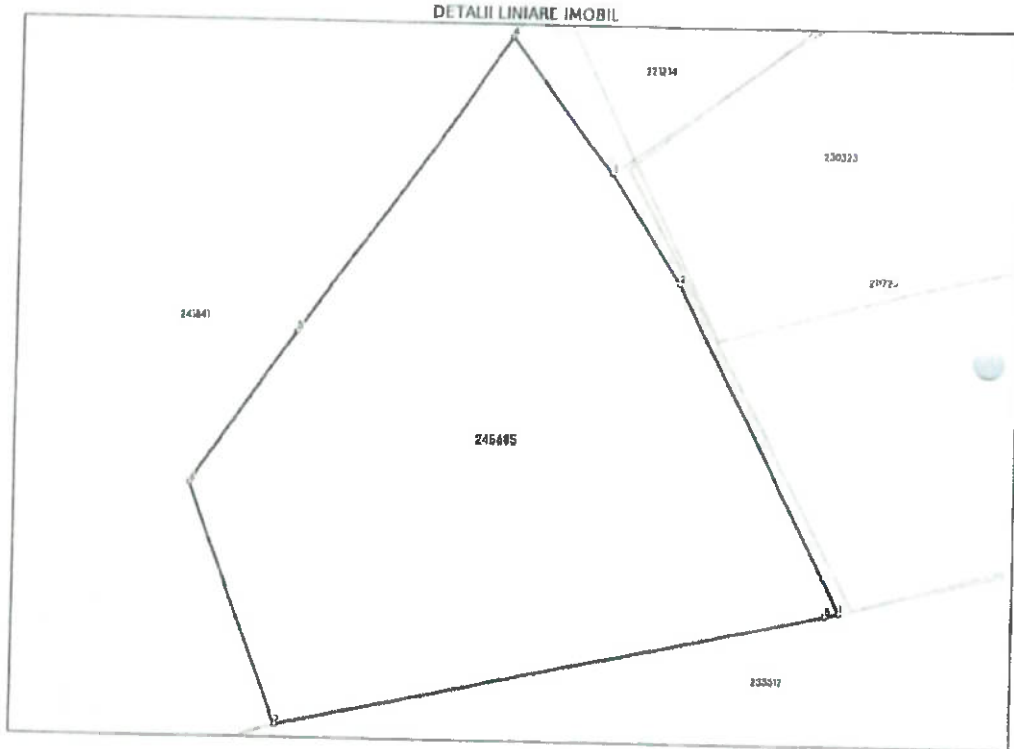
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 245685 Comuna/Draș/Municipiul: București Sectorul 2
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
245685	206	Teren parțial împrejmuit cu gard plasa între pct.1-6, calcan ciadire între pct.6-7 și gard beton între pct.7-8-1;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	206	-	-	-	

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	10.483
2	3	3.782
3	4	4.89
4	5	10.491
5	6	5.373
6	7	7.462

Carte Funciară Nr. 245685 Comuna/Draş/Municipiu. Bucuresti Sectorul 2

Punct Început	Punct sfârşit	Lungime segment = (m)
7	8	16.052
8	1	0.413

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
29-01-2026

Asistent Registrator,
DANIEL CISMARU

Referent,

Data eliberării,

__/__/__

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

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

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legea 195/2018

Pagina 3 din 3

Întreabă pentru informații suplimentare la adresa epay.ancpl.ro

Formula de evaluare 1.1



100198222897

Incheiere Nr. 107634 / 08-12-2025



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 2

Dosarul nr. 107634 / 08-12-2025

INCHEIERE Nr. 107634

Registrator: OVIDIU-PAVEL SĂMAN

Asistent: DANIEL CISMARU

Asupra cererii introduse de **MUNICIPIUL BUCUREȘTI** privind Prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr.3831/14-01-2026 emis de PMB;
- Act Administrativ nr.27609/20-01-1940 emis de COMISIUNEA PENTRU INFIINTAREA CARTILOR FUNCiare BUCUREȘTI;
- Act Administrativ nr.203909/04-12-2025 emis de PMB;
- Act Normativ nr.92/19-04-1950 emis de CONSILIUL DE MINISTRI RPR;
- Act Normativ nr.170/13-06-1977 emis de CONSILIUL DE STAT RSR;
- Act Administrativ nr.204245/02-12-2025 emis de PMB;
- Act Administrativ nr.FN/04-12-2025 emis de PMB;

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

pentru serviciul având codul 211
Văzând referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 245685
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea **MUNICIPIUL BUCUREȘTI**, sub B.1 din cartea funciara 245685 UAT București Sectorul 2;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
COLF CRISTIAN

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 2, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,	Registrator,	Asistent Registrator,
31-01-2026	OVIDIU-PAVEL SĂMAN	DANIEL CISMARU

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28[^]1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legea 190/2018

Pagina 1 din 2

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI
Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobil
245685	206	Strada Armeneasca nr.2 Sector 2, mun.Bucuresti
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		SECTOR 2

Certificat de amplasament

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	206	Teren intravilan partial imprejmuit cu gard plasa intre pct. 6-7 si gard beton intre pct. 7-8-1;
Total		206	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la soi (mp)	Mentiuni
-	-	-	02.12.2021
Total		-	

Suprafata totala masurata a imobilului = 206mp
Suprafata din act = 206mp

<p>Executant INGEO PROIECT SRL Seria RO-B-I, Nr. 2312/16.03.2022 Cristian COLF Seria RO-MB-F, Nr. 0556/17.12.2018 Confirm executarea masurarilor terenului si corectitudinea introniri documentatiei cadastrale si corespundenta acestora cu realitatea din teren.</p> <p style="text-align: center;">Semnatura si stampila INGEO PROIECT SRL Cristian COLF Data: 14/11/2026</p>	<p style="text-align: center;">Inspector</p> <p>Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara</p> <p style="text-align: center;">Semnatura Ionut Virghileanu</p> <p style="text-align: center;">107634 / 08-12-2025</p>
---	---

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 245685 / UAT Bucuresti Sectorul 2



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 2

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

Nr.cerere	107634
Ziua	08
Luna	12
Anul	2025

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 245685 / UAT Bucuresti Sectorul 2

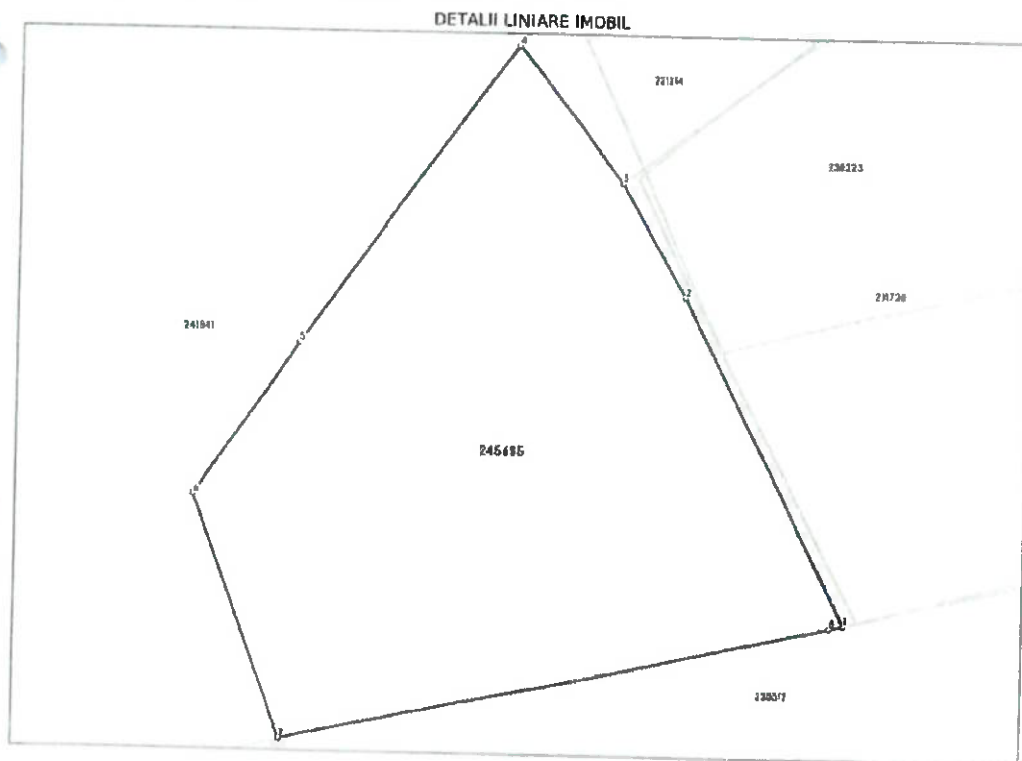
TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 2, Loc. Bucuresti Sectorul 2, Str Armeneasca, Nr. 2

Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 2

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
245685	206	Teren partial imprejmuit cu gard plasa intre pct.1-6, calcan cladire intre pct.6-7 si gard beton intre pct.7-8-1;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



*Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 245685 / UAT Bucuresti Sectorul 2
Incadrare in zonă
scara 1:500*



Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 2 din 3

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 245685 / UAT Bucuresti Sectorul 2

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	206			
TOTAL:			206			

Date referitoare la construcții

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

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
1	2	10.483
2	3	3.782
3	4	4.89
4	5	10.491
5	6	5.373
6	7	7.462
7	8	16.052
8	1	0.413

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BUCUREȘTI la data: 12-12-2025
Situția prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

IONUT VIRGHILEANU



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Administrație și Relația cu CGMB

Direcția Asistență Tehnică și Juridică

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA PATRIMONIU

07 APR. 2026

Nr. 58136/07.04.2026

INTRARE NR. 58136
IEȘIRE

Către,

Direcția Patrimoniu
Doamnei Director Executiv Mariana Perșunaru

Direcția de Mediu
Doamnei Director Executiv Mihaela Chiriță

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Domnului Arhitect Șef Matei Damian

SOP
overm
07.04.2026
2026

Având în vedere adresa Primăriei Sectorului 2 nr. 1460/02.04.2026, vă transmitem, în copie, Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 2 nr. 78/31.03.2026 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de transmitere în administrarea Consiliului Local Sector 2 a imobilului - teren aparținând domeniului public al Municipiului București, situat în București, strada Armenească nr. 2, Sector 2, în vederea amenajării acestuia ca loc de odihnă și recreere, înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr. 55207/02.04.2026 și la Direcția Asistență Tehnică și Juridică cu nr. 55207/03.04.2026, pentru a fi analizată în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (8) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Totodată, vă rugăm respectarea termenelor prevăzute de art. 136 alin. (10), coroborat cu alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În situația în care, din analiza materialelor transmise, considerați că nu se poate întocmi raportul de specialitate din motive de oportunitate și/sau legalitate, vă rugăm să formulați și să transmiteți punctul de vedere al direcției de specialitate cu privire la materialul înaintat.

În situația în care pe parcursul analizării materialului transmis considerați că sunt necesare și alte informații deținute de alte direcții din cadrul aparatului de lucru al Primarului General al Municipiului București sau instituții de interes local, vă rugăm să vă adresați direct acestora.

De asemenea, dacă în urma analizării materialului transmis considerați că nu este competentă direcția dumneavoastră, vă rugăm să direcționați lucrarea direcției competente, fără a o returna direcției noastre.

Cu deosebit respect,

[Signature]

DIRECTOR EXECUTIV
Mariana Brod

[Signature]

- De verificat de
acest im. este evaluat
(Flora locală +
Flora exot.)

Întocmit,
Consilier juridic
Medeea Nicula
4 exemplare / 07.04.2026

[Signature]

08.04.2026



- De solicitat la
D. Brod
D. locală

Serv. Asist. Juridică
și Tehnică
03.04.2026



ROMÂNIA
Sectorul 2 al Municipiului București
Primăria Sector 2

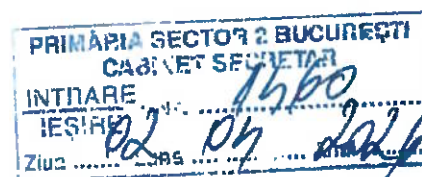


www.ps2.ro - Strada Christigilor nr. 11-13. Tel: +(4021) 209 80 00 Fax: +(4021) 209 62 82

Cabinet Secretar General Sector 2

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția de Asistență Tehnică și Juridică
În atenția, Doamnei Mariana Brod



Spre știință

Direcția de Mediu
Direcția Cultură , Învățământ, Turism



Vă înaintăm alăturat, pe suport de hârtie următoarele hotărâri adoptate de Consiliul Local Sector 2 în ședința ordinară din data de 31.03.2026, însoțite de documentația ce a stat la baza întocmirii proiectelor de hotărâri, în vederea înscrierii acestora pe ordinea de zi a viitoarei ședințe a Consiliului General al Municipiului București:

- **Hotărârea nr. 65** privind solicitarea adresată Consiliului General al Municipiului București în vederea trecerii temporare în administrarea Sectorului 2 al Municipiului București a imobilului - Parcul Circului, situat în Aleea Circului nr. 6, Sectorul 2, București, identificat prin număr cadastral 207904, în scopul realizării unor lucrări de reabilitare, modernizare și regenerare a parcului;
- **Hotărârea nr. 67** pentru modificarea și completarea HCL Sector 2 nr. 103/2024, privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de emitere a unei hotărâri pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrărilor de utilitate publică având ca scop amenajarea de noi spații verzi publice cu acces nelimitat - „Amenajare teren Str. Cumpenei Nr. 6 - Grădină Publică Urbană” - în vederea asigurării creșterii calității factorilor de mediu și a stării de sănătate a populației în

cadrul unității administrativ teritoriale a Sectorului 2 al Municipiului București, în vederea actualizării sumei datorate cu titlu de despagubire în cadrul procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică;

- **Hotărârea nr. 68** pentru modificarea și completarea HCL Sector 2 nr. 105/ 2024, privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de emitere a unei hotărâri pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrărilor de utilitate publică având ca scop amenajarea de noi spații verzi publice cu acces nelimitat - „Amenajare teren Str. Tușnad nr. 43 ca loc de joacă / recreere și spații verzi (Grădină Publică)” - în vederea asigurării creșterii calității factorilor de mediu și a stării de sănătate a populației în cadrul unității administrativ teritoriale a Sectorului 2 al Municipiului București, în vederea actualizării sumei datorate cu titlu de despagubire în cadrul procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică;
- **Hotărârea nr. 78** privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de transmitere în administrarea Consiliului Local Sector 2 a imobilului - teren aparținând domeniului public al Municipiului București, situat în București, strada Armenească nr. 2, Sector 2, în vederea amenajării acestuia ca loc de odihnă și recreere;
- **Hotărârea nr. 79** pentru modificarea și completarea HCL nr. 283 /2025 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București în vederea înaintării către Guvernul României a cererii de emitere a unei hotărâri de guvern pentru transmiterea imobilului situat în Bulevardul Basarabia nr. 37-39, Sector 2, București, compus din teren în suprafață de 52.358 mp și construcțiile aferente, înscris în cartea funciară nr. 230632, din domeniul public al Statului Român în domeniul public al Municipiului București și în administrarea Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București, în scopul realizării obiectivului de investiții de interes public local – „Complex pentru Activități Sportive și Educaționale”;
- **Hotărârea nr. 80** privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea expresă a Consiliului Local Sector 2 de a hotărî cu privire la asocierea dintre Sectorul 2 al Municipiului București, Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic și Fundația Roma Education Fund România, pentru implementarea proiectului „Consolidare,

reabilitare, restaurare clădiri existente pe teren, refacere împrejurimi și organizare execuție imobil din str. Mătășari nr. 44, sector 2, București”:

- **Hotărârea nr. 81** privind “Solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de trecere din domeniul public al Municipiului București în domeniul privat al Municipiului București a unor imobile, identificate în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 186/2008, în vederea desființării/demolării și casării”:
- **Hotărârea nr. 83** pentru modificarea și completarea HCL nr. 189/2025 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru emiterea acordului privind înființarea unui serviciu public de interes local, în domeniul învățământ cu programe sportive în subordinea Consiliului Local al Sectorului 2 București, precum și solicitarea pentru întreprinderea demersurilor în vederea emiterii de către Guvernul României a actelor normative necesare preluării activității și reorganizării Clubului Sportiv Olimpia București, din instituție publică organizată în subordinea Agenției Naționale pentru Sport, în instituție publică organizată în subordinea Consiliului Local al Sectorului 2 București;
- **Hotărârea nr. 84** privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local al Sectorului 2 de a dispune cu privire la asocierea dintre Sectorul 2 al Municipiului București și Asociația Creative Arts & Events, precum și pentru aprobarea asocierii dintre Sectorul 2 al Municipiului București și Asociația Creative Arts & Events în vederea realizării în comun a festivalului Asia Fest;
- **Hotărârea nr. 85** privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local al Sectorului 2 de a dispune cu privire la asocierea dintre Sectorul 2 al Municipiului București și Asociația Culturală Metropolis, precum și pentru aprobarea asocierii dintre Sectorul 2 al Municipiului București și Asociația Culturală Metropolis în vederea realizării în comun a proiectului cultural Balkanik Festival;
- **Hotărârea nr. 88** privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru transmiterea imobilului existent (teren+clădire) situat în Str. Matei Voievod nr. 135A, având număr cadastral 241732, aflat în domeniul public al

Municipiului București, din administrarea Teatrului Odeon în administrarea
Consiliului Local al Sectorului 2;

Cu stimă,

**SECRETAR GENERAL AL SECTORULUI 2,
ELENA NIȚĂ**





ROMÂNIA
Municipiul București
Consiliul Local Sector 2



www.ps2.ro Strada Christigilor nr. 11-13. Tel: +4021) 209 00 00 Fax: +4021) 209 62 02

HOTĂRÂRE

privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de transmitere în administrarea Consiliului Local Sector 2 a imobilului - teren aparținând domeniului public al Municipiului București, situat în București, strada Armenească nr.2, Sector 2, în vederea amenajării acestuia ca loc de odihnă și recreere

Consiliul Local al Sectorului 2 al Municipiului București, ales în condițiile Legii nr. 115/2015 pentru alegerea autorităților administrației publice locale, pentru modificarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001, precum și pentru modificarea și completarea Legii nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali, cu modificările și completările ulterioare, întrunit în ședință ordinară, astăzi, 31.03.2026:

*Luând în considerare **proiectul de hotărâre** inițiat de Primarul Sectorului 2 al Municipiului București, privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de transmitere în administrarea Consiliului Local Sector 2 a imobilului - teren aparținând domeniului public al Municipiului București, situat în București, strada Armenească nr.2, Sector 2, în vederea amenajării acestuia ca loc de odihnă și recreere:*

Analizând:

- Referatul de aprobare prezentat de Primarul Sectorului 2 al Municipiului București, înregistrat la Cabinet Secretar General Sector 2 sub nr. 1172/18.03.2026:

- Raportul de specialitate nr. 47325/19.03.2026 prezentat de Direcția Generală Tehnică - Direcția Investiții Publice, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București:

- Raportul de specialitate nr. 49184/23.03.2026 prezentat de Direcția de Utilități Publice și Mediu, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București:

- Raportul de specialitate nr. 48657/24.03.2026 prezentată de Direcția Urbanism, Cadastru și Gestionare Teritoriu, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București:

- Avizul Comisiei de Buget-Finanțe, Investiții, Accesarea Fondurilor Europene și Credite Externe din cadrul Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București;

- Avizul Comisiei de Urbanism, Lucrări Publice și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București;

- Avizul Comisiei pentru Ecologie, Spații verzi și Protecția Animalelor din cadrul Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București;

- Avizul Comisiei de Servicii Publice și Relația cu Asociațiile de Proprietari din cadrul Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București;

Având în vedere reglementările cuprinse în:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Guvernului nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 67/2023 privind avizarea Programului de dezvoltare economico-socială, organizare, amenajarea teritoriului și urbanism - Strategia de Dezvoltare Locală Integrată și Durabilă a Sectorului 2 pentru perioada 2021-2027.

În temeiul art. 139 alin. (1) coroborat cu art. 166 alin. (2) lit. g) și o), alin. (3) și alin. (4) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

În urma stabilirii rezultatului votului valabil exprimat,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1 (1) Se solicită Consiliului General al Municipiului București transmiterea în administrarea Consiliului Local Sector 2 a imobilului aparținând domeniului public al Municipiului București, **situat în București, strada Armenească nr. 2, Sector 2**, compus din teren identificat prin număr cadastral 245685, în vederea amenajării acestuia ca loc de odihnă și recreere.

(2) Imobilul teren prevăzut la alin. (1) se identifică conform Anexei care conține 5 pagini și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

schimbare
Art. 3 Imobilul teren prevăzut la Art. 1 se preia împreună cu activele și pasivele aferente, conform prevederilor legale.

Art. 4 Valoarea totală a lucrărilor de amenajare va fi determinată în urma unor proiecte elaborate de arhitecți peisagisti.

Art. 5 Finanțarea lucrărilor se va face din bugetul local al Sectorului 2 și/sau din alte fonduri legal constituite, conform legislației în vigoare.

Art. 6 Se împuternicește Autoritatea executivă de la nivelul Sectorului 2, prin structurile de specialitate să efectueze demersurile necesare pentru înscrierea imobilului în Cartea Funciară.

Art. 7 Autoritatea Executivă a Sectorului 2 al Municipiului București, Direcția Generală Tehnică, Direcția Juridică și Direcția Economică din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 vor asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art. 8 Prezenta hotărâre se publică integral în Monitorul Oficial al Municipiului București, precum și în Monitorul Oficial Local al Sectorului 2 al Municipiului București.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

DINU ALEXANDRU



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL AL SECTORULUI 2,

ELENA NIȚĂ

Hotărâre nr. 78

București, 31.03.2026

Prezenta Hotărâre conține un număr de 8 pagini, inclusiv anexa și a fost adoptată de Consiliul Local al Sectorului 2 al Municipiului București în ședința ordinară din data de 31.03.2026 cu respectarea prevederilor art. 140 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

DATE DE IDENTIFICARE

ale IMOBILULUI- TEREN situat în:

STR. ARMENEASCĂ NR. 2, SECTOR 2, BUCUREȘTI

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

DINU ALEXANDRU



VIZAT
spre înscrubare
SECRETAR GENERAL



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 2

Nr. contract 27572
Zona 23
Etnia 03
Anul 2026

ANCP

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciara Nr. 245685 Bucuresti Sectorul 2



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 2, Loc. Bucuresti Sectorul 2, Str. Armeneasca, Nr. 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	245685	206	Teren partial imprejmuit cu gard plasa intre pct 1-6, calcan cladire intre pct.6-7 si gard beton intre pct.7-8-1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
107634 / 08/12/2025	
Act Normativ nr. 170, din 13/06/1977 emis de CONSILIUL DE STAT RSR; Act Administrativ nr. 204245, din 02/12/2025 emis de PMB; Act Administrativ nr. 203909, din 04/12/2025 emis de PMB; Act Administrativ nr. 3831, din 14/01/2026 emis de PMB; Act Administrativ nr. FN, din 04/12/2025 emis de PMB; Act Administrativ nr. 27609, din 20/01/1940 emis de COMISIUNEA PENTRU INFIINTAREA CARTILOR FUNCİARE BUCUREȘTI; Act Normativ nr. 92, din 19/04/1950 emis de CONSILIUL DE MINISTRI RPR;	
B1 1/1 1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI	A1

C. Partea III. SARCINI

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

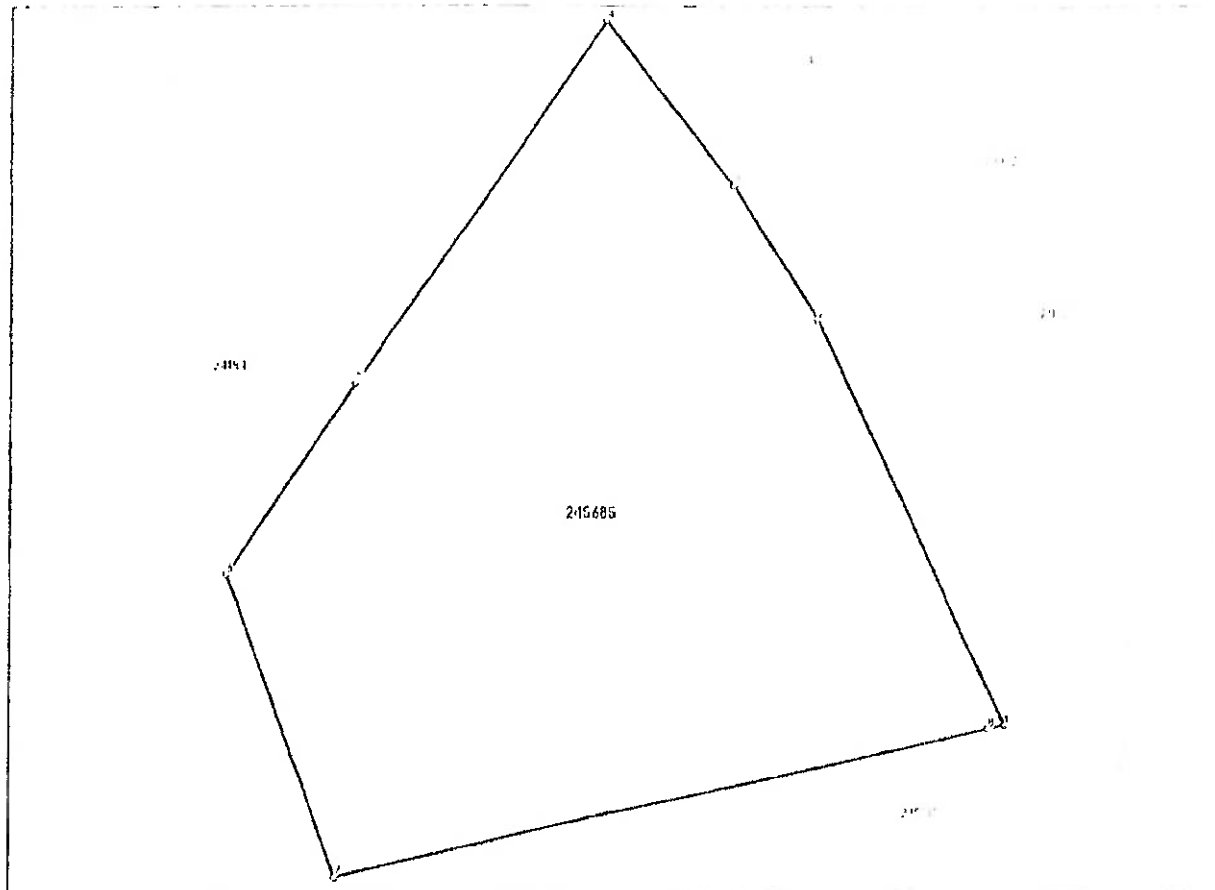
VIZAT
spre înregistrare

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
245685	206	Teren partial împrejmuit cu gard plasa intre pct.1-6, cu un cladire intre pct.6 / si gard beton intre pct.7-8-1.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LIMIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	206				

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	10.483
2	3	3.782
3	4	4.89
4	5	10.491
5	6	5.373
6	7	7.462

VIZAT
 spre înregistrare
 REGISTRARUL

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment m (m)
7	8	16.052
8	1	0.413

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

Extrasul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conţine informaţiile din cartea funciara active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,

23/03/2026, 14:32

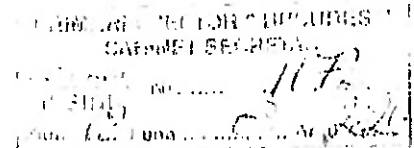
VIZAT
spre ne schimbare
SECRETAR GENERAL

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



ROMÂNIA
Sectorul 2 al Municipiului București
Primăria Sector 2

www.primaria-sector2.ro Strada Ch. Săpăturilor 11-13, et. 3, 061117, București, Tel: (+4021) 209 62 87



REFERAT DE APROBARE

Prevederile legislației interne și ale Uniunii Europene privind asigurarea factorilor de mediu și a stării de sănătate a populației, aflate în deplină concordanță cu dreptul fiecărei persoane fizice la un mediu sănătos și accesul liber pentru recreere activă în spații verzi proprietate publică **obligă administrațiile publice locale să identifice în permanență soluții de îmbunătățire continuă a factorilor menționați prin aplicarea de măsuri vizând creșterea continuă a suprafețelor verzi publice amenajate pentru uzul tuturor cetățenilor.**

Pentru implementarea măsurilor referitoare la asigurarea creșterii calității factorilor de mediu și a stării de sănătate a populației în cadrul unității administrativ teritoriale a Sectorului 2 al Municipiului București, prin **crearea de noi spații publice**, astfel cum acestea au fost cuprinse în Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 290/2023 privind aprobarea „Programului de Dezvoltare Economico-Socială, Organizare, Amenajarea teritoriului și Urbanism - Strategia de Dezvoltare Locală Integrată și Durabilă a Sectorului 2 pentru perioada 2021-2027”, **propunem amenajarea terenului din str. Armenească nr. 2** de pe raza Sectorului 2 al Municipiului București, **ca și loc de odihnă și recreere**, finalitatea fiind reprezentată de realizarea unui sistem integrat de spații publice accesibile care să contribuie în mod direct la reducerea gradului de poluare, creșterea calității vieții în cadrul unei dezvoltări urbane controlate.

Terenul la care facem referire, situat în **str. Armenească nr.2**, este înregistrat în evidențele cadastrale și în cartea funciară cu nr. **245685**, cu o suprafață de 206 mp, categoria de folosință teren în proprietatea Municipiului București.

În momentul actual, terenul este neîngrijit, abandonat, cu vegetație dezvoltată haotic și deseuri depozitate de către persoane necunoscute. Menținerea terenului în starea actuală perpetuează un risc pentru sănătatea publică și siguranța cetățenilor. Totodată, utilizarea neautorizată a amplasamentului ca zonă de staționare auto, generează un flux constant de praf și noroi către căile de comunicație adiacente, afectând igiena spațiului public și siguranța circulației pietonale în zonă.

Drept urmare, proiectul de amenajare propus are ca obiectiv imediat ecologizarea zonei, stoparea depozitării deșeurilor și integrarea terenului într-un circuit estetic și funcțional, în deplin acord cu normele de igienă și urbanism.

Propun amenajarea terenului din Str. Armenească nr. 2 – **ca și loc de odihnă și recreere**, cu scopul amenajării de noi spații verzi publice cu acces nelimitat pentru odihnă și recreere.

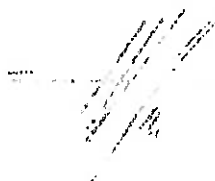
Amenajarea acestui teren va contribui la :

• creșterea gradului de confort și petrecerea timpului liber într-un mod cât mai civilizat și plăcut;

- facilitarea accesului la activități de recreere în aer liber;
- valorificarea unui teren intravilan subutilizat, situat într-o poziție strategică din punct de vedere al accesibilității și al relației cu spațiile verzi existente;
- necesitatea organizării și securizării unui spațiu ce poate deveni punct de atracție pentru comunitate, reducând utilizările impropii (depozitări necontrolate, traversări neautorizate, parcări informale etc.);
- Stoparea diminuării și degradării spațiilor verzi intraurbane
- Reabilitarea zonelor verzi degradate

În acest sens, ținând cont de întreaga documentație de fundamentare, supun aprobării Consiliului Local al Sectorului 2 București, spre analiză și aprobare, proiectul de hotărâre privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de transmitere în administrarea Consiliului Local al Sectorului 2 a imobilului aparținând domeniului public al Municipiului București, situat în București, strada Armenească nr. 2, Sector 2, în vederea amenajării acestuia ca și Loc de odihnă și recreere și asigurării creșterii calității factorilor de mediu și a stării de sănătate a populației în cadrul unității administrativ teritoriale a Sectorului 2 al Municipiului București.

PRIMAR
Rareș HOPINCĂ





ROMÂNIA
Sectorul 2 al Municipiului București
Primăria Sector 2

Strada Constantin Brâncuși nr. 11-13, Tel: (0372) 209 66 00 Fax: (0372) 209 62 15

V. 1 / 2012 / 1. 3. 3. 2. 26

RAPORT DE SPECIALITATE
privind
**„AMENAJARE TEREN STR. ARMENEASCĂ NR. 2 –
LOC DE ODIHNĂ ȘI RECREERE”**

În ultima vreme există un efort, la nivel mondial pentru crearea de noi spații verzi, în special în zonele urbane cele mai aglomerate. Spre deosebire de alte țări europene, România are o situație deficitară privind suprafața medie a spațiului verde pe locuitor.

Pe lângă crearea de noi spații verzi este importantă și regenerarea zonelor afectate de eroziune, degradate de factorii umani sau de mediu, revitalizarea spațiilor verzi, conservarea biodiversității, etc.

Zona la care facem referire, respectiv arealul cuprins între Calea Moșilor – Str. Armenească – Str. Armand Călinescu este lipsită de locuri de recreere. Pentru a ajunge la un loc de odihnă/recreere, trebuie parcurși sute de metri de către persoanele doritoare (Parcul Grădinci Icoanei, Parcul Ioanid, etc), accesibilitatea pentru persoanele cu dizabilități, mame cu copii în cărucior, persoane vârstnice fiind redusă.

Majoritatea localităților cu populație numeroasă și densă se confruntă cu probleme legate de calitatea mediului, printre cele mai importante fiind poluarea aerului ca urmare a emisiilor de substanțe nocive din diverse surse existente la nivel urban, generarea de deșeuri, evacuarea de ape uzate, nivelul crescut al zgomotului.

În marile aglomerări urbane –unde poluarea atinge zilnic cote alarmante din cauza creșterii numărului de autovehicule, de fabrici și instalații tehnologice care nefiind prevăzute cu filtre speciale emană în mediul înconjurător cantități enorme de dioxid de carbon și multe alte substanțe poluante, se impune luarea de măsuri imediate privind extinderea spațiilor verzi, îngrijirea, protecția parcurilor deja existente.

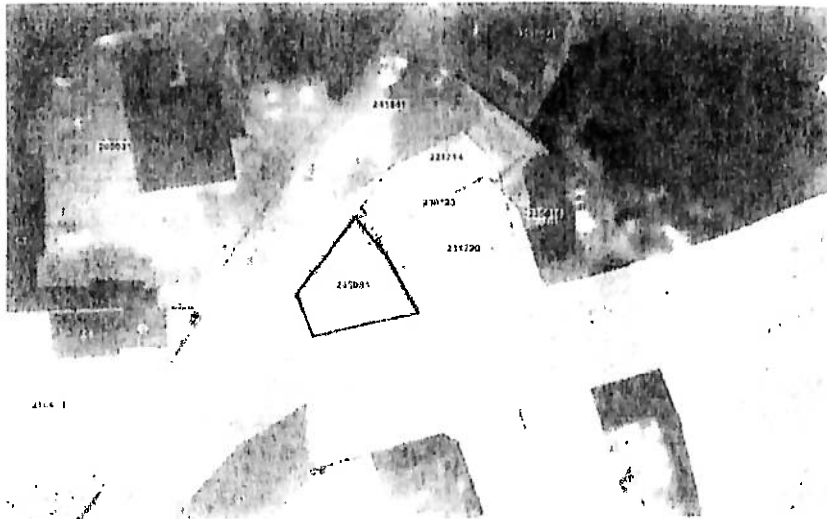
În Municipiul București există o multitudine de surse de poluanți atmosferici, asociate pe de o parte vieții cotidiene a locuitorilor, iar pe de alta parte, activităților instituționale, comerciale și industriale care se desfășoară în oraș. Totodată, zonele naturale reprezintă cea mai bună alegere și pentru joaca celor mici, pentru recreere, pentru plimbări și activități diverse în familie, picnicuri sau pentru dezvoltarea activităților sociale.

Obiectivul principal al acestui proiect, constă în asigurarea dezvoltării durabile a zonelor verzi urbane, modernizarea și regenerarea acestora, asigurarea confortului și siguranței cetățenilor, atât a celor care frecventează zona, cât și a celor aflați în tranzit.

De asemenea, investiția în spații de odihnă și relaxare de înaltă calitate va crește atractivitatea zonei respective, reflectându-se pozitiv în valoarea proprietăților învecinate.

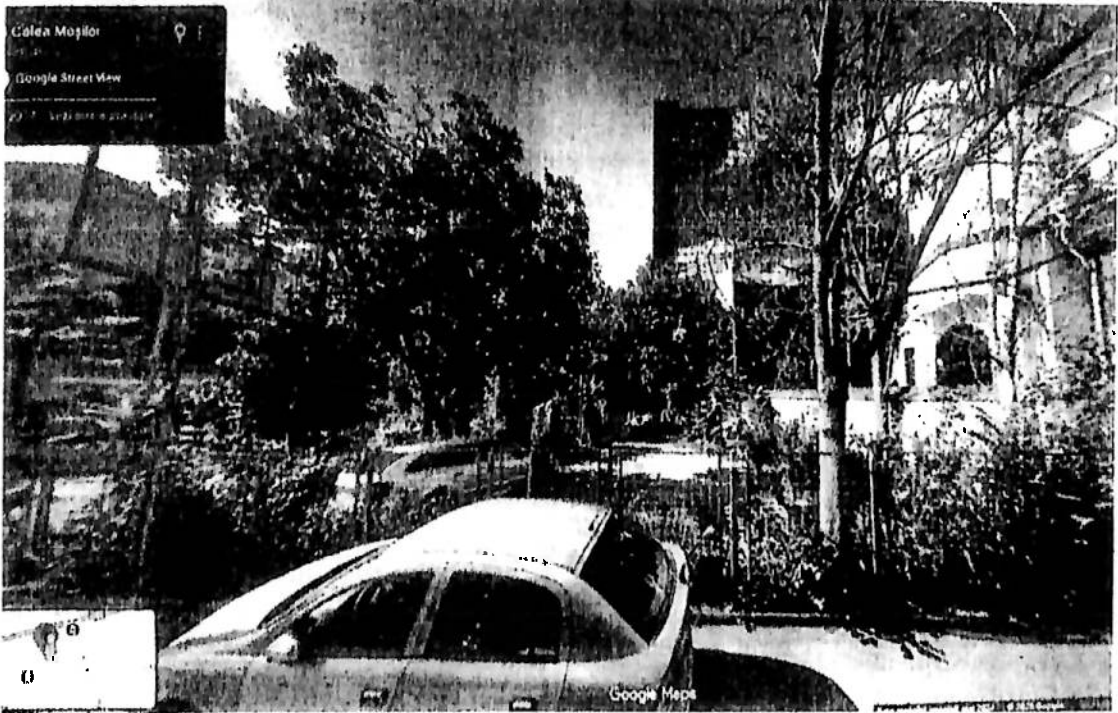
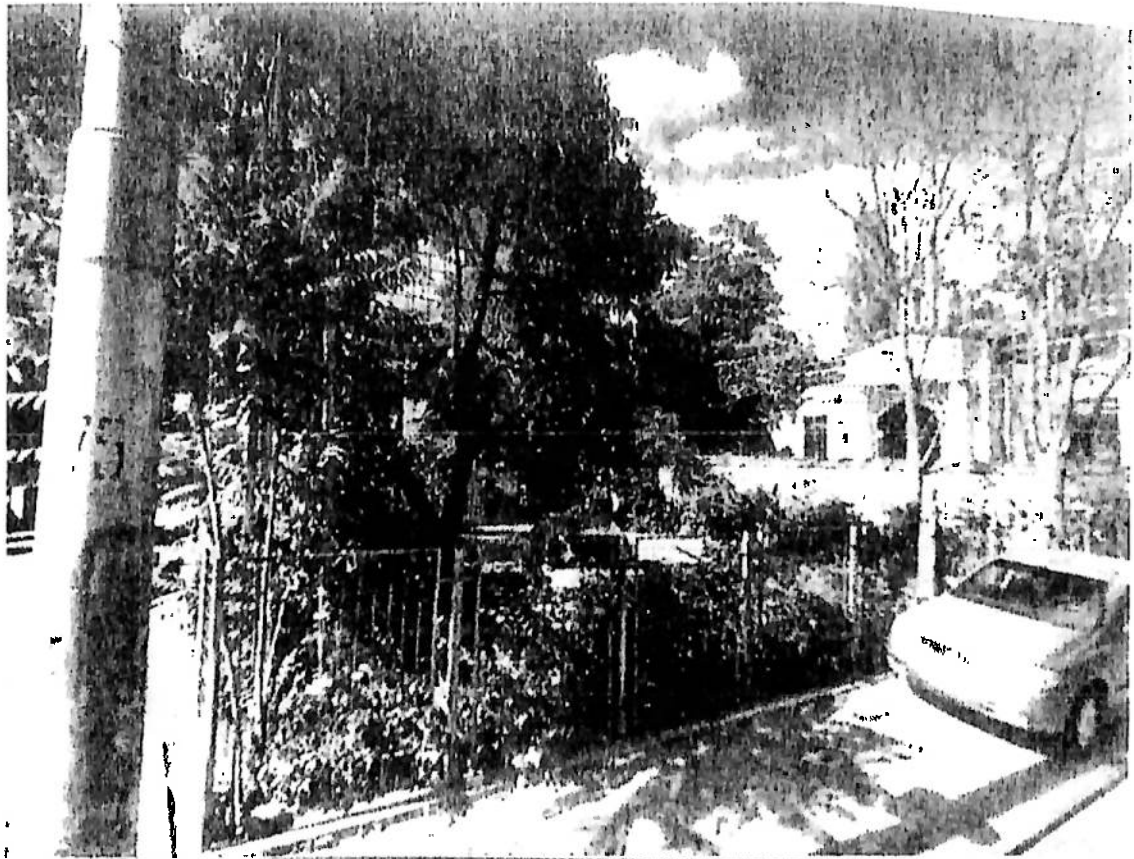
Pentru implementarea măsurilor referitoare la asigurarea creșterii calității factorilor de mediu și a stării de sănătate a populației în cadrul unității administrativ teritoriale a Sectorului 2 al

Municipiului București, prin extinderea/crearea de noi spații verzi publice, astfel cum acestea au fost cuprinse în Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 290/2023 privind aprobarea „Programului de dezvoltare economico-socială, organizare, amenajarea teritoriului și urbanism-strategia de dezvoltare locală integrată și durabilă a Sectorului 2 pentru perioada 2021-2027”, propunem amenajarea terenului din str. Armenească nr. 2 de pe raza sectorului 2 al Municipiului București, ca și loc de odihnă și recreere.



Situația existentă pe amplasament

În momentul actual, terenul este neglijat, abandonat, cu vegetație dezvoltată haotic și deseuri depozitate de către persoane necunoscute. Menținerea terenului în starea actuală perpetuează un risc pentru sănătatea publică și siguranța cetățenilor. Totodată, utilizarea neautorizată a amplasamentului ca zonă de staționare auto, generează un flux constant de praf și noroi către căile de comunicație adiacente, afectând igiena spațiului public și siguranța circulației pietonale în zonă.





Drept urmare, proiectul de amenajare propus are ca obiectiv imediat ecologizarea zonei, stoparea depozitării deșeurilor și integrarea terenului într-un circuit estetic și funcțional, în deplin acord cu normele de igienă și urbanism.

Zona la care facem referire, respectiv Calea Moșilor - str. Armenească nu beneficiază de prezența apropiată a unui obiectiv de recreere și petrecere a timpului liber, cele mai apropiate parcuri fiind Parcul Grădina Ioanei și Parcul Ioanid.

Propunem amenajarea terenului din Str. Armenească nr. 2, ca și **loc de odihnă și recreere** cu scopul amenajării de noi spații publice cu acces nelimitat.

Amenajarea acestui teren va contribui la :

• creșterea gradului de confort și petrecerea timpului liber într-un mod cât mai civilizată și plăcut;

- facilitarea accesului la activități de recreere în aer liber;
- valorificarea unui teren intravilan subutilizat, situat într-o poziție strategică din punct de vedere al accesibilității și al relației cu spațiile verzi existente;
- necesitatea organizării și securizării unui spațiu ce poate deveni punct de atracție pentru comunitate, reducând utilizările improprii (depozitări necontrolate, traversări neautorizate, parcări informale etc.);
- Stoparea diminuării și degradării spațiilor verzi intraurbane
- Reabilitarea zonelor verzi degradate

Obiectivul acestui proiect se înscrie în eforturile continue ale administrației publice locale menite să asigure dezvoltarea spațială durabilă a zonelor verzi urbane, prin modernizarea și regenerarea acestora, cu efect pe termen mediu/lung în vederea creșterii gradului de confort și siguranță a cetățenilor riverani/non-riverani.

Pentru asigurarea creșterii calității factorilor de mediu și a stării de sănătate a populației în cadrul unității administrativ teritoriale a Sectorului 2 al Municipiului București, în scopul realizării lucrărilor de „Amenajare teren str. Armenească nr. 2 - Loc de odihnă și recreere” apreciem oportună inițierea proiectului de hotărâre privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de transmitere în administrarea Consiliului Local al Sectorului 2 a imobilului aparținând domeniului public al Municipiului București, situat în București, strada Armenească nr. 2, Sector 2, în vederea amenajării acestuia ca și loc de odihnă și recreere.

**Director General
Bogdan Alexandru GÂRBU**

**Director Executiv,
Victor Sebastian FLORESCU**

Întocmit: Roxana Gheorghe

DIP-CDMI-AJ



Nr. 49/84 / 23.03.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

proiectul de HCL privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de transmitere în administrarea Consiliului Local al Sectorului 2 a imobilului aparținând domeniului public al Municipiului București, situat în București, strada Armenească nr. 2, Sector 2, în vederea amenajării acestuia ca loc de odihnă și recreere

Prezentul raport de specialitate este elaborat în vederea fundamentării tehnico-juridice și administrative a proiectului de hotărâre a Consiliului Local al Sectorului 2 privind solicitarea adresată Consiliului General al Municipiului București de transmitere în administrarea *Consiliului Local al Sectorului 2* a imobilului *aparținând domeniului public al Municipiului București*, situat în București, Strada Armenească nr. 2, Sector 2.

Demersul are ca finalitate **valorificarea superioară a patrimoniului public, prin transformarea imobilului într-un spațiu public de odihnă, recreere și socializare, integrat în rețeaua de infrastructură verde a municipiului, în concordanță cu principiile dezvoltării urbane durabile, regenerării urbane integrate și creșterii calității vieții urbane.**

Fundamentarea prezentului raport are la bază necesitatea identificată la nivelul administrației publice locale de a interveni asupra spațiilor urbane subutilizate sau insuficient valorificate, în vederea reconversiei funcționale a acestora în spații publice accesibile, cu rol ecologic, social și urbanistic, capabile să răspundă nevoilor actuale ale comunității.

Totodată, raportul este elaborat în considerarea cadrului legal incident privind administrarea bunurilor proprietate publică, descentralizarea serviciilor publice și exercitarea competențelor autorităților administrației publice locale, precum și în corelare cu obiectivele strategice de dezvoltare urbană la nivelul *Municipiului București și al Sectorului 2*.

În acest context, prezentul demers se circumserie unei abordări integrate de planificare urbană, orientată către creșterea accesibilității spațiilor verzi, reducerea dezechilibrelor urbanistice și consolidarea funcțiilor ecologice și sociale ale mediului urban.

CADRUL LEGAL APLICABIL

Analiza este fundamentată pe dispozițiile următoarelor acte normative:

- Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 67/2023 privind avizarea Programului de dezvoltare economico-socială, organizare, amenajarea teritoriului și urbanism- Strategia de Dezvoltare Locală Integrată și Durabilă a Sectorului 2 pentru perioada 2021-2027.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

Respect pentru comunitate.

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

SITUAȚIA JURIDICĂ ȘI ADMINISTRATIVĂ A IMOBILULUI

Imobilul situat în Strada Armenească nr. 2, Sector 2, face parte din domeniul public al Municipiului București și se află în prezent în administrarea Municipiului București.

În considerarea poziționării sale intravilane, a caracterului urban consolidat al zonei și a presiunii funcționale specifice zonei centrale/semi-centrale, imobilul prezintă un potențial semnificativ de valorificare în sensul dezvoltării unui spațiu public cu funcțiuni de recreere, relaxare și infrastructură verde.



SITUAȚIA ACTUALĂ A SPAȚIULUI



NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA PROIECTULUI

Necesitatea promovării prezentului demers este fundamentată printr-un ansamblu coerent de considerente tehnico-urbanistice, funcționale, socio-administrative și de interes public, care converg către obiectivul general al regenerării urbane durabile și al creșterii calității vieții în zona de intervenție.

Deficit structural de spații verzi și de recreere la nivel urban consolidat

Analizele de tip urbanistic și observațiile funcționale asupra structurii urbane a Sectorului 2 evidențiază existența unui deficit semnificativ de spații verzi accesibile publicului, în special în zonele dens construite, caracterizate printr-un grad ridicat de mineralizare a suprafețelor, densitate mare a fondului construit și presiune antropică constantă.

Această situație generează o serie de efecte cumulative negative, inclusiv:

- reducerea capacității de reglare climatică naturală a mediului urban;
- creșterea disconfortului termic, în special în sezonul cald;
- limitarea accesului populației la spații de recreere de proximitate;
- diminuarea calității mediului urban și a indicatorilor de sănătate publică.

În acest context, identificarea și valorificarea unor amplasamente disponibile în vederea reconversiei funcționale reprezintă o măsură administrativă necesară, în acord cu principiile planificării urbane durabile și ale echității spațiale în accesul la infrastructura verde.

Regenerare urbană integrată și reconversie funcțională a unui amplasament cu potențial subutilizat

Imobilul supus analizei prezintă caracteristici specifice unui spațiu urban cu potențial de reconversie funcțională, în sensul transformării dintr-un amplasament subutilizat, insuficient valorificat sau neintegrat coerent în rețeaua spațiilor publice, într-un nucleu urban activ, cu funcțiuni ecologice, sociale și comunitare.

Intervenția propusă se circumscrie conceptului de regenerare urbană integrată, având ca efecte directe și indirecte:

- **Reducerea efectului de insulă de căldură urbană**, prin creșterea procentului de suprafață permeabilă și introducerea de vegetație arboricolă și arbustivă;
- **Creșterea biodiversității urbane**, prin introducerea de specii vegetale adaptate mediului urban, capabile să susțină micro-ecosisteme locale;
- **Îmbunătățirea microclimatului local**, prin reglarea temperaturii, umidității și calității aerului în zona de influență directă;
- **Reactivarea spațiului public**, prin transformarea unui areal inert într-un spațiu utilizat activ de comunitate, cu funcțiuni de tranzit, staționare, socializare și recreere.

Totodată, o astfel de intervenție contribuie la consolidarea rețelei de spații verzi de proximitate și la creșterea conectivității ecologice în structura urbană existentă.

Impactul direct asupra calității vieții și funcțiilor socio-comunitare

Amenajarea unui spațiu public destinat odihnei și recreerii are un impact multidimensional asupra calității vieții populației, fiind recunoscută ca intervenție prioritară în politicile urbane contemporane.

Beneficiile sunt structurabile pe mai multe paliere:

- **Paliere de sănătate publică**, prin reducerea stresului urban, îmbunătățirea stării psihologice și stimularea activității fizice în aer liber;
- **Paliere sociale**, prin crearea unui spațiu de interacțiune comunitară, care favorizează coeziunea socială, incluziunea și reducerea izolării urbane;
- **Paliere urbane și economice indirecte**, prin creșterea atractivității zonei, valorizarea fondului construit adiacent și îmbunătățirea percepției generale asupra mediului urban.

În mod cumulativ, aceste efecte contribuie la consolidarea unei infrastructuri urbane orientate către om, în care spațiul public devine un factor activ de echilibru social și funcțional.

Utilizarea eficientă, responsabilă și strategică a patrimoniului public

Darea în administrare a imobilului către autoritatea administrației publice locale sectoriale reprezintă un mecanism juridic și administrativ de optimizare a gestionării patrimoniului public, în conformitate cu principiile eficienței, proximității decizionale și responsabilității administrative.

Transferul în administrare permite:

- corelarea directă a intervențiilor investiționale cu nevoile reale ale comunității locale;
- accelerarea proceselor de implementare a proiectelor de regenerare urbană;
- utilizarea integrată a instrumentelor de finanțare locală, națională și europeană;
- asigurarea unei gestiuni operative, adaptate specificului urban al zonei.

Totodată, această modalitate de administrare optimizează capacitatea de intervenție a autorității locale, reducând fragmentarea decizională și facilitând implementarea unor proiecte coerente de amenajare urbană, cu impact imediat asupra calității spațiului public.

OBIECTIVELE PROIECTULUI DE AMENAJARE

Prin preluarea în administrare a imobilului, se urmărește realizarea următoarelor obiective:

- amenajarea unui spațiu public verde multifuncțional;
- crearea de zone de odihnă, relaxare și socializare;
- integrarea de elemente de infrastructură verde-albastră;
- plantări de arbori, arbuști și vegetație adaptată mediului urban;
- realizarea de alei pietonale permeabile și mobilier urban;
- implementarea unor soluții de design urban sustenabil;
- creșterea conectivității ecologice și urbane a zonei.

IMPACTUL ESTIMAT AL PROIECTULUI

Implementarea proiectului de amenajare a imobilului ca spațiu public de odihnă și recreere, cu funcțiuni de regenerare urbană și infrastructură verde, generează un impact complex, cu efecte cumulative asupra mediului urban, structurii funcționale a zonei, dinamicii sociale și valorii economice indirecte a arealului.

Impact ambiental – îmbunătățirea calității mediului urban și reducerea presiunilor ecologice

Din perspectivă ecologică, intervenția propusă are un rol esențial în ameliorarea calității mediului urban, prin introducerea și consolidarea elementelor de infrastructură verde, cu efect direct asupra parametrilor de mediu.

Principalele efecte estimate includ:

- **reducerea concentrațiilor de poluanți atmosferici**, prin captarea particulelor în suspensie (PM10, PM2.5) de către vegetația arboricolă și arbustivă;
- **îmbunătățirea calității aerului**, prin creșterea capacității de absorbție a dioxidului de carbon și eliberarea de oxigen;
- **diminuarea efectului de insulă de căldură urbană**, prin creșterea suprafețelor permeabile și a gradului de umbrire naturală;
- **gestionarea mai eficientă a apelor pluviale**, prin favorizarea infiltrației naturale și reducerea scurgerilor de suprafață;
- **creșterea confortului termic local**, cu efect direct asupra utilizatorilor spațiului public.

Aceste efecte contribuie la alinierea intervenției la obiectivele de mediu urbane și la principiile de dezvoltare durabilă.

Impact urbanistic – regenerarea și reactivarea unui spațiu urban subutilizat

Din punct de vedere urbanistic, proiectul determină o transformare funcțională semnificativă a amplasamentului, prin conversia acestuia dintr-un spațiu cu utilizare redusă sau necoerent integrată în structura urbană, într-un element activ al rețelei de spații publice.

Efectele urbanistice principale sunt:

- **revitalizarea funcțională a amplasamentului**, prin introducerea de funcțiuni publice clare (odihnă, recreere, socializare);
- **îmbunătățirea coerenței spațiale urbane**, prin integrarea în fluxurile pietonale existente;

- **creșterea calității imaginii urbane**, prin reabilitarea peisajului construit și natural;
- **consolidarea rețelei de spații verzi de proximitate**, cu rol de conectare urbană;
- **eliminarea caracterului de discontinuitate urbană**, acolo unde acesta există.

În acest sens, proiectul contribuie la consolidarea unui model de dezvoltare urbană bazat pe reabilitare și reconversie, în locul extinderii necontrolate a suprafețelor construite.

Impact social – creșterea accesibilității și a calității vieții urbane

Impactul social al proiectului este unul direct și semnificativ, având în vedere rolul spațiilor publice verzi în structura vieții urbane contemporane.

Se estimează următoarele efecte:

- **creșterea accesului populației la spații publice de calitate**, în proximitatea locuințelor;
- **îmbunătățirea stării de sănătate fizică și psihică a cetățenilor**, prin facilitarea activităților recreative în aer liber;
- **dezvoltarea coeziunii sociale**, prin crearea unui spațiu de interacțiune intergenerațională și comunitară;
- **reducerea presiunii psihosociale urbane**, asociată densității ridicate și lipsei de spații de relaxare;
- **stimularea sentimentului de apartenență comunitară**, prin creșterea gradului de utilizare a spațiului public.

În ansamblu, proiectul contribuie la consolidarea unui mediu urban centrat pe nevoile utilizatorului final – cetățeanul.

Impact economic indirect – valorizare urbană și efecte de multiplicare

Deși proiectul nu are ca obiectiv direct generarea de profit economic, efectele sale indirecte asupra economiei locale sunt relevante și semnificative.

Acestea includ:

- **creșterea atractivității urbanistice a zonei**, cu impact asupra percepției investitorilor și rezidenților;
- **valorificarea fondului imobiliar adiacent**, prin creșterea calității ambiantului urban și a cererii locative/comerciale;
- **efecte de multiplicare economică**, generate de intensificarea utilizării spațiului public și a activităților conexe (servicii, comerț local, mobilitate pietonală);
- **creșterea stabilității și sustenabilității investițiilor private existente în zonă**, prin îmbunătățirea contextului urban;
- **reducerea costurilor sociale indirecte**, asociate lipsei de infrastructură verde (sănătate, stres urban, degradare urbană).

Astfel, intervenția generează o externalitate pozitivă netă asupra economiei urbane locale, contribuind la creșterea valorii teritoriale și funcționale a zonei.

Având în vedere cadrul legal aplicabil, necesitatea dezvoltării infrastructurii verzi urbane, precum și oportunitatea valorificării superioare a imobilului situat în str. Armenească nr. 2, Sector 2, se consideră justificată și oportună inițierea demersului de solicitare către Consiliul General al Municipiului București privind transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local al Sectorului 2.

Prezenta măsură se circumscribeie obiectivelor de dezvoltare urbană durabilă, regenerare urbană și creștere a calității vieții locuitorilor.

Având în vedere considerentele mai sus expuse și în temeiul art. 136 alin.(1) și alin.(2) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propunem spre aprobarea Consiliului Local proiectul de hotărâre privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de transmitere în administrarea Consiliului Local al Sectorului 2 a imobilului aparținând domeniului public al Municipiului București, situat în București, strada Armenească nr. 2, Sector 2, în vederea amenajării acestuia ca loc de odihnă și recreere.

Director Executiv
Mădălina STANCU



Întocmit,
Inspector SSV Pompilia-Cristina Gal





Nr. 48657 / 29.03.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind situația juridică și încadrarea urbanistică a imobilului situat în strada Armenească nr. 2, Sector 2, număr cadastral 245685

În urma analizării amplasamentului imobilului cu nr. cadastral 245685, în suprafață de 206mp, raportat la planurile topografice utilizate de serviciul nostru, nu a fost identificat un nr. postal alocat acestuia astfel că terenul nu poate fi identificat în evidențele cadastrale (întrucât pe bază de declarații la nivelul anului 1986) - neavând alocat un nr. poștal și nu pot fi identificate eventuale cereri de reconstituire depuse pentru acest teren în conformitate cu prevederile Legii fondului funciar nr. 18/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr.1/2000 și a Legii nr.247/2005.

Conform extrasului de carte funciară emis prin portalul MyEterra - ANCPFI ca urmare a cererii noastre nr. 27572/23.03.2026, imobilul cu nr. cadastral 245685, pentru care este precizată adresa poștală: **Str. Armenească nr. 2, Sector 2, București**, este înscris, ca drept de proprietate în favoarea **Municipiului București**.

Nu deținem informații privind notificările depuse în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 10/2001, procese aflate pe rolul instanțelor judecătorești în care instituția noastră nu este parte, având în vedere faptul că activitatea de soluționare a acestor notificări este de competența Primăriei Municipiului București.

Situația juridică este posibil să sufere modificări sau completări ulterioare, datorate altor documente pe care nu le deținem la data prezentei.

Din punct de vedere urbanistic, terenul situat în strada Armenească nr. 2, Sector 2, înscris în cartea funciară sub nr. 245685, prezentând o suprafață de 206mp, categoria de folosință curți construcții, se află în "Zona construită protejată nr. 1 – strada tradițională comercială - Calea Moșilor", reglementată prin PUZ - "Zone Construite Protejate" aprobat prin HCGMB nr. 279/21.12.2000.

Conform prevederilor art. 3 alin. (1) lit. b) și art. 4 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, certificatul de urbanism pentru imobilele situate în zone construite protejate se emite de către Primarul General al Municipiului București.

Deoarece imobilul situat în strada Armenească nr. 2 se află în zonă construită protejată, orice intervenții privind amenajarea peisagistică se va realiza cu avizul Ministerului Culturii.

Obiectivul de investiții privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru transmiterea în administrarea Consiliului Local al Sectorului 2 a imobilului

1

Direcția Generală Arhitect Șef

Respect pentru comunitate.

Direcția Urbanism, Cadastru și Gestionare Teritoriū

Str. Chimicilor nr. 107
București, Sector 2

☎ Telefon: 0211 4096210
☎ Fax: 0211 4096109

www.psz.ro



apartinând domeniului public al Municipiului București, situat în București, strada Armeneasca nr. 2, Sector 2, compus din teren identificat prin număr cadastral 245685, în vederea amenajării acestuia ca și loc de odihnă și recreere, a ține cont de următoarele prevederi legislative:

- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- H.C.G.M.B. nr. 290 din 28.07.2023 privind aprobarea „Programului de dezvoltare economico-socială, organizare, amenajarea teritoriului și urbanism-Strategia de Dezvoltare Locală Integrală și Durabilă a Sectorului 2 pentru perioada 2021-2027”

Lucrările de amenajare a spațiului public urmăresc creșterea gradului de confort urban, încurajarea utilizării spațiilor publice pentru petrecerea timpului liber și revitalizarea zonei, prin crearea unui spațiu accesibil și funcțional pentru locuitorii din proximitate.

Totodată, amenajarea unui spațiu destinat recreerii va contribui la îmbunătățirea calității mediului urban, la igienizarea zonei și la valorificarea eficientă a terenului, răspunzând nevoilor actuale ale comunității locale.

ARHITECT ȘEF,
arch. urb. Alina Alina Bratu

DIRECTOR EXECUTIV,
Ing. Irina Sevcuc

ȘEF SERVICIU,
Liliana Ștefan

FF Pana Gabriel Ciprian

urb. Marmescu Ana-Emanuela 2ex