

Comisia de Patrimoniu
Comisia Juridică

Consiliul General al Municipiului București

AVIZAT
 conform art. 247 alin 1, lit. a
 din O.U.G. nr. 57/2019
 SECRETAR GENERAL



HOTĂRÂRE

privind transmiterea în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București a unei suprafețe de 1778,47 mp secțiune din imobilul cu nr. cadastral 248073 proprietate a Municipiului București situat în str. Turnu Măgurele, nr.5, sector 4, în vederea edificării unei parări și a unor terenuri de sport multifuncționale

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului General al Municipiului București nr. 139478/18.08.2026 și raportul de specialitate nr. 138510/17.08.2026 al Direcției Patrimoniu,

Văzând avizul Comisiei Patrimoniu nr.și avizul Comisiei Transporturi din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Ținând cont de:

- adresele emise de Sectorul 4 al Municipiului București numerele 54156/29.06.2026 și 54152/29.06.2026 înregistrate sub numerele 109524/29.06.2026 și 109478/29.06.2026 la registratura Primăriei Municipiului București, cu numerele 109524/30.06.2026 și 109478/29.06.2026 la Cabinet Secretar General al Municipiului București, sub nr.109524/30.06.2026 la Direcția Tehnică și Juridică a C.G.M.B. și cu nr.110685/01.07.2026 la Direcția Patrimoniu,

- Hotărârea Consiliul Local Sector 4 nr. 75/25.06.2026 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de adoptare a unei hotărâri pentru transmiterea în administrarea Consiliului Local Sector 4 a unei suprafețe de 1778,47 mp din totalul de 4633 mp, domeniul privat al Municipiului București, suprafață aferentă imobilului situat în str. Turnu Măgurele, nr.5, sector 4, cu nr. cadastral 248073, în vederea edificării unei parări și a unor terenuri de sport multifuncționale.

- adresa Direcției Transporturi nr.112846/17.07.2026 înregistrată sub nr.112846/17.07.2026 la Direcția Patrimoniu

- adresele Sectorului 4 al Municipiului București nr.P.6/227/27.07.2026, nr. P.17.1.1/61/2026 și Nota de constatare seria SDC nr.1583/28.05.2026 întocmită de reprezentanții Serviciului Disciplină din cadrul Poliției Locale sector 4

În conformitate cu prevederile art.41 alin.1 din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (2), lit. b și lit.d, alin (4) lit d , alin (7) lit a și art. 139, alin(3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă transmiterea în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București a unei suprafețe de 1778,47 mp secțiune din imobilul cu nr. cadastral 248073 aflat în proprietatea Municipiului București situat în str. Turnu Măgurele, nr.5, sector 4, în vederea edificării unei parări și a unor terenuri de sport multifuncționale.

Art. 2. Imobilul menționat la art. 1 se identifică conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre având o valoare justă de inventar de 1940 lei/mp respectiv de 370 Euro/mp, conform Raportului de evaluare întocmit de MAPPS MASTER APPRAISAL BUSINESS VALUATION anexat.

Art. 3. Imobilul menționat la art. 1 se declară ca domeniul public al Municipiului București și va fi inventariat de către administrator.

Art.4. Predarea-primirea imobilului situat în str. Turnu Măgurele, nr.5, sector 4, București, se face în baza procesului verbal de predare-primire, încheiat între reprezentanții Municipiului București și reprezentanții Sectorului 4 al Municipiului București, în termen de 30 de zile de la intrarea în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 5. Sectorul 4 al Municipiului București va efectua toate demersurile necesare în vederea dezmembrării imobilului proprietate a Municipiului București precizat la art.1 și înscrierea în Cartea funciară

Art. 6. Avizele/acordurile / autorizațiile și costurile necesare realizării obiectului de investiții, identificat la art.1 cad în sarcina Sectorului 4 al Municipiului București

Art. 7. Schimbarea destinației imobilul prevăzută la art. 1 sau neînceperea lucrărilor în termen de 24 de luni de la intrarea în vigoare a prezentei hotărâri duce la revocarea dreptului de administrare.

Art.8. Sectorul 4 al Municipiului București se obligă să dezafecteze amenajările realizate pe zona ce va fi afectată de lărgirea arterei de circulație str. Turnu Măgurele, sector 4, (stabilită prin PUZ-ul aflat în prezent în curs de elaborare) în momentul demarării lucrărilor realizate de municipalitate.

Art. 9. Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și ale Sectorului 4 al Municipiului București, vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința Consiliului General al Municipiului București, din data de2026.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
GEORGIANA ZAMFIR

București 2026

Nr.

CARTE FUNCİARĂ NR. 248073

COPIE

Carte Funciară Nr. 248073 Bucuresti Sectorul 4

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 4, Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str TURNU MAGURELE, Nr. 5

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	248073	4.633	Teren imprejmuit; Constructia C1 inscisa in CF 248073-C1; Constructia C2 inscisa in CF 248073-C2; Constructia C3 inscisa in CF 248073-C3; Constructia C4 inscisa in CF 248073-C4; Constructia C5 inscisa in CF 248073-C5; Constructia C6 inscisa in CF 248073-C6; Constructia C7 inscisa in CF 248073-C7 (radiata); Constructia C8 inscisa in CF 248073-C8; imprejmuit cu gard beton intre pct. 8 -> 13, 13-14, calcan 14->25, 28->36, 42->7, neimprejmuit 36->42, conform PAD

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
54308 / 12/06/2026		
Act Notarial nr. 1468, din 09/06/2026 emis de Schally Mubera Valentine Elena;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 248073 a imobilului cu numarul cadastral 248073 / UAT Bucuresti Sectorul 4, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 222173 inscrist in cartea funciara 222173;	A1
Act Administrativ nr. 25443, din 01/04/2017 emis de OCPI BUCUREȘTI;		
B2	Se noteaza actualizarea informatiilor tehnice .	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, inscisa prin incheierea nr. 25443 din 11/04/2017;		
Act Normativ nr. 834, din 14/12/1991 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 60, din 29/05/2002 emis de atestat de Avocat Gutu Claudiu; Act Administrativ nr. 14030, din 25/09/2017 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI - Directia Patrimoniu; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 3, din 20/04/2007 emis de atestat de Avocat Oana Loredana Lucutar; Act Normativ nr. 26, din 23/01/1986 emis de + lista anexa;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI, - domeniul privat		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, inscisa prin incheierea nr. 59542 din 21/08/2017;		
Act Administrativ nr. 46283, din 05/07/2018 emis de OCPIB; Act Normativ nr. 27367, din 19/04/2018 emis de OCPI - BCPI S4;		
B4	se noteaza actualizarea informatiilor tehnice	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, inscisa prin incheierea nr. 46283 din 05/07/2018;		
Act Administrativ nr. 337- HOTARARE, din 14/06/2018 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. P18/2866, din 30/07/2018 emis de SECTOR 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. 14344, din 30/07/2018 emis de MUNICIPIUL BUCUREȘTI , SECTOR 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI;		
B5	Intabulare, drept de ADMINISTRARE asupra terenului in suprafata de 3412 mp din suprafata totala de 8750 mp	A1
1) CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, inscisa prin incheierea nr. 53713 din 03/08/2018;		
Act Administrativ nr. 30793, din 15/05/2019 emis de OCPI; Act Notarial nr. 735, din 27/05/2019 emis de CRISU ELENA DENISA; Act Administrativ nr. 30383, din 13/05/2019 emis de BCPI Sectorul 4; Act Administrativ nr. 538/30477, din 13/05/2019 emis de Primaria Sectorul 4 al Mun. Bucuresti;		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B6	Se notează actualizare informații ca urmare alipirii construcțiilor C5, C6, C7 și C8 rezultând construcția C14 <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, inregistrata prin incheierea nr. 30793 din 15/05/2019;</i>	A1
Act Administrativ nr. 567/57467, din 22/11/2017 emis de SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI, ; Act Administrativ nr. 417/60203, din 09/08/2019 emis de SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI, ;		
B7	Se notează autorizația de construire nr. 567/57467/22.11.2017 emisă de Primaria Sectorului 4 a Municipiului Bucuresti și autorizația de construire nr. 417/60203 din 09.08.2019 Primaria Sectorului 4 a Municipiului Bucuresti prin care se autorizează executarea lucrărilor de construire pentru supralargire și reabilitare sistem rutier pe str. Turnu Magurele (Bd. Constantin Brancoveniu până la Sos. Berceni) în lungime de 2.018,00 ML precum și amenajarea intersecțiilor dintre strazile: Turnu Magurele - Bd. Alexandru Obregia - Bd. Metalurgiei; Turnu Magurele - Emil Racovita; precum și amenajarea accesului către parcare adiacentă a strazii Turnu Magurele (str. Moldovita nr. 5), amenajarea accesului către imobilul din str. Turnu Magurele nr. 5, , amenajarea parcarii adiacente str. Turnu Magurele (în fața Universității Spiru Haret) <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, inregistrata prin incheierea nr. 55428 din 21/08/2019;</i>	A1
Act Administrativ nr. 1161, din 04/07/2024 emis de PS4; Act Administrativ nr. 0635, din 18/09/2025 emis de disciplina în construcții; Act Administrativ nr. 243943, din 06/11/2025 emis de dglt s4; Act Administrativ nr. 3402, din 24/07/2024 emis de disciplina în construcții;		
B8	se notează actualizarea informațiilor tehnice, respectiv desființare construcție C12 și C14 <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, inregistrata prin incheierea nr. 103655 din 27/10/2025;</i>	A1
58015 / 22/06/2026		
Act Administrativ nr. 48976, din 09/06/2026 emis de PRIMARIA SECTOR 4; Act Administrativ nr. 1583, din 28/05/2026 emis de Serviciu Disciplina în Construcții;		
B9	se notează actualizarea informațiilor tehnice, ca urmare a radierii construcției C7	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
54308 / 12/06/2026		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. FN, din 20/04/2007 emis de GLOBAL FORTE S.R.L.; Act Notarial nr. 1728, din 17/11/2017 emis de Crisu Elena Denisa;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) GLOBAL FORTE S.R.L. <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, inregistrata prin incheierea nr. 10825 din 08/03/2016;</i>	A1 / C.9, C.10
Act Notarial nr. 700, din 11/05/2016 emis de NP CRISU ELENA DENISA;		
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului aflat sub construcția hala CORP A, înscris în CF 222173-C7 în suprafața de 164 mp 1) [redacted] 2) [redacted] (sotie) <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, inregistrata prin incheierea nr. 25213 din 13/05/2016;</i>	A1
C3	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului aflat sub construcția CORP D, înscris în CF 222173-C8 în suprafața de 897 mp 1) [redacted] 2) [redacted] (sotie) <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, inregistrata prin incheierea nr. 25213 din 13/05/2016;</i>	A1
Act Notarial nr. 969, din 30/06/2017 emis de Crisu Elena Denisa;		
C4	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului aflat sub construcția CORP B, înscris în CF 222173-C5 în suprafața de 163 mp 1) [redacted] 2) [redacted], soti <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, inregistrata prin incheierea nr. 47340 din 03/07/2017;</i>	A1
Act Notarial nr. 1407, din 18/09/2018 emis de Crisu Elena Denisa;		
C5	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului în suprafața de 224	A1

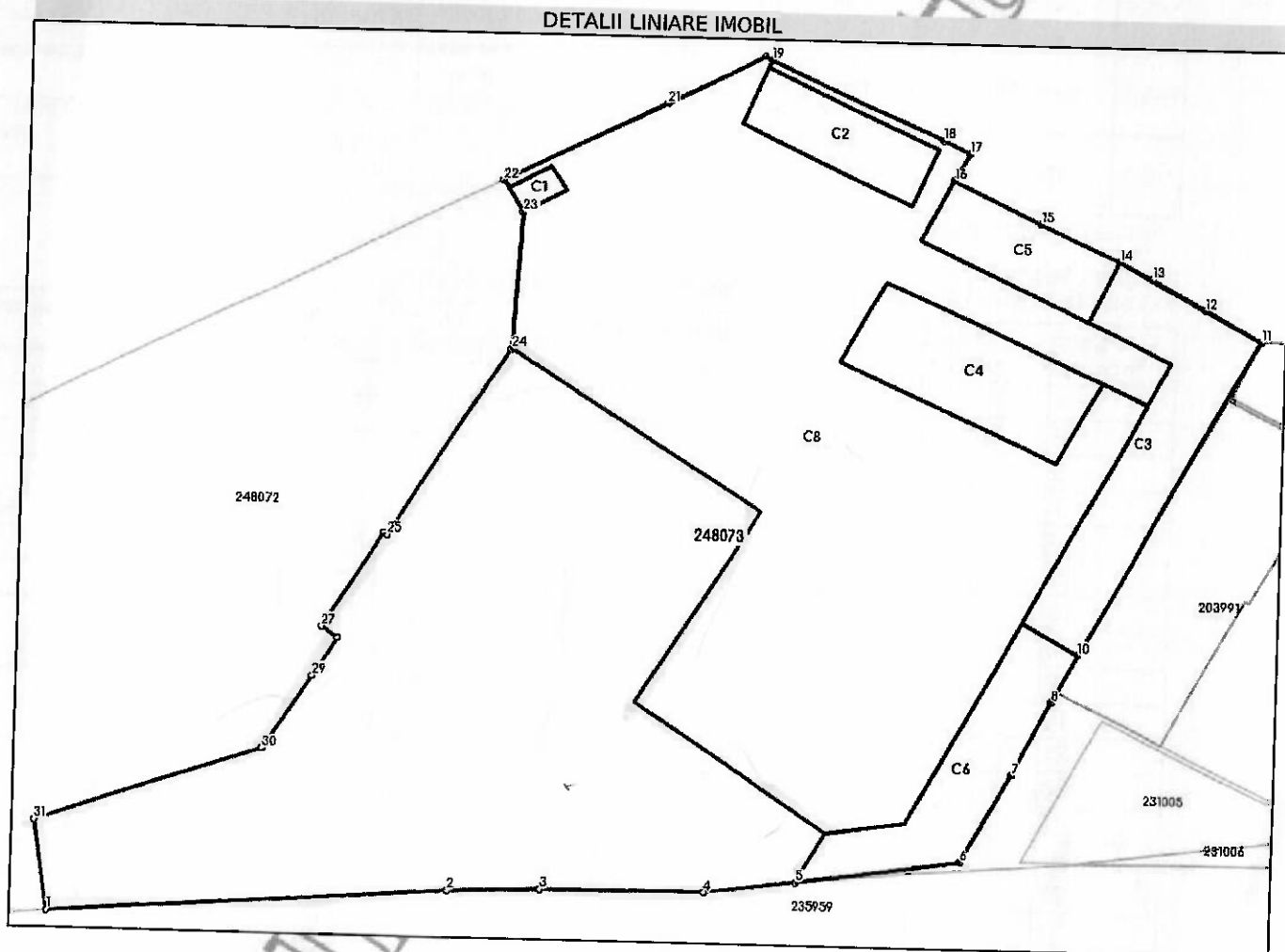
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C5	mp aferent imobilului înscris în CF 222173-C6 1) [REDACTED] soție 2) CRISTEA MARIU , sot OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, inregistrata prin incheierea nr. 66196 din 19/09/2018;	
Act Notarial nr. 848, din 11/06/2019 emis de Crisu Elena Denisa;		
C6	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului în suprafața de 171 mp aferent imobilului înscris în CF 222173-C10, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) [REDACTED] OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, inregistrata prin incheierea nr. 38552 din 12/06/2019;	A1 / C.17, C.18
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 259, din 11/02/2020 emis de Crisu Elena Denisa;		
C7	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului în suprafața de 103 mp aferent imobilului înscris în CF 222173-C9 1) CRISTEA CORNELIA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, inregistrata prin incheierea nr. 11826 din 17/02/2020;	A1
C8	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului în suprafața de 97 mp aferent imobilului înscris în CF 222173-C2 1) [REDACTED] OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, inregistrata prin incheierea nr. 11827 din 17/02/2020;	A1
Act Notarial nr. 1822, din 17/11/2020 emis de Tatomir-Suciu Cristina-Maria;		
C9	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului situat sub constructie în suprafața de 11 mp aferent imobilului înscris în CF 222173-C1 1) CRISTEA CORNELIA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, inregistrata prin incheierea nr. 82737 din 19/11/2020;	A1 / C.12
C10	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului situat sub constructie în suprafața de 2048 mp aferent imobilului înscris în CF 222173-C13 1) CRISTEA CORNELIA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, inregistrata prin incheierea nr. 82737 din 19/11/2020;	A1
Act Notarial nr. 154, din 10/02/2022 emis de Crisu Elena Denisa; Act Administrativ nr. 167943, din 24/11/2021 emis de O.N.R.C.; Act Administrativ nr. 97261, din 09/02/2022 emis de O.N.R.C.; Act Administrativ nr. 679712, din 04/11/2021 emis de O.N.R.C.; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 25/10/2021 emis de O.N.R.C.; Act Administrativ nr. 17567, din 09/02/2022 emis de O.N.R.C.; Act Notarial nr. 179, din 08/02/2022 emis de Crisu Elena Denisa; Act Notarial nr. 1492, din 19/11/2021 emis de Crisu Elena Denisa; Act Notarial nr. 1491, din 19/11/2021 emis de Crisu Elena Denisa;		
C11	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului situat sub constructie în suprafața de 331 mp aferent imobilului înscris în CF 222173-C11 și terenul aferent imobil cu IE 222173-C14 1) MARANT ESTATE SRL OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, inregistrata prin incheierea nr. 11411 din 10/02/2022;	A1
Act Notarial nr. 85, din 27/10/2022 emis de NP Crisu Elena Denisa;		
C12	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului situat sub constructie în suprafața de 11 mp aferent imobilului înscris în CF 222173-C1 1) [REDACTED] 2) CRISTEA ROBERTO-MARIAN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, inregistrata prin incheierea nr. 92557 din 27/10/2022;	A1
Act Notarial nr. 85, din 27/10/2022 emis de Crisu Elena Denisa;		
C13	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului situat sub constructie în suprafața de 2048 mp aferent imobilului înscris în CF 222173-C13, dobândit prin Succesiune, cota actuala 1/8, cota initiala 1/8 1) [REDACTED] OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, inregistrata prin incheierea nr. 92548 din 27/10/2022;	A1
C14	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului situat sub constructie în suprafața de 2048 mp aferent imobilului înscris în CF 222173-C13, dobândit prin Succesiune, cota actuala 3/8, cota initiala 3/8 1) MARIAN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, inregistrata prin incheierea nr. 92548 din 27/10/2022;	A1
Act Notarial nr. 85, din 27/10/2022 emis de NP Crisu Elena Denisa;		

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C15	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului în suprafața de 103 mp aferent imobilului înscris în CF 222173-C9, cota actuală 1/2, cota inițială 1/2 1) [REDACTED] 2) [REDACTED] OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, înscrisa prin încheierea nr. 92687 din 28/10/2022;	A1
Act Notarial nr. 85, din 27/10/2022 emis de Crisu Elena Denisa;		
C16	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului în suprafața de 97 mp aferent imobilului înscris în CF 222173-C2, cota actuală 1/2, cota inițială 1/2 1) [REDACTED] 2) CRISTEA CORNELIA OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, înscrisa prin încheierea nr. 92716 din 28/10/2022;	A1
C17	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului în suprafața de 171 mp aferent imobilului înscris în CF 222173-C10, cota actuală 1/8, cota inițială 1/8 1) [REDACTED] OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, înscrisa prin încheierea nr. 92735 din 28/10/2022;	A1
C18	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului în suprafața de 171 mp aferent imobilului înscris în CF 222173-C10, cota actuală 3/8, cota inițială 3/8 1) [REDACTED] OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, înscrisa prin încheierea nr. 92735 din 28/10/2022;	A1
C19	Intabulare, drept de FOLOSINTA, asupra terenului aferent imobilului înscris în CF 222173-C4 1) [REDACTED] 2) CRISTEA CORNELIA OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, înscrisa prin încheierea nr. 92739 din 28/10/2022;	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
248073	4.633	împrejmuit cu gard beton între pct. 8 -> 13, 13-14, calcan 14->25, 28->36, 42->7, neîmprejmuit 36->42, conform PAD

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	4.633	-	-	-	Lot 2

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	248073-C1	construcții anexa	11	Cu acte în CF propriu	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:11 mp; S. construită desfășurată:11 mp; AN CONSTRUCTIE 1990; CABINA POARTA; CORP F
*A1.2	248073-C2	construcții industriale și edilitare	97	Cu acte în CF propriu	Nr. niveluri:2; S. construită la sol:97 mp; S. construită desfășurată:194 mp; Atelier și spațiu birouri, P+1E, supr. construită desfășurată 194mp.Anul construcției 2021.
*A1.3	248073-C3	construcții industriale și edilitare	246	Cu acte în CF propriu	Nr. niveluri:2; S. construită la sol:246 mp; S. construită desfășurată:492 mp; Spațiu comert/prestări servicii, P+1E, supr. construită desfășurată 492mp.Anul construcției 2021.
*A1.4	248073-C4	construcții industriale și edilitare	178	Cu acte în CF propriu	Nr. niveluri:2; S. construită la sol:178 mp; S. construită desfășurată:356 mp; Spațiu comert/prestări servicii, P+1E, supr. construită desfășurată 356mp.Anul construcției 2021.

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.5	248073-C5	construcții industriale și edilitare	103	Cu acte în CF propriu	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:103 mp; S. construita desfasurata:206 mp; Atelier și spațiu birouri, P+1E, supr. construita desfasurata 206mp. Anul construcției 2021.
*A1.6	248073-C6	construcții industriale și edilitare	171	Cu acte în CF propriu	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:171 mp; S. construita desfasurata:171 mp; AN CONSTRUCTIE 1990; ATELIER; PLANSEU DIN BETON SI PERETI DIN CARAMIDA; CORP E
*A1.7	248073-C7	construcții industriale și edilitare	331	Cu acte în CF propriu	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:331 mp; AN CONSTRUCTIE 1990; PLATFORMA BETON;
*A1.8	248073-C8	construcții industriale și edilitare	2.048	Cu acte în CF propriu	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:2048 mp; S. construita desfasurata:2048 mp; Platforma betonata din anul 1990

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	36.67	2	3	8.326
3	4	14.545	4	5	8.603
5	6	14.922	6	7	9.211
7	8	7.533	8	9	8
9	10	4.036	10	11	32.847
11	12	5.695	12	13	5.655
13	14	3.448	14	15	7.808
15	16	8.824	16	17	2.793
17	18	2.608	18	19	17.227
19	20	0.702	20	21	10.015
21	22	15.996	22	23	3.374
23	24	12.529	24	25	20.375
25	26	0.356	26	27	10.298
27	28	1.827	28	29	4.1
29	30	7.984	30	31	21.597
31	1	8.312			

** 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.

Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	248073-C7	construcții industriale și edilitare	331	Cu acte în CF propriu	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 331 mp; AN CONSTRUCTIE 1990; PLATFORMA BETON;

Neutilizabil în circuit civil

**CARTE FUNCİARĂ NR. 248073-C7 SISTATĂ
COPIE**

Carte Funciară Nr. 248073-C7 Bucuresti Sectorul 4

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	248073-C7	-	Nr. niveluri:1; ; S. construita la sol:331 mp; AN CONSTRUCTIE 1990; PLATFORMA BETON;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
54308 / 12/06/2026		
Act Notarial nr. 1468, din 09/06/2026 emis de Schally Mubera Valentine Elena;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 248073-C7 a constructiei cu identificatorul 248073-C7/Bucuresti Sectorul 4, ca urmare a dezmembrarii imobilului cu numarul cadastral 222173-C11 inscris in cartea funciara 222173-C11;	A1
Act Notarial nr. 154, din 10/02/2022 emis de Crisu Elena Denisa; Act Notarial nr. 179, din 08/02/2022 emis de Crisu Elena Denisa; Act Notarial nr. 1491, din 19/11/2021 emis de Crisu Elena Denisa; Act Notarial nr. 1492, din 19/11/2021 emis de Crisu Elena Denisa; Act Administrativ nr. 679712, din 04/11/2021 emis de O.N.R.C.; Act Administrativ nr. 17567, din 09/02/2022 emis de O.N.R.C.; Act Administrativ nr. 167943, din 24/11/2021 emis de O.N.R.C.; Act Administrativ nr. 97261, din 09/02/2022 emis de O.N.R.C.; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 25/10/2021 emis de O.N.R.C.;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE(aport in natura), dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MARANT ESTATE SRL OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 222173-C11/Bucuresti Sectorul 4, inscrisa prin incheierea nr. 11411 din 10/02/2022;	A1
58015 / 22/06/2026		
Act Administrativ nr. 48976, din 09/06/2026 emis de PRIMARIA SECTOR 4; Act Administrativ nr. 1583, din 28/05/2026 emis de Serviciu Disciplina in Constructii;		
B3	se noteaza actualizarea informatiilor tehnice, ca urmare a radierii constructiei C7	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
54308 / 12/06/2026		
Act Administrativ nr. 30737, din 15/05/2024 emis de DIRECTIA GENERALA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE SECTOR 4; Act Administrativ nr. 78, din 12/02/2024 emis de DIRECTIA GENERALA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE SECTOR 4;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:81465.99 LEI sechestru asigurator asupra bunurilor imobile reprezentand debite restante datorate bugetului local 1) DIRECTIA GENERALA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE SECTOR 4 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 222173-C11/Bucuresti Sectorul 4, inscrisa prin incheierea nr. 41575 din 21/05/2024;	A1 / C.2
57653 / 22/06/2026		
Act Administrativ nr. 117222, din 15/06/2026 emis de DIRECTIA GENERALA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE SECTOR 4;		
C2	se radiaza inscriere de sub C1	A1

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

Referințe

Neutilizabil în circuitul
civil

ASOCIEREA

MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION

RAPORT DE EVALUARE

imobil format din teren intravilan categoria curți construcții, identificat cadastral cu nr. 248073, cu o suprafață de 4.633 mp, situat în București, Str. Turnu Măgurele nr. 5, sector 4



Beneficiar : Municipiul București

Numărul raportului: 127835

Data evaluării: 13.08.2026

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. Ipoteze 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 si 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	25
3. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL.....	27
3.1. Aspecte teoretice	27
3.2. Evaluarea terenului liber	27
3.3. Reconcilierea valorilor și analiza rezultatelor	30
4. ANEXE.....	32

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. 127835/30.07.2026

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. 248073, cu o suprafață de 4.633 mp, situat în București, Str. Turnu Măgurele nr. 5, sector 4

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 / valori 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 4.633 mp, identificat cu numărul cadastral 248073, situat în București, Str. Turnu Măgurele nr. 5, sector 4 este:

Valoare	Euro	Lei
Valoarea justă unitară (euro/mp)	370	1.940
Valoarea justă totală	1.714.210	8.988.460
<i>Data evaluării</i>	13.08.2026	
<i>Curs BNR euro/lei</i>	5,2435	

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. 248073, cu o suprafață de 4.633 mp, situat în București, Str. Turnu Măgurele nr. 5, sector 4															
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	Ipoteza teren liber															
Condiții limitative	Limitări privind documentarea: - nu au fost puse la dispoziție certificatul de urbanism, extrasul de plan cadastral sau planul de amplasament și delimitare a imobilului - 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. - nu au fost realizate verificările suprafeței pe site-ul ANCPI deoarece acesta nu funcționează															
Abordările utilizate	Abordarea prin piață															
Rezultatul obținut	<table><tr><th>Valoare</th><th>Euro</th><th>Lei</th></tr><tr><td>Valoarea justă unitară (euro/mp)</td><td>370</td><td>1.940</td></tr><tr><td>Valoarea justă totală</td><td>1.714.210</td><td>8.988.460</td></tr><tr><td>Data evaluării</td><td>13.08.2026</td><td></td></tr><tr><td>Curs BNR euro/leu</td><td>5,2435</td><td></td></tr></table>	Valoare	Euro	Lei	Valoarea justă unitară (euro/mp)	370	1.940	Valoarea justă totală	1.714.210	8.988.460	Data evaluării	13.08.2026		Curs BNR euro/leu	5,2435	
Valoare	Euro	Lei														
Valoarea justă unitară (euro/mp)	370	1.940														
Valoarea justă totală	1.714.210	8.988.460														
Data evaluării	13.08.2026															
Curs BNR euro/leu	5,2435															
Data redactării raportului	13.08.2026															
Data evaluării	13.08.2026															
Data inspecției	04.08.2026															

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. 127835/30.07.2026.

Lucrarea a fost realizată de Alexandru Debrezeni evaluator membru titular ANEVAR, cu specializarea EPI, EI nr. legitimație 12034.

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.

Alexandru Debrezeni

Membru titular ANEVAR, nr. leg. 12034

Specializare EI,EPI



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. 127835/30.07.2026.

Lucrarea a fost realizată de Alexandru Debrezeni evaluator membru titular ANEVAR, cu specializarea EPI, EI nr. legitimație 12034.

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. 248073, cu o suprafață de 4.633 mp, situat în București, Str. Turnu Măgurele nr. 5, sector 4

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.

Raportul a fost întocmit în vederea reevaluării unui activ fix corporal de natura terenurilor aflat în patrimoniul Municipiului București, bun aparținând domeniului privat al Municipiului București, conform extrasului de carte funciară pus la dispoziție.

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:

- Ordinul 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

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.

nepărtinitoare, nu este necesar ca activul să fie expus pe piață, iar prețul convenit poate fi unul care reflectă mai degrabă avantajele sau dezavantajele specifice ale proprietății pentru părțile implicate decât cele de pe piață, în ansamblul ei.

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

Definiția valorii juste, prezentată 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	13.08.2026
Data redactării raportului	13.08.2026
Data inspecției	04.08.2026

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	5.2435

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

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

- a identificat și a efectuat inspecția terenului
- a prelucrat și sistematizat materialele documentare

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

- Extras Carte Funciară nr. 248073 emis de OCPI București, nr. cerere 56462 / 17.06.2026

Documente care nu au fost puse la dispoziție:

- Extras de plan cadastral
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- 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, suprafețe sau alte drepturi rezultate prin dezmembrarea dreptului absolut de proprietate.
- Opinia evaluatorului referitoare la dreptul de proprietate nu trebuie considerată ca fiind o opinie legală. Opinia evaluatorului referitoare la dreptul de proprietate s-a bazat pe documentele prezentate de client/beneficiar, fără a se efectua verificări suplimentare. Proprietatea analizată este considerată tranzacționabilă așa cum cere definiția valorii de piață din **STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 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 acurateții 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.

IPOTEZE SPECIALE

- Nu există

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.

- Nu au fost puse la dispoziție extrasul de plan cadastral sau planul de amplasament și delimitare a imobilului
- Nu au fost efectuate verificări ale terenului pe site-ul ANCP

Limitări privind inspecția:

- Inspecția s-a făcut vizual, fără a se face măsurători.
- Terenul subiect nu a putut fi identificat după identificarea cadastrală folosind portalul ANCP datorită nefuncționării acestuia. Terenul a fost identificat cu ajutorul reprezentantului clientului.

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

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

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

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

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 un imobil format din teren intravilan categoria curți construcții, identificat cadastral cu nr. 248073, cu o suprafață de 4.633 mp, situat în București, Str. Turnu Măgurele nr. 5, sector 4

Localizare imobil



Descrierea terenului

Identificare cadastrală și juridică

Imobilul este un teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, identificat cu numărul cadastral 248073, înscris în Cartea Funciară nr. 248073 a Sectorului 4 București. Adresa poștală: București, Str. Turnu Măgurele nr. 5, sector 4. Suprafața terenului este de 4.633 mp. Terenul este parțial împrejmuit cu gard de beton (între punctele 8→13, 13-14, calcan 14→25, 28→36, 42→7) și neîmprejmuit pe porțiunea 36→42, conform informațiilor din Extrasul de Carte Funciară.

Pe teren sunt edificate 8 construcții, înscrise individual în cartea funciară:

- C1 – construcție anexă (cabină poartă, corp F) – 11 mp, an construcție 1990;
- C2 – construcții industriale și edilitare (atelier și spații birouri, P+1E) – 97 mp la sol / 194 mp desfășurată, an construcție 2021;
- C3 – construcții industriale și edilitare (spațiu comerț/prestări servicii, P+1E) – 246 mp la sol / 492 mp desfășurată, an construcție 2021;
- C4 – construcții industriale și edilitare (spațiu comerț/prestări servicii, P+1E) – 178 mp la sol / 356 mp desfășurată, an construcție 2021;
- C5 – construcții industriale și edilitare (atelier și spații birouri, P+1E) – 103 mp la sol / 206 mp desfășurată, an construcție 2021;

- C6 – atelier (corp E), planșeu din beton și pereți din cărămidă – 171 mp, an construcție 1990;
- C7 – platformă beton – 331 mp, an construcție 1990;
- C8 – platformă betonată – 2.048 mp, an construcție 1990.

Regim juridic: în conformitate cu inscrierile din CF nr. cerere 56462/17.06.2026, Municipiul București deține cotă de 1/1 asupra dreptului de proprietate.

Localizare și amplasament

Terenul este situat în sudul Municipiului București, sectorul 4, zona Apărătorii Patriei, cu front la Str. Turnu Măgurele – arteră principală de circulație. Amplasamentul se află în vecinătatea intersecției Str. Turnu Măgurele – Str. Moldovița, în proximitatea stației de metrou Apărătorii Patriei și a Șos. Berceni. Zona este un țesut urban mixt, cu caracter preponderent industrial-comercial ușor și de servicii (auto-service, ateliere, spații comerciale), învecinat cu zone rezidențiale (ansambluri de blocuri) situate în cartierul Apărătorii Patriei.

Repere din proximitate: Berceni Arena Sport Center, Universitatea Spiru Haret, Școala Gimnazială Eremia Grigorescu, Grand Arena Mall, Spitalul de Boli Cronice "Sf. Luca".

Caracteristici fizice

La data inspecției (04.08.2026), s-au constatat următoarele:

- Existența unei cabine de poartă tip modular (container), amplasată la intrarea în incintă – corespunde construcției C1 din cartea funciară;
- Curte interioară integral betonată, cu locuri de parcare marcate și numerotate; rigole și guri de scurgere a apelor pluviale integrate în pavaj;
- Incinta este ocupată de mai multe corpuri de construcție P+1E, cu fațade finisate (tencuială/zugrăveală), uși secționale/rulouri metalice la parter (acces auto și depozitare) și ferestre cu tâmplărie PVC la etaj;
- În curte sunt depozitate temporar: unități de climatizare stivuite, structuri metalice și materiale de construcție (tâmplărie, profile metalice), precum și obiecte/echipamente acoperite cu prelate;
- La data inspecției, incinta se afla în folosință activă, cu autovehicule staționate și activitate curentă vizibilă în zona corpurilor de clădire.

Aspectele constatate corespund cu datele din cartea funciară privind numărul și destinația construcțiilor edificate pe teren, precum și cu fragmentarea drepturilor de folosință între mai mulți titulari.

Utilități

Disponibile în zonă: energie electrică, gaze naturale, apă curentă, canalizare.

Accesibilitate

- Acces facil din Str. Turnu Măgurele, arteră de circulație cu trafic intens, care face parte din rețeaua majoră a Sectorului 4;
- Conectivitate bună la transportul public – stația de metrou Apărătorii Patriei se află în proximitate, alături de linii de autobuz/tramvai pe Șos. Berceni.

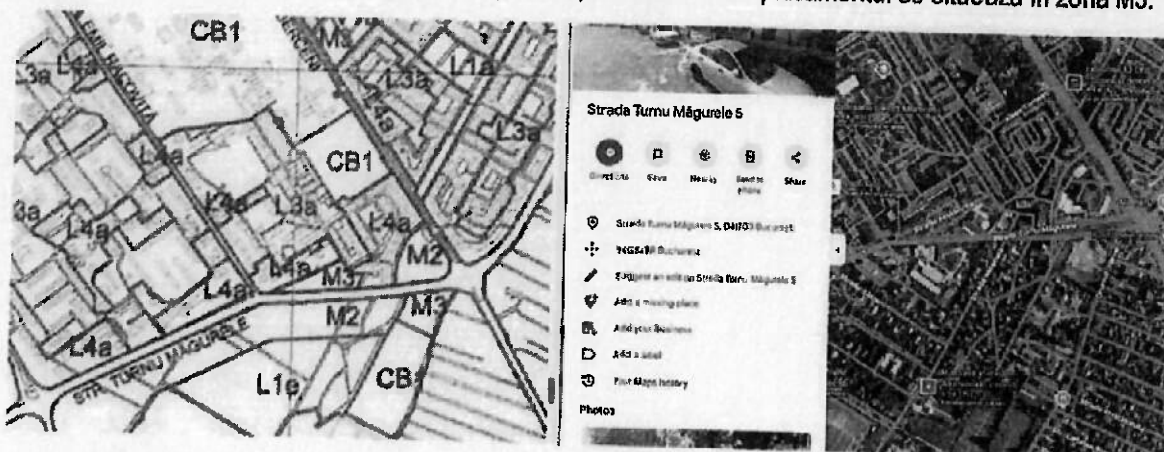
- Acces controlat în incintă printr-o cabină de poartă cu supraveghere video.

Deschidere

- Deschidere de aproximativ 27 m (oct. 20-22) la strada Moldovița pe unde se face și accesul principal
- Deschidere de aproximativ 83 m la strada Turnu Măgurele

Regim urbanistic

În lipsa unui certificat de urbanism valabil la data evaluării, încadrarea urbanistică a fost estimată de evaluator pe baza PUG București 2000 și a hărții de zonare. Amplasamentul se situează în zona M3.



GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

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

Formată, ca fond construit, în mare parte din clădiri colective de locuit medii și înalte, cu sau fără parter comercial, zona mixtă permite conversia locuințelor în alte funcțiuni, în contrast cu zona de locuit (L), în care acest lucru este limitat. Conversia locuințelor în alte funcțiuni este condiționată de menținerea ponderii acestora de cel puțin 30% din ADC.

De asemenea, se permite completarea fronturilor existente cu spații comerciale și servicii, cu condiția elaborării unor Planuri Urbanistice Zonale care să precizeze, în lungul anumitor artere constituite – pe măsură ce apare un interes în acest sens -: (a) localizarea și gabaritul noilor inserții, (b) modul de asigurare a coerenței și calității imaginii urbane, (c) condițiile de asigurare a cerințelor funcționale, a celor de menținere a vegetației existente, a acceselor carosabile și pietonale către interiorul zonei, precum și (d) modul de asigurare a intimității locuințelor din proximitate.

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

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

M3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

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

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

M3 - P.O.T. maxim 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc.

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

M3 - CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren

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

Localizare și amplasament

Terenul subiect se află în sectorul 4 al Bucureștiului, la adresa Str. Turnu Măgurele nr. 5. Proprietatea este în vecinătatea directă a stației de metrou Apărătorii Patriei, în cartierul Berceni / Apărătorii Patriei, cu acces facil către Șos. Berceni.

Zona de amplasare este un țesut urban mixt, cu caracter preponderent industrial-comercial ușor (atelieri, auto-service, spații comerciale) în imediata vecinătate și zone rezidențiale extinse (ansambluri de blocuri) în proximitate. Zona beneficiază de infrastructură urbană completă (utilități, transport public, parări în proximitate).

Zona rezidențială din proximitate este caracterizată prin:

- predominanța ansamblurilor de blocuri și a zonelor rezidențiale dens construite;
- densitate medie-ridică, specifică zonelor de la periferia semicentrală a Bucureștiului;
- atractivitate pentru rezidenți datorită proximității față de metrou.

Zona este considerată bună pentru locuire, în special pentru segmentul care preferă accesul facil la transportul public.

Zona comercială

Componenta comercială a zonei este bine dezvoltată, incluzând:

- spații comerciale și de retail (Mega Image);
- servicii de înfrumusețare și relaxare (Golden Spa, Golden Sun Clinic);
- ateliere auto și spații de servicii tehnice (Vopsitoria lui Fane, Doricom Service, EVODRIVE, Car Wash Self Service, Volcars)
- mall Grand Arena la aprox 1,5 km distanță.

Datorită poziționării de-a lungul unei artere principale, zona prezintă vizibilitate bună, fiind adecvată pentru activități comerciale, ateliere și servicii tehnice/auto.

Accesibilitate

- Acces facil către: Str. Turnu Măgurele, Șos. Berceni, Str. Sergent Ion Iriceanu;
- Bună conectivitate la transport public (autobuze, tramvale, metrou Apărătorii Patriei în apropiere);
- Poziționare aproape de o arteră de circulație importantă, cu acces rapid către rețeaua majoră a Sectorului 4.

Avantajele amplasamentului

- Localizare cu acces rapid la transportul public
- Zonă cu caracter mixt – permite dezvoltări rezidențiale, comerciale sau de birouri

- Prezența infrastructurii urbane (utilități, transport, parcuri)

Dezavantajele zonei de amplasare

- Nivel de zgomot urban ridicat, generat de traficul de pe artera principală
- Caracter predominant industrial-ușor al vecinătăților imediate, mai puțin atractiv pentru utilizări rezidențiale premium

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 4 al municipiului București, zona Apărătorii Patriei-Metalurgiei.

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

În prima jumătate a anului 2026, mediul economic și financiar rămâne marcat de un nivel ridicat de incertitudine. Pe plan intern, instabilitatea politică amplifică riscurile de derapaj macroeconomic și menține presiuni semnificative asupra cursului leu/euro. Pe plan internațional, conflictul din Orientul Mijlociu a generat un șoc energetic sever, cu efecte directe asupra inflației și a condițiilor financiare, suprapuse peste tensiunile comerciale și geopolitice deja existente. Agenția de rating Fitch menține perspectiva negativă a ratingului suveran al României (BBB-), avertizând că deteriorarea continuă a finanțelor publice complică planurile de consolidare fiscală.

Principalele riscuri la adresa stabilității financiare din România :

Incertitudini la nivel global în contextul multiplelor evenimente geopolitice

- perspectivele privind creșterea economică globală au fost revizuite semnificativ în scădere, Comisia Europeană anticipând noi reduceri ale prognozelor pentru 2026–2027 în contextul conflictului din Orientul Mijlociu
 - incertitudini privind politicile comerciale ale SUA și răspunsurile altor state persistă; șocul energetic generat de conflictul din Orientul Mijlociu a amplificat volatilitatea piețelor financiare globale
 - riscuri asociate sustenabilității datoriilor suverane s-au amplificat; datoria publică a României se apropie de 60% din PIB, iar deficitele gemene ridicate continuă să alimenteze vulnerabilitățile
 - riscul unor corecții abrupte pe piețele financiare internaționale rămâne important, amplificat de șocul energetic și de expunerea României la volatilitatea fluxurilor de capital
- Deteriorarea echilibrului macroeconomic intern

³ Raport asupra inflației, ediția mai 2026, Banca Națională a României

- În 2025, deficitul gemene s-au menținut la niveluri ridicate: deficitul bugetar a atins 8,4% din PIB, iar datoria publică a urcat la 57,2% din PIB la jumătatea anului; în T1 2026, deficitul bugetar a înregistrat deja 22 miliarde lei (1% din PIB)
 - când vine vorba de absorbția PNRR, România a atras mai puțin de 40% din fonduri până în noiembrie 2025, iar alocarea totală a fost redusă la 21,41 miliarde euro, limitând capacitatea de investiții strategice
 - programul de consolidare fiscală pe 7 ani asumat de România vizează readucerea deficitului în limitele europene, însă instabilitatea politică și șocul energetic extern creează presiuni suplimentare
- Riscul de nerambursare a creditelor contractate de sectorul neguvernamental
- calitatea creditelor acordate firmelor continuă să se deterioreze; probabilitatea medie de nerambursare a creditelor sectorului companiilor nefinanciare este estimată a crește de la 3,2% (septembrie 2025) la 4% (septembrie 2026), conform BNR
 - sănătatea financiară a firmelor continuă să se deterioreze în contextul costurilor ridicate cu energia și al încărcării fiscale; rata NPL pentru expunerile față de piața imobiliară comercială se situa la 5,7% în septembrie 2025
 - capacitatea de onorare a serviciului datoriei populației rămâne sub presiune în 2026, pe fondul dobânzilor menținute la niveluri ridicate și al contracției venitului disponibil real
- Riscul asociat provocărilor la adresa securității cibernetice și inovației financiare
- riscurile cibernetice s-au intensificat în contextul conflictelor internaționale și al adoptării pe scară largă a inteligenței artificiale în sectorul financiar, care creează noi vulnerabilități la manipulări și compromiterea datelor
 - incidentele cibernetice din sistemul financiar vizează în principal instituțiile de credit
- Incertitudinile care caracterizează evoluțiile economice în România și la nivel global în prima jumătate din 2026 – șocul energetic extern, instabilitatea politică internă, presiunile fiscale și inflația ridicată – pot pune o presiune importantă pe echilibrele pieței imobiliare, afectând atât cererea de spații, cât și costul finanțării proiectelor noi.

Perspectivile inflației

Conform Raportului trimestrial asupra inflației, ediția mai 2026, Banca Națională a României anticipează că rata anuală a inflației IPC va urca până la 10,3% în luna iunie 2026, pe fondul șocului energetic generat de escaladarea conflictului din Orientul Mijlociu. Prognoza pentru sfârșitul anului 2026 a fost revizuită semnificativ în creștere, la 5,5%, comparativ cu 3,9% anterior (Raportul BNR din februarie 2026). BNR anticipează o corecție descendentă substanțială în trimestrul III 2026, de circa 4,6 puncte procentuale, ca urmare a eliminării din baza de calcul a majorărilor de prețuri din iulie–august 2025. Rata anuală a inflației este proiectată să coboare la 2,9% în decembrie 2027 și la 2,7% în martie 2028.

Scenariul macroeconomic de bază este grevat de incertitudini excepționale, condiționat în mod esențial de ipotezele privind evoluția conflictului din Orientul Mijlociu și de amploarea perturbărilor în oferta de energie asociate acestuia. Pe plan intern, BNR avertizează că menținerea tensiunilor pe piețele

energetice internaționale, combinată cu presiunile asupra cursului leu/euro și cu incertitudinile politice interne, creează un tablou macroeconomic dominat de riscuri de tip stagflaționist.

Efectele șocurilor de prețuri din iulie–august 2025 (majorarea tarifelor la energie electrică și creșterea impozitelor indirecte – TVA și accize) continuă să se resimtă în prima jumătate a anului 2026. Acestor efecte li se suprapune acum șocul energetic din Orientul Mijlociu, care amplifică inflația indirect prin canalul costurilor de producție și al importurilor.

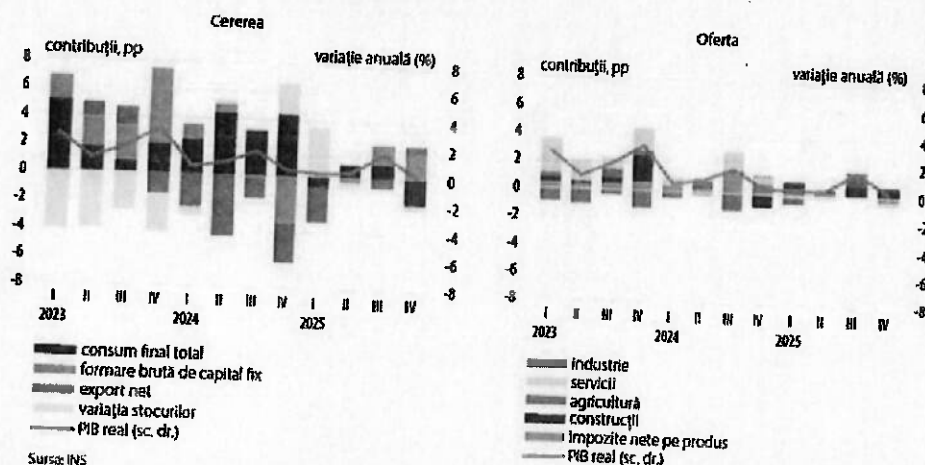
Traectoria inflației CORE2 ajustat este, la rândul său, revizuită în sens ascendent pe întreg intervalul de proiecție față de cel mai recent Raport BNR anterior. Anticipațiile inflaționiste pe termen scurt ale agenților economici s-au ajustat în sens ascendent, favorizând transmiterea mai rapidă a costurilor în prețurile finale. Șocul energetic global și slăbirea cursului leu/euro acționează împreună ca factori amplificatori ai inflației importate.

Cererea și oferta

Piața imobiliară din România înregistrează în prima jumătate a anului 2026 o dinamică bifurcată: pe de o parte, o cerere robustă din partea chiriașilor și ocupărilor pe segmentele industrial, retail și office; pe de altă parte, volume de investiții încă sub potențial, în contextul incertitudinilor macroeconomice amplificate de șocul energetic din Orientul Mijlociu. În pofida provocărilor, sectorul imobiliar românesc continuă să demonstreze reziliență, susținut de cererea solidă și de oferta limitată de spații noi în segmentul premium.

Economia României a înregistrat în trimestrul I 2026 o contracție de 1,7% a produsului intern brut, în contextul șocului energetic extern și al menținerii presiunilor fiscale interne. Această evoluție reflectă efectele cumulate ale restricționării consumului gospodăriilor, ale înghețării salariilor din sectorul public și ale reducerii investițiilor, într-un context regional marcat de incertitudini comerciale și geopolitice semnificative.

Grafic 2.1. Contribuții la creșterea economică



Consumul gospodăriilor populației înregistrează în 2026 o contracție efectivă a venitului disponibil real, ca urmare a înghețării salariilor din sectorul public și a pensilor, a majorării prețurilor la energie și a

creșterii impozitelor indirecte. Puterea de cumpărare a gospodăriilor este erodată de persistența inflației ridicate, în timp ce accesul la credit rămâne îngreunat de dobânzile încă mari.

Traectoria consumului în 2026 confirmă contracția efectivă a venitului disponibil real, anticipată de BNR în rapoartele anterioare. Piața imobiliară primește în aceste condiții semnale mixte: pe de o parte, cererea de spații rezidențiale accesibile și spații de birouri de calitate rămâne susținută de nevoile structurale, iar pe de altă parte, volumul tranzacțiilor și absorbția de spații noi sunt temperate de costul finanțării și de contracția consumului.

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

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

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

Piața terenurilor

Potrivit celui mai recent raport Colliers (ianuarie 2026), pentru anul curent consultanții anticipează un scenariu de optimism prudent, susținut de tranzacțiile începute în 2025 și de continuarea investițiilor în infrastructură la nivel național. 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, iar anumite zone cu infrastructură nouă finalizată au văzut chiar dublări de prețuri în ultimii 2–3 ani.

Cele mai active segmente pe piața terenurilor rămân rezidențialul și retailul. În zona de retail, interesul este susținut atât de dezvoltatori deja prezenți pe piață, cât și de cumpărători noi care caută terenuri pentru proiecte viitoare.

Activitatea pe piața terenurilor este susținută în continuare de operatorii mari și dezvoltatorii de retail – fie prin proiecte individuale, fie prin dezvoltarea de parcuri comerciale de diferite dimensiuni – și este completată de un interes în creștere din partea capitalului local pentru proiecte speciale. De asemenea, vedem cumpărători noi, semn că piața confirmă potențialul pe termen mediu și lung, se diversifică și se maturizează. În rezidențial, sunt în continuare dezvoltatori care își extind portofoliile fără a fi descurajați de încetinirea temporară a pieței sau de schimbările fiscale, ceea ce ne arată că apetitul pentru proiecte bine localizate rămâne ridicat, în special în marile orașe și în București.

Interesul pentru terenuri destinate birourilor rămâne scăzut, în contextul schimbărilor de pe piața muncii și al preferinței pentru formule de lucru flexibile. Multe dintre terenurile gândite inițial pentru clădiri de

birouri sunt acum direcționate către locuințe colective sau spații de cazare pentru studenți – soluții care corespund mai bine nevoilor actuale din piață.

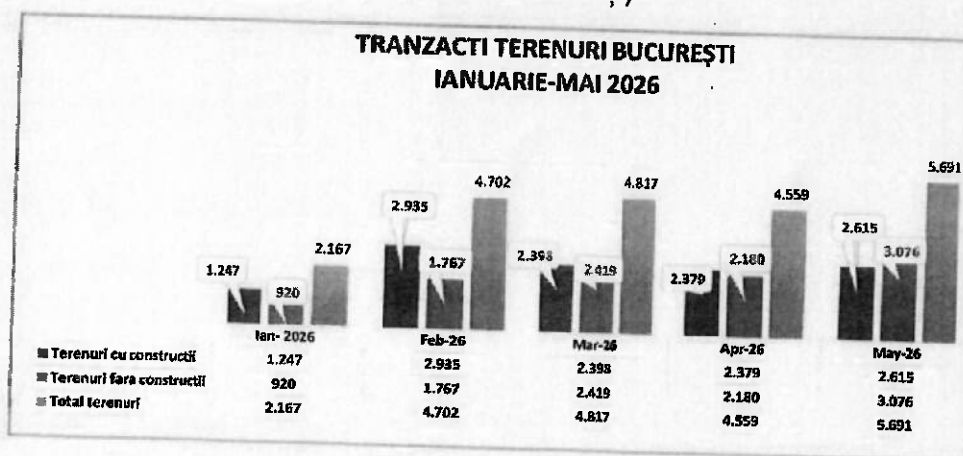
Și segmentul terenurilor industriale devine tot mai activ, cu o cerere în creștere vizibilă. Cele mai multe tranzacții au loc în apropierea marilor orașe și a infrastructurii recent finalizate sau în curs de finalizare, unde dezvoltatorii logistici consacrați și companiile interesate să construiască fabrici caută terenuri potrivite. Pe fondul schimbărilor din regiune, această evoluție indică o re poziționare strategică a lanțurilor de aprovizionare, dar și o oportunitate reală pentru România de a atrage investiții industriale cu impact direct asupra dezvoltării economice locale și a pieței terenurilor.

Piața de terenuri devine mai diversificată, iar zona ofertei rămâne solidă, există și terenuri strategice noi care apar pe piață la vânzare, dar rămâne de văzut cum va absorbi economia schimbările fiscale care vin într-un moment când mediul local de afaceri era deja puțin slăbit, iar consumatorii oricum deveniseră mai puțin optimiști.

În acest context, prețurile evoluează destul de eterogen: pentru terenurile fără documentații de urbanism valide sau care sunt poziționate în zone cu accesibilitate complicată pot exista scăderi de prețuri, în timp ce pentru terenurile foarte bune, urbanizate și cu concurență (eventual, din partea mai multor tipuri de dezvoltatori) pot exista creșteri punctuale.

Conform ANCPPI (Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară), piața imobiliară națională a înregistrat în primele cinci luni ale anului 2026 o evoluție oscilantă. În luna ianuarie 2026 au fost vândute la nivel național 24.598 imobile, cu 6.236 mai puține față de aceeași lună din 2025. Activitatea s-a reluat în următoarele luni: în martie 2026 au fost tranzacționate 53.375 imobile, în aprilie 48.135, iar în mai 2026 numărul a crescut la 50.314 imobile. Cele mai multe vânzări se concentrează constant în București (între 4.159 și 8.641 tranzacții/lună), Ilfov și Cluj.

Media tranzacțiilor efectuate în București în perioada analizată a anului 2026 (ianuarie-mai) este de 1.828 terenuri (atât terenuri libere cât și terenuri cu construcții)



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

Pentru terenul supus evaluării, piața specifică este piața terenurilor cu suprafețe mari, cu indicatori favorabili dezvoltării, iar aria de piață este zona semicentrală a municipiului, în principal zona Apărătorii Patriei-Metalurgiei.

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).

Analiza ofertelor de terenuri curți construcții identificate pe piață 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
Aparatorii Patriei	1.839	420,00	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-4-aparatorii-patriei-1839mp-1-252124196
Str. Drumul Cretestilor	3.000	249,33	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-4-aparatorii-patriei-3000mp-272268245
zona Drumul Binelui	1.055	197,16	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-4-bercen-1055mp-256325768
Aparatorii Patriei	1.353	320,00	https://www.storia.ro/ro/oferta/aparatorii-patriei-metrou-zona-cb3-cut-3-pot-70-IDGXMI
Dealul Corbului	1.116	175,00	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vnzare-1-116-mp-dealul-corbului-sector-4-bucureti-IDHve0
Drumul Binelui	2.481	350,00	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-2500mp-bercen-grand-arena-europa-unita-ideal-investitie-IDHnyu?session_long_olx=192fb766c46x22ecf143&session_olx=19ff512400bx839bc6cd
Bd Metalurgiei	2.811	533,62	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-autorizatie-de-constructie-d-p-6e-7er-8er-zona-metalurgiei-IDGIlj
zona Metalurgiei	4.000	150,00	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-4-bercen-4000mp-275751611
Aparatorii Patriei	10.500	656	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-cu-autorizatie-IDBwCq
Aparatorii Patriei	11.000	217	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-4-aparatorii-patriei-11000mp-2-65458824
Berceni	15.000	400	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-proiect-imobiliar-15-000-mp-oseaua-bercen-sector-4-IDF4fU

Au rezultat următorii indicatori :

Indicator	Oferta euro/mp
Maxim	656,19
Minim	150,00
Mediana	284,67
Medie	326,86

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.

Analiza cererii

Cererea este reprezentată în principal de persoane fizice 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 acea 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. În această situație, ipoteza evaluării este că indicatorii sunt conform PUG 2000.

Analiza efectuată de evaluator este sintetizată în tabelul de mai jos:

Utilizare posibilă	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Observație
Rezidențial colectiv	de confirmat prin CU	da	probabil	cerere bună în zonă
Mixt rezidențial + servicii	de confirmat prin CU	da	probabil	adecvat amplasamentului
Birouri	posibil, dar cerere mai redusă	da	moderat	interes mai redus pentru terenuri office
Retail / servicii	posibil parțial	da	moderat	necesită analiză trafic/acces
Parcare / utilizare temporară	posibil	da	valoare inferioară	utilizare interimară

În condițiile limitărilor documentare și ale caracteristicilor amplasamentului, CMBU rezonabilă este dezvoltarea imobiliară mixtă, cu componentă predominant rezidențială și servicii/comerț la parter, sub rezerva confirmării prin certificat de urbanism.

3. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

3.1. Aspecte teoretice

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

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

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

În vederea estimării valorii de piață a terenului considerat liber, situat pe Str. Turnu Măgurele nr. 5, Sector 4 (nr. cadastral 248073, suprafață 4.633 mp), au fost selectate patru proprietăți comparabile — terenuri intravilane cu destinația curți-construcții, amplasate în aceeași zonă.

Element de comparație	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Localizare / zonă	Apărătorii Patriei (lângă metrou), Sector 4	Apărătorii Patriei (lângă metrou), Sector 4	Șos. Berceni nr. 8 (lângă Lidl), Sector 4	Drumul Binelui (Berceni – Grand Arena), Sector 4
Clasificare teren	intravilan	intravilan (de construit)	intravilan	intravilan (de construit)
Suprafață (mp)	1.839	1.353	15.000	2.481
Preț de ofertă (€)	772.380	432.960	6.000.000	868.350
Preț unitar (€/mp)	420	320	400	350
Deschidere / front (m)	41	42	fără informații	fără informații
POT / CUT	nespecificat	POT 70% / CUT 3,0	nespecificat	nespecificat
Utilități	asfalt, iluminat, transport în zonă	electricitate, apă, gaz, canalizare	electricitate, apă, gaz, canalizare	electricitate, apă, gaz, canalizare
Destinație / potențial	rezidențial	de construit (mixt)	rezidențial / mixt	investiție / mixt
Tip vânzător	agent	agenție	agenție	agenție (ABI)
Sursă	imobiliare.ro	storia.ro	storia.ro	storia.ro

Comparabila 1 — Apărătorii Patriei, 1.839 mp

Teren intravilan de 1.839 mp situat în zona Apărătorii Patriei, Sector 4, la aproximativ 5 minute de stația de metrou. Prețul de ofertă este de 772.380 €, respectiv 420 €/mp, cel mai ridicat preț unitar dintre comparabile. Terenul are un front stradal de 41 m (un singur front), este împrejmuit și beneficiază de acces auto. Zona este una mixtă, cu blocuri de locuințe, comerț și dotări în vecinătate; străzile sunt asfaltate, cu iluminat stradal și mijloace de transport în comun. Destinația declarată este rezidențială, iar tranzacția se realizează prin agent (comision 2%).

Comparabila 2 — Apărătorii Patriei, zona CB3, 1.353 mp

Teren intravilan „de construit” de 1.353 mp, situat tot în zona Apărătorii Patriei – Metrou, Sector 4, încadrat urbanistic în zona CB3. Prețul de ofertă este de 432.960 €, respectiv 320 €/mp, cel mai scăzut preț unitar dintre comparabile. Terenul dispune de indicatori urbanistici avantajoși — POT 70% și CUT 3,0 —, deschidere de 42 m și acces asfaltat. Este echipat edilitar complet (electricitate, apă curentă, gaz și canalizare). Localizare urbană, vânzare prin agenție.

Comparabila 3 — Șoseaua Berceni, 15.000 mp

Teren intravilan de mari dimensiuni, 15.000 mp, situat pe Șoseaua Berceni nr. 8, în spatele magazinului Lidl, Sector 4, într-o zonă cu trafic intens și infrastructură completă. Prețul de ofertă este de 6.000.000 €, respectiv 400 €/mp. Terenul este destinat unui proiect imobiliar, cu potențial ridicat pentru dezvoltare rezidențială sau mixtă. Echipare edilitară completă (electricitate, apă, gaz, canalizare) și acces asfaltat; deschiderea nu este precizată în anunț. Fiind un lot de suprafață foarte mare, prețul unitar reflectă un anumit discount de volum față de loturile mici. Vânzare prin agenție.

Comparabila 4 — Drumul Binelui (Berceni – Grand Arena), 2.481 mp

Teren intravilan „de construit” de 2.481 mp, situat pe Drumul Binelui, în zona Berceni – Grand Arena / Europa Unită, Sector 4, prezentat ca oportunitate de investiție. Prețul de ofertă este de 868.350 €, respectiv 350 €/mp. Zona este descrisă drept nouă și modernă, cu acces rapid către principalele artere ale Capitalei și integrare în spații comerciale și facilități. Terenul are acces asfaltat și echipare edilitară completă (electricitate, gaz, canalizare, apă curentă); deschiderea nu este precizată în anunț. Localizare urbană, vânzare prin agenție (membră ABI).

Concluzie privind intervalul de valori

Prețurile unitare de ofertă ale celor patru comparabile se încadrează într-un interval de 320 – 420 €/mp, cu o valoare mediană de 375 €/mp și o medie de 373 €/mp. Diferențele provin în principal din suprafață, indicatorii urbanistici (POT/CUT) și proximitatea față de stația de metrou. Aceste oferte constituie baza de comparație pentru estimarea valorii unitare a terenului subiect, după aplicarea corecției de negociere și a ajustărilor specifice.

C1 — imobiliare.ro/oferta/teren-construcii-de-vanzare-sector-4-aparatorii-patriei-1839mp-1-252124196

C2 — storia.ro/ro/oferta/aparatorii-patriei-metrou-zona-cb3-cut-3-pot-/0-ID6XMI

C3 — storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-proiect-imobiliare-15-000-mp-oseaua-berceni-sector-4-IDF4fUJ

C4 — storia.ro/ro/oferta/teren-2480mp-berceni-grand-arena-europa-unita-ideal-investitie-ID1INyu

Harta comparabilelor

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/agenții la 10% din prețul de ofertă.
- 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 comparabila C4 a fost aplicată o ajustare pozitivă de 20% pentru localizare, pe baza analizei perechilor de date C3 și C1
- Comparabila C2 a fost ajustată pozitiv cu 25%, valoare rezultată din analiza pe perechi de date, C2 și C3. Comparabila C2 are deschidere la o stradă secundară.
- Ajustarea pentru suprafață a fost tratată cantitativ, având în vedere că diferențele de preț între comparabile nu pot fi izolate strict pe baza suprafeței, acestea fiind influențate simultan de localizare, regim urbanistic, autorizare, acces și lichiditate. Pentru terenul subiect, suprafața mare reprezintă un avantaj pentru dezvoltare unitară, dar poate reduce numărul potențialilor cumpărători și lichiditatea, motiv pentru care ajustarea a fost aplicată prudent. Pentru elementul suprafață s-au aplicat ajustări pentru toate comparabilele, pe baza analizei perechilor de date C1 și C3. Ajustarea s-a făcut procentual +/- 0,00362%, pe baza diferenței de suprafață dintre Comparabila 1 și Comparabila 3 și a prețului unitar pe mp.

În urma analizei realizate conform Grilei de comparații prezentate în Anexa 2, dintre cele 3 comparabile analizate, criteriul de selecție reținut a fost comparabila care necesită cel mai mic număr de ajustări și cea mai mică ajustare brută totală (%), aceasta fiind cea mai relevantă pentru estimarea valorii proprietății subiect. În urma aplicării grilei, comparabila C1 prezintă cea mai mică ajustare brută totală și a fost reținută pentru estimarea valorii.

Valoarea unitară rezultată este de 374 €/mp.

S-a estimat valoarea de piață a proprietății subiect corespunzătoare celei mai mici ajustări brute efectuate, respectiv valoarea estimată a comparabilei C1.

	Euro	Lei
Valoare unitară obținută	374	
Valoare unitară rotunjită (euro/mp)	370	1.940
Valoarea teren	1.714.210	8.988.460
Curs euro la data evaluării	5,2435	

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

3.3. Reconcilierea valorilor și analiza rezultatelor

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

- 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 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.

Proprietatea subiect beneficiază de o localizare bună, suprafață mare și potențial de dezvoltare unitară. Totuși, valoarea este influențată de limitările documentare relevante: lipsa certificatului de urbanism, lipsa planului de amplasament.

Având în vedere aceste elemente, valoarea unitară a fost reconciliată în zona medie-superioară a intervalului rezultat din grila de piață, cu condiția menținerii ipotezei speciale privind dreptul deplin de proprietate și confirmării ulterioare a încadrării urbanistice prin certificat de urbanism.

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. 248073, cu o suprafață de 4.633 mp, situat în București, Str. Turnu Măgurele nr. 5, sector 4 este valoarea estimată aplicând abordarea prin piață, respectiv :

Valoare		
	Euro	Lei
Valoarea justă totală	1.714.210	8.988.460
Valoarea justă unitară	370	1.940
<i>Data evaluării</i>	<i>11.08.2026</i>	
<i>Curs BNR euro/lei</i>	<i>5,2435</i>	

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 comparatii

Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Descriere comparabile		Teren la strada Curti - construcții Suprafata de 1839 mp Amplasare Aparatorii Patriei	Teren acces secundar Curti - construcții Suprafata de 1353 mp Amplasare Aparatorii	Teren la strada Curti - construcții Suprafata de 15000 mp Amplasare Berceni	Teren la strada Curti - construcții Suprafata de 2481 mp Amplasare Drumul Binelui
Pret total oferta (euro)		772.380 €	432.960 €	6.000.000 €	888.350 €
Suprafata teren (mp)	4.633,00	1.839	1.353	15.000	2.481
Zona	0	Aparatorii Patriei	Aparatorii Patriei	Berceni	Metaturgiei
Pret unitar (euro/mp)		420 €	320 €	400 €	350 €
	Link	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcii-de-vanzare-sector-4-aparatorii-patriei-1839mp-1-252124196	https://www.storia.ro/oferta/aparatorii-patriei-meisou-zona-cb3-cut-3-pot-70-IDGXM	https://www.storia.ro/oferta/teren-pentru-proiect-imobiliar-15-000-mp-oseaua-bercenii-sector-4-IDF4U	https://www.storia.ro/oferta/teren-2500mp-bercenii-grand-grena-europa-unita-ideal-investitie-IDHNvu?session_long_ok=102&768&46v22nc&43e
Tip		oferta	oferta	oferta	oferta
Pret oferta (euro/mp)		420 €	320 €	400 €	350 €
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 €		-42,00 €	-32,00 €	-40,00 €	-35,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		378 €	288 €	360 €	315 €
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI					
Data ofertei		august-25	august-26	ianuarie-00	august-26
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)		378,00 €	288,00 €	360,00 €	315,00 €
Drept de proprietate	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)		378,00 €	288,00 €	360,00 €	315,00 €
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)		378,00 €	288,00 €	360,00 €	315,00 €
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)		378,00 €	288,00 €	360,00 €	315,00 €

AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
Localizare	Str. Turnu Magurele nr. 5,	Aparatură Patru	Aparatură Patru	Berconi	Drumul Bineului
Explicație ajustări		Zona relativ similară Nu s-au aplicat ajustări	Zona similară Nu s-au aplicat ajustări	Zona similară Nu s-au aplicat ajustări	Zona inferioară, ajustare pe baza de perechi de date C1-C4
in %		0%	0%	0%	20%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	63,00 €
Amplasare	La bulevard,	la strada	acces secundar	la strada	la strada
Explicație ajustări		relativ similar (fără ajustări)	inferior, perechi de date C2 și C3	relativ similar (fără ajustări)	relativ similar (fără ajustări)
in %		0%	25%	0%	0%
in €		0,00 €	72,00 €	0,00 €	0,00 €
Destinație	Curti - construcții	Curti - construcții	Curti - construcții	Curti - construcții	Curti - construcții
Explicație ajustări		Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Indicatori	M3	0	0	0	L1
CUT	0	0	0	0	1,56
POT	0%	0%	0%	0%	0%
Explicație ajustări		relativ similar (fără ajustări)	relativ similar (fără ajustări)	relativ similar (fără ajustări)	relativ similar (fără ajustări)
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Forma	dreptunghiulară	dreptunghiulară	dreptunghiulară	dreptunghiulară	dreptunghiulară
Explicație ajustări		Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Current		da	da	da	da
Apa curentă		da	da	da	da
Canalizare		da	da	da	da
Gaze		da	da	da	da
Altele (telefonie fixă, cablu)		da	da	da	da
Pret ajustat		da	da	da	da
Topografie	0	378,00 €	360,00 €	360,00 €	378,00 €
Suprafața teren (mp)	4.633	plana	plana	0	plana
Diferența		1.839	1.353	15.000	2.481
Explicație ajustări		-2.794	-3.280	10.367	-2.152
in %		Suprafață diferită. Ajustare pe baza analizei perechilor C3 și C4	Suprafață diferită. Ajustare pe baza analizei perechilor C3 și C4	Suprafață diferită. Ajustare pe baza analizei perechilor C3 și C4	Suprafață diferită. Ajustare pe baza analizei perechilor C3 și C4
in €		-1,0%	-1,2%	3,8%	-0,8%
		-3,82 €	-4,27 €	13,50 €	-2,94 €
Deschidere		0	0	0	0
Nr. deschideri	2	41	42	70	23,4
Lungime deschidere (m)	83,0	45	32,21	214	106
Lungime teren (m)	55,82	0,91	1,30	0,33	0,22
Forma terenului	1,49	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)
Explicație ajustări					
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Construcții pe teren	teren liber	nu	nu	nu	nu
Suprafața construită la sol		0	0	0	0
Explicație ajustări		Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		374 €	356 €	374 €	375 €
Ajustare totală netă		-3,82 €	67,73 €	13,50 €	60,06 €
Ajustare totală netă (% din pret vanz)		-1,01%	23,52%	3,75%	19,07%
Ajustare totală brută		3,82 €	76,27 €	13,50 €	65,94 €
Ajustare totală brută (% din pret vanz)		1,01%	26,48%	3,75%	20,93%
Pret ajustat (euro/mp)*	374,2 €	374 €	356 €	374 €	375 €
Numar ajustari		1	2	1	2

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-4-aparatorii-patriei-1839mp-1-252124196>

PMB X m zona X Finance Aparator X 1 353 m² X 15 000 X 2

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-4-aparatorii-patriei-1839mp-1-252124196>

imobiliare.ro



Sup. teren: 1 839 mp
Tip: Construcții

Vezi Hartă

Descriere teren

Lot teren situat în zona populată, cartier de blocuri, în vecinătate sunt magazine, stația de metrou Aparatorii patriei la 5 minute. Se află într-o zonă mixtă, cu diverse facilități ale zonei cum ar fi: mijloace de transport în comun, metrou, magazine, supermarketuri, parcuri, etc.

Detalii teren

ID anunț: K7800300C 252124196

Actualizat în: 15 Aprilie 2026

Tip tranzacție:

De vânzare prin agent Clasificare teren:

Intravilan

Front stradal:

41 m la fronturi stradale

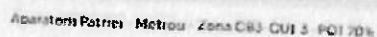
Modalitate de plată:

Cash sau Credit

Utilități

← Inappt

 Distribuido Salvador



 Apokaliptik Petric, Sorinel A. Bucuresti

Suprafață utilă	1309 m ²
Tip teren	de construcții
Localizare	urbana
Dimensiuni	42 m
Card	da
Tip acces	asfaltat
Încalzire	la gaze
Media	☐ electricitate ☐ apă caldă caldă ☐ gaz ☐ canalizare
Tip vânzare	aport

Lot teren lăsat mp cu descriere 42 m² 24,43 m în apropierea statiei de metrou
Spartanul Patriei, Terenul are la limita din proprietate toate utilitatile.

© 10219569



Iuliana Mircă
 Timpul.ro.ro
0. Adresați mesajul

Nume*

E-mail*

Număr de telefon*

+40

Mesajul tău*

Sunt interesat(ă) de acest teren de
 vânzare și aș vrea să fac o vizionare.
 Aștept cu interes răspunsul dvs.
 Mulțumesc!

Ajustați mesajul înainte de a trimite mesajul la Serviciul
 comercializat
 Ajustați mesajul înainte de a trimite mesajul la Serviciul
 S.R.L. (Gmail) www.b

Trimite mesajul

**Asporus**

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-proiect-imobiliar-15-000-mp-oseaua-bercenii-sector-4-IDF4fU

× m zone × Finance Aparat × 1.353 m × 15.000 r × 2.481 m × +

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-proiect-imobiliar-15-000-mp-ose...

storia

De vânzare De închiriat Anunțuri rezidențiale Companii Index Căutare

Contul meu Adăugă anunț

BETTER Real Estate >

< Înapoi

Distribuie Salvează



Teren pentru proiect imobiliar - 15.000 mp Șoseaua Bercești Sector 4.

6 000 000 € 400 €/m²

Șoseaua Bercești, Bercești, Sectorul 4, București

Teren de vânzare

Suprafață utilă	15000 mp
Tip teren	teren verde
Localizare	urbană
Dimensiuni	50 x 300 metri
Căști	nu
Teracote	asfalt
Impermeabil	10-15 ani
Medii	☒ electricitate ☒ apă caldă ☒ gaz ☒ canalizare
Tip vânzare	aport

Descriere

Teren cu suprafață mare, situat într-o zonă strategică din Sectorul 4, pe Șoseaua Bercești nr. 8, este în spațiul modernizat LUCI. Zonă cu infrastructură completă și potențial ridicat pentru dezvoltare rezidențială sau mixtă.

Mai mult

ID: 127835

Ionuț Cojocaru
BETTER Real Estate
Alinașă numărul

Nume

E-mail

Număr de telefon

+40 Număr de telefon

Neștiți via?

Sunt interesat de acest teren de vânzare și doresc să fac o vizionare. Aștept cu încredere răspunsul dvs. Mulțumesc!

Subscrie-te la newsletter pentru a primi cele mai bune oferte imobiliare.

Adresa noastră de contact este: Str. 13 Decembrie 1989, Nr. 10, Sector 4, București.

0211 300 000

Trimite mesajul



Publicitate

Calculatoare de imprumut

Calculatoarele pentru această proprietate

Raportează

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-2500mp-berceni-grand-arena-europa-unita-ideal-investitie-IDH1NyU?session_long_olx=192fb766c46x22ecf143&session_olx=19ff512400bx839bc6cd

x m_Tone x Finance Aparat x 1 353 m x 15 000 x 2 481 n x +

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-2500mp-berceni-grand-arena-europa-un...>

storia

Deschide Extinde Adauga favorizati Compas Interactiuni

Contineu

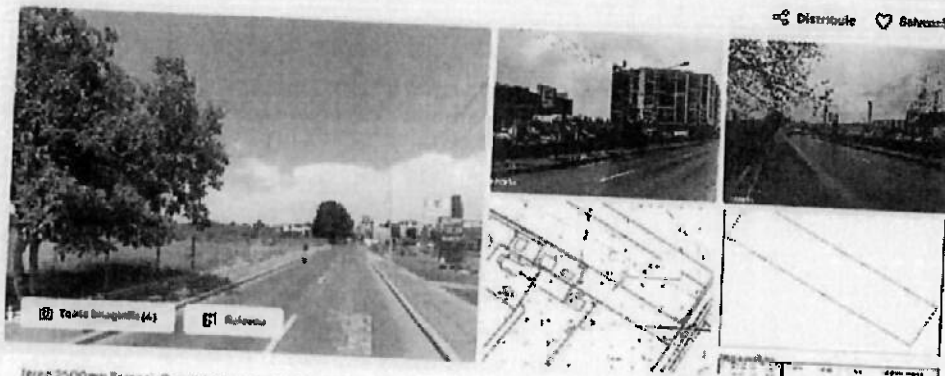
Adaugare

ABI

Asociatia Brokerilor Imobiliari

Inapoi

Distribuiți Salvează



Teren 2500mp Bercești Grand Arena Europa Unită Ideal investiție

868 350 € 350 €/m²

Drumea Bilești, WC6, Bockard 4, București

Teren de vânzare

Suprafață utilă	2481 m²
Tip teren	de construcție
Localizare	urbană
Dimensiuni	2481 mp x
Căi	nu
Tip acces	asfaltat
Încalzire	la gâz
Medii	☐ electricitate ☐ apă ☐ canalizare ☐ apă caldă
Tip vânzare	aport

Am completat câteva detalii cu ajutorul optimizărilor automate (Baza) [a fost utilizat acest lucru?]

Pe baza descrierii din anunț, algoritmul AI Storia a generat o compunere automată a imaginii. Detaliile completate cu ajutorul optimizărilor automate sunt marcate cu pictograma în formă de valoare.

0/0

Descriere

Oportunitate exclusivă pentru dezvoltatori. Teren situat în zonă nouă, modernă, cu acces la toate principalele artere de circulație și servicii integrate la o distanță minimă de 10 minute.

Detalii tehnice

Mai mult

Melania - Broker GAMA IMOBILIARE
Asociata Brokerilor Imobiliari

Alina

Nume

Prezintă

E-mail

Număr de telefon

+40

Număr de telefon

Message

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și vreau să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Multumesc!

Am primit un mesaj de la Alina. Vă rugăm să verificați e-mail-ul dvs. pentru a vedea mesajul.

Am primit un mesaj de la Alina. Vă rugăm să verificați e-mail-ul dvs. pentru a vedea mesajul.

Trimită mesajul



26

Publicare

Calculatoare de Imprimare

Calculatoare de Imprimare

ANEXA 3 – Documente puse la dispoziție de Client

GEORGHE CRISTIAN



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 248073 București Sectorul 4

Nr. cerere	54-482
Ziua	17
Luna	06
Anul	2026
Cod verificare	1007134175-44

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 4, Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str TURNU MAGURELE, Nr. 5			
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	248073	4.633	Teren împrejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 248073-C1; Construcția C2 înscrisă în CF 248073-C2; Construcția C3 înscrisă în CF 248073-C3; Construcția C4 înscrisă în CF 248073-C4; Construcția C5 înscrisă în CF 248073-C5; Construcția C6 înscrisă în CF 248073-C6; Construcția C7 înscrisă în CF 248073-C7; Construcția C8 înscrisă în CF 248073-C8; împrejmuit cu gard beton între pct. 8 -> 13, 13-14, calcan 14->25, 28->36, 42->7, neimprejmuit 36->42, conform PAD

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
54308 / 12/06/2026		
Act Notarial nr. 1468, din 09/06/2026 emis de Schally Mubera Valentine Elena;		
B1	Se înființează cartea funciară 248073 a imobilului cu numărul cadastral 248073 / UAT București Sectorul 4, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 222173 înscris în cartea funciară 222173;	A1
Act Administrativ nr. 25443, din 01/04/2017 emis de OCPI BUCUREȘTI;		
B2	Se notează actualizarea informațiilor tehnice.	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, înscrisă prin încheierea nr. 25443 din 11/04/2017;		
Act Normativ nr. 834, din 14/12/1991 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI; Înscris Sub Semnatura Privata nr. 60, din 29/05/2002 emis de atestat de Avocat Gutu Claudiu; Act Administrativ nr. 14030, din 25/09/2017 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI - Direcția Patrimoniu; Înscris Sub Semnatura Privata nr. 3, din 20/04/2007 emis de atestat de Avocat Oana Ioredana Lucutar; Act Normativ nr. 26, din 23/01/1986 emis de + lista anexă;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	A1
1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI, - domeniul privat		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, înscrisă prin încheierea nr. 59542 din 21/08/2017;		
Act Administrativ nr. 46283, din 05/07/2018 emis de OCPIB; Act Normativ nr. 27367, din 19/04/2018 emis de OCPI - BCPI 54;		
B4	Se notează actualizarea informațiilor tehnice	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, înscrisă prin încheierea nr. 46283 din 05/07/2018;		
Act Administrativ nr. 337- HOTARARE, din 14/06/2018 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. P18/2866, din 30/07/2018 emis de SECTOR 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. 14344, din 30/07/2018 emis de MUNICIPIUL BUCUREȘTI, SECTOR 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI;		
B5	Intabulare, drept de ADMINISTRARE asupra terenului în suprafața de 3412 mp din suprafața totală de 8750 mp	A1
1) CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, înscrisă prin încheierea nr. 53713 din 03/08/2018;		
Act Administrativ nr. 30793, din 15/05/2019 emis de OCPI; Act Notarial nr. 735, din 27/05/2019 emis de CRISU ELENA DENISA; Act Administrativ nr. 30383, din 13/05/2019 emis de BCPI Sectorul 4; Act Administrativ nr. 538/30477, din 13/05/2019 emis de Primăria Sectorul 4 al Mun. București;		
B6	Se notează actualizarea informațiilor ca urmare alipirii construcțiilor C5;	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Pagina 1 din 6

Carte Funciară Nr. 248073 Comuna/Craș/Municipiu: București Sectorul 4		
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B6	C6, C7 și C8 rezultând construcția C14 <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, inscisa prin incheierea nr. 30793 din 15/05/2019;</i>	
Act Administrativ nr. 567/57467, din 22/11/2017 emis de SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI, ; Act Administrativ nr. 417/60203, din 09/08/2019 emis de SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI, ;		
B7	Se noteaza autorizatia de construire nr. 567/57467/22.11.2017 emisa de Primaria Sectorului 4 a Municipiului Bucuresti si autorizatia de construire nr. 417/60203 din 09.08.2019 Primaria Sectorului 4 a Municipiului Bucuresti prin care se autorizeaza executarea lucrarilor de construire pentru supralargire si reabilitare sistem rutier pe str. Turnu Magurele (Bd. Constantin Brancoveniu pana la Sos. Bercenti) in lungime de 2.018,00 ML precum si amenajarea intersecțiilor dintre strazile: Turnu Magurele - Bd. Alexandru Obregia - Bd. Metalurgiei; Turnu Magurele - Emil Racovita; precum si amenajarea accesului catre parcare adiacenta a strazii Turnu Magurele (str. Moldovita nr. 5), amenajarea accesului catre imobilul din str. Turnu Magurele nr. 5, amenajarea parcarii adiacente str. Turnu Magurele (In fata Universitatii Spiru Haret) <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, inscisa prin incheierea nr. 55478 din 21/08/2019;</i>	A1
Act Administrativ nr. 1161, din 04/07/2024 emis de PS4; Act Administrativ nr. 0635, din 18/09/2025 emis de disciplina in constructii; Act Administrativ nr. 243943, din 06/11/2025 emis de dgil s4; Act Administrativ nr. 3402, din 24/07/2024 emis de disciplina in constructii;		
B8	se notează actualizarea informațiilor tehnice, respectiv desființare construcție C12 și C14 <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, inscisa prin incheierea nr. 103655 din 27/10/2025;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
54308 / 12/06/2026		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. FN, din 20/04/2007 emis de GLOBAL FORTE S.R.L.; Act Notarial nr. 1728, din 17/11/2017 emis de Crisu Elena Denisa;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) GLOBAL FORTE S.R.L. <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, inscisa prin incheierea nr. 10825 din 08/03/2016;</i>	A1/C.9. C.10
Act Notarial nr. 700, din 11/05/2016 emis de NP CRISU ELENA DENISA;		
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului aflat sub construcția hala CORP A, inscrist in CF 222173-C7 in suprafata de 164 mp 1) [redacted] 2) [redacted] <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, inscisa prin incheierea nr. 25213 din 13/05/2016;</i>	A1
C3	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului aflat sub construcția CORP D, inscrist in CF 222173-C8 in suprafata de 897 mp 1) [redacted] 2) [redacted] <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, inscisa prin incheierea nr. 25213 din 13/05/2016;</i>	A1
Act Notarial nr. 909, din 30/06/2017 emis de Crisu Elena Denisa;		
C4	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului aflat sub construcția CORP B, inscrist in CF 222173-C6 in suprafata de 163 mp 1) [redacted] 2) [redacted] <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, inscisa prin incheierea nr. 47340 din 03/07/2017;</i>	A1
Act Notarial nr. 1407, din 18/09/2018 emis de Crisu Elena Denisa;		
C5	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului in suprafata de 224 mp aferent imobilului inscris in CF 222173-C6 1) [redacted] 2) [redacted] <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, inscisa prin incheierea nr. 66296 din 19/09/2018;</i>	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 6

Evaluarea este valabilă numai la adresa indicată.

Formular de evaluare

Certe Funciară Nr. 248073 Comuna/Oras/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4		
Inscrieri privind dezmembra mintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referinte	
Act Notarial nr. 848, din 11/06/2019 emis de Crisu Elena Denisa;		
C6 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului in suprafata de 171 mp aferent imobilului inscris in CF 222173-C10, cota actuala 1/2	A1 / C.17, C.18	
1) [REDACTED]		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, inscrisa prin incheierea nr. 38552 din 17/06/2019;		
Contract De Vanzare Cumparare nr. 259, din 11/02/2020 emis de Crisu Elena Denisa;		
C7 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului in suprafata de 103 mp aferent imobilului inscris in CF 222173-C9	A1	
1) [REDACTED]		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, inscrisa prin incheierea nr. 11826 din 17/02/2020;		
C8 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului in suprafata de 97 mp aferent imobilului inscris in CF 222173-C2	A1	
1) [REDACTED]		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, inscrisa prin incheierea nr. 11827 din 17/02/2020;		
Act Notarial nr. 1822, din 17/11/2020 emis de Tatomir-Suciu Cristina-Maria;		
C9 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului situat sub constructie in suprafata de 11 mp aferent imobilului inscris in CF 222173-C1	A1 / C.12	
1) [REDACTED]		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, inscrisa prin incheierea nr. 82737 din 19/11/2020;		
C10 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului situat sub constructie in suprafata de 2048 mp aferent imobilului inscris in CF 222173-C13	A1	
1) [REDACTED]		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, inscrisa prin incheierea nr. 82737 din 19/11/2020;		
Act Notarial nr. 154, din 10/02/2022 emis de Crisu Elena Denisa; Act Administrativ nr. 167943, din 24/11/2021 emis de O.N.R.C.; Act Administrativ nr. 97261, din 09/02/2022 emis de O.N.R.C.; Act Administrativ nr. 679712, din 04/11/2021 emis de O.N.R.C.; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 25/10/2021 emis de O.N.R.C.; Act Administrativ nr. 17567, din 09/02/2022 emis de O.N.R.C.; Act Notarial nr. 179, din 08/02/2022 emis de Crisu Elena Denisa; Act Notarial nr. 1491, din 19/11/2021 emis de Crisu Elena Denisa; Act Notarial nr. 1492, din 19/11/2021 emis de Crisu Elena Denisa;		
C11 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului situat sub constructie in suprafata de 331 mp aferent imobilului inscris in CF 222173-C11 si terenul aferent imobil cu IE 222173-C14	A1	
1) MARANT ESTATE SRL		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, inscrisa prin incheierea nr. 11411 din 10/02/2022;		
Act Notarial nr. 85, din 27/10/2022 emis de NP Crisu Elena Denisa;		
C12 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului situat sub constructie in suprafata de 11 mp aferent imobilului inscris in CF 222173-C1	A1	
1) [REDACTED]		
2) [REDACTED]		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, inscrisa prin incheierea nr. 92557 din 27/10/2022;		
Act Notarial nr. 85, din 27/10/2022 emis de Crisu Elena Denisa;		
C13 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului situat sub constructie in suprafata de 2048 mp aferent imobilului inscris in CF 222173-C13, dobandit prin Succesune cota actuala 1/8	A1	
1) [REDACTED]		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, inscrisa prin incheierea nr. 92548 din 27/10/2022;		
C14 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului situat sub constructie in suprafata de 2048 mp aferent imobilului inscris in CF 222173-C13, dobandit prin Succesune cota actuala 3/8	A1	
1) [REDACTED]		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, inscrisa prin incheierea nr. 92548 din 27/10/2022;		
Act Notarial nr. 85, din 27/10/2022 emis de NP Crisu Elena Denisa;		
C15 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului in suprafata de 103 mp aferent imobilului inscris in CF 222173-C9, cota actuala 1/2	A1	
1) [REDACTED]		
2) [REDACTED]		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, inscrisa prin incheierea nr. 92687 din 28/10/2022;		

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 6

Exemplu pentru inregistrare in cartea de evaluare

Formularul versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 248073 Comuna/Oras/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4		
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
Act Notarial nr. 85, din 27/10/2022 emis de Cnsu Elena Denisa;		
C16	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului in suprafata de 97mp aferent imobilului inscris in CF 222173-C2, cota actuala 1/2	A1
	1) [redacted] 2) [redacted]	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, inscrisa prin incheierea nr. 92716 din 28/10/2022;		
C17	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului in suprafata de 171 mp aferent imobilului inscris in CF 222173-C10, cota actuala 1/8	A1
	[redacted]	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, inscrisa prin incheierea nr. 92735 din 28/10/2022;		
C18	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului in suprafata de 171 mp aferent imobilului inscris in CF 222173-C10, cota actuala 3/8	A1
	[redacted]	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, inscrisa prin incheierea nr. 92735 din 28/10/2022;		
C19	Intabulare, drept de FOLOSINTA, asupra terenului aferent imobilului inscris in CF 222173-C4	A1
	1) [redacted] 2) [redacted]	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 222173/Bucuresti Sectorul 4, inscrisa prin incheierea nr. 92739 din 28/10/2022;		

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Scopul pentru care este utilizat este scopul pentru care este destinat.

Pagina 4 din 6

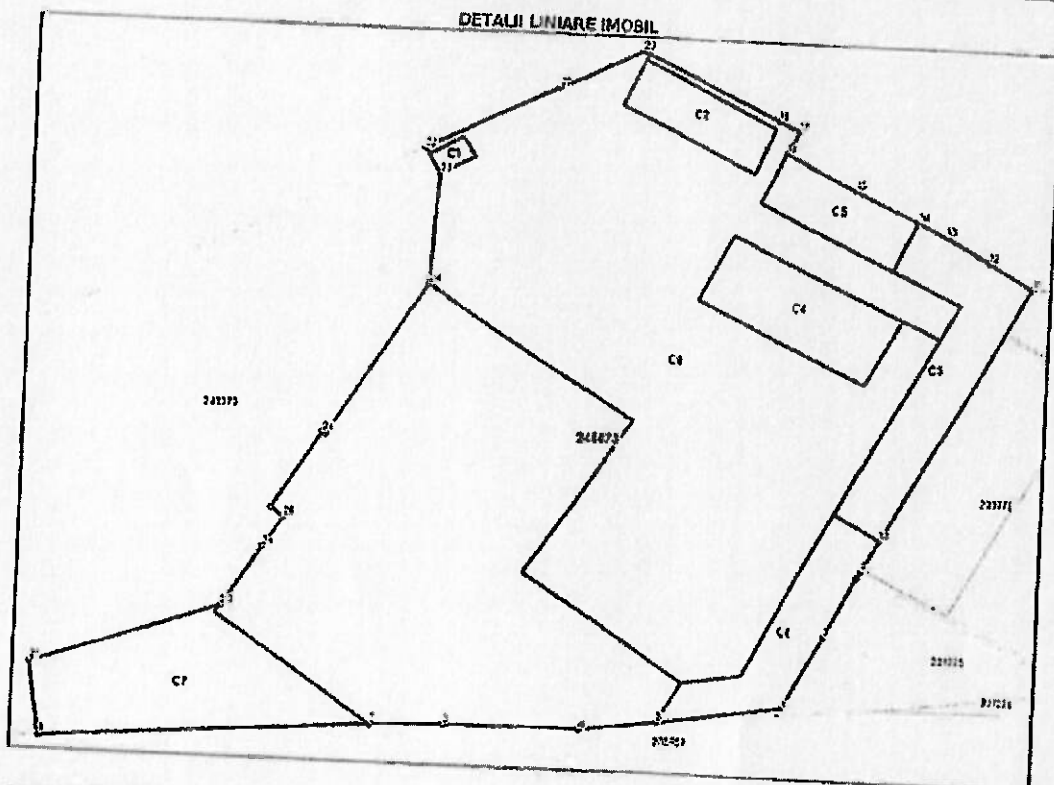
Printat la 14.10.2024 ora 11:11

Carte Funciară Nr. 248073 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 4
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
248073	4.633	împrejmuit cu gard beton între pct 8 -> 13, 13-14, calcan 14->25, 28->36, 42->7, neîmprejmuit 36->42, conform PAD

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosință	Intra viam	Suprafața (mp)	Tarfa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	4.633	-	-	-	Lot 2

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	248073-C1	construcții anexa	11	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 11 mp; AN CONSTRUCTIE 1990; CABINA POARTA; CORP F
*A1.2	248073-C2	construcții industriale și edilitare	97	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 97 mp; S. construită desfasurată: 194 mp; Atelier și spațiu birouri, P+1E, supr. construită desfasurată 194mp. Anul construcției 2021.
*A1.3	248073-C3	construcții industriale și edilitare	246	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 246 mp; S. construită desfasurată: 492 mp; Spațiu comerț/prestări servicii, P+1E, supr. construită desfasurată 492mp. Anul construcției 2021.
*A1.4	248073-C4	construcții industriale și edilitare	178	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 178 mp; S. construită desfasurată: 356 mp; Spațiu comerț/prestări servicii, P+1E, supr. construită desfasurată 356mp. Anul construcției 2021.

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.
Eliberare pentru informare a clientului la adresa e-mail: info@mapps.ro

Pagina 5 din 6

12/07/2026 10:00:00

Carte Funciară Nr. 248073 Comuna/Draș/Municipiu: București Sectorul 4

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.5	248073-C5	construcții industriale și edilitare	103	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol:103 mp; S. construită desfasurata:206 mp; Atelier și spațiu birouri, P+1E, supr. construită desfasurata 206mp. Anul construcției 2021.
*A1.6	248073-C6	construcții industriale și edilitare	171	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol:171 mp; AN CONSTRUCTIE 1990; ATELIER; PLANȘU DIN BETON SI PERETI DIN CARAMIDA. CORP E
*A1.7	248073-C7	construcții industriale și edilitare	331	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol:331 mp; AN CONSTRUCTIE 1990; PLATFORMA BETON;
*A1.8	248073-C8	construcții industriale și edilitare	2.048	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol:2048 mp; Platforma betonată din anul 1990

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	36.67
3	4	14.545
5	6	14.922
7	8	7.533
9	10	4.036
11	12	5.695
13	14	3.448
15	16	8.824
17	18	2.608
19	20	0.702
21	22	15.996
23	24	12.529
25	26	0.356
27	28	1.827
29	30	7.984
31	1	8.312

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	8.326
4	5	8.603
6	7	9.211
8	9	0.828
10	11	32.847
12	13	5.655
14	15	7.808
16	17	2.793
18	19	17.227
20	21	10.015
22	23	3.374
24	25	20.375
26	27	10.298
28	29	4.1
30	31	21.597

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

Extrasul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciara active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în formă fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entităților care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
17/06/2026, 15:30

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 6 din 6

Scutire de la plata taxei de timbru



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

NR. 139478/18.08.2026

REFERAT DE APROBARE

privind transmiterea în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București a unei suprafețe de 1778,47 mp secțiune din imobilul cu nr. cadastral 248073 proprietate a Municipiului București situat în str. Turnu Măgurele, nr.5, sector 4, în vederea edificării unei parări și a unor terenuri de sport multifuncționale

Sectorul 4 al Municipiului București prin adresele numerele 54156/29.06.2026 și 54152/29.06.2026 înregistrate sub numerele 109524/29.06.2026 și 109478/29.06.2026 la registratura Primăriei Municipiului București, cu numerele 109524/30.06.2026 și 109478/29.06.2026 la Cabinet Secretar General al Municipiului București, sub nr.109524/30.06.2026 la Direcția Tehnică și Juridică a C.G.M.B. și cu nr.110685/01.07.2026 și la Direcția Patrimoniu, transmite Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 4 nr.75/25.06.2026 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de adoptare a unei hotărâri pentru transmiterea în administrarea Consiliului Local Sector 4 a unei suprafețe de 1778,47 mp din totalul de 4633 mp, proprietatea Municipiului București, suprafață aferentă imobilului situat în str. Turnu Măgurele, nr.5, sector 4, cu nr. cadastral 248073, în vederea edificării unei parări și a unor terenuri de sport multifuncționale.

Imobilul teren în suprafața de 1778,47 mp solicitat de Sectorul 4 al Municipiului București reprezintă o secțiune din Lotul 2 (în suprafață totală de 4633,00 mp) situat în str. Turnu Măgurele, nr.5, sector 4, proprietatea Municipiului București, (individualizată în prezent cu nr. cadastral 248073.

Conform Raportului de evaluare întocmit de MAPPS MASTER APPRAISAL BUSINESS VALUATION anexat terenul în suprafața de 1778,47 mp în cauză are o valoare inventar de 1940 lei/mp, respectiv de 370 Euro/mp.

Din analiza Cărții Funciare nr. 248073 rezultă că anterior întocmirii Actului de dezlipire autentificat sub nr.1468/09.06.2026, suprafața de teren în cauză era afectată parțial de construcții.

- C7 (fostă C11) care la data prezentei a fost radiată din Cartea Funciară nr.22217 în baza adresei Sectorului 4 al Municipiului București nr. P.17.1.1/61/2026 Sectorului 4 al Municipiului București din care rezultă că potrivit Notei de constatare seria SDC nr.1583/28.05.2026 întocmită de reprezentantii Serviciului Disciplină din cadrul Poliției Locale sector 4, "corpul de clădire C11-platformă betonată, cu nr. cadastral 222173-C11 situat în str. Turnu Măgurele, nr.5, sector 4, nu mai exista fizic pe teren în data de 28.05.2026, fiind în imposibilitatea de a emite o autorizație de desființare precum și realizarea releveului aferent acestuia".

-C14 (foste C5+C6+C7+C8) a fost demolată în baza Dispoziției Primarului Sectorului 4 al Municipiului București nr.1161/09.07.2024 având la bază Referatul nr.P.20.1.1/2934/02.07.2024 al Direcției Generale de Poliție Locală a Sectorului 4,

La data prezentei suprafața de teren de 1778,47 mp solicitată de Sectorul 4 al Municipiului București reprezintă o secțiune din Lotul 2 (în suprafață totală de 4633,00 mp) situat în str. Turnu Măgurele, nr.5, sector 4, proprietatea Municipiului București este liberă de construcții.

Direcția Transporturi prin adresa nr.110685/02.07.2026 înregistrată sub nr.112846/06.07.2026 la Direcția Patrimoniu ne aduce la cunoștință faptul că în prezent "se află în curs de avizare și aprobare un plan

urbanism zonal pentru extinderea liniei de tramvai pe tronsoanele de est și sud ale inelului median de circulație, iar realizarea noului prospect al străzii Turnu Măgurele va afecta parțial proprietatea municipalității situată în str. Turnu Măgurele, nr.5, sector 4”.

Din aceste considerente Direcția Transporturi prin adresa nr.112846/17.07.2026 (înregistrată sub nr.112846/17.07.2026 la Direcția Patrimoniu) ne-a transmis acordul său privind realizarea unei parcări și a unor terenuri de sport multifuncționale pe terenul în suprafața de 1778,47 mp din str. Turnu Măgurele, nr.5, sector 4 menționat mai sus „cu condiția dezafectării de către Sectorul 4 al Municipiului București a amenajărilor realizate pe zona ce va fi afectată de lărgirea arterei de circulație str. Turnu Măgurele, sector 4, (stabilită prin PUZ-ul aflat în prezent în curs de elaborare) în momentul demarării lucrărilor realizate de municipalitate”.

Urmare a adresei mai sus menționate Sectorul 4 al Municipiului București prin adresa nr.P.6/227/27.07.2026 (înregistrată sub nr.125657/27.07.2026 la registratura Primăriei Municipiului București și cu nr. 125657/27.07.2026 la Direcția Patrimoniu) ne-a comunicat faptul că „a luat la cunoștință de conținutul adresei nr.112846/17.07.2026 a Direcției Transporturi și s-a angajat să dezafecteze amenajările ce se vor edifica în baza Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 4 nr.75/25.06.2026 imediat ce se vor aproba lucrările de extindere a liniei de tramvai, în baza PUZ-ului menționat mai sus”.

Conform prevederilor art. Art.166 ali.2 lit.g din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare, „Consiliile locale ale sectoarelor municipiului București exercită, în principal, următoarele atribuții: g) administrează, în condițiile legii, bunurile proprietate publică sau privată a municipiului, de pe raza teritorială a sectorului, pe baza hotărârii Consiliului General al Municipiului București.”

Totodată, în conformitate cu prevederile art. 299, din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare, actul prin care se constituie dreptul de administrare a Consiliului General al municipiului București cuprinde cel puțin următoarele elemente:

- a) datele de identificare a bunului care face obiectul dării în administrare și valoarea de inventar a acestuia;
- b) destinația bunului care face obiectul dării în administrare.

Având în vedere cele mai sus menționate, propunem spre dezbateră și aprobarea Consiliului General al Municipiului București Proiectul de hotărâre privind transmiterea în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București a unei suprafețe de 1778,47 mp secțiune din imobilul cu nr. cadastral 248073 proprietate a Municipiului București situat în str. Turnu Măgurele, nr.5, sector 4, în vederea edificării unei parcări și a unor terenuri de sport multifuncționale.

PRIMAR GENERAL

Ciprian CIUCU



**AVIZAT,
DIRECȚIA JURIDIC**

**Director executiv
Adrian IORDACHE**



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu

Număr: 138510 Data: 14.08.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind transmiterea în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București a unei suprafețe de 1778,47 mp secțiune din imobilul cu nr. cadastral 248073 proprietate a Municipiului București situat în str. Turnu Măgurele, nr.5, sector 4, în vederea edificării unei parări și a unor terenuri de sport multifuncționale

Sectorul 4 al Municipiului București prin adresele numerele 54156/29.06.2026 și 54152/29.06.2026 înregistrate sub numerele 109524/29.06.2026 și 109478/29.06.2026 la registratura Primăriei Municipiului București, cu numerele 109524/30.06.2026 și 109478/29.06.2026 la Cabinet Secretar General al Municipiului București, sub nr.109524/30.06.2026 la Direcția Tehnică și Juridică a C.G.M.B. și cu nr.110685/01.07.2026 și la Direcția Patrimoniu, transmite Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 4 nr.75/25.06.2026 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de adoptare a unei hotărâri pentru transmiterea în administrarea Consiliului Local Sector 4 a unei suprafețe de 1778,47 mp din totalul de 4633 mp, proprietatea Municipiului București, suprafața aferentă imobilului situat în str. Turnu Măgurele, nr.5, sector 4, cu nr. cadastral 248073, în vederea edificării unei parări și a unor terenuri de sport multifuncționale.

Imobilul teren în suprafața de 1778,47 mp solicitat de Sectorul 4 al Municipiului București reprezintă o secțiune din Lotul 2 (în suprafață totală de 4633,00 mp) situat în str. Turnu Măgurele, nr.5, sector 4, proprietatea Municipiului București, (individualizată în prezent cu nr. cadastral 248073.

Conform Raportului de evaluare întocmit de MAPPS MASTER APPRAISAL BUSINESS VALUATION anexat terenul în suprafața de 1778,47 mp în cauză are o valoare inventar de 1940 lei/mp, respectiv de 370 Euro/mp.

Din analiza Cărții Funciare nr. 248073 rezultă că anterior întocmirii Actului de dezlipire autentificat sub nr.1468/09.06.2026, suprafața de teren în cauză era afectată parțial de construcții.

- C7 (fostă C11) care la data prezentei a fost radiată din Cartea Funciară nr.22217 în baza adresei Sectorului 4 al Municipiului București nr. P.17.1.1/61/2026 Sectorului 4 al Municipiului București din care rezultă că potrivit Notei de constatare seria SDC nr.1583/28.05.2026 întocmită de reprezentanții Serviciului Disciplină din cadrul Poliției Locale sector 4, "corpul de clădire C11-platformă betonată, cu nr. cadastral 222173-C11 situat în str. Turnu Măgurele, nr.5, sector 4, nu mai exista fizic pe teren în data de 28.05.2026, fiind în imposibilitatea de a emite o autorizație de desființare precum și realizarea releveului aferent acesteia".

-C14 (foste C5+C6+C7+C8) a fost demolată în baza Dispoziției Primarului Sectorului 4 al Municipiului București nr.1161/09.07.2024 având la bază Referatul nr.P.20.1.1/2934/02.07.2024 al Direcției Generale de Poliție Locală a Sectorului 4,

La data prezentei suprafața de teren de 1778,47 mp solicitată de Sectorul 4 al Municipiului București reprezintă o secțiune din Lotul 2 (în suprafață totală de 4633,00 mp) situat în str. Turnu Măgurele, nr.5, sector 4, proprietatea Municipiului București este liberă de construcții.

Direcția Transporturi prin adresa nr.110685/02.07.2026 înregistrată sub nr.112846/06.07.2026 la Direcția Patrimoniu ne aduce la cunoștință faptul că în prezent "se află în curs de avizare și aprobare un plan urbanism zonal pentru extinderea liniei de tramvai pe tronsoanele de est și sud ale inelului median de circulație, iar realizarea noului prospect al străzii Turnu Măgurele va afecta parțial proprietatea municipalității situată în str. Turnu Măgurele, nr.5, sector 4".

Din aceste considerente Direcția Transporturi prin adresa nr.112846/17.07.2026 (înregistrată sub nr.112846/17.07.2026 la Direcția Patrimoniu) ne-a transmis acordul său privind realizarea unei parări și a unor terenuri de sport multifuncționale pe terenul în suprafața de 1778,47 mp din str. Turnu Măgurele, nr.5, sector 4 menționat mai sus „cu condiția dezafectării de către Sectorul 4 al Municipiului București a amenajărilor realizate pe zona ce va fi afectată de lărgirea arterei de circulație str. Turnu Măgurele, sector 4, (stabilită prin PUZ-ul aflat în prezent în curs de elaborare) în momentul demarării lucrărilor realizate de municipalitate".

Urmare a adresei mai sus menționate Sectorul 4 al Municipiului București prin adresa nr.P.6/227/27.07.2026 (înregistrată sub nr.125657/27.07.2026 la registratura Primăriei Municipiului București și cu nr. 125657/27.07.2026 la Direcția Patrimoniu) ne-a comunicat faptul că "a luat la cunoștință de conținutul adresei nr.112846/17.07.2026 a Direcției Transporturi și s-a angajat să dezafecteze amenajările ce se vor edifica în baza Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 4 nr.75/25.06.2026 imediat ce se vor aproba lucrările de extindere a liniei de tramvai, în baza PUZ-ului menționat mai sus".

Conform prevederilor art. Art.166 al.2 lit.g din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare, „Consiliile locale ale sectoarelor municipiului București exercită, în principal, următoarele atribuții: g) administrează, în condițiile legii, bunurile proprietate publică sau privată a municipiului, de pe raza teritorială a sectorului, pe baza hotărârii Consiliului General al Municipiului București."

Totodată în conformitate cu prevederile art. 299, din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare, actul prin care se constituie dreptul de administrare a Consiliului General al municipiului București cuprinde cel puțin următoarele elemente:

- a) datele de identificare a bunului care face obiectul dării în administrare și valoarea de inventar a acestuia;
- b) destinația bunului care face obiectul dării în administrare

Având în vedere cele anterior menționate, a fost întocmit Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu privind transmiterea în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București a unei suprafețe de 1778,47 mp secțiune din imobilul cu nr. cadastral 248073 proprietate a Municipiului București situat în str. Turnu Măgurele, nr.5, sector 4, în vederea edificării unei parări și a unor terenuri de sport multifuncționale

Director executiv,

Mariana PERȘUNARU

Șef serviciu,

Camelia MANDESCU

Întocmit,
Expert superior

jurist Monica MANEA

Data: 17.08.2026/2ex



SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR

APARATUL DE SPECIALITATE
B-dul George Coșbuc nr. 6-16
sector 4, București

Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90

Member of CISO Federation

RISA SIMTEX

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

Direcția Juridică

Nr. P.6/227/27.07.2026

Către:

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu

Serviciul Evidență Patrimoniu

În atenția:

Doamnei Mariana PERȘUNARU

Director Executiv

Bună ziua,

Având în vedere adresa dumneavoastră nr. 110685/13.07.2025 și Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 75/25.06.2026 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de adoptare a unei hotărâri pentru transmiterea în administrarea Consiliului Local Sector 4 a unei suprafețe de 1778,47 mp din totalul de 4633mp, domeniul privat al Municipiului București, suprafață aferentă imobilului situat în str. Turnu Măgurele nr. 5, sector 4, cu număr cadastral 248073, în vederea edificării unei parări și unor terenuri de sport multifuncționale, prin prezenta vă comunicăm următoarele:

1. Toate înscrisurile privind radierea construcțiilor din Cartea funciară nr. 248073;
2. Am luat act de adresa Direcției Transporturi din cadrul Primăriei Municipiului București nr. 0685/02.07.2026 prin care ne aduce la cunoștință faptul că este în curs de elaborare un Plan Urbanistic Zonal pentru extinderea rețelei de tramvai ce va afecta amplasamentul imobilului din Str. Turnu Măgurele nr. 5 și ne angajăm să dezafectăm amenajările ce se vor edifica în baza Hotărârii Consiliului Local Sector 4 nr. 75/25.06.2026 imediat ce se vor aproba lucrările de extindere a liniei de tramvai, în baza PUZ-ului mai sus menționat.

Menționăm că documentele de mai sus se regăsesc în format electronic pe stick USB și sunt conform cu originalul,

PRIMARUL SECTORULUI 4,

Daniel BALUTA



*D-nele
plăcuie*

27.07.2026

6



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR**

Member of CISO Federation

RISA SIMTEX

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

APARATUL DE SPECIALITATE

Bd. George Coșbuc nr. 6-16, sector 4, București

Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90

**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. P.17.1.1/61/2026**

GHEORGHE
CRISTIAN

Digitally signed by GHEORGHE
CRISTIAN
Date: 2026.06.22 13:08:20 +03'00'

Către,



**OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
Bd Expoziției nr. 1A, sector 1, București**

Având în vedere Nota de constatare întocmită Serviciul Disciplină din cadrul Poliției Locală Sector 4, seria SDC nr. 15283 din 28.05.2026 prin care ni se aduce la cunoștință faptul că, Corpul C11 – platformă betonată, număr cadastral 222173-C11, situat în str. Turnu Măgurele nr. 5 nu mai există fizic pe teren, vă comunicăm faptul că, nu se mai poate emite autorizație de desființare, întrucât nu se mai poate întocmi documentația tehnică ce ar fi stat la baza emiterii autorizației, nefiind posibilă realizarea releveului construcției „existente”.

În concluzie, având în vedere cele de mai sus, și ținând cont de HCGMB nr. 184/30.03.2022 și HCGMB nr. 508/29.09.2022, se poate radia construcția din evidențele cărții funciare în baza prezentei adrese.



SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR

APARATUL DE SPECIALITATE

BD. George Cosbuc nr. 6-16, Sector 4, București
Tel.: +40-21-335.92.30 / Fax.: +40-21-337.07.90

GHEORGHE
CRISTIAN

Digitally signed by GHEORGHE C
Date: 2026.05.22 15:43:44 +0300

ACTIUNEA DISCIPLINA ÎN CONSTRUCȚII

Persoană juridică/persoană fizică _____

Sediul / Domiciliul: _____

CI _____ CUI/CNP _____

Reprezentant legal _____

Domiciliu _____

Act identitate _____

constator Totauru Viorela
mație nr. 1554
constator Tomcu Florin
mație nr. 468

NOTĂ DE CONSTATARE

Seria SDC Nr. 1583 12.05.2026 Ora 12⁰⁰

În temeiul Legii nr. 155/2010, precum și al Ordonanței de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, am efectuat un control în Str. Turmu Măgurele nr 5 Sector 4,

în prezența imobil în calitate de imobil
în vedere verificările efectuate la adresa Str. Turmu Măgurele nr 5 Sect. 4, constatând faptul că imobilul este în stare de construcție, terenul fiind astfel

B. Au fost prezentate la control următoarele documente: _____

C. Nu au fost prezentate la control următoarele documente: _____

D. Alte mențiuni: plombare totală

E. Măsură: Aplicarea respectării legislației în vigoare

Față de cele constatate aveți obligația de a vă prezenta la sediul Direcției Generale de Poliție Locală din cadrul Sectorului 4 al Municipiului București, în Bd. Metalurgiei nr. 12-18, Grand Arena etaj 1, Sector 4, București, la data _____, ora _____, cu documentele solicitate (specificate la punctul C) în copie și original.

Vă atenționăm că, împiedicarea sau sustragerea de la efectuarea controlului, prin interzicerea accesului organelor de control abilitate sau prin neprezentarea documentelor și a actelor solicitate, privind respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, constituie contravenție și se sancționează conform art. 26, alin. 1, lit. f) și alin. 2 cu amendă de la 3.000 la 10.000 lei.

Prezenta notă de constatare a fost întocmită în două exemplare, dintre care unul rămâne la _____

AGENT CONSTATOR,

Am primit un exemplar,

- SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI -

Documentul conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Regulamentului U.E. nr. 679/2016



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Secretar General al Municipiului București

Direcția Asistență Tehnică și Juridică a CGMB

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA PATRIMONIULUI

Nr. 112846 / 03.07.2026

08 JUL. 2026

Către,

INTRARE
IESIRE

NR.

112846

Direcția Patrimoniu

Doamnei Director Executiv Mariana Perșunaru

SEP
26.07.2026

Vă transmitem alăturat, în copie, adresa Direcției Transporturi cu nr. 110685/02.07.2026, înregistrată la Direcția Asistență Tehnică și Juridică a CGMB cu același nr. în data de 02.07.2026, în legătură cu solicitarea Sectorului 4 al Municipiului București referitoare la Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 4 nr. 75/25.06.2026 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de adoptare a unei hotărâri pentru transmiterea în administrarea Consiliului Local Sector 4 a unei suprafețe de 1778,47 mp din totalul de 4633mp, domeniul privat al Municipiului București, suprafață aferentă imobilului situat în str. Turnu Măgurele nr. 5, sector 4, cu număr cadastral 248073, în vederea edificării unei parări și unor terenuri de sport multifuncționale, prin care informează cu privire la faptul că nu pot exprima acordul asupra solicitării, pe considerente de oportunitate, întrucât, în prezent, se află în curs de avizare și aprobare un plan de urbanism zonal pentru extinderea liniei de tramvai pe tronsoanele de est și sud ale inelului median de circulație, iar realizarea noului prospect al străzii Turnu Măgurele va afecta imobilul în cauză.

Cu deosebit respect,

DIRECTOR EXECUTIV,
Mariana Brod

Șef serviciu,
Mircea Plăcintă

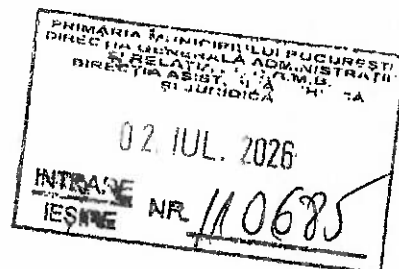
Întocmit,
Expert Ana Nichita,
2 ex./03.07.2026



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Transporturi

Nr. 110685 / 02.07.2026

Comp.
Exp. A. Nichita
02.07.2026



Către

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Asistență Tehnică și Juridică a CGMB

Referitor la adresa Dvs.nr.110685/01.07.2026, înregistrată la Direcția Transporturi în data de 01.07.2026, prin care ne-ați transmis spre analiză solicitarea Consiliului Local al Sectorului 4 către Consiliul General al Municipiului București de emitere a unei hotărâri pentru transmiterea în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4 a unei suprafețe de 1778,47 mp din totalul de 4633 mp, domeniu privat al municipiului București, suprafață aferentă imobilului situat în strada Turnu Măgurele nr.5, sector 4, cu număr cadastral 248073, în vederea edificării unei parări și a unor terenuri de sport multifuncționale, vă comunicăm că, în prezent, se află în curs de avizare și aprobare un plan de urbanism zonal pentru extinderea liniei de tramvai pe tronsoanele de est și sud ale inelului median de circulație.

Realizarea noului prospect al străzii Turnu Măgurele va afecta imobilul în cauză.

Față de cele de mai sus, vă comunicăm că nu ne putem exprima acordul asupra solicitării, pe considerente de oportunitate.

DIRECTOR EXECUTIV

Ion Victor TĂRTĂCUȚĂ

02.07.2026

Întocmit: Sorin LUCHIAN – 02.07.2026



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Transporturi

Nr. 112846 / 17.07.2026.



Către

DIRECȚIA PATRIMONIU

Doamnei Director Executiv Mariana PERȘUNARU

În urma adresei dumneavoastră prin care ne transmiteți planul de situație anexă la Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 4 nr.75/25.06.2026, privind realizarea unei parări și unor terenuri de sport multifuncționale, pe terenul domeniul privat al municipiului București situat pe str. Turnu Măgurele nr.5 (n.c. 248073), vă comunicăm faptul că suntem de acord cu inițierea unui proiect de hotărâre pentru transmiterea în administrarea C.L. Sector 4 a terenului mai sus menționat, cu condiția dezafectării amenajărilor realizate pe zona ce va fi afectată de lărgirea str. Turnu Măgurele, în momentul demarării lucrărilor de către municipalitate.

Cu stimă,

DIRECTOR EXECUTIV

Ion Victor TĂRTĂCUTĂ

Șef Serviciul Sistematizare Trafic

Filip ATANASIU

Întocmit: A.F. – 2 exemplare – 17.07.2026

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România

Tel: 021.305.55.00

<http://www.pmb.ro>





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Secretar General al Municipiului București

Direcția Asistență Tehnică și Juridică a CGMB

Nr. 110685 / 01.07.2026

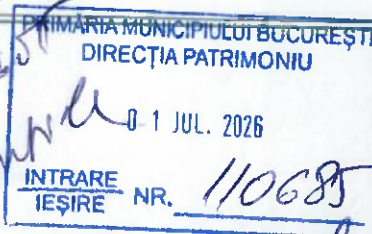
Către,

Direcția Patrimoniu

Doamnei Director Executiv Mariana Persunaru

Direcția Transport

Domnului Director Executiv Ion Victor Tărtăcută



Vă transmitem alăturat, în copie, spre analiză, adresele Sectorului 4 al Municipiului București nr. 54156/29.06.2026, respectiv nr. 54152/29.06.2026, înregistrate la Registratura Municipiului București cu nr. 109524/29.06.2026, respectiv nr. 109478/29.06.2026, la Cabinet Secretar General cu nr. 109524/30.06.2026, respectiv nr. 109478/29.06.2026 și la Direcția Asistență Tehnică și Juridică a CGMB cu nr. 109524/30.06.2026, referitoare la Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 4 nr. 75/25.06.2026 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de adoptare a unei hotărâri pentru transmiterea în administrarea Consiliului Local Sector 4 a unei suprafețe de 1778,47 mp din totalul de 4633mp, domeniul privat al Municipiului București, suprafață aferentă imobilului situat în str. Turnu Măgurele nr. 5, sector 4, cu număr cadastral 248073, în vederea edificării unei parări și unor terenuri de sport multifuncționale, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (8) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În situația în care, din analiza materialelor transmise, apreciați că nu se poate întocmi proiectul de hotărâre cu documentația aferentă, vă rugăm să formulați și să ne transmiteți punctul de vedere motivat cu privire la proiectul de hotărâre pentru ca, la rândul nostru, să-l putem comunica inițiatorului în termenul legal.

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 cu respectarea termenelor menționate mai sus.

Totodată, dacă în urma analizării materialului transmis considerați că nu este de competența direcției dumneavoastră vă rugăm să direcționați lucrarea direcției competente, fără a o returna direcției noastre.

Cu deosebit respect,

D-na M. Ionescu

DIRECTOR EXECUTIV,
Mariana Brod

03.07.2026

Întocmit,
Expert Ana Nichita,
3 ex./01.07.2026

Șef serviciu,
Mircea Plăcintă



30.06.2026
30.06.2026

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR



APARATUL DE SPECIALITATE
Bd. George Coșbuc nr. 6-16, sector 4, București
Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90

Member of CISQ Federation

RIA SIMTEX

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

Exp. A. Nichita
30.06.2026

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ
Serviciul Tehnic Comunicare Acte Administrative
NR.P.7.1/388/26.06.2026

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
CABINET SECRETAR GENERAL

30 IUN 2026

INTRARE
IEȘIRE

NR. 109524

SECTORUL 4
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
REGISTRATURĂ

29 JUN 2026

INTRARE
IEȘIRE

Nr. 54156

CĂTRE,

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

În atenția dnei Secretar General Georgiana ZAMFIR

Prin prezenta vă transmitem **Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 4 nr. 75** privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de adoptare a unei hotărâri pentru transmiterea în administrarea Consiliului Local Sector 4 a unei suprafețe de 1778,47 mp din totalul de 4633mp, domeniul privat al Municipiului București, suprafață aferentă imobilului situat în str. Turnu Măgurele nr. 5, sector 4, cu număr cadastral 248073, în vederea edificării unei parări și unor terenuri de sport multifuncționale, **Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 4 nr. 76** privind transmiterea unei solicitări către Consiliul General al Municipiului București de adoptare a unei hotărâri privind schimbarea destinației imobilului situat în Șoseaua Giurgiului nr. 94, sector 4 cu nr. cadastral 212862 din imobil cu destinația de învățământ în imobil cu destinația de spații administrative și solicitarea acordului pentru demolarea parțială, consolidare și reconfigurarea construcției identificată cu nr. cadastral 212862-C1 și **Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 4 nr. 77** 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 lucrării de utilitate publică „Sistematizare și amenajare locuri de parcare între străzile Reșița – Grădiștea – Huedin”, adoptate în ședința ordinară din data de 25.06.2026, în vederea introducerii pe ordinea de zi a ședinței Consiliului General al Municipiului București, urmând circuitul legal de avizare.

În anexă: 36 file

Cu stimă,



Sp. f. p. d. u. r. e. a
30.06.2026

SAI



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR**

APARATUL DE SPECIALITATE

Bd. George Coșbuc nr. 6-16, sector 4, București
Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90

Member of CISO Federation

RISA SIMTEX

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ

Serviciul Tehnic Comunicare Acte Administrative

NR.P.7.1/ 30.06.2026

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
CABINET SECRETAR GENERAL
"2"

29 JUN 2026

INTRARE
IEȘIRE NR. **1094**

SECTORUL 4
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
REGISTRATURĂ

29 JUN 2026

INTRARE
IEȘIRE Nr. **54152**

CĂTRE,

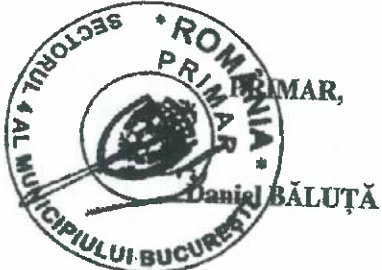
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

În atenția dlui Primar General Ciprian CIUCU

Prin prezenta vă transmitem **Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 4 nr. 75** privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de adoptare a unei hotărâri pentru transmiterea în administrarea Consiliului Local Sector 4 a unei suprafețe de 1778,47 mp din totalul de 4633mp, domeniul privat al Municipiului București, suprafață aferentă imobilului situat în str. Turnu Măgurele nr. 5, sector 4, cu număr cadastral 248073, în vederea edificării unei parări și unor terenuri de sport multifuncționale, **Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 4 nr. 76** privind transmiterea unei solicitări către Consiliul General al Municipiului București de adoptare a unei hotărâri privind schimbarea destinației imobilului situat în Șoseaua Giurgiului nr. 94, sector 4 cu nr. cadastral 212862 din imobil cu destinația de învățământ în imobil cu destinația de spații administrative și solicitarea acordului pentru demolarea parțială, consolidare și reconfigurarea construcției identificată cu nr. cadastral 212862-C1 și **Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 4 nr. 77** 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 lucrării de utilitate publică „Sistematizare și amenajare locuri de parcare între străzile Reșița – Grădiștea – Huedin”, adoptate în **ședința ordinară din data de 25.06.2026**, în vederea introducerii pe ordinea de zi a ședinței Consiliului General al Municipiului București, urmând circuitul legal de avizare.

În anexă: 36 file

Cu stimă,



De la: serviciultehnic@ps4.ro
Data: 29.06.2026 13:42:11
Subiect: HCLS4 nr 75-77/25.06.2026, PS4
Conținut:
Buna ziua,

Va trimitem in atasament HCLS4 nr 75-77 adoptate de Consiliul Local Sector 4 in sedinta ordinara din data de 25.06.2026, precum si adresa de inaintare nr. 54152/29.06.2026

Madalina Bratu-Directia Administratie Publica-Primaria Sector 4

Documente care conțin date cu caracter personal, protejate de prevederile Regulamentului UE nr. 679/2016!

Serviciul Tehnic
, Serviciul Tehnic Comunicare acte administrative
Direcția Administrație Publică
Sectorul 4 al Municipiului București
Bd. George Coșbuc nr. 6-16, Sector 4
București, România
Call Center: 021.9441
serviciultehnic@ps4.ro
web: www.ps4.ro
[Banner]<<https://www.ps4.ro>>

NOTIFICARE DE CONFIDENȚIALITATE:

Conținutul acestui mesaj de e-mail și orice atașamente sunt destinate exclusiv destinatarului(lor) și poate conține informații confidențiale și/sau privilegiate și pot fi protejate din punct de vedere legal.

Dacă nu sunteți destinatarul vizat al acestui mesaj sau agentul acestuia, sau dacă acest mesaj v-a fost adresat din greșeală, vă rugăm să anunțați imediat expeditorul prin e-mail de răspuns și apoi ștergeți acest mesaj și orice atașamente.

Dacă nu sunteți destinatarul vizat, sunteți prin prezenta anunțat că orice utilizare, diseminare, copiere sau stocare a acestui mesaj sau a atașamentelor acestuia sunt strict interzise.



MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4

B-dul George Coșbuc nr. 6-16, sector 4 București
Tel. +(4)021.335.92.30 Fax. +(4)021.337.33.10

HOTĂRÂRE

privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de adoptare a unei hotărâri pentru transmiterea în administrarea Consiliului Local Sector 4 a unei suprafețe de 1778,47 mp din totalul de 4633mp, domeniul privat al Municipiului București, suprafață aferentă imobilului situat în str. Turnu Măgurele nr. 5, sector 4, cu număr cadastral 248073, în vederea edificării unei parcuri și unor terenuri de sport multifuncționale

Consiliul Local al Sectorului 4,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4, precum și Raportul de specialitate al Direcției de Dezvoltare nr. P.10/4249/17.06.2026;

Văzând avizul Comisiei nr. 2 - *Comisia juridică, de disciplină, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor cetățenești, resurse umane, administrarea patrimoniului, protecția consumatorului;*

Văzând Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 337/14.06.2018 privind transmiterea din administrarea Consiliului General al Municipiului București în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4 a unei parti din imobilul situat în str. Turnu Măgurele nr. 5, sector 4;

În conformitate cu prevederile art. 297 alin. (1) lit. a), art. 299 și art. 300 din Codul administrativ;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se solicită Consiliului General al Municipiului București adoptarea unei hotărâri pentru transmiterea în administrarea Consiliului Local Sector 4 a unei suprafețe de 1778,47 mp din totalul de 4633mp, domeniul privat al Municipiului București, suprafață aferentă imobilului situat în str. Turnu Măgurele nr. 5, sector 4, cu număr cadastral 248073, în vederea edificării unei parcuri și unor terenuri de sport multifuncționale

Art. 2 Terenul în suprafață de 1778,47 mp, domeniul privat al Municipiului București ce face obiectul dării în administrare, se identifică conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 Predarea-preluarea imobilului pe va efectua pe bază de proces verbal încheiat între reprezentanții părților, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a hotărârii Consiliul General al Municipiului București.

Art. 4. La data intrării în vigoare a prezentei se abrogă Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 55/11.05.2026.

Art. 5 (1) Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul Sectorului 4 și direcțiile din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 4.

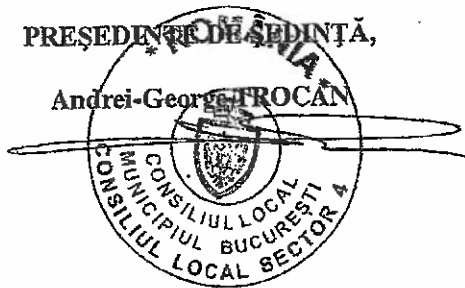


(2) Direcția Administrație Publică prin Serviciul Tehnic Comunicare Acte Administrative va asigura comunicarea prezentei hotărâri entităților menționate la alin (1), precum și Instituției Prefectului Municipiului București.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului Local al sectorului 4 din data de 25.06.2026

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Andrei-George TROCĂN

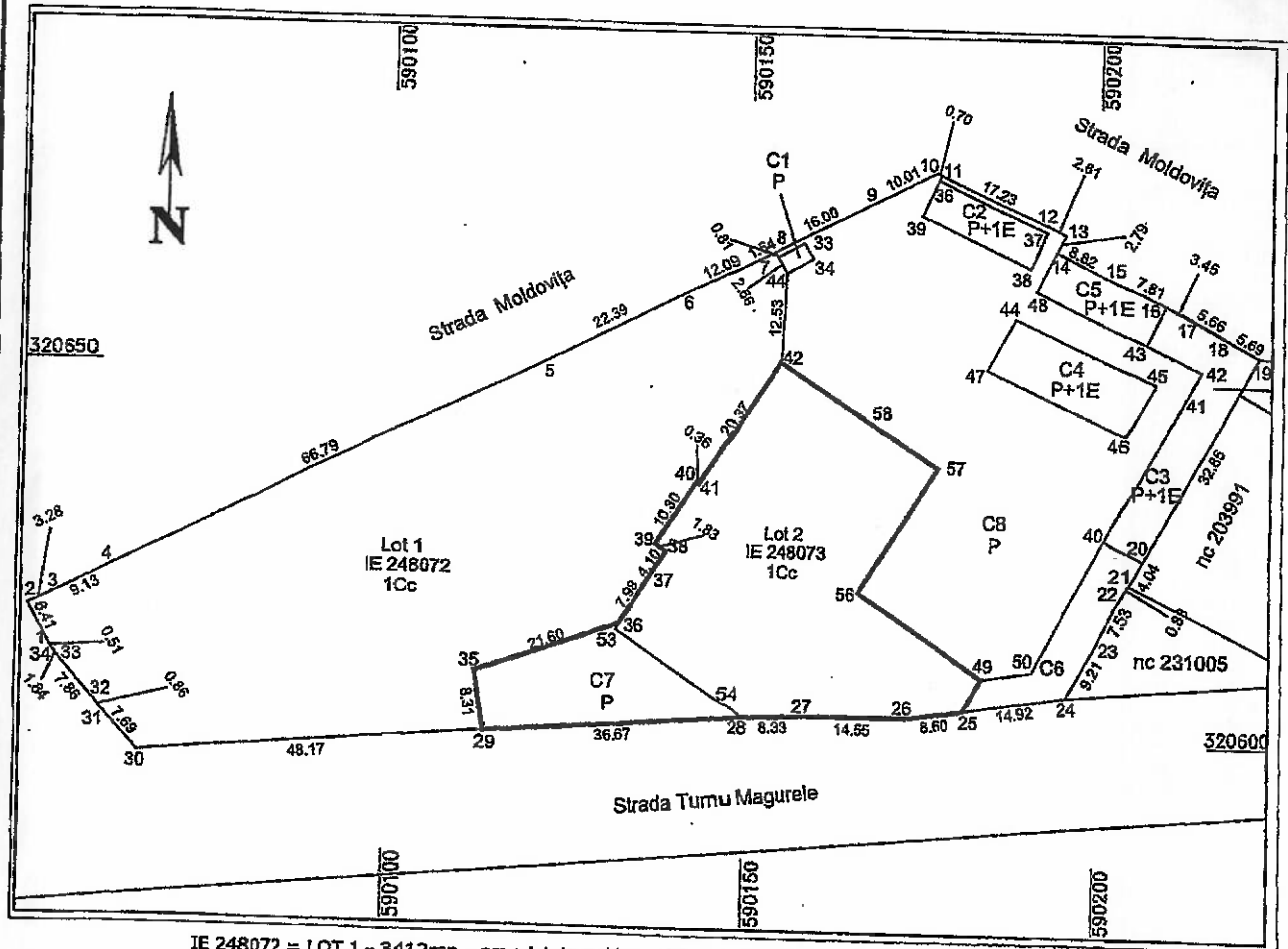


Contrasemnează
Conform Codului Administrativ
Secretarul General al Sectorului 4
Diana Anca ARTENE

Nr. 75/25.06.2026

PLAN DE SITUATIE
Scara 1:1000

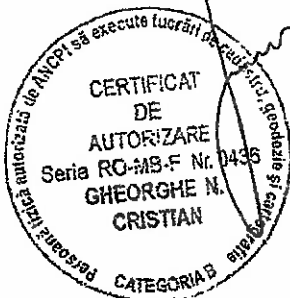
ANEXA
LA ABLŞ Nr. 75/25.06.2026



IE 248072 = LOT 1 - 3412mp - proprietate publica a Mun. Buc. in administrarea Sectorului 4 al Mun. Buc.
IE 248073 = LOT 2 - 4633mp - teren ocupat de constructii, conform tabel, proprietatea privata a Mun. Buc.
LOTUL MARCAT CU ALBASTRU = teren proprietate privata a Mun. Buc. - S = 1778.47 mp

C1	CA	11	Cabina Poarta, P, an 1990, Scd=11mp, Corp F
C2	CIE	97	Atelier si spatiu birouri, P+1E, an 2021, Scd=194mp
C3	CIE	246	Spatiu comert/prestari servicii, P+1E, an 2021, Scd=492mp
C4	CIE	178	Spatiu comert/prestari servicii, P+1E, an 2021, Scd=356mp
C5	CIE	103	Atelier si spatiu birouri, P+1E, an 2021, Scd=206mp
C6	CIE	171	Atelier, an 1990, Scd=171mp, Corp E
C7	CIE	331	Platforma beton, P, an 1990, Scd=331mp
C8	CIE	2048	Platforma betonata, P, an 1990, Scd=2048mp
Total		3185 mp	

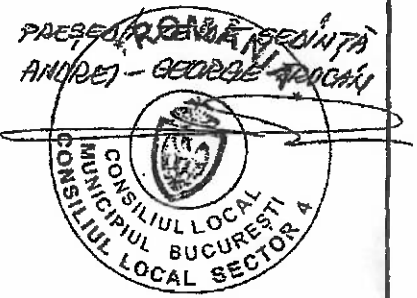
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i, i+1)
	N [m]	E [m]	
53	320651.875	590154.414	15.997
64	320643.309	590167.924	10.844
63	320637.672	590177.188	20.772
62	320620.208	590165.942	21.368
46	320608.634	590183.904	5.218
21	320604.133	590181.265	8.603
22	320603.030	590172.733	14.545
23	320602.937	590158.188	8.326
24	320602.627	590149.868	36.670
25	320599.937	590113.297	8.312
48	320608.139	590111.952	21.597
49	320615.196	590132.364	12.084
38	320625.299	590138.994	1.827
39	320626.305	590137.469	10.298
40	320634.930	590143.096	0.356
41	320634.736	590143.395	20.375
S (1)=1778.47mp			



Executant Cristian GHEORGHE
Aut. Seria RO-MB-F Nr. 0436

GHEORGHE CRISTIAN

Digitally signed by
GHEORGHE CRISTIAN
Date: 2026.06.16
17:06:09+03'00'



Data: 16.06.2026



MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL

B-dul George Coșbuc nr. 6-16, sector 4 București
Tel. +(4)021.335.92.30 Fax. +(4)021.337.33.10

INTRARE Nr. 76/17.06.2026
IEȘIRE

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de adoptare a unei hotărâri pentru transmiterea în administrarea Consiliului Local Sector 4 a unei suprafețe de 1778,47 mp din totalul de 4633mp, domeniul privat al Municipiului București, suprafață aferentă imobilului situat în str. Turnu Măgurele nr. 5, sector 4, cu număr cadastral 248073, în vederea edificării unei parări și unor terenuri de sport multifuncționale

Consiliul Local al Sectorului 4,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4, precum și Raportul de specialitate al Direcției de Dezvoltare nr. P.10/4249/17.06.2026;

Văzând avizul Comisiei nr. 2 - *Comisia juridică, de disciplină, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor cetățenești, resurse umane, administrarea patrimoniului, protecția consumatorului*;

Văzând Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 337/14.06.2018 privind transmiterea din administrarea Consiliului General al Municipiului București în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4 a unei părți din imobilul situat în str. Turnu Măgurele nr. 5, sector 4;

În conformitate cu prevederile art. 297 alin. (1) lit. a), art. 299 și art. 300 din Codul administrativ;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se solicită Consiliului General al Municipiului București adoptarea unei hotărâri pentru transmiterea în administrarea Consiliului Local Sector 4 a unei suprafețe de 1778,47 mp din totalul de 4633mp, domeniul privat al Municipiului București, suprafață aferentă imobilului situat în str. Turnu Măgurele nr. 5, sector 4, cu număr cadastral 248073, în vederea edificării unei parări și unor terenuri de sport multifuncționale

Art. 2 Terenul în suprafață de 1778,47 mp, domeniul privat al Municipiului București ce face obiectul dării în administrare, se identifică conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 Predarea-preluarea imobilului pe va efectua pe bază de proces verbal încheiat între reprezentanții părților, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a hotărârii Consiliul General al Municipiului București.

Art. 4. La data intrării în vigoare a prezentei se abrogă Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 55/11.05.2026.

Art. 5 (1) Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul Sectorului 4 și direcțiile din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 4.

(2) Direcția Administrație Publică prin Serviciul Tehnic Comunicare Acte Administrative va asigura comunicarea prezentei hotărâri entităților menționate la alin (1), precum și Instituției Prefectului Municipiului București.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Andrei -George TROCAN

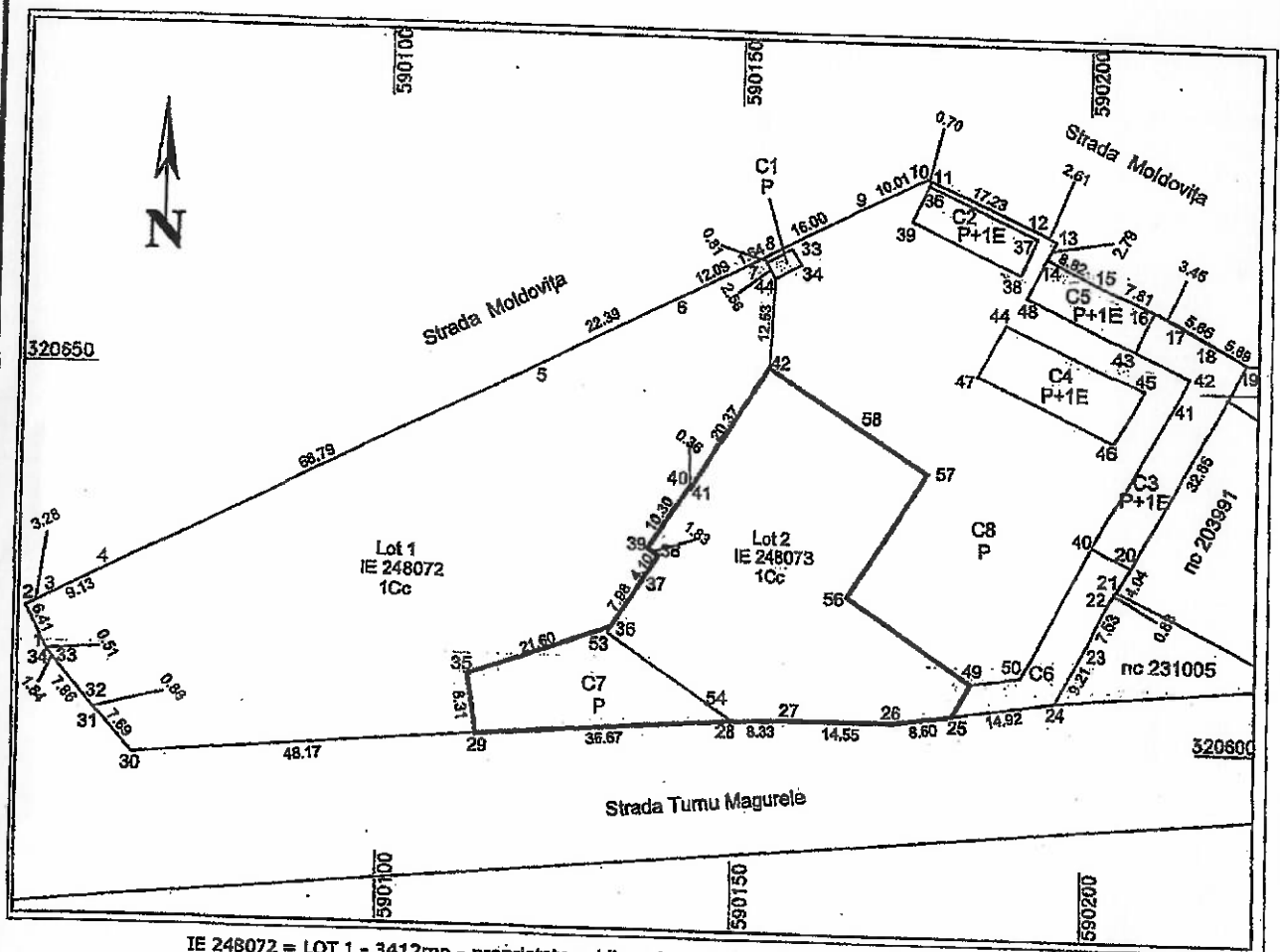
Avizează

**Conform Codului administrativ
Secretarul General al Sectorului 4
Diana Anca ARTENE**



PLAN DE SITUATIE
Scara 1:1000

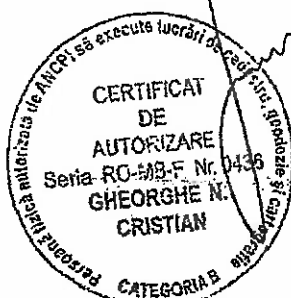
ANEXA



IE 248072 = LOT 1 - 3412mp - proprietate publica a Mun. Buc. in administrarea Sectorului 4 al Mun. Buc.
IE 248073 = LOT 2 - 4633mp - teren ocupat de constructii, conform tabel, proprietatea privata a Mun. Buc.
LOTUL MARCAT CU ALBASTRU = teren proprietate privata a Mun. Buc. - S = 1778.47 mp

C1	CA	11	Cabina Poarta, P, an 1990, Scd=11mp, Corp F
C2	CIE	97	Atelier si spatiu birouri, P+1E, an 2021, Scd=194mp
C3	CIE	246	Spatiu comert/prestari servicii, P+1E, an 2021, Scd=492mp
C4	CIE	178	Spatiu comert/prestari servicii, P+1E, an 2021, Scd=356mp
C5	CIE	103	Atelier si spatiu birouri, P+1E, an 2021, Scd=206mp
C6	CIE	171	Atelier, an 1990, Scd=171mp, Corp E
C7	CIE	331	Platforma beton, P, an 1990, Scd=331mp
C8	CIE	2048	Platforma betonata, P, an 1990, Scd=2048mp
Total		3185 mp	

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
53	320651.875	590154.414	15.997
64	320643.309	590167.924	10.844
63	320637.672	590177.188	20.772
62	320620.208	590165.942	21.368
46	320608.634	590183.904	5.218
21	320604.133	590181.265	8.603
22	320603.030	590172.733	14.545
23	320602.937	590158.188	8.326
24	320602.627	590149.868	36.670
25	320599.937	590113.297	8.312
48	320608.139	590111.952	21.597
49	320615.196	590132.364	12.084
38	320625.299	590138.994	1.827
39	320626.305	590137.469	10.298
40	320634.930	590143.096	0.356
41	320634.736	590143.395	20.375
S(1)=1778.47mp			



Executant Cristian GHEORGHE
Aut. Seria RO-MB-F Nr. 0436

GHEORGHE
CRISTIAN

Digitally signed by
GHEORGHE CRISTIAN
Date: 2026.06.16
17:06:09 +03'00'

Date: 16.06.2026



SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR

Member of CQS Federation

APARATUL DE SPECIALITATE

B-dul George Coșbuc nr. 6-16

sector 4, București

Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-
337.07.90

RIAR SIMTEX

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL

INTRARE
IEȘIRE

Nr. 76/ 17.06.2026

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de adoptare a unei hotărâri pentru transmiterea în administrarea Consiliului Local Sector 4 a unei suprafețe de 1778,47 mp din totalul de 4633mp, domeniul privat al Municipiului București, suprafață aferentă imobilului situat în str. Turnu Măgurele nr. 5, sector 4, cu număr cadastral 248073, în vederea edificării unei parări și unor terenuri de sport multifuncționale

Autoritățile publice locale din Sectorul 4 al Municipiului București se implică în viața comunității și asigură servicii publice de calitate, prin proiecte menite să dezvolte infrastructura rutieră, spațiile publice destinate activităților sportive și de agrement precum și amenajarea de noi locuri de parcare, astfel încât să creeze premisele unei dezvoltări urbane coerente prin reducerea poluării și încurajarea practicării sportului de agrement, pentru protejarea mediului și creșterii sănătății publice a populației.

Creșterea rapidă a numărului de autovehicule și insuficiența locurilor de parcare amenajate au condus la o utilizare intensă a spațiilor publice pentru parcare, iar această situație are efecte negative asupra calității vieții locuitorilor, motiv pentru care se impune luarea unor măsuri pentru gestionarea eficientă a spațiului public.

Concomitent, s-a constatat că Sectorul 4 nu beneficiază de o infrastructură publică extinsă pentru practicarea activităților sportive de agrement, în acest sens o prioritate a autorităților locale pentru perioada următoare este sporirea numărului de terenuri de sport deschise publicului larg, ținând cont de faptul că practicarea sportului este un element esențial pentru starea de sănătate a populației.

Astfel, prin proiectele popuse se facilitează accesul copiilor și adulților la activități educaționale, culturale și recreative având ca obiectiv principal îmbunătățirea calității vieții prin sport și cultură, investiții amenajate la cele mai bune standarde, care să fie accesibile și publicului.

În aplicarea strategiei locale de dezvoltare, Consiliul Local Sector 4 a solicitat Consiliului General al Municipiului București darea în administrare a suprafeței de 3412 mp, parte din imobilul teren situat în str. Turnu Măgurele nr. 5, sector 4, cu număr cadastral 222173,

în vederea edificării unor parcări, operațiune confirmată prin H.C.G.M.B nr. 337/14.06.2018.

Ulterior, suprafața de 3412 mp, domeniul public al Municipiului București, a făcut obiectul operațiunii de dezlipire (dezmembrare) rezultând Lotul 1 cu număr cadastral 248072- domeniul public de 3412 mp și Lotul 2 cu număr cadastral 248073 – domeniul privat al municipiului București în suprafață de 4633 mp, conform actului de dezlipire autentificat cu numărul 1468/09.06.2026.

Pentru a continua proiectele de amenajare a noi locuri de parcare în zonă precum și dezvoltarea infrastructurii sportive de agrement, s-a identificat în cadrul imobilului din Turnul Măgurele nr. 5 încă o parte de terenul aflat în proprietatea privată a Municipiului București, în suprafață de 1778, 47 mp. ce poate fi amenajată cu parcări și terenuri de sport multifuncționale.

Suprafața de 1778,47 mp necesară continuării investiției face parte din Lotul 2 în suprafață totală de 4633 mp, domeniul privat al Municipiului București, identificată cu nr. cadastral 248073, conform planului de încadrare în zonă atașat.

Având în vedere că terenul în suprafață de 1778,47 mp nu se află în administrarea Consiliului Local Sector 4, pentru a demara lucrările este necesar a se crea cadrul legal pentru transmiterea acestei părți din teren în administrarea Consiliului Local Sector 4, adoptarea proiectului cu celeritate fiind necesară pentru ca investiția să poată fi finalizată cât mai curând, astfel încât spațiul public să fie valorificat în beneficiul cetățenilor.

Având în vedere motivele expuse, propunem Consiliului Local Sector 4 aprobarea de urgență a proiectului de hotărâre privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de adoptare a unei hotărâri pentru transmiterea în administrarea Consiliului Local Sector 4 a unei suprafețe de 1778,47 mp din totalul de 4633mp, domeniul privat al Municipiului București, suprafață aferentă imobilului situat în str. Turnu Măgurele nr. 5, sector 4, cu număr cadastral 248073, în vederea edificării unei parcări și unor terenuri de sport multifuncționale.

PRIMARUL SECTORULUI 4





**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR**

APARATUL DE SPECIALITATE

B-dul George Coșbuc nr. 6-16

sector 4, București

**Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-
337.07.90**

Member of CISO Federation

RIN SIMTEX

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

Dirrecția de Dezvoltare

Nr.P.10/4249/17.06.2026

**CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL**

INTRARE Nr. 76/17.06.2026
IEȘIRE

Raport de specialitate

Autoritățile publice locale din Sectorul 4 al Municipiului București se implică în viața comunității și asigură servicii publice de calitate, prin proiecte menite să dezvolte infrastructura rutieră, spațiile publice destinate activităților sportive și de agrement precum și amenajarea de noi locuri de parcare, astfel încât să creeze premisele unei dezvoltări urbane coerente prin reducerea poluării și încurajarea practicării sportului de agrement, pentru protejarea mediului și creșterii sănătății publice a populației.

Creșterea rapidă a numărului de autovehicule și insuficiența locurilor de parcare amenajate au condus la o utilizare intensă a spațiilor publice pentru parcare, iar această situație are efecte negative asupra calității vieții locuitorilor, motiv pentru care se impune luarea unor măsuri pentru gestionarea eficientă a spațiului public.

Concomitent, s-a constatat că Sectorul 4 nu beneficiază de o infrastructură publică extinsă pentru practicarea activităților sportive de agrement, în acest sens o prioritate a autorităților locale pentru perioada următoare este sporirea numărului de terenuri de sport deschise publicului larg, ținând cont de faptul că practicarea sportului este un element esențial pentru starea de sănătate a populației.

Astfel, prin proiectele popuse se facilitează accesul copiilor și adulților la activități educaționale, culturale și recreative având ca obiectiv principal îmbunătățirea calității vieții prin sport și cultură, investiții amenajate la cele mai bune standarde, care să fie accesibile și publicului.

În aplicarea strategiei locale de dezvoltare, Consiliul Local Sector 4 a solicitat Consiliului General al Municipiului București darea în administrare a a suprafeței de 3412 mp, parte din imobilul teren situat în str. Turnu Măgurele nr. 5, sector 4, cu număr cadastral 222173, domeniul public al Municipiului București, în vederea edificării unor parcări, iar prin H.C.G.M.B nr. 337/14.06.2018 Consiliul General a transmis terenul în administrarea

Consiliului Local Sector 4 .

Ulterior, suprafața de 3412 mp, domeniul public al Municipiului București, a făcut obiectul operațiunii de dezlipire (dezmembrare) rezultând Lotul 1 cu număr cadastral 248072- domeniul public de 3412 mp și Lotul 2 cu număr cadastral 248073 – domeniul privat al municipiului București în suprafață de 4633 mp, conform actului de dezlipire autentificat cu numărul 1468/09.06.2026.

Pentru a continua proiectele de amenajare a noi locuri de parcare în zonă precum și dezvoltarea infrastructurii sportive de agrement, s-a identificat în cadrul imobilului din Turnul Măgurele nr. 5 încă o parte de teren aflat în proprietatea privată a Municipiului București, în suprafață de 1778,47 mp. ce poate fi amenajată cu parcuri și terenuri de sport multifuncționale.

Suprafața de 1778,47 mp necesară continuării investiției face parte din Lotul 2 în suprafață totală de 4633 mp, domeniul privat al Municipiului București, identificată cu nr. cadastral 248073, conform planului de încadrare în zonă atașat.

Având în vedere că terenul în suprafață de 1778,47 mp nu se află în administrarea Consiliului Local Sector 4, pentru a demara lucrările este necesar a se crea cadrul legal pentru transmiterea acestei părți din teren în administrarea Consiliului Local Sector 4, adoptarea proiectului cu celeritate fiind necesară pentru ca investiția să poată fi finalizată cât mai curând, astfel încât spațiul public să fie valorificat în beneficiul cetățenilor.

Având în vedere motivele expuse, propunem Consiliului Local Sector 4 aprobarea de urgență a proiectului de hotărâre privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de adoptare a unei hotărâri pentru transmiterea în administrarea Consiliului Local Sector 4 a unei suprafețe de 1778,47 mp din totalul de 4633mp, domeniul privat al Municipiului București, suprafață aferentă imobilului situat în str. Turnu Măgurele nr. 5, sector 4, cu număr cadastral 248073, în vederea edificării unei parcuri și unor terenuri de sport multifuncționale.

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT

Florina CHITULESCU

Avizat

Direcția Juridică

Hicko I. Ionescu

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
COMISIA NR. 2 - *Comisia juridică, de disciplină, apărarea ordinii publice, respectarea
drepturilor cetățenești, resurse umane, administrarea patrimoniului, protecția consumatorului*

AVIZUL
Nr. 34 din 19.06.2026

la proiectul de hotărâre nr.76/17.06.2026 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de adoptare a unei hotărâri pentru transmiterea în administrarea Consiliului Local Sector 4 a unei suprafețe de 1778,47 mp din totalul de 4633mp, domeniul privat al Municipiului București, suprafață aferentă imobilului situat în str. Turnu Măgurele nr. 5, sector 4, cu număr cadastral 248073, în vederea edificării unei parări și unor terenuri de sport multifuncționale

Având în vedere adresa Secretarului General al Sectorului 4 nr. P.4/1258/17.06.2026 prin care s-a trimis spre avizare proiectul de hotărâre, în temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv al prevederilor art.15 alin. (1) lit. b) din Regulamentul de organizare și funcționare a consiliului local, cu modificările și completările ulterioare, Comisia nr. 2 - *Comisia juridică, de disciplină, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor cetățenești, resurse umane, administrarea patrimoniului, protecția consumatorului*, adoptă următorul aviz:

Art.1.- Se avizează favorabil/ nefavorabil proiectul de hotărâre nr.76/17.06.2026 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de adoptare a unei hotărâri pentru transmiterea în administrarea Consiliului Local Sector 4 a unei suprafețe de 1778,47 mp din totalul de 4633mp, domeniul privat al Municipiului București, suprafață aferentă imobilului situat în str. Turnu Măgurele nr. 5, sector 4, cu număr cadastral 248073, în vederea edificării unei parări și unor terenuri de sport multifuncționale .../fără amendamente.

Art.2. - Amendamentele și observațiile membrilor comisiei se regăsesc în anexa care face parte integrantă din prezentul aviz, cu.../fără anexă.

Art.3. - Prezentul aviz se comunică prin grija secretarului comisiei, în termenul recomandat, Secretarului General al Sectorului 4 al Municipiului București.

Președintele Comisiei,
Ecaterina Irina MANOLACHE

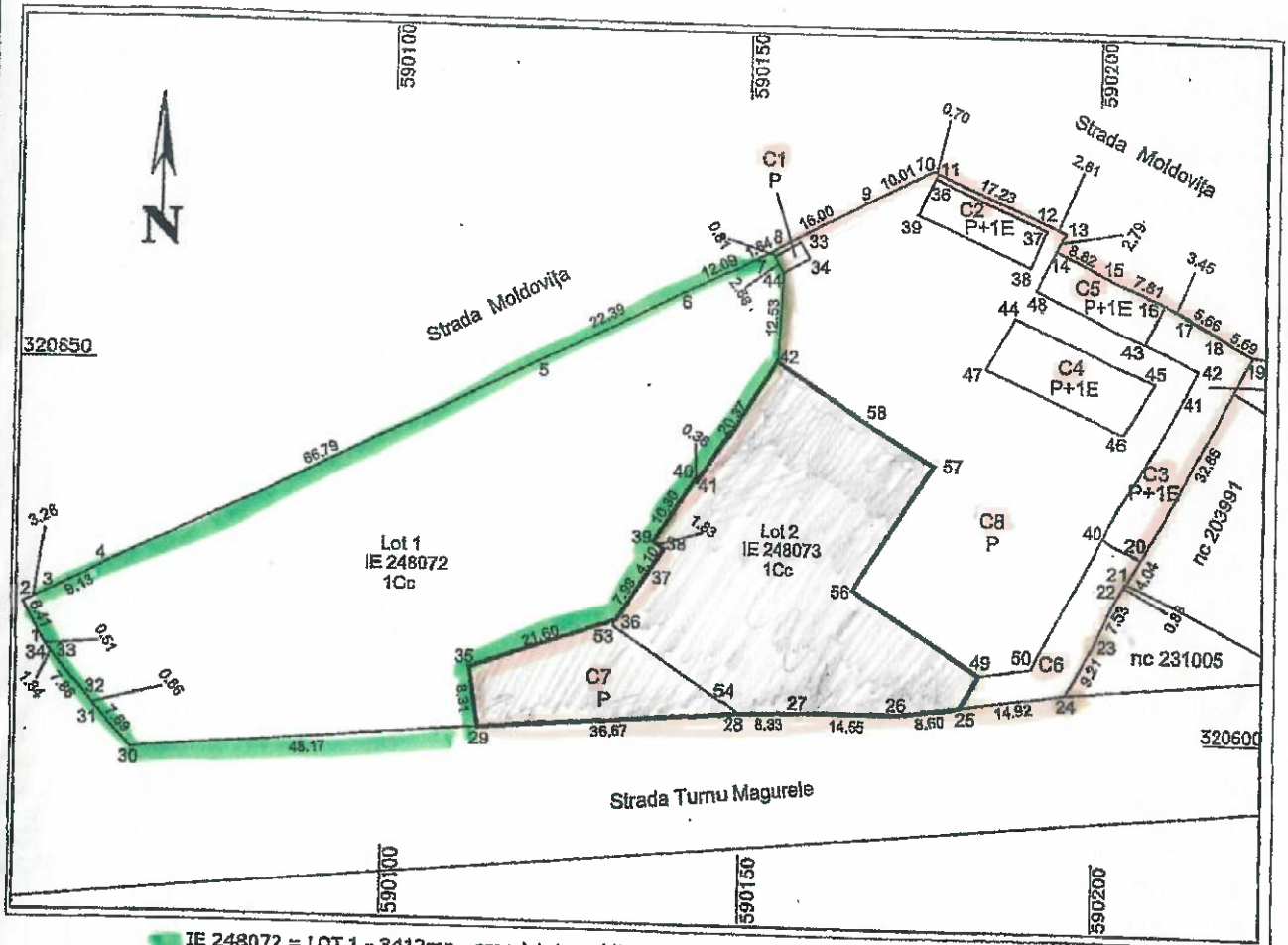


online

Secretarul Comisiei,
Elena-Daniela DUMITRU

PLAN DE SITUATIE
Scara 1:1000

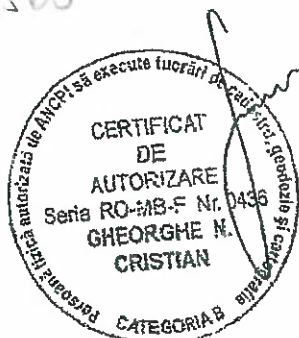
ANEXA
LA AALS, Nr. 75/25.06.2026



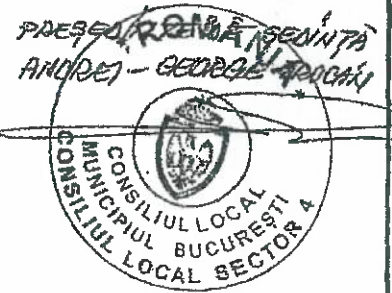
IE 248072 = LOT 1 - 3412mp - proprietate publica a Mun. Buc. in administrarea Sectorului 4 al Mun. Buc.
IE 248073 = LOT 2 - 4633mp - teren ocupat de constructii, conform tabel, proprietatea privata a Mun. Buc.
LOTUL MARCAT CU ALBASTRU = teren proprietate privata a Mun. Buc. - S = 1778.47 mp

C1	CA	11	Cabina Poarta, P, an 1990, Scd=11mp, Corp F
C2	CIE	97	Atelier si spatiu birouri, P+1E, an 2021, Scd=194mp
C3	CIE	246	Spatiu comert/prestari servicii, P+1E, an 2021, Scd=492mp
C4	CIE	178	Spatiu comert/prestari servicii, P+1E, an 2021, Scd=356mp
C5	CIE	103	Atelier si spatiu birouri, P+1E, an 2021, Scd=206mp
C6	CIE	171	Atelier, an 1990, Scd=171mp, Corp E
C7	CIE	331	Platforma beton, P, an 1990, Scd=331mp
C8	CIE	2048	Platforma betonata, P, an 1990, Scd=2048mp
Total		3185 mp	

2602,11
558800
331500



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latitudini D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
53	320651.875	590154.414	15.997
64	320643.309	590167.924	10.844
63	320637.672	590177.188	20.772
62	320620.208	590165.942	21.368
46	320608.634	590183.904	5.218
21	320604.133	590181.265	8.603
22	320603.030	590172.733	14.545
23	320602.937	590158.188	8.326
24	320602.627	590149.868	36.670
25	320599.937	590113.297	8.312
48	320608.139	590111.952	21.597
49	320615.196	590132.364	12.084
38	320625.299	590138.994	1.827
39	320626.305	590137.469	10.298
40	320634.930	590143.096	0.356
41	320634.736	590143.395	20.375
S(1)=1778.47mp			



Executant Cristian GHEORGHE
Aut. Seria RO-MB-F Nr. 0436

GHEORGHE CRISTIAN
Digitally signed by
GHEORGHE CRISTIAN
Date: 2025.06.16
17:06:09 +03'00'

Data: 16.06.2026

