

— Căminul județean
— Căminul de bătrâni

Consiliul General al Municipiului București

AVIZAT

conform art. 243, alin 1, lit. a)

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

SECRETAR GENERAL

[Signature]
SECRETAR GENERAL
ROMÂNIA

HOTĂRÂRE

privind eliberarea Certificatului de Atestare a Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor în baza prevederilor H.G.R. nr. 834/1991 aflate în patrimoniul SOCIETĂȚII DE UTILAJ TRANSPORT AZUGA S.A., pentru amplasamentul în suprafață de 4.271m.p., situat în București str.Azuga nr.34, sector 2

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului General și raportul de specialitate comun al Direcției Patrimoniu și Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului nr...../2026 ;

Văzând Avizul Comisiei patrimoniu nr...../.....2026 și avizul comisiei juridice și de disciplină nr...../.....2026 din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Luând în considerare adresa nr. 17776/01.02.2024 a lichidatorului judiciar a Biroului Executor Judecătoresc Parvan Violeta, și Decizia Civilă nr.2534/17.05.2022 pronunțată în dosarul nr. 23468/302/2020, prin care obligă Municipiul București să emită certificatul de atestare a dreptului de proprietate pentru terenul în suprafață de 4.271 m.p. situat în str.Azuga nr.34, sector 2 ;

În conformitate cu prevederile :

- Hotărârii Guvernului nr. 834/19991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu Criteriile nr. 2665/1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat, modificate și completate;

-Hotărârii Guvernului României nr. 107/30.01.2008, privind modificarea art. 6 din H.G.R. nr. 834/1991, privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, precum și pentru abrogarea unor reglementări din domeniu;

-Criteriilor nr. 2665/1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimonial societăților comerciale cu capital de stat, modificate și completate;

În conformitate cu Legea nr. 24/27.03.2000, privind normele de tehnică legislative pentru elaborarea actelor normative republicată;

În temeiul prevederilor art. 129, alin (2) lit (c), art. 139, alin (3) lit (g), art.166 alin.(2), lit. G și alin. (3) și art.198 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRÂȘTE:

Art.1 : Se aprobă eliberarea Certificatului de Atestare a Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor în baza prevederilor H.G.R. nr. 834/1991, pentru terenul în suprafață de 4.271. m.p. situat în București, Str.Azuga nr.34, sector 2, teren aflat în patrimoniul Societății de Utilaj Transport Azuga S.A, la data înființării.

Art. 2 :Terenul în suprafață de 4.271 m.p. mp, prevăzut la art. 1 se identifică potrivit planului topografic scara 1:500, anexă care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3: Raportul de evaluare proprietate imobiliară pentru terenul în suprafață de 4.271 m.p. situat în București, Str.Azuga nr.34, sector 2, teren aflat în patrimoniul Societății de Utilaj Transport Azuga S.A, la data înființării constituie anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4: Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate a Primarului General al Municipiului București, vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința C.G.M.B., din data de 2026.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Georgiana Zamfir

București, ...2026

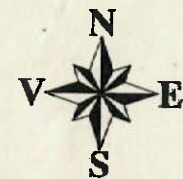
Nr.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE

ANEXA NR. 1.35

SCARA 1:500

Nr. cadastral	Suprafață măsurată	Adresa corpului de proprietate
	4271 mp	strada AZUGA nr. 34, sectorul 2, Mun. București
Cartea Funciară nr:	UAT: SECTOR 2	
	SECTOR 2	



strada AZUGA

NC221246

NC 211615

NC 211615

Imobil cu Proprietar neidentificat

Anexa la
H.C.G. Nr. B.

Parcela (1Cc)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi
	X [m] Y [m]	D(i,i+1)
A1	329498.614 590902.446	7.551
A2	329505.665 590899.744	24.647
A3	329517.500 590921.364	16.458
A4	329525.797 590935.577	15.280
A5	329537.905 590944.897	3.072
A6	329540.089 590947.058	12.262
A7	329547.550 590956.789	4.642
A8	329550.930 590959.971	4.990
A9	329553.919 590963.967	5.855
A10	329557.193 590968.821	6.500
A11	329552.229 590973.018	47.908
A13	329524.818 591012.309	12.010
A14	329515.198 591005.119	43.561
A15	329479.223 590980.556	20.559
A16	329489.722 590962.880	5.191
A17	329485.215 590960.304	5.580
A18	329485.831 590954.758	4.585
A19	329487.622 590950.537	32.631
A20	329500.539 590920.571	4.705
A21	329502.325 590916.218	14.263

S(1Cc)=4271.35mp P=292.252m

Parcela (C1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi
	X [m] Y [m]	D(i,i+1)
1	329537.174 590969.551	2.098
2	329538.902 590970.741	38.314
3	329517.168 591002.294	4.292
4	329513.611 590999.893	2.994
5	329511.924 591002.366	4.283
6	329515.456 591004.789	0.382
7	329515.240 591005.104	11.885
8	329525.008 591011.874	47.427
9	329552.025 590972.895	12.040
10	329542.412 590965.646	4.113
11	329540.079 590969.033	2.060
12	329538.442 590967.783	2.176

S(C1)=587.43mp P=132.062m

Parcela (C2)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi
	X [m] Y [m]	D(i,i+1)
29	329514.745 590919.122	7.920
30	329511.937 590911.717	2.700
31	329509.412 590912.674	7.920
32	329512.220 590920.079	2.700

S(C2)=21.38mp P=21.240m

A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Cc	4271	Teren intravilan împrejmuit cu gard metalic.
Total		4271.00	
B. Date referitoare la construcții			
Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	
C1	CAS	587.43	Hala, constructie din caramida. S desfășurată = 587 mp
C2	CA	21.38	Cabina portar, S desf. = 21 mp
Total		608.81	
Suprafața totală măsurată a imobilului = 4271 mp Suprafața din acte = 4550 mp			
Executant: Ing. Adrian LAPUȘNEANU		INSPECTOR:	
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.		Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuire numărului cadastral	
Semnătura și ștampila		Data:	
Data: iulie 2017		Ștampila BCPI	

FairValue Consulting SRL

Str. Sfântul Spiridon nr. 7, Sector 2, București

040 21 322 71 06 / +40 21 322 71 07

office@fvalue.ro ; www.fvalue.ro

FairValue^{CONSULTING}

Nr. raport: 104629/12.07.2018

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Bucuresti, Str. Azuga Nr. 34, Sector 2

Client si Utilizator: SOCIETATEA DE UTILAJ TRANSPORT AZUGA SA - prin BFJ

CONSULTING GROUP SPRL

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate sau citate, integral sau parțial, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul prealabil în scris al FairValue Consulting, al clientului și al utilizatorului desemnat

12.07.2018

Către: SOCIETATEA DE UTILAJ TRANSPORT AZUGA SA - PRIN BFJ
CONSULTING GROUP SPRL

Referitor la: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 4271 mp, situat în București,
Str. Azuga Nr. 34, Sector 2.

Urmare a solicitării utilizatorului, am procedat la evaluarea activului indicată mai sus. Am efectuat inspecția activului, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a activului.

Scopul evaluării: Estimarea valorii de piață a terenului în vederea atestării, constituirii și întabularii dreptului de proprietate – conform solicitării utilizatorului. În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, în ipoteza specială că acest drept este deținut de către SOCIETATEA DE UTILAJ TRANSPORT AZUGA SA – în faliment.

Fairvalue Consulting, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatorul autorizat EPI, EBM, Enache Valentin, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 12441, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2018.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra terenului descris în acest raport, la 12.07.2018, este:

465.500 EUR, echivalent a 2.169.600 LEI

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a terenului. Cladirile nu fac obiectul prezentei evaluări.

Cu deosebită considerație,
Enache Valentin – MTA
Evaluator Autorizat EPI, EBM

Stan Anuta
Director Fairvalue Consulting SRL



Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	4
2. Certificarea evaluării	6
3. Termenii de referință ai evaluării	7
Identificarea și competența evaluatorului	7
Obiectul evaluării	7
Adresa proprietății	7
Scopul evaluării	7
Clientul și Utilizatorul raportului	7
Proprietar	7
Drepturi de proprietate evaluate	7
Baza de evaluare	7
Tipul valorii estimate	7
Data evaluării	8
Data raportului	8
Inspekția proprietății	8
Moneda în care se exprimă valoarea estimată	8
Conformitatea evaluării cu SEV	8
Procedura de evaluare	9
Natura și sursa informațiilor	9
Responsabilitatea față de terți	9
Ipoteze	10
Ipoteze speciale	11
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	11
4. Prezentarea datelor	13
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	13
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	13
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	13
Informații despre amplasament. Descrierea terenului	13
Descrierea amenajărilor și construcțiilor	15
Date privind impozitele și taxele	15
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	15
Analiza pieței imobiliare	15
5. Analiza datelor și concluziilor	22
Cea mai bună utilizare	22
Metoda comparației directe	24
Tehnica extracției	25
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	26
6. Anexe	27

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator	SOCIETATEA DE UTILAJ TRANSPORT AZUGA SA - PRIN BFJ CONSULTING GROUP SPRL			
Data raportului de evaluare	12.07.2018			
Data inspecției	04.07.2018			
Data evaluării	12.07.2018			
Evaluator autorizat	Enache Valentin, Evaluator Autorizat EPI, EBM Legitimatie 12441			
Compania de evaluare	Fairvalue Consulting, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 20, Polița de asigurare de răspundere profesională 20555/04.01.2018			
Reprezentant – funcția	Stan Anuța – Director			
Tip proprietate	TEREN INTRAVILAN			
Adresa proprietății	Bucuresti, Str. Azuga Nr. 34, Sector 2			
Cod Postal	023409			
Cartier / amplasare	Zona mediana de est a Mun. Bucuresti, subzona Colentina - Doamna Ghica			
Utilități	Rețele edilitare la limita.			
Acces	Din Str. Azuga (conform documentelor)			
Suprafața teren	St = 4271 mp			
Proprietar/ Dreptul de proprietate	Considerat deplin. Evaluarea a fost realizata in ipoteza speciala ca dreptul de proprietate asupra terenului poate fi constituit si intabulat in favoarea SOCIETATEA DE UTILAJ TRANSPORT AZUGA SA – in faliment.			
Utilizare existentă	Teren intravilan			
Curs de schimb valutar	4,6607 LEI/EUR			
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată	465.500	EUR	2.169.600	LEI
Sarcini înregistrate	Nu se cunosc, nu s-a pus la dispozitia evaluatorului un extras de carte funciara. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este liber de sarcini, servituti si/sau litigii.			
Observații speciale	- Conform documentelor si inspectiei, pe teren exista 2 cladiri cu o suprafata construita la sol de 608,81 mp. Cladirile nu fac obiectul prezentei evaluari – solicitarea utilizatorului raportului. - Conform documentelor prezentate si anexate la raport, terenul nu este inregistrat in evidentele de cadastru si publicitate imobiliara. Evaluarea a fost intocmita la solicitarea utilizatorului raportului in ipoteza speciala ca dreptul de proprietate asupra terenului poate fi atestat, constituit si intabulat in favoarea SOCIETATEA DE UTILAJ TRANSPORT AZUGA SA – in faliment.			

	În certificatul de urbanism nr. 1218/73"A" din 19.10.2017 au fost menționate următoarele: Conform PUG Mun. București – imobilul se afla preponderent în subzona „L1A” și este parțial afectat (pe limita nord-estică) de subzona „V4” – spații verzi pentru protecția cursurilor de apă. De asemenea a fost notată mențiunea: „Pe terenul cu suprafața măsurată de 4271 mp, situat în zona nestructurată, se poate analiza amplasarea unor construcții, pe baza prevederilor unei documentații de urbanism PUZ elaborată, avizată și aprobată conform Legii Nr. 350/2001”. Prin urmare, valoarea de piață a fost estimată și este valabilă în condițiile în care nu există restricții de construire, sarcini și servituti, sau alte elemente care să afecteze dezvoltarea optimă a amplasamentului.
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate/ documentația cadastrală)	Nu este cazul.

2. Certificarea evaluarii

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- ✓ Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- ✓ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă din partea unor specialiști în alte domenii;
- ✓ Subsemnatul, Harsescu Sorin Alexandru, declar ca am inspectat personal terenul evaluat.

Enache Valentin
Evaluator Autorizat EPI, EBM



Harsescu Sorin Alexandru – Inspector
Membru Titular ANEVAR



3. Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea și competența evaluatorului	- FairValue Consulting - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizatia nr. 0020; - Enache Valentin - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 12441, specializările EPI, EBM; - Harsescu Sorin Alexandru – Inspector – Membru titular ANEVAR, cu legitimația nr. 13108.
Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - TEREN INTRAVILAN
Adresa proprietății	Bucuresti, Str. Azuga Nr. 34, Sector 2
Scopul evaluării	Estimarea <i>valorii de piață</i> a terenului, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor 2018, în vederea atestării, constituirii și intabularii dreptului de proprietate.
Clientul și Utilizatorul raportului	SOCIETATEA DE UTILAJ TRANSPORT AZUGA SA - PRIN BFI CONSULTING GROUP SPRL
Proprietar	SOCIETATEA DE UTILAJ TRANSPORT AZUGA SA– în faliment
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, în ipoteza specială că acest drept este deținut de către SOCIETATEA DE UTILAJ TRANSPORT AZUGA SA – în faliment. Nu se cunosc sarcini, nu s-a pus la dispoziția evaluatorului un extras de carte funciara. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este liber de sarcini, servituti și/sau litigii.
Baza de evaluare. Tipul valorii estimate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a <i>valorii de piață</i> a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017 – SEV 100 <i>Cadrul general</i> și SEV 104 <i>Tipuri ale valorii</i>. Conform acestui standard, <i>valoarea de piață</i> reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing

Metodologia de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018: SEV 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare* și GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*.

Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 12.07.2018, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Iulie 2018. Data evaluării este 12.07.2018.
Data raportului	12.07.2018
Inspecția proprietății	Inspecția a fost efectuată în data de 04.07.2018, de către evaluator autorizat Harsescu Sorin Alexandru, legitimație nr. 13108, în prezenta reprezentantului proprietarului, dnul. Stana Marius. Cu aceasta ocazie au fost preluate informații referitoare la terenul evaluat, au fost analizate schitele existente și s-a fotografiat proprietatea supusa evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.
Moneda în care se exprimă valoarea estimată	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (12.07.2018) este cel afișat de BNR, și anume 4,6607 lei/EUR.
Conformitatea evaluării cu SEV	Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a bunurilor 2018 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Valoarea terenului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: ✓ SEV 100 – Cadrul general ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ✓ SEV 102 - Implementare ✓ SEV 103 – Raportare ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Procedura de evaluare	Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost: ✓ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului; ✓ inspectia proprietății; ✓ stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului; ✓ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport; ✓ deducerea și estimarea ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama; ✓ analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării; ✓ aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportună/e pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.
Natura și sursa informațiilor	Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul terenului, respectiv: ✓ Certificat de urbanism nr. 1218/73"A" din 19.10.2017; ✓ Plan de amplasament si delimitare neavizat OCPI – Iulie 2017; ✓ Decizia Nr. 1174/10.12.1990 + Anexe; ✓ Proces verbal din 20.02.1995; ✓ Proces verbal de receptie nr. 82/04.11.2002; ✓ Sentina civila nr. 9005/31.10.2013; Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; ✓ Publicații privind piața imobiliară. ✓ Articole din presă Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client si proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și de către proprietarul terenului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client si Utilizator iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Ipoteze

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul terenului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor; solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

de publicare a acestuia;

- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale

- Conform documentelor și inspecției, pe teren există 2 clădiri cu o suprafață construită la sol de 608,81 mp. Clădirile nu fac obiectul prezentei evaluări – solicitarea utilizatorului raportului.
- Conform documentelor prezentate și anexate la raport, terenul nu este înscris în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară. Evaluarea a fost întocmită la solicitarea utilizatorului raportului în ipoteza specială ca dreptul de proprietate asupra terenului poate fi atestat, constituit și întabulat în favoarea SOCIETATEA DE UTILAJ TRANSPORT AZUGA SA.
- În certificatul de urbanism nr. 1218/73"A" din 19.10.2017 au fost menționate următoarele:
 - Conform PUG Mun. București – imobilul se află preponderent în subzona „L1A” și este parțial afectat (pe limita nord-estică) de subzona „V4” – spații verzi pentru protecția cursurilor de apă. De asemenea a fost notată mențiunea: „Pe terenul cu suprafață măsurată de 4271 mp, situat în zona nestructurată, se poate analiza amplasarea unor construcții, pe baza prevederilor unei documentații de urbanism PUZ elaborată, avizată și aprobată conform Legii Nr. 350/2001”. Prin urmare, valoarea de piață a fost estimată și este valabilă în condițiile în care nu există restricții de construire, sarcini și servituti, sau alte elemente care să afecteze dezvoltarea optimă a amplasamentului.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;

- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al Fairvalue Consulting și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și Utilizatorul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	Conform documentelor prezentate și anexate la raport, terenul nu este înscris în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară. Evaluarea a fost întocmită la solicitarea utilizatorului raportului în ipoteza specială ca dreptul de proprietate asupra terenului poate fi constituit și intabulat în favoarea SOCIETATEA DE UTILAJ TRANSPORT AZUGA SA – în faliment. Conform documentelor și inspecției, pe teren există 2 clădiri cu o suprafață construită la sol de 608,81 mp. Clădirile nu fac obiectul prezentei evaluări – solicitarea utilizatorului raportului.
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	○ Proprietatea este amplasată în Zona mediană de est a Mun. București, subzona Colentina - Doamna Ghica, zona cu destinație mixtă rezidențial - comercială. Amplasarea proprietății este prezentată în Anexa nr. 5 la prezentul raport. ○ Tipul zonei: Zona cu destinație mixtă rezidențial - industrială, cu terenuri libere, case/vile, spații industriale și logistice, spații comerciale stradale, etc ○ Accesul în zonă se realizează cu ajutorul mijloacelor de transport în comun și a autovehiculelor personale ○ Unități comerciale în apropiere: da ○ Unități de învățământ: da ○ Unități medicale: da ○ Instituții de cult: Da, Biserica ○ Sedii de bănci: da ○ Instituții guvernamentale: nu ○ Muze: Nu ○ Parcuri: da ○ Lacuri: da ○ Cursuri de apă: da ○ Altele: -
Informații despre amplasament.	Proprietatea este amplasată în Zona mediană de est a Mun. București, subzona Colentina - Doamna Ghica, zona cu destinație mixtă rezidențial - industrială.

Caracteristici fizice:

Suprafața terenului: S = 4271 mp

Deschiderea la stradă: 7,55 ml la Str. Azuga

- Dimensiuni: conform plan amplasament;
- Înclinare: plat
- Formă: neregulată
- Acces: din drum asfaltat – Str. Azuga;
- Utilități:

Rețea urbană de energie electrică: existentă – la limita

Rețea urbană de apă: existentă – la limita

Rețea urbană de termoficare: existentă

Rețea urbană de gaze: existentă – la limita

Rețea urbană de canalizare: existentă – la limita

Rețea urbană de iluminat stradal: existentă – la limita

- Alte observații: -

Caracteristici juridice:

- Utilizare legală: Rezidențial
- Servituți de trecere: Nu este cazul
- Restricții de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restricții existente: Nu este cazul

Caracteristici economice:

- Impozite asupra terenurilor: -
- Taxe locale de construire: -
- Avantaje fiscale: Nu este cazul

- În certificatul de urbanism nr. 1218/73"A" din 19.10.2017 au fost menționate următoarele:

Conform PUG Mun. București – imobilul se afla preponderent în subzona „L1A” și este parțial afectat (pe limita nord-estică) de subzona „V4” – spații verzi pentru protecția cursurilor de apă. De asemenea a fost notată mențiunea: „Pe terenul cu suprafața măsurată de 4271 mp, situat în zona nestructurată, se poate analiza amplasarea unor construcții, pe baza prevederilor unei documentații de urbanism PUZ elaborată, avizată și aprobată conform Legii Nr. 350/2001”. Prin urmare, valoarea de piață a fost estimată și este valabilă în condițiile în care nu există restricții de construire, sarcini și servituți, sau alte elemente care să afecteze dezvoltarea optimă a amplasamentului.

Descrierea amenajărilor și construcțiilor	Teren liber de construcții.
Date privind impozitele și taxele	Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotărâri ale consiliilor locale.
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății sunt disponibile în Contractul de vânzare-cumpărare pus la dispoziție: - Data: - - Vânzător: - - Preț vânzare: -
Analiza pieței imobiliare.	Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PASI:

- | | |
|----------|--|
| Pasul 1. | Definirea produsului imobiliar
(analiza productivității proprietății) |
| Pasul 2. | Delimitarea pieței specifice
(aria pieței și aria competitivă) |
| Pasul 3. | Analiza cererii |
| Pasul 4. | Analiza ofertei
(investigarea și previziunea concurenței) |
| Pasul 5. | Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă |
| Pasul 6. | Previziunea absorbției proprietății subiect în piață
(conceptele penetrării de piață) |

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În aceasta prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evaluată este de tip teren liber.

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial.

Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă este pentru utilizare rezidențial - colectivă. În această zonă, pentru celelalte utilizări practic nu există o cerere alternativă permisă (conform certificat de urbanism anexat).

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizați o serie de factori:

- *Tipul proprietatii imobiliare:* teren construit; Cladirile nu fac obiectul prezentei evaluari;
- *Caracteristicile proprietatii imobiliare:*
 - *Modul de ocupare/utilizare:* in majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, in cazul inchirierii, de un singur chirias;
 - *Baza de clienți (potențialii utilizatori):* marea majoritate a cazurilor clientii sunt persoanele juridice dar sunt situatii cand exista un interes si din partea persoanele fizice;
 - *Calitatea terenului de fundare:* nu avem cunostinta de documente/informatii/date din care sa rezulte existenta unor probleme legate de natura terenului de fundare;
 - *Utilitati disponibile: retelele edilitare la limita;*
 - *Forma si deschidere :* neregulata;
- *Aria pieței:* locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare in zona de est a Capitalei.
- *Proprietăți substitut disponibile:* au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita;
- *Proprietăți complementare:* sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unitati comerciale, unitati de invatamant, gradinite, unitati medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de banci, institutii de cult;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei (preponderent industrial), putem afirma ca piata specifica proprietatii subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare rezidential - colectiva, situate in zona mediana de est a Mun. Bucuresti, subzona Colentina - Doamna Ghica.

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/

utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.*

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Pentru acest tip de proprietati nivelul cererii solvabile a înregistrat o usoara crestere în ultima perioadă, evoluția fiind antrenată de diminuarea efectelor crizei economice, creșterea interesului investițional și mărirea nivelului creditării.

Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice și mai rar din partea persoanelor fizice. Cererea fiind determinată de nevoia dezvoltării de noi imobile care să satisfacă dorințele proprietarilor.

Prețul terenurilor a suferit cea mai mare corecție de preț din întreaga piață imobiliară, după criza recentă. Vizate cu precădere de speculatori, înainte de 2007, terenurile au provocat cele mai mari pagube în portofoliile investitorilor: nu în puține situații, valoarea le-a scăzut chiar cu 80%. Terenuri mici amplasate în zone bune ale localității, suprafețe mai mari din împrejurimi sau loturi de casă de la periferie, toate s-au devalorizat masiv, în ultimii șapte ani. Însă lucrurile încep să se îndrepte, și pe acest segment – odată cu dezmortirea pieței rezidențiale și a celei a clădirilor de birouri, terenurile au reînceput să fie căutate. Prețurile sunt, în continuare, departe de cele anterioare crizei, însă acest lucru este benefic pentru o piață stabilă, subliniază specialiștii.

Categorie importantă într-o piață imobiliară sănătoasă, dezvoltatorii de mici dimensiuni au intrat din nou în joc, investind deocamdată prudent. Cei care cumpără zilele acestea sunt exclusiv cei interesați să dezvolte un proiect în viitorul apropiat, astfel că analizează mult mai atent caracteristicile unui teren. Numărul tranzacțiilor a urcat simțitor față de anii trecuți, prețurile încă scăzute fiind unul dintre cei mai importanți factori.

„Spre deosebire de perioada din 2007 - 2008, cumpărătorii nu mai caută terenurile speculativ, ci își îndreaptă atenția către zonele care oferă un potențial crescut de construire și coeficienți de urbanism cerți. Raportat la piața imobiliară, considerăm că terenurile reprezintă

investiția cu cel mai mare potențial de creștere”, spune Răzvan Cuc, Director Regional RE/MAX România.

Localitățile în care au început investițiile în proiecte rezidențiale, sunt primele care au consemnat o creștere semnificativă a vânzărilor de terenuri, arată studiile companiilor imobiliare locale. Luând în calcul evoluția pozitivă a economiei, stabilizarea prețurilor locuințelor, accesibilitatea ofertelor de creditare și revenirea cererii pe segmentul rezidențial, specialiștii estimează că piața terenurilor va continua să crească și pe parcursul acestui an.
(sursa: <http://media.imopedia.ro>)

În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca în trecut: o mică parte dintre cumpărători au resurse financiare și intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contracteze un credit bancar.

La capitolul criterii de selecție a unui proprietat de acest tip, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța accesul la facilitățile/utilitățile disponibile. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se poziționează dimensiunea și forma amplasamentului.

Concluzii privind *Cererea solvabilă* specifică pentru acest tip de proprietate:

- *Cererea pentru cumpărare* – cererea solvabilă înregistrează o creștere încurajată de evoluția pozitivă a economiei și existența programelor de finanțare bancară.
- *Cererea pentru închiriere* – nu există informații în acest sens.
- *Potențialii cumpărători*: cererea solvabilă vine în principal din partea persoanelor juridice.
- *Interesul investitional*: există și este în continuă creștere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situația juridică este clară iar coeficienții urbanistici sunt generosi;
- *Preferințele manifestate pe piață*: în principal sunt solicitate unitățile cu suprafețe plane, forme regulate și deschideri care să permită accesul facil, amplasate în zone bine echipate dpdv edilitar;
- *Dimensiunea proprietatii*: amplasamentele cu suprafețe mai mici au o mai mare căutare în detrimentul celor cu suprafețe mari.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ultima perioadă s-a înregistrat o ușoară scădere a ofertei, în timp ce numărul tranzacțiilor a înregistrat un trend ușor ascendent, oferta fiind formată nu doar din terenuri libere, ci și din unele amplasamente construite, dar la care construcțiile urmează să fie demolate. Eforturile de prospectare a potențialilor cumpărători sunt mai intense, având ca efect diminuarea perioadei necesare procesului de vânzare/cumpărare.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

- oferta de vânzare – suficientă, așezată pe un trend descendent. Nu sunt semne care să aducă o schimbare;
 - oferta de închiriere – nu sunt informații;
 - stocul total disponibil – mic, aflat în scădere;
 - volumul de livrări așteptate: nu sunt așteptate;
 - prețurile solicitate pentru vânzare* – între 100-200 EUR/mp
 - marja de negociere la vânzare (oferte mature): între 5-15%
- Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția).

** variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafața, acces, indicatori urbanistici, amenajări exterioare, împrejurimi, etc;*

În anexele 2 și 5 sunt prezentate informațiile de piață (oferte de vânzare) colectate din piața specifică pentru proprietatea subiect.

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

În ce privește **vanzarea**, piața este caracterizată printr-o cerere aflată într-o ușoară creștere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piață este uneori numită **pieță a vânzătorilor**, intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „impune” prețul).

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind încurajată de evoluția pozitivă a economiei, creșterea încrederii mediului de afaceri și existența programelor de finanțare bancară. O traiectorie ascendentă se profilează la orizont și pentru viitor, evidențiind astfel încrederea în încredere tot mai mare în economia națională.

Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menține într-o ușoară creștere pe termen scurt și mediu.

Conform analizei realizate timpul mediu de expunere a unei proprietăți substituit este de 6-9 luni atunci când vorbim despre vânzare, în timp ce pentru închiriere nu au fost identificate informații relevante în piața specifică proprietății subiect.

5. Analiza datelor și concluziilor

Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în Zona mediana de est a Mun. Bucuresti, subzona Colentina - Doamna Ghica.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	nu	-	-	-
Comercial	nu	-	-	-
Rezidențial	da	da	da	da

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății construite este cea rezidențială.

Ca urmare, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea actuală, de *teren pentru dezvoltări cu destinație rezidențial - colectivă*. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite)

Metode de evaluare

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Având în vedere informațiile disponibile s-a optat pentru una dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevăzute în GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, respectiv metoda comparației.

**Metoda
comparației
directe**

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemanările și deosebirile între loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții).

Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între 100-200 EUR/mp.

În metoda comparației directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare. Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivatie), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În anexa nr. 1 este prezentată procedura de aplicare a metodei și *Grila comparațiilor de piață*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

465.500 EUR, echivalent 2.169.600 LEI

Tehnica extractiei Pentru aplicarea metodei extractiei, costul de inlocuire net al constructiei – adica valoarea contributiei constructiei – se scade din pretul total de vanzare al proprietatii, pentru a se afla valoarea terenului.

Extractia este utilizata pentru a estima valoarea terenului proprietatilor construite din zonele rurale si a proprietatilor ale caror constructii contribuie foarte putin la valoarea totala a terenului.

Extractia este o tehnica prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin deducerea valorii contributiei constructiilor, estimata deseori prin costul de inlocuire net. Valoarea ramasa reprezinta valoarea terenului. Vanzarile din zonele rurale sunt in mod frecvent analizate astfel, deoarece constructiile amplasamentului au o contributie minima, comparativ cu valoarea terenului.

Din cauza lipsei informatiilor de pe piata specifica din zona evaluata, tehnica extractiei nu s-a aplicat.

Analiza
rezultatelor și
concluzia asupra
valorii

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:

Metoda comparației directe = 465.500 EUR

Tehnici alternative – tehnica extracției = NU s-a aplicat

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul *criteriul adecvării* am constatat că preponderent acest tip de proprietate se tranzacționează în detrimentul închirierii, fiind achiziționat preponderent în scopul dezvoltării imobiliare din punct de vedere industrial de către proprietari. Dpdv al criteriului adecvării abordarea selectată este metoda comparației directe.

Luând în calcul *criteriul preciziei* și al *cantității de informații* am concluzionat că informațiile utilizate în cadrul metodei comparației directe conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informațiilor de piață disponibile fiind mare.

În aceste condiții cea mai potrivită metodă este analiza pe perechi de date din cadrul metodei comparației directe. Această metodă îndeplinește *criteriul preciziei* și *criteriul cantității și calității informațiilor*.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este metoda comparației directe, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund):

465.500 EUR, echivalent 2.169.600 LEI

la cursul valutar de 4,6607 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.

6. Anexe

Anexa 1 – Prezentarea evaluatorului

Prezentă pe piață începând cu 2005, FairValue oferă servicii profesionale de evaluare și consultanță financiară.

Certificări :

- ⇒ evaluări întocmite conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor
- ⇒ membru corporativ ANEVAR (autorizație numărul 0020)
- ⇒ companie atestată ASF pentru evaluarea societăților comerciale
- ⇒ firmă "regulated by RICS" (Royal Institution of Chartered Surveyors)

Risc management:

- ⇒ polițe individuale de asigurare profesională a evaluatorilor în limita a minim 10.000 Euro
- ⇒ poliță de asigurare pentru răspundere profesională a companiei în limita a 1.000.000 Euro

Servicii oferite

Evaluare:

- ⇒ Proprietăți imobiliare
- ⇒ Mașini, echipamente, instalații, stocuri
- ⇒ Întreprinderi și participații la întreprinderi
- ⇒ Instrumente financiare
- ⇒ Active necorporale

În scopul:

- ⇒ tranzacționării
- ⇒ garantării împrumuturilor
- ⇒ raportării financiare
- ⇒ impozitării
- ⇒ fuziunii/divizării
- ⇒ delistării de la bursă etc.

Echipa

- ⇒ 60 evaluatori membri titulari ANEVAR în toată țara:
- ⇒ Printre evaluatorii FairValue sunt:
 - ✓ Membri Acreditați ANEVAR (MAA)
 - ✓ Evaluatori recunoscuți la nivel european (Recognised European Valuers – REV TEGoVA)
 - ✓ Membri RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)
- ⇒ Promptitudine și operativitate:
 - ✓ Sistem privat de comunicații securizat
 - ✓ Aplicație securizată pentru bănci în vederea monitorizării datelor utilizate în procesul de evaluare a garanțiilor și acces la raportul de evaluare în format electronic

Experiență

- ⇒ Peste 12 ani de activitate
- ⇒ Mai mult de 70.000 de rapoarte de evaluare pentru proprietăți imobiliare
- ⇒ Peste 30.000 de rapoarte de evaluare pentru echipamente și bunuri mobile și evaluări de afaceri

Anexa 2 – Metode de evaluare - Metoda comparației directe

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului.

Comparația directă poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării. Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.

Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și priveliștea.

Etapele sunt următoarele:

- 1) Sunt colectate date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active;
- 2) Identificarea asemănărilor și diferențierile dintre aceste date;
- 3) Sortarea informațiilor în funcție de relevanța lor;
- 4) Ajustarea prețurilor comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect;

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. **Planificarea** – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.

2. **Colectarea** – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încredințate.

3. **Analiza** – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. **Diseminarea** – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

- În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fisei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.
- Proprietățile imobiliare prezentate în fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER

	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Suprafata (mp)	4271,00 mp	1016,00 mp	5300,00 mp	898,00 mp	3700,00 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	160 €/mp	200 €/mp	106 €/mp	145 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Colentina - Doamna Ghica	Colentina - Fundeni	Colentina, Doamna Ghica	Colentina - Fundeni	Colentina - Fundeni - Benzinarie Mol - plan secund
		locatie similara	locatie similara	locatie similara	locatie similara
SUPRAFATA (mp)	4271,00 mp	1016 mp	5300 mp	898 mp	3700 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	rezidential - colectiva POT max 45%, CUT max = 1,3	rezidential - colectiva POT max 45%, CUT max = 1,3	rezidential - colectiva POT max 70%, CUT max = 3	rezidential - colectiva POT max 20%, CUT max = 0,7	rezidential - colectiva POT max 20%, CUT max = 0,7
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	toate la limita	toate la limita	toate la limita	toate la limita	toate la limita
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	neregulata, D = 7 ml	regulata, D = 20 ml	neregulata, D = 50 ml	neregulata, D = 50 ml, acces drum servitute	regulata, D = 125 ml

Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ului oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER

	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Suprafata (mp)	4271,00 mp	2500 mp	4600 mp	4612 mp	975 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	100 €/mp	158 €/mp	150 €/mp	185 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Colentina - Doamna Ghica	Colentina - Dragonul Rosu	Colentina - Zona Fundeni	Colentina - Lac	Colentina - Lac - Fundeni
		Locatie similara	Locatie similara	Locatie similara	Locatie similara
SUPRAFATA (mp)	4271,00 mp	2500 mp	4600 mp	4612 mp	975 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	rezidential - colectiva POT max 45%, CUT max = 1,3	Rezidential - colectiva	Rezidential - colectiva	Rezidential - colectiva	Rezidential - colectiva
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	toate la limita	toate la limita	toate la limita	toate la limita	toate la limita
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	neregulata	regulata, drum asfaltat	neregulata, dubla deschidere drum asfaltat	regulata, drum asfaltat	regulata, dubla deschidere drum asfaltat

Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ului oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (mp)	4271 mp	1016 mp	5300 mp	898 mp	3700 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		160 €/mp	200 €/mp	106 €/mp	145 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din preț specific (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Quantum ajustare (€/mp)		-24,0 €/mp	-30,0 €/mp	-15,9 €/mp	-21,8 €/mp
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		136 €/mp	170 €/mp	90 €/mp	123 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		136 €/mp	170 €/mp	90 €/mp	123 €/mp
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	Similar	Similar	Similar	Similar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		136 €/mp	170 €/mp	90 €/mp	123 €/mp
CONDITII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		136 €/mp	170 €/mp	90 €/mp	123 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		136 €/mp	170 €/mp	90 €/mp	123 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		136 €/mp	170 €/mp	90 €/mp	123 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
LOCALIZARE	Colentina - Doamna Ghica	Colentina - Fundeni	Colentina - Doamna Ghica	Colentina - Fundeni	Colentina - Fundeni - Benzarie Mol - plan secund
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie similara	locatie similara
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		136 €/mp	170 €/mp	90 €/mp	123 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	4271 mp	1016 mp	5300 mp	898 mp	3700 mp
Quantum ajustare (%)		-15%	0%	-15%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		-20 €/mp	€/mp	-13 €/mp	€/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	rezidential - colectiva POT max 45%, CUT max = 1,3	rezidential - colectiva POT max 45%, CUT max = 1,3	rezidential - colectiva POT max 70%, CUT max = 3	rezidential - colectiva POT max 20%, CUT max = 0,7	rezidential - colectiva POT max 20%, CUT max = 0,7
Quantum ajustare (%)		0%	-20%	20%	20%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	-34 €/mp	18 €/mp	25 €/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	toate la limita	toate la limita	toate la limita	toate la limita	toate la limita
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	neregulata, D = 7 ml	regulata, D = 20 ml	neregulata, D = 50 ml	neregulata, D = 50 ml, acces drum servitute	regulata, D = 125 ml
Quantum ajustare (%)		-5%	-15%	20%	-25%
Quantum ajustare (€/mp)		-7 €/mp	-26 €/mp	18 €/mp	-31 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		-20%	-35%	25%	-5%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-27 €/mp	-60 €/mp	22 €/mp	-6 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		109 €/mp	111 €/mp	112 €/mp	117 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		109	111	112	117
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	27 €	60 €	49 €	55 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	20%	35%	55%	45%
Numarul de ajustari	(buc.)	2	2	3	2
VALOARE DE PIATA* :	109 €/mp	465.500 €	, echivalent a	2.169.600 lei	

* Conform GEV 630/art.53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Cl.A), care este cea mai apropiata

Curs valutar BNR

dpd, fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului caruia s-au efectuat cele mai mici ajustari

4.8607 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un pret estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII

Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pr: niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de pozitionare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A - Colentina - Fundeni - locație similară

Co_B - Colentina, Doamna Ghica - locație similară

Co_C - Colentina - Fundeni - locație similară

Co_D - Colentina - Fundeni - Benzinarie Moli - plan secund - locație similară

Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de pret pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:

Co_A, cu suprafața mai mică, primește o justare de -15%

Co_B - nu necesită ajustări

Co_C, cu suprafața mai mică, primește o justare de -15%

Co_D - nu necesită ajustări

Astfel, pentru «suprafață» s-au aplicat ajustări comp. A, C, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similară cu proprietatea evaluată, rezidențial - colectivă. Pentru comparabila A nu s-a acordat ajustare - indicatorii urbanistici sunt similari cu proprietatea evaluată. Comparabilă B a fost considerată superioară (indicatori urbanistici mai mari) și a fost ajustată în baza unei perechi de date între comp. B și A. Comparabilele C și D au fost considerate inferioare (indicatori urbanistici mai mici) și au fost ajustate în baza unei perechi de date între comp. A și D.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co_A - asfaltat - similar

Co_B - asfaltat - similar

Co_C - asfaltat - similar

Co_D - asfaltat - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.

Co_A - drept - similar

Co_B - drept - similar

Co_C - drept - similar

Co_D - drept - similar

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre topografia (relieful) comparabilelor și cea a proprietății subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE

Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate publicitar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puturi de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, funcționând cu alte resurse (lemn, pești, en el, GPL etc), să conducă la rezolvarea acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară.

Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A - toate la limita - similar

Co_B - toate la limita - similar

Co_C - toate la limita - similar

Co_D - toate la limita - similar

Nivelul ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un teren ce dispune de o echipare edilitară diferită față de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE

Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și forme terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime deasă, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

A: regulată, D = 20 m - superior (-5 %); B: neregulată, D = 50 m - sup; C: neregulată, D = 50 m, acces dr; D: regulată, D = 125 m - superior (-25 %)

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIT

Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului.

Asadar, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.

Co_A - nu este cazul - similar

Co_B - nu este cazul - similar

Co_C - nu este cazul - similar

Co_D - nu este cazul - similar



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

PRIMAR GENERAL

Nr.: 178017 120.10. 2026

REFERAT DE APROBARE

privind eliberarea Certificatului de Atestare a Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor în baza prevederilor H.G.R. nr. 834/1991 aflate în patrimoniul SOCIETĂȚII DE UTILAJ TRANSPORT AZUGA S.A, pentru amplasamentul în suprafață de 4.271,00 mp, situat în București, Str. Azuga nr. 34, sector 2

Prin Decizia Civilă nr. 2534/17.05.2020 definitivă pronunțată de Tribunalul București Secția a VI a, Municipiul București a fost obligat la emiterea Certificatului de Atestare a Dreptului de Proprietate asupra terenului situat pe strada Azuga nr.34, sector 2, București în suprafață de 4.271 m.p.

Conform adresei nr. 79/25.01.2017 lichidatorul judiciar BFC CONSULTING GROUP S.P.R.L. al Societății de Utilaj Transport Azuga S.A. aflată în faliment, desemnat prin Sentința Civilă nr. 9005/31.10.2013, pronunțată de Tribunalul București Secția a VII a Civilă în dosarul nr. 7980/299/2008, Municipiul București a fost somat la eliberarea Certificatului de Atestare a Dreptului de Proprietate asupra terenurilor în baza prevederilor H.G.R. nr. 834/1991 pentru terenul în suprafață de 4.271 m.p. situat în București, strada Azuga nr. 34, sector 2.

Comisia pentru verificarea și avizarea documentațiilor întocmite de societățile comerciale cu capital de stat în baza H.G.R. nr. 834/1991, întrunită în data de 12.02.2024 a analizat adresa nr. 17776/01.02.2024 a lichidatorului judiciar a Biroului Executor Judecătoresc Parvan Violeta, și Decizia Civilă nr.2534/17.05.2022 pronunțată în dosarul nr. 23468/302/2020, prin care obligă Municipiul București să emită certificatul de atestare a dreptului de proprietate pentru terenul în suprafață de 4.271 m.p. situat în str.Azuga nr.34, sector 2 și a hotărât că este necesar să se întocmească proiectul de hotărâre privind eliberarea Certificatului de Atestare a Dreptului de Proprietate asupra terenurilor în baza prevederilor H.G.R. nr. 834/1991 pentru terenul în suprafață de 4.271 m.p. situat în București, strada Azuga nr. 34, sector 2.

Având în vedere cele de mai sus, raportul de specialitate comun al Direcției Patrimoniu și Direcției Generale de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și în conformitate cu prevederile art. 129, alin (2) lit (c), art. 139 și art.198 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propun spre dezbaterea Consiliului General al Municipiului București proiectul de hotărâre privind eliberarea Certificatului de Atestare a Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor în baza prevederilor H.G.R. nr. 834/1991, pentru terenul în suprafață de 4.271 m.p. situat în București, strada Azuga nr.34, sector 2, aflat în patrimoniul Societății de Utilaj Transport Azuga S.A, la data înființării.

PRIMAR GENERAL,

CIPRIAN CIUCU



AVIZAT,
DIRECȚIA JURIDIC

Director executiv,
Adrian IORDACHE



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu

Direcția Generală Urbanism și Amenejarea Teritoriului

Număr D.P. 108594/26.06.2026

Număr D.G.U.A.T. 108594 /26.06.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind eliberarea Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor în baza prevederilor H.G.R. nr.834/1991 aflate în patrimoniu SOCIETĂȚII DE UTILAJ TRANSPORT AZUGA S.A. pentru amplasamentul în suprafață de 4.271 m.p., situat în București str.Azuga nr.34, sector 2

Potrivit datelor deținute de Direcția Patrimoniu Societatea de Utilaj Transport Azuga S.A. înființată prin Decizia Primăriei Municipiului București nr.1174/10.12.1990 deține în folosință terenul în suprafață de 4.271 m.p. situat în București, strada Azuga nr. 34, sector 2 și avea ca obiect de activitate transport marfă.

Pentru imobilul situat în București, strada Azuga nr. 34, sector 2, Societatea de Utilaj Transport Azuga S.A. a depus solicitare în vederea eliberării Certificatului de Atestare a Dreptului de Proprietate asupra terenurilor în baza prevederilor H.G.R. nr. 834/1991 pentru terenul în suprafață de 4.271 m.p.

Conform notei de constatare efectuată în teren de către Serviciul Cadastru în anul 2019 : "în teren imobilul este compus din teren pe care se regăsesc diferite construcții și platformă beton".

La data prezentei, conform datelor deținute, Societatea de Utilaj Transport Azuga S.A. este în procedură de faliment.

Prin adresa Autorității pentru Administrarea Activelor Statului înregistrată la Direcția Patrimoniu cu nr. 8924/2019 se precizează că: "solicitarea emiterii certificatelor de atestare nu poate fi justificată în perioada de faliment prin necesitatea derulării activității, conform dispozițiilor art. 1 din H.G.R. nr. 834/1991, singura activitate permisă de lege în această procedură fiind cea necesară lichidării patrimoniului în vederea acoperirii pasivului".

Ca urmare a verificării și analizării cererii Societății de Utilaj Transport Azuga S.A. a documentației depuse de aceasta și raportat la situația actuală, Comisia întrunită în ședință în datat de 24.04.2019 hotărât respingerea documentației. În analiza Comisiei s-a avut în vedere și faptul că societatea era în procedură de faliment și că aceasta nu și-a păstrat obiectul activității stabilit prin Decizia de înființare.

În anul 2020 a fost întocmit proiectul de hotărâre privind respingerea cererii Societății de Utilaj Transport Azuga S.A. cu privire la eliberarea Certificatului de Atestare a Dreptului de Proprietate asupra terenurilor în baza prevederilor H.G.R. nr. 834/1991 pentru terenul în suprafață de 4.271 m.p. situat în București, strada Azuga nr. 34, sector 2, ce a fost înaintat de către Direcția Patrimoniu pe circuitul de avizare. La nivelul anului 2022 proiectul de hotărâre a fost din nou redactat și înaintat pe circuitul de avizare

Prin Decizia Civilă nr. 2534/17.05.2020 definitivă pronunțată de Tribunalul București Secția a VI a, Municipiul București a fost obligat la emiterea Certificatului de Atestare a dreptului de proprietate asupra terenului situat pe strada Azuga nr.34, sector 2, București în suprafață de 4.271 m.p.

Conform adresei nr. 79/25.01.2017 lichidatorul judiciar BFC CONSULTING GROUP S.P.R.L. al Societății de Utilaj Transport Azuga S.A. aflată în faliment, desemnat prin Sentința Civilă nr. 9005/31.10.2013, pronunțată de Tribunalul București Secția a VII a Civilă în dosarul nr. 7980/299/2008, Municipiul București a fost somat la eliberarea Certificatului de Atestare a Dreptului de Proprietate asupra terenurilor în baza prevederilor H.G.R. nr. 834/1991 pentru terenul în suprafață de 4.271 m.p. situat în București, strada Azuga nr. 34, sector 2.

Prin Somația Biroului Executorului Judecătoresc Pârvan Violeta înregistrată la Direcția Juridic cu nr. 17776/01.02.2024 și la Direcția Patrimoniu cu nr. 17776/07.02.2024 Municipiului București s-a pus în vedere ca, în termen de 10 zile de la comunicare să se conformeze întru totul titlului executoriu, în sensul de a elibera Certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului situat în **Str. Azuga, nr. 34, sector 2**, în caz contrar Municipiul București putând fi constrâns la îndeplinirea obligației prin aplicarea unor penalități de către instanța de judecată.

Comisia pentru verificarea și avizarea documentațiilor întocmite de societățile comerciale cu capital de stat în baza H.G.R.nr. 834/1991, întrunită în data de 12.02.2024 a analizat adresa nr. 17776/01.02.2024

a lichidatorului judiciar a Biroului Executor Judecătoresc Parvan Violeta, și Decizia Civilă nr.2534/17.05.2022 pronunțată în dosarul nr. 23468/302/2020, prin care obligă Municipiul București să emită certificatul de atestare a dreptului de proprietate pentru terenul în suprafață de 4.271 m.p. situat în str.Azuga nr.34, sector 2 și a hotărât că este necesar să se întocmească proiectul de hotărîre privind eliberarea Certificatului de Atestare a Dreptului de Proprietate asupra terenurilor în baza prevederilor H.G.R. nr. 834/1991 pentru terenul în suprafață de 4.271 m.p. situat în București, strada Azuga nr. 34, sector 2.

DIRECȚIA PATRIMONIU,
Director Executiv,

Mariana PERȘUNARU

Șef Serviciu Evidența Patrimoniu,
ing. Camelia MĂNDESCU

DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,

Arhitect Șef

Matei DAMIAN

Șef Serviciu Cadastru,
ing. DRAGOS RENAUD

Întocmit: Carmen Petre
Data: 26.06.2026

31
încheiată din 50/1980

DECIZIA Nr. 1174 din 10 decembrie 1990

Primăria Municipiului București;
Avînd în vedere nota de fundamentarea a Intreprinderii
Locale de Utilaj Transport Marfă București - Autobaza 4 - care
solicită transformarea în Societate Comercială pe Acțiuni;
În baza prevederilor Legii nr.15/1990 privind reorga-
nizarea unităților economice de stat ca societăți comerciale;
În temeiul Legii nr.5/1990 privind administrarea jude-
țelor, municipiilor, orașelor și comunelor, pînă la organizarea
de alegeri locale,

D E C I D E :

Art.1. - Începînd cu data de 1 ianuarie 1991, Intre-
prinderea Locală de Utilaj Transport Marfă București (I.L.U.T.M.B.
Autobaza 4 - se reorganizează în societate comercială pe acțiuni,
ca persoană juridică, cu denumirea, Societatea Utilaj Transport
Azuga - Societate pe Acțiuni denumită în continuare "S.U.T.-
AZUGA - S.A." cu sediul în București, Str. Azuga nr.34 Sector 2
obiectul de activitate și capitalul social inițial fiind prevă-
zute în anexa nr.1.

Societatea comercială pe acțiuni funcționează pe bază
de gestiune economică și autonomie financiară.

Art.2. - Societatea comercială pe acțiuni înființată
potrivit prezentei decizii se va organiza și funcționa în con-
formitate cu Statutul prevăzut în anexa nr.2 și cu legislația
în vigoare.

Art.3. - La data înființării societății comerciale
denumită "S.U.T.-AZUGA-S.A.", I.L.U.T.M.B. București - Autobaza 4 -
își încetează activitatea, activul și pasivul său urînd să fie
transferate la societatea comercială înființată pe baza prezentei
decizii.

Art.4. - Personalul care trece de la I.L.U.T.M.B. București
la societatea comercială "S.U.T.-AZUGA-S.A." se consideră transferat
în intervalul serviciului și salarizată pe baza...

sau transferat în funcții cu niveluri de salarizare mai mici.

Persoanelor devenite disponibile, urmare a înființării societății comerciale, li se vor oferi locuri de muncă corespunzătoare pregătirii și vor beneficia de prevederile alin.1.

Art.5. - Capitalul social inițial va fi modificat corespunzător pe baza reevaluării patrimoniului societății comerciale, care se va finaliza până la 15 ianuarie 1991.

Art.6. - Se numesc ca membrii în Consiliul împuterniciților statului, persoanele nominalizate în anexa nr.3.

Art.7. - Se numesc ca membrii în Consiliul de administrație al societății comerciale, persoanele nominalizate în anexa nr.4.

Art.8. - Anexele 1-4 fac parte integrantă din prezenta decizie.

Art.9. - La data prezentei decizii își încetează aplicabilitatea decizia nr.50/14.01.1980.

Art.10. - Direcția administrație locală de stat, Direcția generală a dezvoltării economico-sociale, Direcția generală a finanțelor publice și Societatea comercială pe acțiuni „S.U.T. AZUGA - S.A.” vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei decizii.



PRIMAR GENERAL,

SECRETAR,

ing. Viorel Nicolae

*Luferu cu originalul
care se afla in arhiva
Primăriei Municipiului
Bucuresti*



Red. LR
Dact. BM
2 ex.

SITUATIA DETERMINARII PATRIMONIULUI NET
pe baza elementelor cuprinse în prezent
în bilanțul unității

<u>A. Elemente de activ</u>	<u>Mii lei</u>
1. Mijloace fixe la valoarea rămasă	40.032
2. Mijloace circulante (exclusiv creanțe și decontări)	1.506
3. Creanțe certe (inclusiv decontări certe)	162
4. Atle active	
5. Mijloace și cheltuieli pentru investiții în curs (din conturile 910, 913, 915, 901, 902, 903, 904, 917, 920)	
TOTAL A (1+2+3+4+5)	41.700
<u>B. Elemente de pasiv</u>	
1. Obligații certe (din grupa B pasiv exclusiv soldul creditor al contului 432)	390
2. Obligații certe către personalul unității și organul ierarhic superior	962
3. Credite bancare (din grupa B pasiv)	
4. Creditori și furnizori pentru investiții	
5. Credite pentru investiții	5.500
6. Credite pentru pierderi	
TOTAL B (1+2+3+4+5+6)	6.852
C. <u>Patrimoniul net al unității economice la 30 iunie 1990 (A - B)</u>	33.180

NOTA: Reevaluarea conform H.945/1990 se încheie la data de 20.XI.1990

DIRECTOR,

CONTABIL SEF,

F I S A
privind eficiența activității societății comerciale

Indicatori	U.M.	1988	1989	1990 (prev.)	1991 (prev.)	1991 1990%
1. Venituri din activitatea economică	mil. lei	40,8	42,8	34,3	39,5	115,2
2. Cheltuieli aferente veniturilor	mil. lei lei/1000 lei venituri	32,4 794,1	34,3 801,4	30,1 875,5	31,2 789,9	103,7 90,2
3. Beneficii	mil. lei	8,4	8,5	4,2	8,3	197,6
4. Rentabilitate (3/2)	%	25,9	24,8	13,6	26,6	195,6
5. Număr personal din care:	persoane	242	256	202	180	89,1
- muncitori		235	244	195	175	89,7
6. Salariu mediu	lei/salarizat	3402	3406	3631	3889	107,1
7. Comerț exterior	mii \$					
- export						
- import						
- sold						
8. Productivitatea muncii	lei/salarizat	168595	167187	169801	219444	129,2
9. Investiții	mil. lei	15,1	10,2	1,3	1,2	66,7

DIRECTOR,

CONTABIL SEF,

ANEXA nr.3

la Decizia nr. _____ din _____

CONSILIUL IMPUTERNICITILOR STATULUI
PENTRU „SUT AZUGA - S.A.”



- | | | |
|----------------------------|--|---|
| 1. CIONTU TIBERIU | - Sef serv.urbanizare
și amenajarea terito-
riului | - Primăria
Sectorului 2 |
| 2. POPESCU ION | - Director | - Administrația
Domeniului
Public Sector 2 |
| 3. KHILADITIS HARILAU | - Director adjunct | - Intreprinderea
de Utilaj
Transport
București |
| 4. IONESCU CORNELIU | - Inginer | - Departamentul
Construcțiilor
de Mașini |
| 5. POPESCU GHEORGHE SCORIN | - Sef compartiment | - Senat |
| 6. BOLNAVU VASILIU | - Sef serviciu | - Intreprinderea
Mecanică Fină
București |
| 7. DUTSCU VASILE | - Director | - SUT AZUGA-S.A. |

x

x

x

ANEXA Nr.4

la Decizia nr. _____ din _____

CONSILIUL DE ADMINISTRATIE AL
SOCIETATII COMERCIALE "SUT AZUGA-S.A."

- | | |
|-----------------------|-------------------------|
| 1. DUTESCU VASILE | - Director |
| 2. FLOREA GHEORGHE | - Contabil sef |
| 3. COMIOSAN ANICA | - Tehnician normator |
| 4. BERCEA PETRE | - Sef formatie |
| 5. MANCIU ARISTOTEL | - Sef calcană |
| 6. ENESCU LILIANA | - Subinginer exploatare |
| 7. TAMASANU VALENTINA | - Impletat miscare |



LI:RO:TBBUC:2022:017.002534

ROMANIA
TRIBUNALUL BUCUREȘTI
SECȚIA A-VI-A CIVILĂ

Dosarul nr. 23468/302/2020

DECIZIA CIVILĂ NR. 2534

Ședința publică din data de 17 mai 2022
Completul constituit din:

PREȘEDINTE judecător Doina Dumitru

Judecător Sergiu Delcea

Grefier Maria Cristina Virșescu

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA JURIDIC

06 JUN. 2022

INTRARE
IEȘIRE

NR.

32164

Pe rol se află soluționarea cererii de apel formulate de apelanta-reclamantă SOCIETATEA DE UTILAJ TRANSPORT AZUGA SA împotriva Sentinței civile nr. 35/06.01.2021, pronunțată de Judecătoria Sectorului 5 București în dosarul nr. 23468/302/2020, în contradictoriu cu intimații-pârâți PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI și MUNICIPIUL BUCUREȘTI, având ca obiect *obligatia de a face*.

Dezbaterile orale au avut loc în ședința publică din data de 02.05.2022, fiind consemnate în încheierea de la acea dată care face parte integrantă din prezenta, când, instanța având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea pentru astăzi, data de 17.05.2022 și a decis următoarele:

TRIBUNALUL

Deliberând asupra cererii de apel, constată următoarele:

Prin sentința civilă nr. 35/06.01.2021 pronunțată de Judecătoria sectorului 5 București în dosarul nr. 23468/302/2020, a fost admisă excepția lipsei capacității procesuale de folosință a Primăriei Municipiului București, fiind respinsă cererea de chemare în judecată formulată de reclamantul Societatea de Utilaj Transport Azuga SA în contradictoriu cu acest pârât ca fiind introdusă împotriva unei persoane fără capacitate procesuală de folosință, a fost respinsă excepția lipsei calității procesuale pasive, invocată de pârâtul Municipiul București, ca neîntemeiată, iar pe fondul cauzei a fost respinsă acțiunea, ca neîntemeiată.

Pentru a se pronunța în acest sens, instanța de fond a reținut următoarele:

În fapt, prin Decizia nr. 1174/10.12.1990, emisă de Primăria Municipiului București, începând cu data de 01.01.1991, întreprinderea Locală de Utilaj Transport Marfă București - Autobaza 4 s-a reorganizat în societate comercială pe acțiuni, ca persoană juridică; cu denumirea Societatea Utilaj Transport Azuga, preluând activul și pasivul existent. Conform procesului verbal încheiat la data de 20.01.1995 (f.19), s-a constatat că fosta Autobaza 4, devenită SUT AZUGA SA, se identifică prin terenul în suprafață de 4.279 mp, situat în str. Azuga, nr.34, sector 2, București.

Reclamanta a întreprins demersuri în vederea obținerii certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului situat pe str. Azuga nr.34, sector 2, București, însă nu a primit răspuns favorabil la solicitările adresate, din partea Municipiului București, formulând astfel prezenta acțiune în justiție.

În drept, conform art.248, alin.1 Cod procedură civilă, instanța va analiza cu prioritate excepția lipsei capacității procesuale de folosință a Primăriei Municipiului București, invocată de pârâți, precum și excepția lipsei calității procesuale pasive, invocată de ambii pârâți.

Cu privire la excepția lipsei capacității procesuale de folosință a Primăriei Municipiului București, invocată de pârâți, instanța reține că, potrivit art.5, lit. hh) din Codul administrativ, primăria municipiului este o structură funcțională fără personalitate juridică și fără capacitate procesuală, cu activitate permanentă, care duce la îndeplinire hotărârile autorității deliberative și dispozițiile autorității executive, soluționând problemele curente ale colectivității locale, constituită din: primar, viceprimar, administratorul public, consilierii primarului sau persoanele încadrate la cabinetul primarului și aparatul de specialitate al primarului.

Stabilindu-se în mod expres lipsa capacității procesuale în privința primăriei Municipiului București, prin dispozițiile legale mai sus menționate, instanța constată că pârâta Primăria Municipiului București nu poate și parte în judecată nici în condițiile art.56, alin.2 Cod de procedură civilă.

Drept urmare, instanța va admite excepția lipsei capacității procesuale de folosință a Primăriei Municipiului București, invocată de pârâți și, drept consecință, va respinge cererea de chemare în judecată, formulată de reclamanta Societatea de Utilaj Transport Azuga SA, în contradicție cu pârâta Primăria Municipiului București, ca fiind introdusă împotriva unei persoane fără capacitate procesuală de folosință.

Față de această soluție, instanța constată că nu se mai impune analiza excepției lipsei calității procesuale pasive, invocată de pârâta Primăria Municipiului București.

Cu privire la excepția lipsei calității procesuale pasive, invocată de pârâta Municipiul București, instanța reține că, potrivit art.36 Cod procedură civilă, calitatea procesuală rezultă din identitatea dintre părți și subiectele raportului juridic litigios, astfel cum acesta este dedus judecării, existența sau inexistența drepturilor și a obligațiilor afirmate constituind o chestiune de fond.

Raportul juridic dedus judecării presupune că reclamanta s-a adresat Primăriei Municipiului București în vederea eliberării certificatului de atestare a dreptului de proprietate, fără a primi un răspuns la solicitarea sa.

Cum Primăria Municipiului București nu poate sta în judecată, neavând capacitate procesuală, astfel cum a fost arătat mai sus, calitatea procesuală pasivă aparține Municipiului București, ca unitate administrativ teritorială, reprezentată în justiție prin primar, conform art.109, alin.1 din Codul Administrativ. În mod evident, există mai multe autorități ale administrației publice locale, Consiliul General al Municipiului București fiind o autoritate deliberativă în acest sens, în timp ce Primarul Municipiului București este o autoritate executivă, însă aceste autorități sunt organe prin care funcționează unitatea administrativ teritorială, care are personalitate juridică și capacitate procesuală de a sta în judecată.

Conform art.5, lit. k) din Codul Administrativ, autoritatea publică este un organ de stat sau al unității administrativ-teritoriale care acționează în regim de putere publică pentru satisfacerea unui interes public.

Prin aceasta, autoritatea publică are capacitate administrativă și poate emite acte administrative, însă prezentul litigiu nu este unul de natură administrativă, ci unul civil, iar capacitatea administrativă a unei autorități publice cum este Consiliul General al Municipiului București nu exclude răspunderea juridică a unității administrativ teritoriale în cadrul căreia funcționează acest organ, în speță Municipiul București, astfel că nu se poate considera că Municipiul București nu are calitate procesuală pasivă numai pe considerentul că dispozițiile legale aplicabile în cauză prevăd eliberarea certificatului solicitat de reclamantă de către Consiliul General al Municipiului București.

Prin urmare, instanța va respinge excepția lipsei calității procesuale pasive, invocată de pârâta Municipiul București, ca neîntemeiată.

Pe fondul cauzei, instanța reține că, potrivit art.1, alin.1 din HG nr.834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, terenurile aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat la data înființării acestora, necesare desfășurării activității conform obiectului lor de activitate, se determină, pentru societățile comerciale înființate prin hotărâre a Guvernului, de către organele care, potrivit legii, îndeplinesc atribuțiile ministerului de resort, iar pentru societățile comerciale înființate prin decizia organului administrației locale de stat, de către autoritatea administrativă publică județeană.

Instanța reține că, în vederea eliberării certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra imobilului învedereat de reclamantă, nu este suficient ca terenul respectiv să fi făcut parte din patrimoniul societății la data înființării acesteia (condiție de altfel îndeplinită, conform procesului verbal mai sus arătat), ci trebuie dovedit că acest teren este necesar desfășurării activității conform obiectului său de activitate.

Or, conform procesului verbal al adunării creditorilor debitoarei reclamante, întocmit la data de 28.05.2014, la sediul lichidatorului judiciar al reclamantei aflate în procedura falimentului, depus la dosar de reclamantă (f.70-73), rezultă că s-a aprobat menținerea activității de închiriere a spațiilor de depozitare din imobilul situat în bd. Bucureștii Noi, nr.128, sector 1, pentru conservarea în condiții de funcționalitate a spațiilor, până la finalizarea procedurii de valorificare a bunurilor imobile, dat fiind necesitatea demarării procedurii de eliberare a titlurilor de proprietate și intabulare, care antrenează costuri, pe o perioadă mai îndelungată.

Așadar, contrar susținerilor reclamantei, nu se poate considera că menținerea activității de închiriere a spațiilor deținute de aceasta, situate pe terenul în cauză, este o activitate care face parte din obiectul său de activitate și pentru care este necesar terenul în speță, întrucât singurul scop pentru care se închiriază spațiile de depozitare este acela de conservare a acestor spații până la finalizarea procedurii de valorificare a bunurilor imobile. Practic, reclamanta urmărește obținerea certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului situat în str. Azuga nr.34, sector 2, București, numai pentru a putea ulterior valorifica acest teren în procedura falimentului, iar nu pentru a desfășura o activitate conformă scopului pentru care această societate a fost înființată.

Drept urmare, din moment ce nu a efectuat aceste demersuri anterior intrării în faliment, la acest moment, la care se analizează îndeplinirea condițiilor legale pentru eliberarea certificatului solicitat, se constată că nu este îndeplinită condiția ca terenul în cauză să îi fie necesar reclamantei pentru desfășurarea activității conform obiectului său de activitate.

Pentru aceste considerente, instanța va respinge cererea de chemare în judecată, formulată de reclamanta Societatea de Utilaj Transport Azuga SA, în contradictoriu cu pârâul Municipiul București, ca neîntemeiată.

Împotriva acestei sentințe a formulat apel reclamantul Societatea de Utilaj Transport Azuga SA, solicitând admiterea apelului, schimbarea în tot a sentinței apelate și admiterea cererii de chemare în judecată astfel cum a fost formulată.

În fapt, apelantul a arătat că în mod netemeinic și nelegal a fost admisă excepția lipsei capacității procesuale de folosință a Primăriei Mun. București, primăria prin primar având dreptul conform dispozițiilor art. 67 alin. 1 din Legea nr. 215/2001 să emită dispoziții cu caracter normativ sau individual. Arată de asemenea că toată corespondența a fost purtată cu primăria prin primar, precum și faptul că primăria este emitenta dispoziției contestate.

Pe fond, apelantul arată în esență că potrivit dispozițiilor art. 1 din HG 834/1991, îndeplinirea de către societate a condițiilor pentru emiterea certificatului de atestare a dreptului de proprietate trebuie să se aprecieze raportat la data înființării acestora.

Se mai arată că, deși ne-am raportat la data înființării acestora în condițiile în care a primit aprobarea Adunării Creditorilor, activitatea societății debitoare poate continua, evident ca o măsură de conservare a activelor, de împiedicare a degradării, de maximizare a averii și de eficientizare a măsurilor de lichidare.

Intimații au depus la dosar *întâmpinare*, prin care au solicitat respingerea apelului ca nefondat, arătând în esență că în condițiile în care societatea este în faliment din anul 2013, nu mai îndeplinește condițiile prevăzute de art. 1 din HG nr. 834/1991, nemaiputând desfășura nici un fel de activitate. Se mai arată că singura activitate permisă în această procedură este cea necesară lichidării patrimoniului în vederea acoperirii pasivului.

Tribunalul a încuviințat și administrat pentru ambele părți proba cu înscrisurile depuse la dosar.

Analizând sentința apelată prin prisma motivelor de apel și a dispozițiilor art. 480 C. proc. civ., tribunalul reține următoarele:

Potrivit art. 477 alin. 1 C. proc. civ., instanța de apel va proceda la rejudecarea fondului în limitele stabilite, expres sau implicit, de către apelant, precum și cu privire la soluțiile care sunt dependente de partea din hotărâre care a fost atacată.

Acest text legal transpune principiul de drept exprimat prin adagiul latin *tantum devolutum quantum appellatum*, potrivit căruia instanța de apel va proceda la o nouă judecată asupra fondului numai în limitele criticii formulate de apelant.

Prin cererea de apel formulată, apelanta a înțeles să critice atât soluția pronunțată în privința excepției lipsei capacității de folosință a pârâtului Primăria Mun. București, cât și soluția pronunțată asupra fondului cauzei.

În ceea ce privește excepția lipsei capacității procesuale de folosință a pârâtului Primăria Mun. București, tribunalul apreciază că susținerile apelantului nu sunt întemeiate.

Astfel, conform prevederilor art. 5 lit. hh) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, „primăria comunei, a orașului, a municipiului, a subdiviziunii administrative teritoriale este o structură funcțională fără personalitate juridică și fără capacitate procesuală cu activitate permanentă, care duce la îndeplinire hotărârile autorității deliberative și dispozițiile autorității executive, soluționând problemele curente ale colectivității locale, constituită din: primar, viceprimar, administratorul public, consilierii primarului sau persoanele încadrate la cabinetul primarului și aparatul de specialitate al primarului.”

Conform art. 96 din același act normativ, prevede că „(1) Unitățile administrativ-teritoriale sunt persoane juridice de drept public, cu capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu. (2) Unitățile administrativ-teritoriale, precum și subdiviziunile administrativ-teritoriale sunt subiecte juridice de drept fiscal, titulare ale codului de înregistrare fiscală și ale conturilor deschise la unitățile teritoriale de trezorerie, precum și la unitățile bancare. (3) Unitățile administrativ-teritoriale sunt titulare ale drepturilor și obligațiilor ce decurg din contractele privind administrarea bunurilor care aparțin domeniului public și privat în care acestea sunt parte, precum și din raporturile cu alte persoane fizice sau juridice, în condițiile legii.”

De asemenea, conform prevederilor art. 109 alin. 1 din același act normativ, „Reprezentarea în justiție a unităților administrativ-teritoriale (1). Reprezentarea în justiție a unităților administrativ-teritoriale se asigură de către primar sau de către președintele consiliului județean.”

Prin urmare, în condițiile în care potrivit dispozițiilor în vigoare la data formulării acțiunii, primăria nu are capacitate procesuală, aceasta aparținând unităților administrative prin primar, în mod corect a fost admisă de către instanța de fond excepția lipsei capacității procesuale de folosință a pârâtului Primăria Mun. București.

Susținerile apelantului în sensul că primăria ar aduce la îndeplinire dispozițiile primarului sau că întreaga corespondență ar fi fost purtată cu primăria, nu prezintă relevanță din perspectiva capacității procesuale de folosință, legiuitorul stabilind în mod expres și neechivoc faptul că unitatea administrativ teritorială este titulara drepturilor și obligațiilor ce decurg din raporturile cu alte persoane fizice sau juridice, și are capacitate procesuală de folosință.

În ceea ce privește fondul cauzei, tribunalul apreciază criticile apelantei ca fiind *fondute în parte*, pentru următoarele considerente:

Conform prevederilor art. 1 din HG nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat „Terenurile aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat la data înființării acestora, necesare desfășurării activității conform obiectului lor de activitate, se determina, pentru societățile comerciale înființate prin hotărâre a Guvernului, de către organele care, potrivit legii, îndeplinesc atribuțiile ministerului de resort, iar pentru societățile comerciale înființate prin decizia organului administrației locale de stat, de către autoritatea publică județeană.”

Art. 5 alin. (1) din același act normativ prevede că „Organele care, potrivit legii, îndeplinesc atribuțiile ministerului de resort, precum și autoritățile administrative publice județene vor elibera societăților comerciale certificate de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor, potrivit modelului stabilit de organele prevăzute la art. 2.”

Din interpretarea acestor dispoziții legale, rezultă că pentru emiterea certificatului de atestare a dreptului de proprietate este necesar, pe de o parte, ca terenul să se afle în patrimoniul societății la data înființării acesteia și pe de altă parte, acesta să fie necesar desfășurării activității, conform obiectului de activitate.

Instanța de fond a constatat ca fiind îndeplinită prima condiție, respectiv cea ca terenul să se fi aflat în proprietatea societății reclamante la data înființării acesteia, acest aspect nefiind contestat în apel de niciuna dintre părți.

Divergența există în cauză în legătură cu a doua condiție, respectiv dacă terenul ar trebui să fie necesar desfășurării activității la data înființării societății comerciale, astfel cum susține reclamantul, sau la data formulării cererii de emitere a certificatului de atestare a dreptului de proprietate, astfel cum susține pârâtul, și cum a reținut și instanța de fond.

În acord cu opinia apelantului – reclamant, tribunalul apreciază că sintagma *necesar desfășurării activității conform obiectului lor de activitate*, nu este o condiție care trebuie analizată la momentul formulării cererii de emitere a certificatului de atestare a dreptului de proprietate, din interpretarea art. 1 din HG nr. 834/1991 rezultând faptul că aceasta este strâns legată de teza I a articolului, referindu-se astfel la o situație de fapt existentă la data înființării societății și dobândirii dreptului de proprietate asupra imobilului.

În susținerea acestei opinii, tribunalul reține că o astfel de condiție nu este prevăzută de legiuitor la art. 5 din HG nr. 834/1991, unde se prevede obligația eliberării certificatului de atestare a dreptului de proprietate, și nici în Criteriile nr. 2665 din 28.02.1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat.

Astfel, art. 4 din Criterii stabilește verificările pe care trebuie să le realizeze Comisia constituită pentru stabilirea și evaluarea terenurilor, iar art. 14 stabilește documentațiile pe baza cărora urmează să se elibereze certificatul de atestare, nefiind menționată obligația pentru societate de a dovedi că la data formulării cererii terenul este necesar desfășurării obiectului său de activitate.

Pe de altă parte, tribunalul reține că dreptul de proprietate al reclamantului a fost constituit odată cu emiterea Deciziei nr. 1174/10.12.1990, eliberarea certificatului de atestare, presupunând doar stabilirea fizică și evaluarea terenului, neputând astfel să afecteze dreptul său de proprietate.

Mai mult, contrar celor reținute de instanța de fond, deschiderea procedurii falimentului față de reclamant nu presupune încetarea oricărei activități comerciale a acestuia, neexistând nicio dispoziție legală în acest sens.

Prin urmare, faptul că societatea era în procedura falimentului la data formulării cererii de emitere a certificatului de atestare a dreptului de proprietate nu reprezintă un motiv suficient pentru respingerea acțiunii.

În ceea ce privește capătul de cerere având ca obiect obligarea pârâtului la plata daunelor cominatorii corespunzătoare obligației de face conștând în eliberarea certificatului de atestare a dreptului de proprietate, în valoare de 10.000 lei/zi de la data comunicării acțiunii și până la momentul executării obligației, tribunalul reține că în cauză nu sunt aplicabile dispozițiile art. 906 C.proc.civ. întrucât în cazul neexecutării unei obligații de a face, penalitățile se aplică de către instanța de executare, dacă obligația nu este îndeplinită în termen de 10 zile de la comunicarea încheierii de încuviințare a executării silite. Această situație nu este însă incidentă în cauză, față de obiectul primului capăt de cerere, solicitarea reclamantului fiind prematură.

Pentru toate aceste considerente, tribunalul va admite apelul și va modifica sentința apelată, în sensul că va admite în parte cererea de chemare în judecată formulată în contradictoriu cu pârâtul Municipiul București și va obliga pârâtul Municipiul București să elibereze reclamantului certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului situat pe strada Azuga nr. 34, Sector 2 București, în suprafață de 4271 mp.

De asemenea, va respinge capătul de cerere având ca obiect plata daunelor cominatorii, ca neîntemeiat și va menține în rest sentința apelată, respectiv soluțiile cu privire la excepțiile invocate.

În temeiul art. 453 alin. 1 C.proc.civ., pârâtul va fi obligat la plata către reclamant a sumei de 3000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată, respectiv onorariu de avocat, în faza de fond.

În temeiul aceluiași dispoziții legale, intimatul va fi obligat la plata către reclamant a sumei de 3000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată, respectiv onorariu de avocat, în apel.

Instanța a procedat la reducerea cuantumului onorariului de avocat solicitat de apelantul – reclamant, la suma de 3000 de lei pentru fiecare fază procesuală, având în vedere admiterea în

parte a cererii de chemare în judecată, apreciind că suma de 3000 lei corespunde aceluia
desfășurate de reprezentantul ales al acestuia.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE

Admite apelul formulat de apelanta-reclamantă SOCIETATEA DE UTILITĂȚI
TRANSPORT AZUGA SA (J40/17/1991, CUI 2351474) cu sediul social în București
Bucureștii Noi nr. 128, sector 1, prin lichidator judiciar B.F.J. Consulting Group S.P.R.L.
sediul în București, str. Negoiu nr. 8, bl. D14, sc. 2, et. 2, ap. 30, sector 3, cu sediul procesual
ales la SCP Doru Trăilă & Asociații din București, Calea Griviței nr. 54, sector 1, împotriva
Sentinței civile nr. 35/06.01.2021, pronunțată de Judecătoria Sectorului 5 București în dosarul
nr. 23468/302/2020, în contradictoriu cu intimații-pârâți PRIMARIA MUNICIPIULUI
BUCUREȘTI și MUNICIPIUL BUCUREȘTI cu sediul în București, b-dul. Regina Elisabeta nr.
47, sector 5.

Modifică sentința apelată, în sensul că admite în parte cererea de chemare în judecată
formulată în contradictoriu cu pârâțul Municipiul București.

Obligă pârâțul Municipiul București să elibereze reclamantului certificatul de atestare a
dreptului de proprietate asupra terenului situat pe strada Azuga nr. 34, Sector 2 București, în
suprafață de 4271 mp.

Respinge capătul de cerere având ca obiect plata daunelor cominatorii, ca neîntemeiat.
Menține în rest sentința apelată.

Obligă reclamantul la plata către pârât a sumei de 3000 lei cu titlu de cheltuieli de
judecată, respectiv onorariu de avocat.

Obligă intimatul la plata către apelant a sumei de 3000 lei cu titlu de cheltuieli de
judecată, respectiv onorariu de avocat.

Cu drept de recurs în termen de 30 de zile de la comunicare, care se va depune la
Tribunalul București - Secția a VI-a civilă.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței, azi,
17.05.2022.

Președinte,
Judecător Doina Dumitru

Judecător,
Sergiu Delcea

Grefier,
Maria Cristina Virșescu

CONFORM CU
ORIGINALUL

Red DD 29.05.2022



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel București

BIROU EXECUTOR JUDECĂTORESC

PARVAN VIOLETA

București - 030602, B-dul Coposu Corneliu nr. 5, bl. 103, sc. C, et. 2, ap. 54, Sector 3 C.I.F. RO 21267958
iban: RO39 BREL 0002 0002 3722 0100 LIBRA INTERNET BANK - AG DECEBAL
tel: 021 320 80 89, 0723 675 002 fax: 021 320 80 89 executorparvan@gmail.com www.executorbucuresti.ro

Dosar de executare nr. 418/2023

Data 30.01.2024

COMERCIAL

W. P.
0302024

Catre,

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI	
DIRECTIA JURIDIC	
01 FEB. 2024	
INTRARE IESIRE	NR. 17776

MUNICIPIUL BUCURESTI

cu sediul in Bucuresti - 050013, B-dul Regina Elisabeta, nr. 47, Sector 5

Avand in vedere ca cererea de executare silita formulata de creditoarea **SOCIETATEA DE UTILAJ TRANSPORT AZUGA S.A. - in faliment, en bankruptcy, en faillite, CIF: 2351474**, cu sediul in Bucuresti - 012366, B-dul Bucurestii Noi, nr. 128, Sector 1 si cu sediul in Bucuresti - 031296, Calea Vitan, nr. 12, bl. V50B, sc. 1, et. 8, ap. 27, Sector 3, a fost incuviintata prin incheierea din data de 17.01.2024 a Judecatoriei SECTOR 5 BUCURESTI, fiind declansata urmarirea silita directa impotriva dumneavoastra, in baza titlului executoriu constand in **Decizia civila nr. 2534 pronuntata la data de 17.05.2022 de catre TRIBUNALUL BUCURESTI, SECTIA A VI-A CIVIL**, in dosarul nr. 23468/302/2020, in baza art. 888 coroborat cu art. 668 si art. 904 NCPC, emitem prezenta

SOMATIE

prin care va punem in vedere ca, **in termen de 10 zile** de la comunicarea prezentei, sa va conformati intru totul titlului executoriu mentionat mai sus, in sensul de a **elibera certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului situat pe strada Azuga nr. 34, sector 2, Bucuresti, in suprafata de 4271 mp.**

În cazul in care nu va conformati prezentei somatii, conform dispozitiilor art. 906 NCPC, puteti fi constrâns la îndeplinirea obligatiei prin aplicarea unor penalități, de către instanta de executare. Când obligatia nu este evaluabilă în bani, instanta sesizată de creditor îl poate obliga pe debitor, prin încheiere definitivă dată cu citarea părților, să plătească în favoarea creditorului o penalitate de la 100 lei la 1.000 lei, stabilită pe zi de întârziere, până la executarea obligației prevăzute în titlul executoriu. Atunci când obligatia are un obiect evaluabil în bani, penalitatea poate fi stabilită de instanță între 0,1% si 1% pe zi de întârziere, procentaj calculat din valoarea obiectului obligatiei. Acordarea de penalități în conditiile de mai sus, nu exclude obligarea dvs. la plata de despăgubiri, la cererea creditorului, în conditiile art. 892 sau ale dreptului comun.

Anexam la prezenta somatie: titlul executoriu, incheierea de stabilire a cheltuielilor de executare, incheiere de incuviintare a executarii silita.

Executor judecătoresc,
VIOLETA ALEXANDRA PARVAN

[Signature]



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel București

BIROU EXECUTOR JUDECĂTORESC

PARVAN VIOLETA

București - 030602, B-dul Coposu Corneliu nr. 5, bl. 103, sc. C, et. 2, ap. 54, Sector 3 C.I.F. RO 21267958
iban: RO39 BREL 0002 0002 3722 0100 LIBRA INTERNET BANK - AG. DECEBAL
tel: 021 320 80 89, 0723 675 002 fax: 021 320 80 89 executorparvan@gmail.com www.executorbucuresti.ro

Dosar executiional nr. 418/2023 din: 07.12.2023

Act emis la data de 30.01.2024

CĂTRE,

debitoarea MUNICIPIUL BUCUREȘTI, CIF: 4267117, cu sediul în București - 050013, B-dul Regina Elisabeta, nr. 47, Sector 5

SOMAȚIE DE EXECUTARE Nr. 418/2023

În baza titlului executoriu - Decizia civilă nr. 2534 pronunțată la data de 17.05.2022 de către TRIBUNALUL BUCUREȘTI, SECȚIA A VI-A CIVIL, în dosarul nr. 23468/302/2020 - prin care debitoarea MUNICIPIUL BUCUREȘTI cu sediul în București - 050013, B-dul Regina Elisabeta, nr. 47, Sector 5 este obligată la plata sumei de 6.000,00 Lei la care se adaugă cheltuieli de executare conform Încheierii de stabilire a cheltuielilor din data de 30.01.2024.

VA SOMAM

Ca, în termen de o zi de la primirea prezentei să achitați suma datorată, sau, în cazul în care nu dispuneți de fonduri să faceți demersurile necesare pentru a îndeplini obligația de plată în termenul legal de 6 luni și să vă conformați prevederilor din titlul executoriu susmenționat, în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 22/2002, la stăruința creditoarei **SOCIETATEA DE UTILAJ TRANSPORT AZUGA S.A. - în faliment, en bankruptcy, en faillite** cu sediul în București - 012366, B-dul Bucureștii Noi, nr. 128, Sector 1 și cu sediul în București - 031296, Calea Vitan, nr. 12, bl. V50B, sc. 1; et. 8, ap. 27, Sector 3.

În acest sens, urmează ca dvs. să plătiți **10.670,58 Lei**, prin virarea sumei respective în beneficiul BIROU EXECUTOR JUDECĂTORESC PARVAN VIOLETA, CIF 21267958 în contul de consemnări deschis la LIBRA BANK, IBAN: RO12 BREL 0002 0002 3722 0101.

În cazul în care nu vă veți conforma, se va proceda la executarea silită a dvs și suplimentarea cheltuielilor de executare silită cu cheltuielile determinate de continuarea executării silite.

Vă rugăm ca în termen de 5 (cinci) zile de la data prezentei să faceți dovada existenței sau a lipsei fondurilor necesare achitării debitului.

Prezenta reprezintă înștiințare conform art. 667 C.proc.civ.

Anexam: copie titlu executoriu, încheiere stabilire cheltuieli, încheiere încuviințare executare silită.

EXECUTOR JUDECĂTORESC,
VIOLETA ALEXANDRA PARVAN

Rd: VP





Dosar nr. 418/2023

Data 30.01.2024

ÎNCHEIERE

Pe rol fiind stabilirea cheltuielilor de executare silită în dosarul executiional nr. 418/2023, privind pe creditoarea SOCIETATEA DE UTILAJ TRANSPORT AZUGA S.A. - în faliment, en bankruptcy, en faillite și împotriva debitoarei MUNICIPIUL BUCUREȘTI, în temeiul titlului executoriu reprezentat de: Decizia civilă nr. 2534 pronunțată la data de 17.05.2022 de către TRIBUNALUL BUCUREȘTI, SECȚIA A VI-A CIVIL, în dosarul nr. 23468/302/2020.

Fără citarea partilor.

EXECUTORUL JUDECĂTORESC,

în baza actelor existente la dosar, reține următoarele:

Prin cererea de executare silită, creditoarea SOCIETATEA DE UTILAJ TRANSPORT AZUGA S.A. - în faliment, en bankruptcy, en faillite solicită punerea în executare a titlului executoriu reprezentat de Decizia civilă nr. 2534 pronunțată la data de 17.05.2022 de către TRIBUNALUL BUCUREȘTI, SECȚIA A VI-A CIVIL, în dosarul nr. 23468/302/2020 împotriva debitoarei MUNICIPIUL BUCUREȘTI.

În motivarea cererii s-a aratat că debitoarea MUNICIPIUL BUCUREȘTI nu și-a executat obligațiile stabilite în titlul executoriu.

Prin Încheierea Judecătoriei SECTOR 5 BUCUREȘTI din data de 17.01.2024 (dosar nr. 32664/302/2023) s-a admis cererea creditoarei SOCIETATEA DE UTILAJ TRANSPORT AZUGA S.A. - în faliment, en bankruptcy, en faillite și s-a dispus încuviințarea executării silite a titlului executoriu împotriva debitoarei MUNICIPIUL BUCUREȘTI.

În conformitate cu prevederile art. 670 alin. (3) Cod pr. civ., ale art. 39 din Legea nr. 188/2000 republicată și ale Ordinului Ministrului Justiției nr. 2550/2006 din 14 noiembrie 2006 s-au stabilit următoarele cheltuieli de executare:

- 2.483,95 Lei Onorariu avocat;
- 238,00 Lei Cheltuieli necesare desfășurării executării silite conform art 670, alin.3 CPC, cheltuieli redactare adrese informare, redactare adrese poprire, fotocopiere acte, cheltuieli deplasare instanță, cheltuieli deplasare bancă, arhivare dosar, consultare baze de date (TVA inclus);
- 44,63 Lei (5 * 8,93) Cheltuieli comunicare acte posta, curier (TVA inclus);
- 714,00 Lei Onorariu executor judecătoresc aferent obligației de a da (TVA inclus);
- 1.190,00 Lei Onorariu executor judecătoresc aferent obligației de a emite certificatul de atestare a dreptului de proprietate (TVA inclus);

TOTAL 4.670,58 Lei

Potrivit art. 670 alin. (2) Cod pr. civ., cheltuielile ocazionate de efectuarea executării silite sunt în sarcina debitoarei MUNICIPIUL BUCUREȘTI urmărite, afara de cazul în care creditoarea a renunțat la executare, situație în care vor fi suportate de acesta.

De asemenea, în conformitate cu dispozițiile art. 670 alin. (6) Cod pr. civ., pentru sumele stabilite, prezenta încheiere constituie titlu executoriu, atât pentru creditoare, cât și pentru executorul judecătoresc.

Pentru aceste motive, executorul judecătoresc



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel București

BIROU EXECUTOR JUDECĂTORESC

PARVAN VIOLETA

București - 030602, B-dul Coposu Corneliu nr. 5, bl. 103, sc. C, et. 2, ap. 54, Sector 3 C.I.F. RO 21267958
iban: RO39 BREL 0002 0002 3722 0100 LIBRA INTERNET BANK - AG. DECEBAL
tel: 021 320 80 89, 0723 675 002 fax: 021 320 80 89 executorparvan@gmail.com www.executorbucuressti.ro

DISPUNE

Se stabilește suma de 4.670,58 lei, ce reprezintă cheltuieli de executare silită până la acest moment procedural, în dosarul de executare nr. 418/2023, privind pe: creditoarea SOCIETATEA DE UTILAJ TRANSPORT AZUGA S.A. - în faliment, en bankruptcy, en faillite cu sediul în București - 012366, B-dul Bucureștii Noi, nr. 128, Sector 1 și cu sediul în București - 031296, Calea Vitan, nr. 12, bl. V50B, sc. 1, et. 8, ap. 27, Sector 3 și împotriva debitoarei MUNICIPIUL BUCUREȘTI cu sediul în București - 050013, B-dul Regina Elisabeta, nr. 47, Sector 5, în temeiul titlului executoriu reprezentat de: Decizia civilă nr. 2534 pronunțată la data de 17.05.2022 de către TRIBUNALUL BUCUREȘTI, SECȚIA A VI-A CIVIL, în dosarul nr. 23468/302/2020.

Executorie de drept.

Cu drept de contestatie la executare în termen de 15 zile de la comunicare la Judecătoria SECTOR 5 BUCUREȘTI.

Emisa astăzi, 30.01.2024, la sediul B.E.J. PARVAN VIOLETA din Municipiul București - 030602, B-dul Corneliu Coposu, nr. 5, bl. 103, sc. C, et. 2, ap. 54, Sector 3.

Redactat: P.V.

Executor judecătoresc
PARVAN VIOLETA



ROMANIA
TRIBUNALUL BUCUREȘTI
SECȚIA A-VI-A CIVILĂ

Dosar nr. 23468/302/2020

DECIZIA CIVILA NR. 2534

Ședința publică din data de 17 mai 2022

Completul constituit din:

PREȘEDINTE judecătoresc Doamna Dumitru

Judecător Sergiu Delcea

Grefier Maria Cristina Virășescu

Se va afla soluționarea cererii de apel formulate de apelanta-reclamanta SOCIETATEA DE UTILAJ TRANSPORT AZUGA SA împotriva Sentinței civile nr. 35/06.01.2021, pronunțată de Judecătoria Sectorului 5 București în dosarul nr. 23468/302/2020, în contradicție cu intimații-părăși PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI și MUNICIPIUL BUCUREȘTI, având ca obiect *obligarea de a face*.

Dezbaterile orale au avut loc în ședința publică din data de 02.05.2022, fiind consemnate în încheierea de la acea dată care face parte integrantă din prezenta, când, instanța având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea pentru astăzi, data de 17.05.2022 și a decis următoarele:

TRIBUNALUL

Deliberând asupra cererii de apel, constată următoarele:

Prin sentința civilă nr. 35/06.01.2021 pronunțată de Judecătoria sectorului 5 București în dosarul nr. 23468/302/2020, a fost admisă excepția lipsei capacității procesuale de folosință a Primăriei Municipiului București, fiind respinsă cererea de chemare în judecată formulată de reclamantul Societatea de Utilaj Transport Azuga SA în contradicție cu acest pârât ca fiind introdusă împotriva unei persoane fără capacitate procesuală de folosință, a fost respinsă excepția lipsei calității procesuale pasive, invocată de pârâtul Municipiul București neînțeleasă, iar pe fondul cauzei a fost respinsă acțiunea, ca neîntemeiată.

Pentru a se pronunța în acest sens, instanța de fond a reținut următoarele:

În fapt, prin Decizia nr. 1174/16.12.1990, emisă de Primăria Municipiului București începând cu data de 01.01.1991, Întreprinderea Locală de Utilaj Transport Marfă București Autobaza 4 s-a reorganizat în societate comercială pe acțiuni, ca persoană juridică, cu denumirea Societatea Utilaj Transport Azuga, preluând activul și pasivul existent. Conform procesului verbal încheiat la data de 20.01.1995 (f.19), s-a constatat că fosta Autobaza 4, devenită SUT AZUGA SA se identifică prin terenul în suprafață de 4 279 mp, situat în str. Azuga, nr.34, sector 2, București.

Reclamanta a întreprins demersuri în vederea obținerii certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului situat pe str. Azuga nr.34, sector 2, București, însă nu a primit răspuns favorabil la solicitările adresate, din partea Municipiului București, formulând astfel prezenta acțiune în justiție.

În drept, conform art.248, alin.1 Cod procedură civilă, instanța va analiza cu prioritate excepția lipsei capacității procesuale de folosință a Primăriei Municipiului București, invocată de pârât, precum și excepția lipsei calității procesuale pasive, invocată de ambii pârâți.

Cu privire la excepția lipsei capacității procesuale de folosință a Primăriei Municipiului București, invocată de pârât, instanța reține că, potrivit art.5, lit. hh) din Codul administrativ, primăria municipiului este o structură funcțională fără personalitate juridică și fără capacitate procesuală, cu activitate permanentă, care duce la îndeplinire hotărârile autorității deliberative și dispozițiile autorității executive, soluționând problemele curente ale colectivității locale, constituită din: primar, viceprimar, administratorul public, consilierii primarului sau persoanele încadrate la cabinetul primarului și aparatul de specialitate al primarului.



Ou, conform procesului verbal al adunării creditorilor debitoarei reclamante, întocmit la data de 28.05.2014, la sediul lichidatorului judiciar al reclamantei aflate în procedura falimentului, după la dosar de reclamantă (f.70-73), rezultă că s-a aprobat menținerea activității de închiriere a spațiilor de depozitare din imobilul situat în bd. Bucureștii Noi, nr.128, sector 1 pentru conservarea în condiții de funcționalitate a spațiilor, până la finalizarea procedurii de valorificare a bunurilor imobile, cât fiind necesitatea demarării procedurii de afirare a titlurilor de proprietate și intabulare, care antrenează costuri, pe o perioadă mai îndelungată.

Asadar, contrar susținerilor reclamantei, nu se poate considera că menținerea activității de închiriere a spațiilor deținute de aceasta, situate pe terenul în cauză, este o activitate care face parte din obiectul său de activitate și pentru care este necesar terenul în speță, întrucât singurul scop pentru care se închiriază spațiile de depozitare este acela de conservare a acestor spații până la finalizarea procedurii de valorificare a bunurilor imobile. Practic, reclamanta urmărește obținerea certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului situat în str. Azuga nr.24, sector 2, București, numai pentru a putea ulterior valorifica acest teren în procedura falimentului, iar nu pentru a desfășura o activitate conform scopului pentru care această societate a fost înființată.

Drept urmare, din moment ce nu a efectuat aceste demersuri anterior intrării în faliment la acest moment, la care se analizează îndeplinirea condițiilor legale pentru eliberarea certificatului solicitat, se constată că nu este îndeplinită condiția ca terenul în cauză să îi fie necesar reclamantei pentru desfășurarea activității conform obiectului său de activitate.

Pentru aceste considerente, instanța va respinge cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta Societatea de Utilaj Transport Azuga SA, în contradicție cu părțile Avizului București, ca neîntemeiată.

Împotriva acestei sentințe a formulat apel reclamantul Societatea de Utilaj Transport Azuga SA, solicitând admiterea apelului, schimbarea în tot a sentinței apelaie și admiterea cererii de chemare în judecată astfel cum a fost formulată.

În fapt, apelantul a arătat că în mod neîntemeiat și nelegal a fost admisă excepția lipsei capacității procesuale de folosință a Primăriei Mun. București, primăria prin primar având dreptul conform dispozițiilor art. 67 alin. 1 din Legea nr. 215/2001 să emită dispoziții cu caracter normativ sau individual. Arată de asemenea că toată corespondența a fost primită cu primăria prin primar, precum și faptul că primăria este emitenta dispoziției contestate.

Pe fond, apelantul arată în esență că potrivit dispozițiilor art. 1 din HG 834/1991, îndeplinirea de către societate a condițiilor pentru emiterea certificatului de atestare a dreptului de proprietate trebuie să se aprecieze raportat la data înființării acestora.

Se mai arată că, deși ne-am raportat la momentul actual în condițiile în care a primit aprobarea Adunării Creditorilor, activitatea societății debitoare poate continua, evident ca o măsură de conservare a activelor, de împiedicare a degradării, de maximizare a averii și de eficientizare a măsurilor de lichidare.

Intimații au depus la dosar *întâmpinare*, prin care au solicitat respingerea apelului ca nefondat, arătând în esență că în condițiile în care societatea este în faliment din anul 2013, nu mai îndeplinește condițiile prevăzute de art. 1 din HG nr. 834/1991, nemaiputând desfășura nici un fel de activitate. Se mai arată că singura activitate permisă în această procedură este cea necesară lichidării patrimoniului în vederea acoperirii pasivelor.

Tribunalul a încuviințat și administrat pentru ambele părți proba cu înscrisurile depuse la dosar.

Analizând sentința apelată prin prisma motivelor de apel și a dispozițiilor art. 456 C. proc. civ., tribunalul reține următoarele:

Potrivit art. 477 alin. 1 C. proc. civ., instanța de apel va proceda la rejudecarea fondului în limitele stabilite, expres sau implicit, de către apelant, precum și cu privire la soluțiile care sunt dependente de partea din hotărâre care a fost atacată.

Acest text legal transpune principiul de drept exprimat prin adagiul latin *tantum devolutum quantum appellatum*, potrivit căruia instanța de apel va proceda la o nouă judecată asupra fondului numai în limitele criticii formulate de apelant.



Pînă la decizia de apel, formidatului apelantului, la data de 10.05.2019, s-a pronunțat în prima instanță asupra capacității de folosință a pîrîului Firmăru Mian București, cu o soluție pronunțată asupra fondului cauzei.

În ceea ce privește excepția lipsei capacității procesuale de folosință a pîrîului Firmăru Mian București, tribunații apreciază că susținerile apelantului nu sunt întemeiate.

Astfel, conform prevederilor art. 5 lit. hb) din OAR nr. 57/2019 privind Codul administrativ, „primăria este o instituție publică a municipiului, a orașului sau a sectorului administrativ-teritorial care este o structură funcțională fără personalitate juridică și care cuprinde funcțiile de activitate permanentă, care auze la îndeplinirea hotărârilor autorității deliberative, la dispozițiile autorității executive, soluționând problemele curente ale colectivității, în mod continuu din punct de vedere organizatoric, administrativ și public, asigurând primăria cu persoanele înscrise la cartea de primărie și aparatul de specialitate al primăriei”.

Concluziv, art. 92 din același act normativ, prevede că „(1) Localitățile administrativ-teritoriale sunt: (a) comuna, județul, de drept public, cu caracter public deplin și patrimoniul propriu; (2) Unitățile administrativ-teritoriale, precum și subdiviziunile administrativ-teritoriale, sunt subiecte juridice de drept fiscal, fiind de asemenea de înregistrare fiscală și de contabilitate deschise la unitățile teritoriale de rezonanță, precum și la unitățile financiare; (3) Unitățile administrativ-teritoriale sunt titulare ale drepturilor și obligațiilor ce decurg din contracte privind administrarea bunurilor care aparțin comunei, județului, și primăriei, cu excepția celor care aparțin și din raporturile cu alte persoane fizice sau juridice, în condițiile legii”.

De asemenea, conform prevederilor art. 109 alin. 1 din același act normativ, „Reprezentarea în justiție a unităților administrativ-teritoriale/ reprezentarea în justiție a unităților administrativ-teritoriale se asigură de către primar sau de către președintele consiliului județean”.

Pînă la urmă, în condițiile în care pînă la decizia de apel, în vigoare la data formidării acțiunii, primăria nu are capacitate procesuală, aceasta aparținând unităților administrativ-teritoriale, în mod corect a fost admisă de către instanța de fond excepția lipsei capacității procesuale de folosință a pîrîului Firmăru Mian București.

Susținerea apelantului în sensul că primăria ar aduce la îndeplinire dispozițiile comunei, sau că înfraga corespondență ar fi fost purtată de primărie, nu prezintă relevanță din perspectiva capacității procesuale de folosință, legislația stabilind în mod expres și necesar faptul că unitatea administrativ-teritorială este titulară drepturilor și obligațiilor ce decurg din raporturile cu alte persoane fizice sau juridice, și are capacitate procesuală de folosință.

În ceea ce privește fondul cauzei, instanța apreciază că apelantul nu are fondul cauzei în parte, reținuți omisiunile considerabile:

Conform prevederilor art. 1 din OAR nr. 234/1994 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, „Terenurile aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat la data înființării acestora, necesare desfășurării activității conform obiectului lor de activitate, se determină pentru societățile comerciale înființate prin hotărîre a Guvernului de către organele care, potrivit legii, asigură activitatea administrativă de resort la care societățile comerciale înființate aparțin și la care acestea au dreptul de acces la terenurile de resort”.

Art. 1 alin. (1) din același act normativ prevede că „Organele care asigură activitatea administrativă de resort, precum și autoritățile administrative, pot fi solicitate să elibereze societăților comerciale certificate de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor, potrivit modelului stabilit de organele prevăzute la art. 7”.

Din interpretarea acestor dispoziții legale, rezultă că pentru emiterea certificatului de atestare a dreptului de proprietate este necesar, pe de o parte, ca terenul să se afle în patrimoniul societății la data înființării acestora și pe de altă parte, acesta să fie necesar desfășurării activității, conform obiectului de activitate.

În instanța de fond a constat că fiind îndeplinită prima condiție respectiv că terenul se află în proprietatea societății reclamante la data înființării acestora, a doua condiție respectiv în apel de soluția dintre părți.

Divergența există în cauză în legătură cu a doua condiție, respectiv dacă terenul ar trebui să fie necesar desfășurării activității la data înființării societății comerciale, astfel cum susține reclamantul, sau la data formulării cererii de emitere a certificatului de atestare a dreptului de proprietate, astfel cum susține pârâtul, și cum a reținut și instanța de fond.

În acord cu opinia apelantului, reclamant, tribunalul apreciază că sintagma *necesar desfășurării activității*, conform obiectului lor de activitate, nu este o condiție care trebuie analizată la momentul formulării cererii de emitere a certificatului de atestare a dreptului de proprietate, din interpretarea art. 1 din HG nr. 834/1991 rezultând faptul că aceasta este strâns legată de teza 1 a articolului, referindu-se astfel la o situație de fapt existentă la data înființării societății și dobândirii dreptului de proprietate asupra imobilului.

În susținerea acestei opinii, tribunalul reține că o astfel de condiție nu este prevăzută de legiuitor, la art. 1 din HG nr. 834/1991, unde se prevede obligația eliberării certificatului de atestare a dreptului de proprietate, și nici în Criteriile nr. 2665 din 28.02.1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat.

Astfel, art. 4 din Legea stabilește verificările pe care trebuie să le realizeze Comisia constituită pentru stabilirea și evaluarea terenurilor, iar art. 14 stabilește documentațiile pe baza cărora urmează să se elibereze certificatul de atestare, nefiind menționată obligația pentru societate de a dovedi că la data formulării cererii terenul este necesar desfășurării obiectului său de activitate.

Pe de altă parte, tribunalul reține că dreptul de proprietate al reclamantului a fost constituit odată cu emiterea Deciziei nr. 1174/10.12.1990, eliberarea certificatului de atestare presupunând doar stabilirea fizică și evaluarea terenului, nenulând astfel să afecteze dreptul său de proprietate.

Mai mult, contrar celor reținute de instanța de fond, deschiderea procedurii falimentului față de reclamant nu presupune încetarea oricărei activități comerciale a acestuia, neexistând nicio dispoziție legală în acest sens.

Prin urmare, faptul că societatea era în procedura falimentului la data formulării cererii de emitere a certificatului de atestare a dreptului de proprietate nu reprezintă un motiv suficient pentru respingerea cererii.

În ceea ce privește capătul de cerere având ca obiect obligarea pârâtului la plata daunelor cominatorii corespunzătoare obligației de pace constantă în eliberarea certificatului de atestare a dreptului de proprietate, în valoare de 10.000 lei zi de la data comunicării acțiunii și până la momentul executării obligației, tribunalul reține că în cauză nu sunt aplicabile dispozițiile art. 906 C.proc.civ., întrucât în cazul neexecutării unei obligații de a face, penalitățile se aplică de către instanța de executare, dacă obligația nu este îndeplinită în termen de 10 zile de la comunicarea încheierii de încuviințare a executării silite. Această situație nu este însă incidentă în cauză, față de obiectul primului capăt de cerere, solicitarea reclamantului fiind prematură.

Pentru toate aceste considerente, tribunalul va admite apelul și va modifica sentința apelată în sensul că va admite în parte cererea de chemare în judecată formulată în contradictoriu cu pârâtul Municipiul București și va obliga pârâtul Municipiul București să elibereze reclamantului certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului situat pe strada Azuga nr. 34, Sector 2 București, în suprafață de 4271 mp.

De asemenea, va respinge capătul de cerere având ca obiect plata daunelor cominatorii, ca neîntemeiat și va menține în rest sentința apelată, respectiv soluțiile cu privire la excepțiile invocate.

În temeiul art. 453 alin. 1 C.proc.civ., pârâtul va fi obligat la plată către reclamant a sumei de 3000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată, respectiv onorariu de avocat, în faza de fond.

În temeiul aceluiași dispoziții legale, intimatul va fi obligat la plată către reclamant a sumei de 3000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată, respectiv onorariu de avocat, în apel.

Instanța a procedat la reducerea cuantumului onorariului de avocat solicitat de apelantul reclamant, la suma de 3000 de lei pentru fiecare fază procesuală, având în vedere admierea în



...a cererii de chemare în judecată apăsând că sunt de bună credință și că nu au fost
...de reprezentanți ai societății.

PENTRU ACESTE MOTIVE
IN NUMELE LEGII
DECIDE:

Admite apelul formulat de apelanta-reclamantă SOCIETATEA DE UTILITATE
TRANSPORT AZUGA SA (J40/17/1991, CUI 2351494) cu sediul social în București,
Bucureștii Noi nr. 128, sector 1, prin împuternicit județar B.I. Consulting Group S.P.A.,
sediu în București, str. Măgura nr. 8, B. 114, sc. 1, et. 2, ap. 20, sector 1, cu reținu procesual
ală în SUT Dorna Trăiești de Asociații din București, Calea Grădinarilor nr. 1, et. 1, B. 1,
fentinel ci-ile nr. 25 et. 11, 2021, pronunțând de Jucătorii Sectorului 5 București în data
nr. 13468/302/2020, în contradicție cu instanță-pârta PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
BUCUREȘTI și MUNICIPIUL BUCUREȘTI cu sediul în București, b-dul Regina Elisabeta, nr.
47, sector 5.

Modifică sentința apelată, în sensul că admite în parte cererea de chemare în judecată
formulată în contradicție cu pârta Municipiul București.

Obligă pârta Municipiul București să elibereze reclamantului certificatul de atestare a
dreptului de proprietate asupra terenului situat pe strada Azuga nr. 34, Sector 7 București, cu
suprafață de 4271 mp.

Respinge cererea de costuri având ca obiect plata daunelor compensatorii ca măsură de
menținere în rest a instanței apelate.

Obligă reclamantul la plata cheltuielilor de proces de 3000 lei cu titlu de cheltuieli
judiciare, respectiv onorariu de avocat.

Obligă intimatul la plata cheltuielilor de proces de 3000 lei cu titlu de cheltuieli
judiciare, respectiv onorariu de avocat.

Cu drept de recurs în termen de 30 de zile de la comunicarea prezentei decizii la
Tribunalul București, Secția a VI-a civilă.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocul greșii înscrisului nr.
13468/2020.

Președinte,
Judecătoarea Doina Dumănilă

Judecătoarea
Serena Dănilă

Grefier,
Maria Cristina Virșoș



23/02/2021
Def. nr. 1/2021
Firma 6 an
5602/2021
SE Civilă
Judecătoarea
5/11/2021

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA SECTORULUI 5 BUCUREȘTI
- SECȚIA CIVILĂ -
ÎNCHIEIERE

Sedința din camera de consiliu din data de 17.01.2024

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE – jud. ROXANA STOICA

GREFIER – MONICA ENE

Pe rol se află soluționarea cererii de încuviințare a executării silite, înaintate acestei instanțe de către BEJ PARVAN VIOLETA, privind pe:

- creditoare: SOCIETATEA DE UTILAJ TRANSPORT AZUGA SA,
- debitor: MUNICIPIUL BUCUREȘTI.

Cauza este analizată fără citarea părților, conform art.662 alin.(2) din C.proc.civ.

În temeiul art.529 alin.(1) C.proc.civ., instanța procedează la verificarea competenței sale și constată că este competentă general, material și teritorial să judece prezenta cauză, prin raportare la dispozițiile art. 651 alin.(1) C.proc.civ. corelate cu cele ale art.666 alin.(1) C.proc.civ. și față de domiciliul debitorului ce se afla, la data sesizării organului de executare, în circumscripția prezentei instanțe.

În baza înscrisurilor depuse la dosarul cauzei, în temeiul dispozițiilor art.394 C.proc.civ. corelate cu cele ale art.536 alin.(1) C.proc.civ., instanța reține cauza în pronunțare.

INSTANȚA

Deliberând asupra cauzei de față, constată următoarele:

Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Sectorului 5, București, la data de 11.12.2023, sub nr. 32664/302/2023, s-a solicitat încuviințarea executării silite a obligației cuprinse în titlul executoriu reprezentat de Decizia civilă nr. 2534/17.05.2022 pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr. 23468/302/2020, precum și a cheltuielilor de executare silită.

Au fost anexate, în copie, înscrisuri, precum și dovada achitării taxei judiciare de timbru.

Analizând cererea de încuviințare a executării silite, instanța reține următoarele considerente:

Conform dispozițiilor art. 632 C.proc.civ. și art. 663 alin. 1 C.proc.civ., executarea silită se poate efectua numai în temeiul unui titlu executoriu și numai atunci când creanța a cărei executare se cere este certă, lichidă și exigibilă.

Potrivit art. 666 alin. 1 C.proc.civ., „În termen de maximum 3 zile de la înregistrarea cererii, executorul judecătoresc va solicita încuviințarea executării de către instanța de executare, căreia îi va înainta, în copie certificată de el pentru conformitate cu originalul, cererea creditorului, titlul executoriu, încheierea prevăzută la art. 665 alin. (1) și dovada achitării taxei judiciare de timbru”.

Procedura încuviințării executării silite presupune un examen preponderent axat pe condițiile de formă, de regularitate exterioară ale titlului executoriu, fără ca instanța să analizeze la acest moment incipient în faza executării silite condițiile de fond privitoare la titlu. De altfel, în cadrul art. 666 alin. 1 C.proc.civ., legiuitorul a prevăzut în mod expres



motivele pentru care cererea de încuviințare a executării silite poate fi respinsă, respectiv „1. cererea de executare silită este de competența altui organ de executare decât cel sesizat; 2. hotărârea sau, după caz, înscrisul nu constituie, potrivit legii, titlu executoriu; 3. înscrisul, altul decât o hotărâre judecătorească, nu întrunește toate condițiile de formă cerute de lege sau alte cerințe în cazurile anume prevăzute de lege; 4. creanța nu este certă, lichidă și exigibilă; 5. debitorul se bucură de imunitate de executare; 6. titlul cuprinde dispoziții care nu se pot aduce la îndeplinire prin executare silită; 7. există alte impedimente prevăzute de lege”.

Examinând cererea dedusă judecării prin prisma dispozițiilor legale amintite, instanța constată că nu există niciun impediment la executare dintre cele enumerate în cadrul art. 666 alin. 5 C.proc.civ., precum și că titularul cererii de executare, creditorul, se prevalează de un titlu executoriu, în temeiul art. 634 alin. 1 pct. 6 C.proc.civ., și de o creanță certă, lichidă și exigibilă, va încuviința cererea formulată.

Pentru aceste motive, instanța va admite cererea formulată de BEJ PARVAN VIOLETA și va dispune încuviințarea executării silite a titlului executoriu constând în Decizia civilă nr. 2534/17.05.2022 pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr. 23468/302/2020, prin toate formele permise de lege.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII,
DISPUNE:**

Admite cererea de încuviințare a executării silite formulată de petenta B.E.J. PÂRVAN VIOLETA, cu sediul în București, bd. Coposu Corneliu nr. 5, bl. 103, sc. C, et. 2, ap. 54, sector 3.

Încuviințează executarea silită prin toate formele a titlului executoriu constând în Decizia civilă nr. 2534/17.05.2022 pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr. 23468/302/2020, privind pe creditoarea **SOCIETATEA DE UTILAJ TRANSPORT AZUGA S.A.** și pe debitoarea **MUNICIPIUL BUCUREȘTI, prin Primar General**, în ceea ce privește obligația de a elibera certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului din mun. București, str. Azuga nr. 34, sector 2, în suprafață de 4271 mp, precum și în privința obligației de plată a sumei de 6000 lei, cu titlul de cheltuieli de judecată, la care se adaugă cheltuielile de executare silită.

Fără cale de atac.

Pronunțată astăzi, 17.01.2024, prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței.

PREȘEDINTE
Jud. Roxana Stoica

GREFIER
Monica Ene



Red./Tehnored./R.S./M.E./2 ex./18.01.2024.