MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CABINET SECRETAR GENERAL
PROIECT DE HOTĂRÂRE
NR. 515
DATA: 18.11.2026

PCT. 21

— Comisia de Patrimoniu
— Comisia Juridică

Consiliul General al Municipiului Bucureşti

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
SECRETAR GENERAL "2" ROMÂNIA

HOTĂRÂRE

privind trecerea imobilului situat în Str. Răzoare, nr. 52, Sector 6, în suprafață de 293mp, identificat cu număr cadastral 243856, din domeniul public al municipiului București în domeniul public al statului

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

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

Luând în considerare:

- Adresa Secretariatului General al Guvernului nr.29777DR/12.10.2026-20DNR.829/COM/13.10.2026, înregistrată la Cabinet Secretar General al Municipiului București cu nr. 174606/15.10.2026;
- Nota Raport nr. NS2231487/23.09.2026 a Ministerului Afacerilor Interne- Direcţia Generală de Protecţie Internă, aprobată de Guvernului României, privind creşterea gradului de securitate fizică a obiectivului amplasat în Bd. Timişoara, nr.2-4, Sector 6, Bucureşti, aflat în administrarea Direcţiei Generale de Protecţie Internă; şi
- Raportul de Evaluare nr.121642/06.09.2022, întocmit de Asocierea Mapps Master Appraisal-Business Valuation;

În temeiul prevederilor :

- art. 129, alin. (2), lit. c), art. 139, alin(2) şi art.293 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI
H O T Ă R Ă Ş T E:

Art.1 Se aprobă trecerea imobilului situat în Str. Răzoare, nr. 52, Sector 6, în suprafață de 293mp, identificat cu număr cadastral 243856, din domeniul public al municipiului București

în domeniul public al statului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru desfășurarea activităților specifice Direcției Generale de Protecție Internă;
Art.2 Imobilul prevăzut la art.1 se identifică potrivit extrasului de carte funciară, anexă care face parte integrantă din prezenta hotărâre; are o valoare de inventar de 1.196.552 lei și va fi utilizat de Ministerul Afacerilor Interne – Directia Generală de Protecție Internă;
Art.3. Predarea – primirea se va face pe baza de Protocol încheiat între Municipiul București și administratorul stabilit prin Hotararea Guvernului Romaniei de dare în administrare a imobilului, în termenul prevăzut în aceasta.
Art.4 In cazul neîndeplinirii scopului prevăzut la art.1, imobilul din Str. Răzoare, nr. 52, Sector 6, va reveni în proprietatea municipiului București;
Art.5 Prezenta hotărâre se va comunica Secretariatului General al Guvernului și Ministerului Afacerilor Interne – Directia Generală de Protecție Internă, prin grija Secretarului General al Municipiului București.
Art.6 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința Consiliului General al Municipiului București, din data de .....2026.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, GEORGIANA ZAMFIR

București 2026
Nr.

Anexa 1
H.C.G.M.B.

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BUCUREŞTI
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Sectorul 6

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

CARTE FUNCIARĂ NR. 243856
COPIE

Carte Funciară Nr. 243856 Bucuresti Sectorul 6

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREŞTI
Direcţia Patrimoniu
ROMÂNIA

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 6, Loc. Bucuresti Sectorul 6, Str RAZOARE, Nr. 52

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	243856	Din acte: 279 Masurata: 293	Teren neimprejmuit; Teren intravilan neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
83842 / 25/07/2022		
Act Administrativ nr. 96384, din 11/07/2022 emis de Primaria Municipiului Bucuresti; Act Administrativ nr. DECIZIA NR. 1449, din 04/11/1978 emis de CONSILIUL POPULAR AL SECTORULUI 6; Act Administrativ nr. 568, din 08/03/2022 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESI; Act Normativ nr. 304, din 07/12/1989 emis de Consiliul de Stat al Republicii Socialiste Romania; Act Notarial nr. 754, din 19/09/1978 emis de Notar de stat Saimovici Ilie;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL BUCURESTI**	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Neutilizabil în circuitul civil

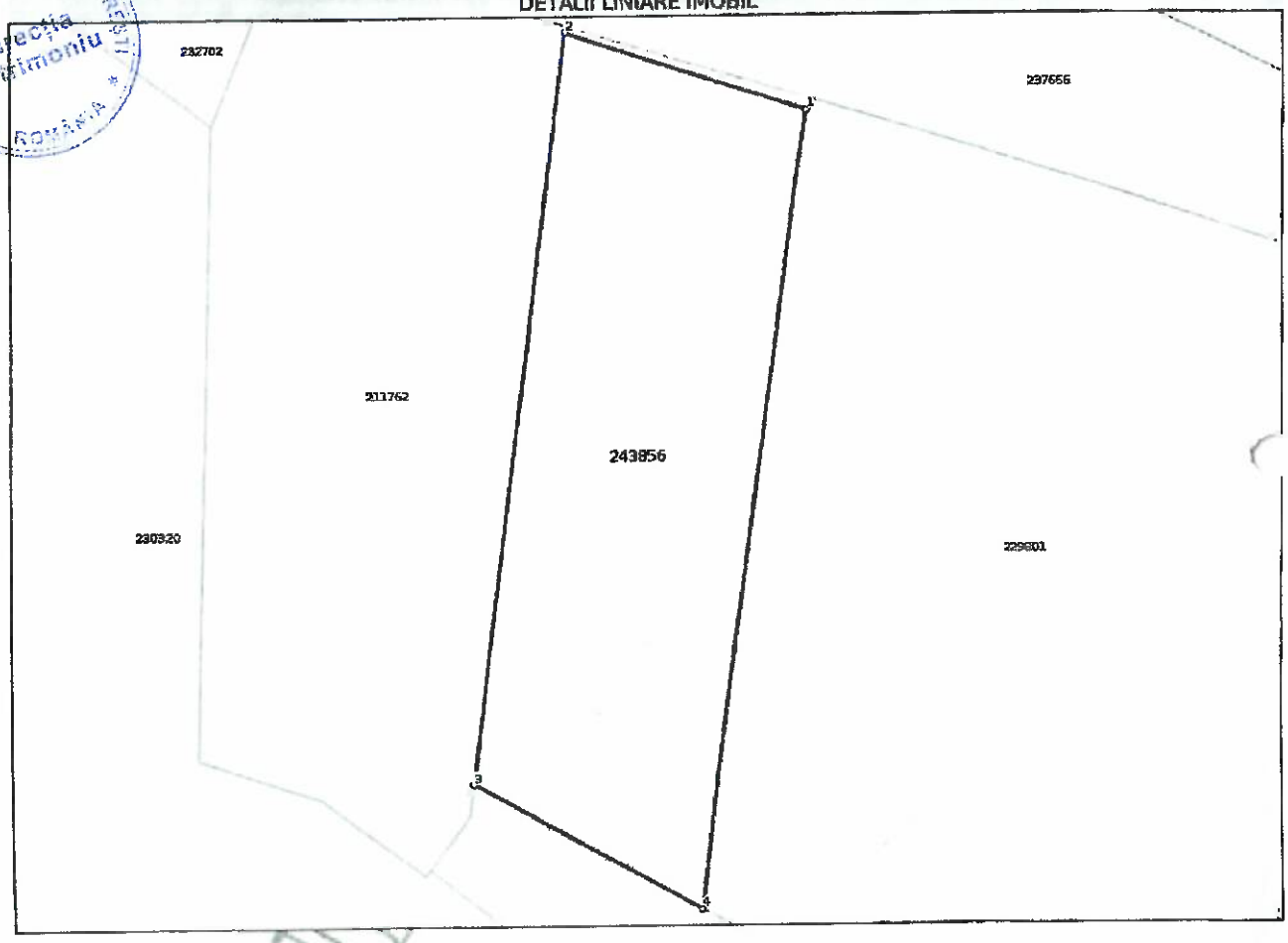
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
243856	Din acte: 279 Masurata: 293	Teren intravilan neîmprejmuit.

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intravilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	Din acte: 279 Masurata: 293	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	9.891
2	3	29.587
3	4	10.213
4	1	31.458

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

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Patrimoniu
ROMÂNIA

Neutilizabil în circuitul civil

Nr. 197049 / 18. 11. .2026

REFERAT DE APROBARE

privind trecerea imobilului situat în Str. Răzoare, nr. 52, Sector 6, în suprafață de 293mp, identificat cu număr cadastral 243856, din domeniul public al municipiului București în domeniul public al statului

Secretariatul General al Guvernului prin cererea nr.29777DR/12.10.2026-20DNR.829/COM/13.10.2026, înregistrată la Cabinet Secretar General al Municipiului București cu nr. 174606/15.10.2026 și la Directia Patrimoniu cu nr. 174606/19.10.2026, a transmis cererea Guvernului României formulată în temeiul art.293 alin(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 cu modificările și completările ulterioare, privind Codul Administrativ, de a dispune măsurile necesare pentru adoptarea unei hotărâri de către Consiliul General al Municipiului București, privind trecerea unui teren, proprietatea Municipiului București, identificat cu număr cadastral 243856 – Sector 6, din domeniul public al municipiului București în domeniul public al statului, în vederea dării în administrarea Ministerului Afacerilor Interne, prin Direcția Generală de Protecție Internă.

Imobilul obiect al solicitării, cu adresa Str. Răzoare, nr. 52, Sector 6, este proprietate a Municipiului București, înscris în cartea funciară cu nr. cadastral 243856.

Din datele menționate în cuprinsul cărții funciare, reiese faptul că nu sunt înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale, de garanție și sarcini.

În Nota nr. NS2231487/23.09.2026 privind creșterea gradului de securitate fizică a obiectivului amplasat în Bd. Timișoara, nr.2-4, Sector 6, București, aflat în administrarea Direcției Generale de Protecție Internă, aprobată de Guvernului României, se arată faptul că: " terenul identificat prin număr cadastral 243856, aflat în formă de enclavă în cadrul imobilului DGPI, pune în pericol desfășurarea activităților specific DGPI, raportat la păstrarea caracterului conspirat al cadrelor militare din DGPI, al dispunerii efectivelor, precum și a tehnicii din dotare și pentru protecția acestora și integrității informațiilor secrete de stat care sunt gestionate și vehiculate la nivelul instituției, precum și raportat la prevederile Ordinului 358/2008 pentru aprobarea directivei privind selectarea și instalarea echipamentelor și sistemelor care vehiculează informații clasificate în format electronic-ORNISS INFOSEC 6 V2, prin care se impun restricții de distanță față de zonele care pot reprezenta vulnerabilități la adresa informațiilor clasificate și dotarea cu echipamente dedicate și protejarea corespunzătoare a acestora, pentru înlăturarea amenințărilor care pot aduce atingere securității naționale".

În conformitate cu prevederile art.293 alin(1) din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completarile ulterioare: "Trecerea unui bun din domeniul public al unei unităţi administrativ-teritoriale în domeniul public al statului se face, la cererea Guvernului, prin hotărâre a consiliului judeţean, respectiv a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau a consiliului local al comunei, al oraşului sau al municipiului, după caz."

Având în vedere cele anterior menţionate și în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, propun spre dezbatere și aprobare Consiliului General al Municipiului Bucureşti proiectul de hotărâre privind trecerea imobilului situat în Str. Răzoare, nr. 52, Sector 6, în suprafață de 293mp, identificat cu număr cadastral 243856, din domeniul public al municipiului București în domeniul public al statului.

PRIMAR GENERAL

Ciprian CIUCU

AVIZAT,
DIRECŢIA JURIDICĂ

Director executiv
Adrian IORDACHE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREŞTI
Direcţia Patrimoniu
Serviciul Evidenţă Patrimoniu

Nr: DP174606/ 05.11. 2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind trecerea imobilului situat în Str. Răzoare, nr. 52, Sector 6, în suprafață de 293mp, identificat cu număr cadastral 243856, din domeniul public al municipiului București în domeniul public al statului

Secretariatul General al Guvernului prin cererea nr.29777DR/12.10.2026-20DNR.829/COM/13.10.2026, înregistrată la Cabinet Secretar General al Municipiului București cu nr. 174606/15.10.2026 și la Directia Patrimoniu cu nr. 174606/19.10.2026, a transmis cererea Guvernului României formulată în temeiul art.293 alin(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 cu modificările și completările ulterioare, privind Codul Administrativ, de a dispune măsurile necesare pentru adoptarea unei hotărâri de către Consiliul General al Municipiului București, privind trecerea unui teren, proprietatea Municipiului București, identificat cu număr cadastral 243856 – Sector 6, din domeniul public al municipiului București în domeniul public al statului, în vederea dării în administrarea Ministerului Afacerilor Interne, prin Direcția Generală de Protecție Internă.

Imobilul obiect al solicitării, cu adresa Str. Răzoare, nr. 52, Sector 6, este proprietate a Municipiului București, înscris în cartea funciară cu nr. cadastral 243856.

Din datele menționate în cuprinsul cărții funciare, reiese faptul că nu sunt înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale, de garanție și sarcini.

Pentru imobilul teren intravilan curți construcții în suprafață de 279mp din acte și 293mp din măsurători, înscris în cartea funciară 243856 a Sectorului 6, București situat în Str Răzoare, nr. 52, Sector 6, a fost întocmit Raportul de evaluare nr.121642/06.09.2022 de către Asocierea Mapps Master Appraisal-Business Valuation, în baza contractului Subsecvent 116/13.04.2022, potrivit căruia acesta are o valoare de inventar de 1.196.552 lei.

În Nota Raport nr. NS2231487/23.09.2026 a Ministerului Afacerilor Interne- Direcția Generală de Protecție Internă, aprobată de Guvernului României, privind creșterea gradului de securitate fizică a obiectivului amplasat în Bd. Timișoara, nr.2-4, Sector 6, București, aflat în administrarea Direcției Generale de Protecție Internă, se arată faptul că: " terenul identificat prin număr cadastral 243856, aflat în formă de enclavă în cadrul imobilului DGPI, pune în pericol desfășurarea activităților specific DGPI, raportat la păstrarea caracterului conspirat al cadrelor militare din DGPI, al dispunerii efectivelor, precum și a tehnicii din dotare și pentru protecția acestora și integrității informațiilor secrete de stat care sunt gestionate și vehiculate la nivelul instituției, precum și raportat la prevederile Ordinului 358/2008 pentru aprobarea directivei privind selectarea și instalarea echipamentelor și sistemelor care vehiculează informații clasificate în format electronic-ORNISS INFOSEC 6 V2, prin care se impun restricții de distanță față de zonele care pot reprezenta vulnerabilități la adresa informațiilor clasificate și dotarea cu

echipamente dedicate și protejarea corespunzătoare a acestora, pentru înlăturarea amenințărilor care pot aduce atingere securității naționale" și se solicită "aprobarea demarării procedurilor necesare privind trecerea în administrarea DGPI a terenului care este proprietatea municipiului București, identificat cu numărul cadastral 243856, înscris în cartea funciară nr.243856, București, Sector 6".

În conformitate cu prevederile art.293 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completarile ulterioare:

- "Trecerea unui bun din domeniul public al unei unităţi administrativ-teritoriale în domeniul public al statului se face, la cererea Guvernului, prin hotărâre a consiliului judeţean, respectiv a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau a consiliului local al comunei, al oraşului sau al municipiului, după caz."
- "În instrumentul de prezentare şi motivare al hotărârii se regăseşte, în mod obligatoriu, justificarea temeinică a încetării uzului sau interesului public judeţean sau local, după caz."
- "Cererea se aprobă prin notă înaintată Guvernului de către autoritatea/instituţia publică interesată, care cuprinde justificarea temeinică a uzului sau interesului public naţional."
- "Guvernul, la iniţiativa autorităţii/instituţiei publice care a solicitat trecerea bunului, adoptă o hotărâre prin care declară bunul de uz sau de interes public naţional, aprobă înscrierea bunului în inventar şi stabileşte titularul dreptului de administrare."

Având în vedere cele anterior menționate s-a întocmit prezentul raport de specialitate pentru proiectul de hotărâre a Consiliului General al Municipiului București privind trecerea imobilului situat în Str. Răzoare, nr. 52, Sector 6, în suprafață de 293mp, identificat cu număr cadastral 243856, din domeniul public al municipiului București în domeniul public al statului.

Director executiv,

Mariana PERȘUNARU

Şef serviciu,

Ing. Camelia MANDESCU

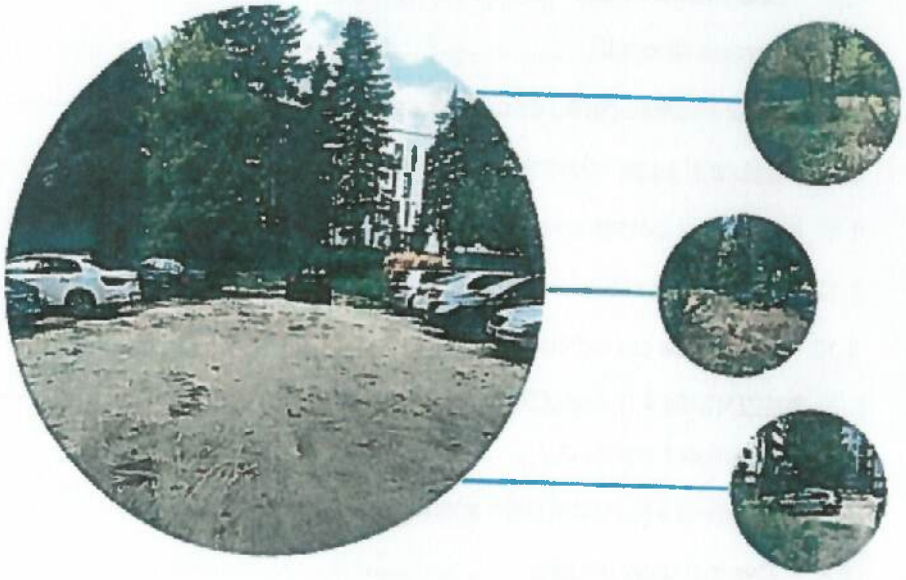
Întocmit expert **Mariana TIANU**
Data: 03.11.2026/1ex./354.26-PH16/2026

ASOCIEREA

MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan categoria curți construcții situat în Str. Răzoare nr.52,sector 6,București număr cadastral 243856, înscris în cartea funciară 243856, în suprafață de 279 mp- din acte și 293 mp- din măsurători



Beneficiar : Municipiul Bucuresti

Numărul raportului: 121642/ 2022

Data evaluării: 06.09.2022

CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 7
1.1. Identificarea evaluatorului 7
1.2. Identificarea clientului/utilizatorilor/solicitantului 7
1.3. Identificarea subiectului evaluării 7
1.4. Scopul evaluării 7
1.5. Tipul valorii 8
1.6. Premisa valorii 9
1.7. Data evaluării / Data raportului / Inspecția 9
1.8. Moneda raportului 9
1.9. Documentarea pentru efectuarea evaluării 9
1.10. Natura si sursa informațiilor utilizate 10
1.11. Ipoteze și ipoteze speciale 10
1.12. Restricții de utilizare 11
1.13. Declararea conformității cu standardele ANEVAR 11
2. PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR 12
2.1. Descrierea terenului 12
2.2. Descrierea și analiza pieței specifice 14
2.3. Cea mai bună utilizare 20
3. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL 22
3.1. Reconcilierea valorilor si analiza rezultatelor 24
4. CADRUL GENERAL 26
5. ANEXE 28

ADRESA DE ÎNSOŢIRE

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr. 116/13.04.2022 , pe baza notei de comanda nr.121642/26.08.2022

Prezentul raport de evaluare se referă la dreptul de proprietate deținut de Municipiul București asupra unui teren intravilan,categoria curți construcții situat în Str. Răzoare nr. 52, sector 6, București, în suprafață de 279 mp din acte și 293 mp din măsurători, înscris în cartea funciară 243856-OCPI sector 6

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

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

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

Raportul a fost structurat după cum urmează:

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

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

	Euro	Lei
Valoarea justă totală	247.800	1.196.552
Valoarea justă unitară (euro/mp)	846	4.084
Rezultatul obținut a fost rotunjit la (euro)	*247.837,34*	
Data evaluării	*06.09.2022*	
Curs BNR euro/leu	*4,8287*	

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt :

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

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

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

Limitări ale evaluării

Atunci când abordăm incertitudinea în evaluare, una dintre principalele probleme este aceea că valoarea nu reprezintă un fapt, ci estimarea celei mai probabile valori dintr-un interval de rezultate posibile, pe baza ipotezelor formulate în procesul de evaluare.

Izbucnirea noului Coronavirus (COVID-19), declarată de către Organizația Mondială a Sănătății drept „Pandemie globală" la data de 11 martie 2020, a avut un impact semnificativ asupra piețelor financiare globale. La data evaluării, considerăm că putem acorda o pondere mai mică ofertelor anterioare existente în piață, în scopuri de comparație, pentru a formula o opinie despre valoare. Într-adevăr, răspunsul actual la COVID-19 înseamnă de fapt că ne confruntăm cu un set de circumstanțe fără precedent pe care să ne fundamentăm opiniile.

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

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

MAPPS MASTER APPPRAISAL

Alexe Mariana

REZUMATUL RAPORTULUI

Scopul evaluării	Scopul evaluării este stabilirea valorii de inventar pentru raportarea financiară, respectiv înregistrarea valori juste în situațiile financiare
Identificarea subiectului evaluării	teren intravilan,categoria curți construcții situat în Str. Răzoare nr. 52, sector 6, București, în suprafață de 279 mp din acte și 293 mp din măsurători, înscris în cartea funciară 243856-OCPI sector 6 Suprafața de teren evaluată este de 293 mp, conform indicațiilor clientului
Tipul valorii	În conformitate cu scopul evaluării, tipul valorii este valoarea justă
Premisa evaluării	Cea mai buna utilizare a terenului
Dreptul de proprietate	Dreptul absolut de proprietate.
Ipoteza specială	Nu sunt
Condiții limitative	Limitări privind documentarea: • nu a fost pus la dispoziție un certificat de urbanism valabil la data evaluării Limitări privind inspecția: • Inspecția s-a efectuat vizual, fără a se face măsurători.
Abordările utilizate	Abordarea prin venit

Rezultatul obținut

	Euro	Lei
Valoarea justă totală	**247.800**	**1.196.552**
Valoarea justă unitară (euro/mp)	**846**	**4.084**
Data evaluarii	*06.09.2022*	
Curs BNR euro/leu	*4,8287*	

Data raportului	06.09.2022
Data evaluării	06.09.2022

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr. 116/13.04.2022 , pe baza notei de comanda nr.121642/26.08.2022.

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

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

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

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

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

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

În elaborarea prezentului raport evaluatorul a respectat hotărârile, reglementările, recomandările, codul de etică și standardele de evaluare ANEVAR .

Debrezeni Gabriel Alexandru



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea evaluatorului

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr. 116/13.04.2022 , pe baza notei de comanda nr.121642/26.08.2022

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

1.2. Identificarea clientului/utilizatorilor/solicitantului

Identificarea clientului/solicitantului

Clientul raportului este Municipiul București.

Identificarea utilizatorului/utilizatorilor

Identificarea utilizatorului/utilizatorilor: Municipiul București..

Condiții referitoare la utilizarea raportului

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

1.3. Identificarea subiectului evaluării

Subiectul evaluării este:

teren intravilan,categoria curți construcții situat în Str. Răzoare nr. 52, sector 6, București, în suprafață de 279 mp din acte și 293 mp din măsurători, înscris în cartea funciară 243856-OCPI sector 6

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

Suprafața de teren evaluată, în baza indicațiilor primite de la client prin comandă este de 293 mp.

1.4. Scopul evaluării

Scopul evaluării este raportarea financiară, respectiv înregistrarea valori juste în situațiile financiare.

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

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

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

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

1.5. Tipul valorii

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.6. Premisa valorii

Evaluarea se efectuează în premisa celei mai bune utilizari.

1.7. Data evaluării / Data raportului / Inspecția

Data evaluării	*06.09.2022*
Data raportului	*06.09.2022*
Data inspecției	*06.09.2022*

Inspecția a fost efectuată de Debrezeni Alexandru, evaluator EI,EPI nr legitimație 12034 în lipsa Clientului.

1.8. Moneda raportului

Moneda raportului Euro și Lei

1.9. Documentarea pentru efectuarea evaluării

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

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

Documentele puse la dispoziție de către beneficiar, Municipiul București:

- Extras CF neutilizabil in circuitul public pentru CF 243856, sector 6

Documente care nu au fost puse la dispoziție:

- Certificat de urbanism valabil la data evaluării

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

1.10. Natura si sursa informațiilor utilizate

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

Sursele de informații utilizate au fost:

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

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

1.11. Ipoteze și ipoteze speciale

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

- Evaluarea s-a bazat doar pe documentele enumerate mai sus care au fost puse la dispoziție de Client și care sunt prezentate în ANEXA 2. În cazul în care ulterior datei raportului vor fi puse la dispoziție alte documente, valorile estimate vor fi revizuite..

IPOTEZE SPECIALE

- In vederea estimării valorii a fost emisă ipoteza specială că terenul are acces la drumul public.

Limitări privind documentarea:

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

Limitări privind inspecția:

- Inspecția a fost efectuată în lipsa clientului, vizual , fără a se face măsurători.
- Identificarea imobilului subiect a fost făcută pe baza informațiilor și documentelor prezentate de Client și a informațiilor obținute din surse publice: http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html , https://www.google.com/maps

1.12. Restricții de utilizare

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat în raport. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al evaluatorului.

Prezentul raport de evaluare, în totalitate sau părți din acesta, sau orice referire la conținutul său nu pot fi folosite sau incluse într-un document publicat, circulară sau lucrare și nici publicat fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

1.13. Declararea conformității cu standardele ANEVAR

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

Standardele utilizate în prezentul raport de evaluare sunt:

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

2. PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR

2.1. Descrierea terenului

Descrierea terenului

- Adresă poștală Strada Răzoare nr.52, sector 6
- Suprafață de 279 mp din acte și 293 mp din măsurători. *Suprafața de teren evaluată, în baza indicațiilor primite de la client prin comandă este de 293 mp.*
- Topografie plană, formă neregulată.
- Sunt disponibile toate utilitățile publice: curent, gaze naturale, apă, canalizare
- Vecinătăți: proprietăți construite cu utilizare rezidențială/comercială.
- teren neâmprejmuit

Descrierea construcțiilor

La data evaluării nu existau construcții edificate pe teren.

Descrierea amenajărilor

La data inspecției terenul nu era amenajat.

Descrierea zonei

Proprietatea se află localizată în zona Răzoare , la intersecția Bd.Timișoara cu Piața Danny Huwe , Drumul Sării, în imediata vecinătate a DGPI București.

Conform PUG București din 2000 proprietatea subiect de află în zona S1/V1a (nu s-a putut determina cu exactitate), zonă pentru care au fost aprobate modificări în baza HCGMB 278/2013 de aprobare a Planul Urbanistic Zonal (PUZ) coordonator sector 6.



La data evaluării terenul supus evaluării este amplasat în zona CB3 în conformitate cu PUZ sector 6, iar în urma inspecției pe teren, exista un ansamblu de locuințe construit lângă terenul subiect.



Specificul zonei , indicatorii urbanistici (extras din PUZ coordonator sector 6)

C	ZONA CENTRALĂ

GENERALITĂTI CARACTERUL ZONEI

Fragmentul de zona centrală prezent în interiorul limitelor sectorului 6 al Municipiului București prezintă o situație particulară comparativă cu celelalte sectoare ale Municipiului București Particularitatea constă în faptul că aici sunt situate o serie de clădiri reprezentative: Palatul Cotroceni, Universitatea de Medicină și Farmacie, Academia Militară prezente în ansambluri proiectate coerente, neregăsindu-se în zona centrală cuprinsă în sectorul 6 eterogenitatea specifică centrului vechi

Pentru a face posibile diferențierile urmărite prin regulament, zona a fost împărțită în următoarele subzone și unități teritoriale de referință

C.A. - SUBZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE

C.A.2 - subzona centrală destructurată sau în curs de constituire în care regulamentul urmărește încurajarea intervențiilor menite să contribuie la conferirea acestei subzone statul de *zonă centrală reprezentativă*

CB - SUBZONĂ SITUATĂ ÎN AFARA PERIMETRULUI CENTRAL, CARE GRUPEAZĂ FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ SUPRAMUNICIPALĂ ȘI MUNICIPALĂ

CB1 - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate

CB3 subzona polilor urbani principali;

5/21.01.2016

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului	**(1) P.O.T. maxim = 70% cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru diferite utilizări**
Art. 16	**(1) C.U.T. maxim = 4,5 mp.ADC/mp. teren. Pentru funcțiunile publice se vor respecta**

Utilizare proprietăți vecine

Utilizare cu destinație specială — Poliția de Fomtieră Română ; Serviciul de Pază și Protecție;Direcția Generală de Protecție Internă(DGPI)

Utilizare proprietăți vecine

Utilizarea rezidențială	Ansamblul rezidențial Cortina Academy; case unifamiliale
Utilizarea comercială	AFI Cotroceni; Restaurant Golden Blitz ; mici centre comerciale
	Compania Națională Romtehnica SA
Conexiuni	Metrou – Academia Militară, STB prin liniile de suprafață de autobuz, troleibuz și tramvai

Localizarea (hărți)



Identificare și localizare ANCPI



2.2. Descrierea și analiza pieței specifice

Context economic

Aspecte cu impact asupra sectorului imobiliar prezentate in raportul realizat de BNR - Raport asupra stabilității financiare iunie 2022 [3]

In ultimul raport asupra stabilității economice, BNR apreciază că *gradul de incertitudine privind evoluțiile macroeconomice la nivel global a crescut substanțial, pe fondul declanșării războiului din Ucraina și al posibilelor multiple implicații generate de criza energetică. Însă, nivelul de strictețe a măsurilor pentru combaterea pandemiei este, în general, mai redus și pe o tendință descendentă la începutul anului 2022 pentru țările UE, după ce numărul de cazuri a fost în scădere de la maximul atins la jumătatea lunii ianuarie. Cu toate acestea, în contextul diferențelor legate de accesul la vaccinuri, dar și al gradului de vaccinare, riscurile asociate unui nou posibil val viitor de îmbolnăviri se mențin relativ ridicate. Totodată, în contrast cu abordarea generală de relaxare a măsurilor anti-COVID-19, există state care impun restricții drastice, cum este cazul Chinei, cu efecte adverse asupra creșterii economice.*

Tabel 1. Harta riscurilor la adresa stabilităţii financiare din România

↑	Incertitudinile la nivel global în contextul crizei energetice, războiului din Ucraina și al pandemiei COVID-19
↑	Deteriorarea echilibrelor macroeconomice interne, inclusiv ca urmare a evoluțiilor geopolitice și internaționale
↑	Întârzierea reformelor și a absorbției fondurilor europene, în special prin Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR)
→	Riscul de nerambursare a creditelor contractate de către sectorul neguvernamental
	risc sistemic sever
	risc sistemic ridicat
	risc sistemic moderat
	risc sistemic redus

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

Piața imobiliară

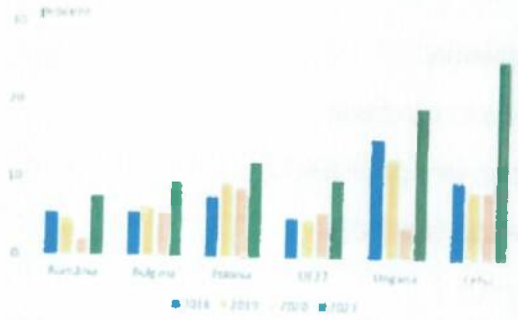
Activitatea pieței imobiliare rezidențiale s-a dinamizat în anul 2021, evoluție reflectată de majorarea numărului de tranzacții (+37 la sută în perioada aprilie 2021-martie 2022 față de aceeași perioadă a anului trecut, conform datelor ANCPI). Prețurile proprietăților rezidențiale au crescut în România în cursul anului 2021 (+7,5 la sută în termeni anuali), menținându-se însă la cel mai redus nivel din regiune (Grafic 2.19), dar și sub media Uniunii Europene (10 la sută). Accelerarea activității din piața rezidențială a fost determinată atât de factori de cerere, cât și de cei de ofertă. În ceea ce privește cererea, creșterea fenomenului de telemuncă, nivelul redus al dobânzilor la credite, evoluția robustă a veniturilor populației, dar și așteptările privind creșterea .

Pentru a calcula distribuția gradului de îndatorare curent, au fost efectuate trei modificări legate de gradul de îndatorare la acordare: i) rata dobânzii de la acordare a fost modificată cu rata dobânzii medie la nivel de bancă a creditelor ipotecare denominate în lei ce erau în sold la decembrie 2021, ii) veniturile

[3] https://www.bnr.ro/Publicatii-periodice-204.aspx

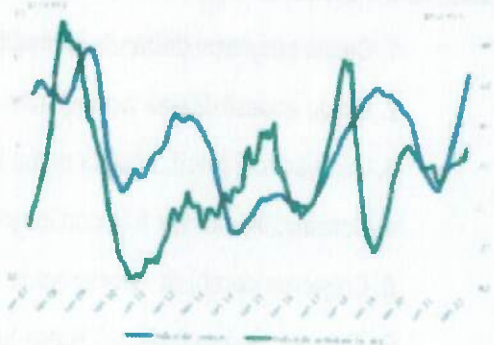
debitorilor au fost ajustate cu modificarea salariului mediu de la luna acordării comparativ cu decembrie 2021 și iii) a fost utilizată ipoteza unei rambursări cu rate egale pentru suma utilizată în sold.

Grafic 2.19. Rata de creștere anuală a prețurilor imobiliare – comparații regionale



Sursa: Eurostat

Grafic 2.20. Rata de creștere pentru indicele de activitate și costuri de construcție pentru clădiri rezidențiale

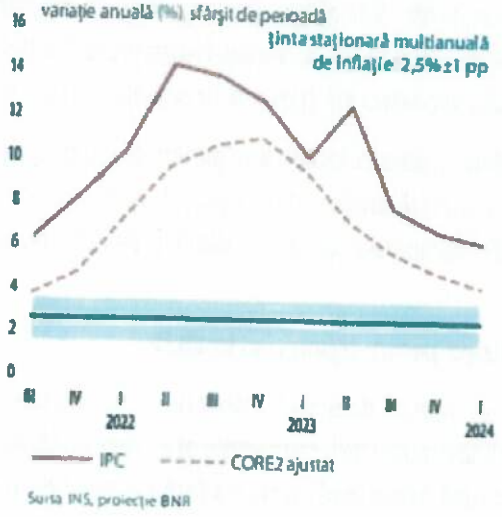


Sursa: INS
Notă: raportat la media mobilă pe 12 luni

Perspectivele asupra inflației

Pe termen scurt, rata anuală a inflației IPC este anticipată să avanseze până în luna iunie, când ar urma să atingă un maxim de 14,2 la sută. Evoluția va avea loc pe fondul presiunilor din partea costurilor de producție (cu energia, materiile prime, transportul), exacerbate recent de invazia Rusiei în Ucraina, ceea ce a ocazionat o transmisie relativ accelerată a acestora asupra prețurilor de vânzare ale bunurilor și tarifelor serviciilor din coșul indicelui CORE2 ajustat.

Grafic 4.2. Prognoza ratei inflației IPC și CORE2 ajustat



Sursa: INS, proiecție BNR

Piața imobiliară 2022

Piața terenurilor în București

Deși criza sanitară a taiat din avantul investitorilor în anumite domenii de activitate (birouri, hoteluri), interesul acestora în achiziționarea de terenuri cu potențial de dezvoltare imobiliară a rămas cel puțin la nivelul lui 2019.

Conform specialiștilor în domeniu, există 10 tendințe identificate sau anunțate deja pe piața imobiliară a acestui an sunt:

1. Crește progresiv dobânda la creditele ipotecare

2. Scade accesibilitatea achiziționării locuințelor prin credit

3. Cumpărătorii tineri, aflați la prima achiziție, vor fi primii afectați

4. Construcțiile noi vor fi în continuare preferate la achiziție

5. Creșterea cererii de apartamente va încetini

6. Cererea pentru terenuri libere și casele cu teren se menține ridicată, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde

7. Cresc într-un ritm crescut prețurile solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor, dar și a întârzierii livrărilor

8. Scade oferta existentă în piața secundară

9. Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliara sau le transmit membrilor familiei

10. Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc sa continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional

Raportul realizat de compania ValorEasy (sursa https://economedia.ro/10-tendinte-din-piata-imobiliara-pentru-2022-cresc-preturile-locuintelor-cu-livrare-in-urmatorii-2-ani-si-asta-nu-e-tot-p.html#.YuuOnZBy4Q) este valabil pentru piața imobiliară din cele mai importante orașe din România.

Scăderea continuă a ofertei, care a înregistrat minimuri istorice pe piața secundară, a dus la creșterea presiunii de preț asupra cumpărătorilor. Astfel, prețul mediu de tranzacționare în marile orașe a crescut în 2021 cu până la 10%, comparativ cu 2020, când creșterile au fost mai moderate din cauza pandemiei.

Interes crescut de achiziție pentru terenuri și în 2022

De la începutul pandemiei, munca de acasă a devenit o normalitate pentru mulți români. Deciziile companiilor de a generaliza și extinde modul de lucru remote și în viitor a influențat pozitiv intenția de achiziție de case și terenuri pentru construcții, astfel încât distanța față de locul de muncă a devenit un factor mai puțin important în achiziție. În București interesul pentru terenuri a crescut cu până la 30%.

Oferta de proprietăți similare

Piața specifică este piața terenurilor cu suprafețe mici. Aria de piață este zona -Răzoare-Piata Danny Huwe (Bd Timisoara-Drumul Sării -Bd.Geniului).

Un dezavantaj al proprietății subiect este în mod sigur lățimea mică de 9,5 si 10,5 m, chiar dacă pe cealaltă latură deschiderea este de aproximativ 32ml, din cauza retragerilor obligatorii impuse prin indicatorii de urbanism.

Au fost analizate preturile din zona analizată și au fost identificate oferte de terenuri active la data evaluării. Elementele de comparație recunoscute de piața specifică sunt localizarea, deschiderea la drumul public, suprafața, autorizația de construire/PUD/PUZ, indicatori urbanistici. Au fost identificate oferte active pentru terenuri cu suprafețe cuprinse între 300-3.800 mp și cu prețuri unitare între 1.000-1200 euro/mp, ofertele sunt pentru terenuri situate în zonele mixte cu posibilități de dezvoltare rezidențial/comercial.

Oferta de locuri de parcare

Închiriere / vânzare

În zona analizată există parcări de reședință gestionate de Primăria de sector, localizate în general în vecinătatea blocurilor de locuințe, sau parcări private în majoritate situate în cadrul complexelor rezidențiale fie supraterane , fie subterane. Au fost identificate pe piață câteva oferte pentru închirierea unui loc de parcare supraterană,/subterană , prețurile acestora variind între 30 și 75 euro/lună. Majoritatea acestor oferte sunt pentru parcări în cadrul complexelor rezidențiale aflate în zona Bd Iuliu Maniu ori Bd Timișoara, la distanță considerabilă de terenul subiect.

Oferte pentru vânzarea unui loc de parcare au fost identidficate pe piață pentru locuri de parcare aflate în cadrul complexului rezidențial 21 Residence – Bd Iuliu Maniu , cu prețuri cuprinse între 10.300 euro și 13.000 euro

În zona de amplasament locurile de parcare publice, la liber sunt foarte puține. Este o zonă aglomerată din acest punct de vedere, iar parcările amenajate, construite deservesc imobilele din clădirile aflate în zona analizată.

În imediata vecinătate a terenului subiect nu au fost identificate oferte de închiriere și/sau vânzare pentru locuri de parcare.

Oferta de terenuri similare la vânzare și închiriere

Au au fost identificate foarte puține oferte active cu terenuri in zona analizată, cele mai relevante fiind trecute mai jos.

Localizare	Suprafata (mp)	Pret euro/mp	Link
Drumul Sarii-Razoare	350	1.000	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-drumul-sarii-razoare-IDpZ8M
Bd Iulie Maniu	3.702	1.216	https://www.storia.ro/ro/oferta/oportunitate-teren-intravilan-3-702mp-bulevardul-iuliu-maniu-IDreEp
Razoare-	2.200	1.000	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/drumul-sarii/teren-constructii-de-vanzare-X2PR03006?imoradar=93cdaf451e0d607ed03670efa5cf0c2d

Oferta de terenuri la închiriere

Există un număr redus de oferte active de închiriere pentru terenuri, variate ca localizare, suprafață sau indicatori urbanistici. În general, sunt ofertate terenuri situate în zone cu indicatori favorabili dezvoltării de activități comerciale și/sau industriale. În București au fost identificate terenuri la închiriere cu chirii cuprinse între 0,11-3,5 euro/mp.

Localizare	Suprafata	Pret unitar	Date contact	Perioada expunere
Militari, Sector 6 (B)	20.000	0,85	+40767063343	138 zile
Poiana Pietrei, Chitila, Sector 1 (B)	18.499	0,11	+40744598942	282 zile
Iuliu Maniu, Gorjului, Sector 6 (B)	12.700	0,90	+40776468700	81 zile
Binelui, Berceni, Sector 4 (B)	10.000	2,00	40723172320	242 zile
Dealu Bradului, 203-209, Berceni, Sector 4 (B)	10.000	1,00	40769709091	590 zile
Berceni, Sector 4 (B)	6.500	0,42	+40765957928	964 zile
Băneasa, Sector 1 (B)	6.000	2,00	40722646535	31 zile
Pogoanele, Giurgiului, Sector 4 (B)	5.678	0,88	+40722317908	519 zile
Odăi, Centură NORD, Sector 1 (B)	4.500	0,58	+40720106107	295 zile
Apărătorii Patriei, Sector 4 (B)	4.300	2,00	40736665163	344 zile
Giulești, Sector 6 (B)	4.000	0,38	+40726816920	6 zile
Giulești, Sector 6 (B)	4.000	0,25	+40723453397	168 zile
Gura Gârliței, Theodor Pallady, Sector 3 (B)	3.700	1,00	+40746050816	414 zile
Gura Garlitei, Theodor Pallady, Sector 3 (B)	3.700	1,00	+40762271337	135 zile
Odăi, Sector 1 (B)	3.260	0,80	+40720106107	169 zile
Băneasa, Sector 1 (B)	3.146	1,27	+40756269589	100 zile
Bega, 4, Sector 5 (B)	3.000	3,00	40774928389	291 zile
Nicolae Teclu, Unirii, Sector 3 (B)	3.000	0,33	+40735844713	172 zile
Iuliu Hateganu, prof. dr., Splaiul Unirii, Sector 4 (B)	2.628	1,60	+40785785966	216 zile
Cărămidăriei, Giulești, Sector 6 (B)	2.500	1,00	+40724541654	251 zile
Splaiul Unirii, Sector 3 (B)	2.500	1,00	+40722861862, +40724554282	51 zile
Sector 6 (B)	2.500	0,40	+40761851990	46 zile
16 Februarie, Bucureștii Noi, Sector 1 (B)	2.500	0,40	+40763860331	45 zile
Pogoanele, Berceni, Sector 4 (B)	2.136	0,94	+40722317908	511 zile
Olteniței, Sector 4 (B)	2.079	1,00	+40763632544	145 zile
Bucuresti-Targoviste, Străulești, Sector 1 (B)	2.000	2,00	+40722507600	69 zile
Lunca Cetatii, Splaiul Unirii, Sector 3 (B)	2.000	1,00	+40764501595	57 zile
Brățării, Titan, Sector 3 (B)	1.900	3,50	+40723027773	152 zile
Bucur Obor, Sector 2 (B)	1.809	0,17	+40770537485	145 zile

Localizare	Suprafata	Pret unitar	Date contact	Perioada expunere
Sold. Anghel Ghetu, 26-28, Industriilor, Sector 3 (B)	1.530	1,18	+40723583352	52 zile
Prelungirea Ghencea, Sector 6 (B)	1.500	1,20	+40784999555	289 zile
Electronicii, 44, Obor, Sector 2 (B)	1.328	0,40	1,20638E+11	344 zile
Gura Calmatui, Theodor Pallady, Sector 3 (B)	1.250	1,00	+40722146166	8 zile
N. D. Cocea, Ferentari, Sector 5 (B)	1.250	0,56	+40722305162	698 zile
Băneasa, Sector 1 (B)	1.250		+40752333300	469 zile
Iuliu Maniu, Militari, Sector 6 (B)	1.170	0,85	+40761632064	175 zile
Iuliu Hateganu, prof. dr., Spiaiul Unirii, Sector 4 (B)	1.152	2,17	+40785785966	216 zile
Giurgiului, Sector 4 (B)	1.098	2,73	+40754492783	194 zile
Theodor Pallady, Sector 3 (B)	1.000	1,00	+40740184438	333 zile
Victor Brauner, Theodor Pallady, Sector 3 (B)	1.000	1,00	+40722486205	310 zile
Băneasa, Sector 1 (B)	1.000	1,00	+40734008800	203 zile
Theodor Pallady, Sector 3 (B)	1.000	1,00	+40723655231	61 zile
Alexandriei, Sector 5 (B)	1.000	1,00	+40752215096	308 zile

	pret unitar(euro/mp)	Expunere
Minim	0,11	6,00
Maxim	3,50	964,00
Mediana	1,00	194,00
Medie	1,12	239,28

Cererea de terenuri la cumpărare

Cererea potențială trebuie analizată având în vedere localizarea, caracteristicile zonei de amplasament și principalele caracteristici ale imobilului subiect: lățime mică, retrageri obligatorii etc. Trebuie avut în vedere și faptul că terenurile învecinate (stânga/dreapta) nu sunt construite, sunt spatii libere folosite ca parcare și/sau spațiu verde și nu există posibilitatea de comasare.

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

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

2.3. Cea mai bună utilizare

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

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

În definirea CMBU pentru proprietățile subiect, trebuie să ținem cont și de următoarele considerente:

- Nu a fost pus la dispoziție un certificat de urbanism si nu se pot calcula indicatorii urbanistici ai terenului. In plus deschiderea mică a terenului aproximativ 10 mp face aproape imposibilă ridicarea unei constructii.
- Analizând împrejurimile si amplasarea terenului, în opinia evaluatorului singura utilizare rezonabilă este de parcare, ținând cont de faptul că:
  - Aproape lipit de teren se află un ansamblu rezidențial, iar dimensiunile terenului nu ar permite construcția unui bloc sau alt tip de clădire similară
  - La ora actuală pe terenul neamenajat sunt parcate mașini
  - In zonă există mai multe instituții publice
  - In zonă există ansambluri rezidențiale si nu au fost identificate locuri de parcare
  - In zonă este amplasat un restaurant cunoscut care are locuri de parcare limitate

În urma analizei din punctul de vedere al probabilității rezonabile, luând în considerare caracteristicile proprietății subiect, caracteristicile zonei de amplasament, vecinătățile în condițiile limitative privind documentarea, **CMBU este dezvoltarea cu utilizarea comercială - parcare.**

3. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

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

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

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

Pentru evaluarea terenului subiect în baza prevederilor din STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022, a fost utilizată Capitalizarea directă – capitalizarea rentei funciare, ținând cont de faptul ca nu au fost identificate terenuri comparabile .

Capitalizarea directă-capitalizarea rentei funciare

Renta funciară (chiria) poate fi capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată pentru a estima valoarea de piață a terenului. Renta funciară este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere / arendare a terenului. Aceasta corespunde valorii câștigului proprietarului terenului pentru transmiterea dreptului de folosință. Ratele de capitalizare obținute de pe piață sunt utilizate pentru transformarea rentei funciare în valoare de piață a terenului.

Fluxul de venit identificat a fost utilizat pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator (multiplicator de venit brut, multiplicator de venit efectiv etc), sau prin aplicarea unei rate de capitalizare asupra unui Venit Net din Exploatare (VNE). Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile sau recompensele proprietarului.

Procedura de calcul este următoarea:

1. Se estimează venitul brut potențial (VBP) pentru un grad de ocupare de 100%
2. Se calculează venitul brut efectiv (VBE) - VBP ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare.
3. Se estimează cheltuielile aferente exploatării proprietății imobiliare subiect (CHE)
4. Se calculează venitul net din exploatare (VNE) cu formula VNE = VBE – CHE
5. Se calculează valoarea terenului - aplicând formula V = VNE/C, unde VNE - Venitul net din exploatare, C - Rata de capitalizare
6. Se scade costul amenajărilor

Activitatea de parcare pe terenurile proprietatea Primăriei Municipiului București este reglementată de HCGMB 517/2019. Pentru determinarea valorii de piață a rentei (chiriei) de piață aferente terenului au fost utilizate informativ valorile din HCGMB 517/2019, ținând cont de faptul că scopul evaluării este valoarea justă pentru înregistrare în contabilitate.

1. Venitul brut potențial (VBP) pentru un grad de ocupare de 100%

   A fost estimat un tarif orar de 5 lei, ținând cont de caracteristicile zonei.

   A fost estimat un program de 12 ore de Luni pana Vineri, fără program in weekend.

2. Venitul brut efectiv (VBE) - VBP ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare.

   Pe terenul subiect pot fi amenajate conform normelor tehnice în vigoare până la 13 locuri de parcare.

   Se consideră rezonabil un procent de neocupare de 20%, 2 ore din 12 rotunjit de la 17%..

3. Cheltuielile aferente exploatării proprietății imobiliare subiect (CHE)

Aceste cheltuieli estimate sunt:

- cheltuieli cu personalul - 2 angajați în două schimburi, se ia în considerare salariul minim brut pe economie înmulțit cu un procent de 10% (marjă pentru ore suplimentare sau sporuri).

- cheltuieli cu impozitul pe teren pentru zona fiscală A de 1,17 lei/mp

4. Rata de capitalizare - se obține din informațiile din piață pentru proprietăți similare care sunt la închiriere și vânzare. În lipsa informațiilor din piață, se poate calcula utilizând datele statistice ale BNR privind rata de fixing a titlurilor de stat. (https://www.bnr.ro/Raport-statistic-606.aspx)

   Rata de capitalizare rezultată din analiza acestor date este de **6,43%**, obținută ca medie a ratelor obligațiunilor de stat la termen de 10 ani, ceea ce în România reprezintă o rată fără risc .

5. Costul amenajărilor - a fost determinat cu ajutorul catalogului "Costuri de reconstruire-Costuri de înlocuire, Clădiri industriale, Comerciale și Agricole, Construcții Speciale" utilizând programul Kost.

Fișa de calcul

Denumire		lei	euro	Explicații
Număr ore de funcționare pe zi	12			
Număr zile lucrătoare/an	260			
Tarif orar loc parcare		5 lei/ora		
Valoare chirie anuala pe loc de parcare - tarif zona 1		15.600 lei	3.231 €	*Tarif conf. HCGMB 517/2019*
Număr locuri de parcare	13			
Valoare chirie totală (VBP)		**202.800 lei**	**41.999 €**	
Pierderi prin neocupare	20%	40.560 lei	8.400 €	
Venit Brut Exploatare (VBE)		162.240 lei	33.599 €	

Denumire		lei	euro	Explicații
Cheltuieli din exploatare anuale				
➢ cheltuieli cu personal		72.000 lei	14.911 €	
➢ Impozit pe teren unitar		1,17 lei	0,24 €	*Impozit conf HG 105/2021 pt impozitare*
➢ Impozit pe teren total		343 lei	71 €	
Venit net din exploatare (VNE)		**89.897 lei**	**18.617 €**	
Rata de capitalizare (Rc)	6.43%			*Rate obligațiuni de stat, medie pe ultimul an*
Valoare spațiu de parcare		1.399.066 lei	289.740 €	
Cost amenajare locuri parcare		202.334 lei	41.902 €	
Valoare teren totala		**1.196.732 lei**	**247.837 €**	
Valoare teren unitară/mp		**4.084 lei**	**846 €**	

Valoarea de piață a terenului : 247.800 euro, rotunjit de la 247.837 euro.

3.1. Reconcilierea valorilor si analiza rezultatelor

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

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

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

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

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

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

Opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață pentru imobilul teren intravilan,categoria curți construcții situat în Str. Răzoare nr. 52, sector 6, București, în suprafață de 279 mp din acte și 293 mp din măsurători, înscris în cartea funciară 243856-OCPI sector 6, conform cerințelor Clientului, calculată pentru 293 mp este:

	Euro	Lei
Valoarea justă totală	**247.800 €**	**1.196.552 lei**
Valoarea justă unitară (euro/mp)	**846 €**	**4,084lei**
Rezultatul obținut a fost rotunjit de la	*247.837,34 €*	

Data evaluării	*06.09.2022*
Curs BNR euro/leu	*4,8287*

4. CADRUL GENERAL

Termeni, definiții, principii si concepte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. ANEXE

ANEXA 1 – Fotografii inspecție

ANEXA 2 – Documente puse la dispoziție de Client

ANEXA 1 – Fotografii inspecție








Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BUCUREŞTI
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Sectorul 6

ANCPI

CARTE FUNCIARĂ NR. 243856
COPIE

Carte Funciară Nr. 243856 Bucuresti Sectorul 6

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 6, Str Razoare, Nr. 52, Jud. Bucuresti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	243856	Din acte: 279 Masurata: 293	Teren neimprejmuit. Teren intravilan neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
83842 / 25/07/2022		
Act Administrativ nr. 96384, din 11/07/2022 emis de Primaria Municipiului Bucuresti; Act Administrativ nr. DECIZIA NR. 1449, din 04/11/1978 emis de CONSILIUL POPULAR AL SECTORULUI 6; Act Administrativ nr. 568, din 08/03/2022 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESI; Act Normativ nr. 304, din 07/12/1989 emis de Consiliul de Stat al Republicii Socialiste Romania; Act Notarial nr. 754, din 19/09/1978 emis de Notar de stat Salmovici Ilie;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege cota actuala 1/1, cota initiala 1/1		A1
	1) MUNICIPIUL BUCURESTI, CIF:4267117		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

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

epay.ancpi.ro

Carte Funciară Nr. 243856 Comuna/Oraș/Municipiu Bucuresti Sectorul 6

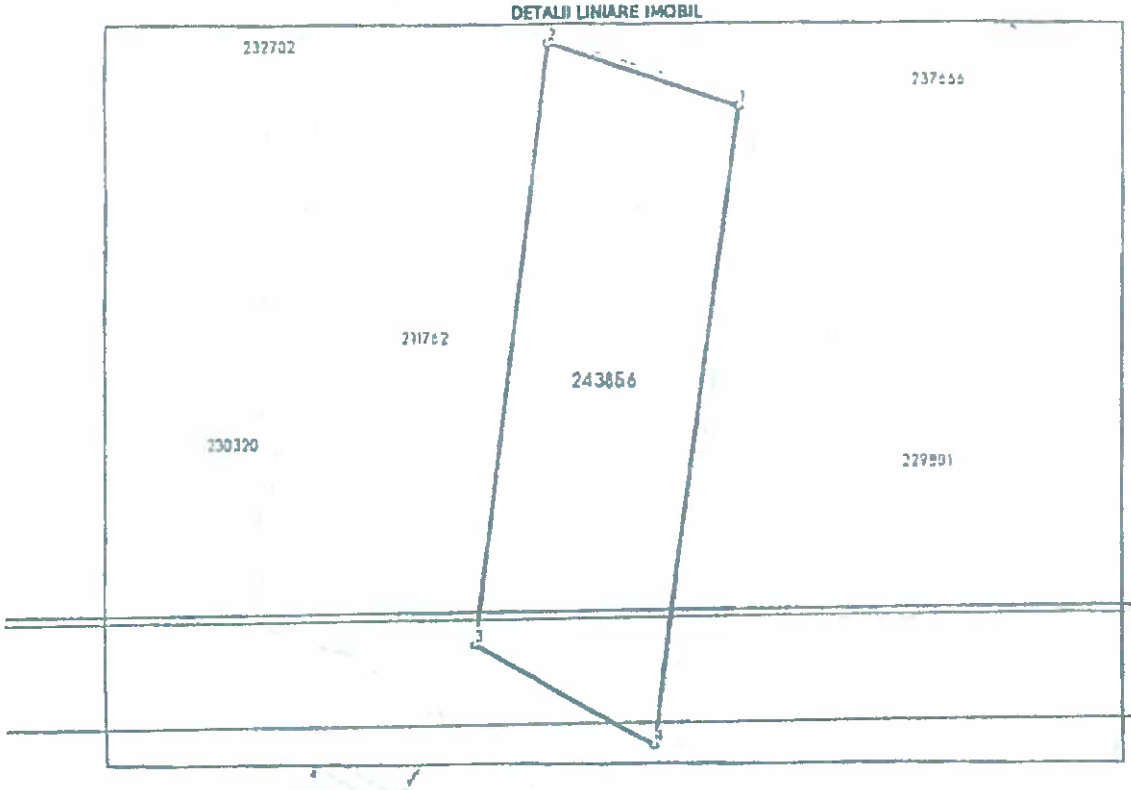
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
243856	Din acte: 279 Masurata: 293	Teren intravilan neimprejmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr topo	Observații / Referințe
1	Curti constructii	DA	Din acte: 279 Masurata: 293	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.891
2	3	29.587
3	4	10.213
4	1	31.458

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

Carte Funciară Nr. 243856 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 6

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

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

PATRIMONIU

SECRETARIATUL GENERAL AL GUVERNULUI

20D Nr. 829 /COM
Data: 13 10 2026

Nr. 20 29771 /OR
Data 12.10.2026

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA PATRIMONIU
19 OCT. 2026
INTRARE IEȘIRE NR. 174606

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
CABINET SECRETAR GENERAL
15 OCT. 2026
INTRARE NR. 174606

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

În ședința Guvernului din data de 9 octombrie 2026 a fost aprobată, **Nota raport privind creșterea gradului de securitate fizică a obiectivului amplasat în bd. Timișoara nr. 2-4, sector 6, București aflat în administrarea Direcției Generale de Protecție Internă**, anexată în copie.

Potrivit dispozițiilor art. 293 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, „trecerea unui bun din domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al statului se face, la cererea Guvernului, prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz".

În consecință, prin prezenta adresă, vă transmitem cererea Guvernului, formulată în temeiul art. 293 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, de a dispune măsurile necesare pentru adoptarea unei hotărâri de către Consiliul General al Municipiului București, privind trecerea unui teren, proprietatea Municipiului București, identificat cu număr cadastral 243856, înscris în Cartea Funciară nr. 243856 București, sector 6, din domeniul public al municipiului București în domeniul public al statului, în vederea dării în administrarea Ministerului Afacerilor Interne, prin Direcția Generală de Protecție Internă.

Avem valoare de inventar ??!

SECRETARUL GENERAL AL GUVERNULUI

DAN REȘITNEC

20.10.2026

22.10.2026

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DIRECȚIA GENERALĂ DE PROTECȚIE INTERNĂ

Nr. NS2231487 din 23.09.2026

NESECRET
Exemplar unic

APROB
PRIM-MINISTRU
Ilie BOLOJAN

VICEPRIM-MINISTRU
MINISTRUL AFACERILOR INTERNE
Marian-Cătălin PREDOIU

SECRETARUL GENERAL AL GUVERNULUI
Dan REȘITNEC

NOTA RAPORT

privind creșterea gradului de securitate fizică a obiectivului amplasat în bd. Timișoara nr. 2-4, Sector 6, București aflat în administrarea Direcției Generale de Protecție Internă

CONȚINUT	HOTĂRÂRE
Am onoarea să raportez: Direcția Generală de Protecție Internă deține în administrare, la nivelul municipiului București, mai multe imobile, structurile centrale derulând activități specifice în cadrul amplasamentului din Bulevardul Timișoara nr. 2-4, sector 6, București, acesta fiind compus din mai multe loturi, identificate prin numerele cadastrale 230320, 211762, 229801, fiind înscrise în Cărțile Funciare nr. 230320, 211762, 229801, București – Sector 6. Imobilul amplasat la această adresă are următoarele vecinătăți: pe latura de Nord - Inspectoratul General al Poliției de Frontieră și Serviciul de Pază și Protecție, pe latura de Sud – Bd. Timișoara,	DIRECTOR GENERAL AL DIRECȚIEI GENERALE DE PROTECȚIE INTERNĂ *General* Tiberiu-Silviu DUMITRACHE

la Vest - Serviciul de Pază și Protecție; pe latura de Est - imobilul se învecinează cu strada Răzoare, un imobil aflat în proprietatea Municipiului București (identificat prin nr. cadastral 243856), dar si cu o clădire rezidențială, identificată prin nr. cadastral 237666.

Pe strada Răzoare nr. 52, sector 6, București este situat un lot de teren intravilan, neîmprejmuit, cu nr. cadastral 243856, cu suprafață din acte de 279mp (măsurată 293mp), amplasat în vecinătatea instituției noastre fiind, potrivit ANCPI, înscris prin actul administrativ nr. 96386 din 11.07.2022, emis de Primăria Municipiului București, în proprietatea Municipiului București, CIF 4267117, cota 1/1, fără sarcini. Imobilul este situat între două loturi de teren aflate în administrarea DGPI.

Direcția Generală de Protecție Internă este structură specializată cu atribuții în domeniul securității naționale, în subordinea Ministerului Afacerilor Interne, cu personalitate juridică, care desfășoară activități de identificare, contracarare și înlăturare a amenințărilor, vulnerabilităților și factorilor de risc la adresa informațiilor, patrimoniului, personalului, misiunilor, procesului decizional și capacității operaționale ale structurilor Ministerului Afacerilor Interne, precum și a celor care pot duce la tulburarea gravă a ordinii publice.

DGPI este o parte integrantă a Comunității Naționale de Informații, alături de Serviciul Român de Informații, Serviciul de Informații Externe și Direcția de Informații a Apărării, ce reprezintă rețeaua funcțională a autorităților publice din sistemul securității naționale, bazată pe unitatea de scop, obiective și strategie, asigurată prin informațiile furnizate de acestea, cu aportul Serviciului de Protecție și Pază și Serviciul de Telecomunicații Speciale, comunitate ce funcționează sub coordonarea Consiliului Suprem de Apărare a Țării.

În cadrul MAI, DGPI asigură coordonarea și controlul activităților pentru protecția informațiilor clasificate naționale, ale organizației Tratatului Atlanticului de Nord și ale Uniunii Europene, precum și pentru Securitatea Cibernetică.

În scopul îndeplinirii obligațiilor ce revin DGPI, se impune politica de protecție a informațiilor clasificate pe spațiul MAI conform standardelor naționale de protecție a informațiilor clasificate în România, aprobate prin HG nr. 585/2002, precum și a celor NATO/UE, prevăzute în HG nr. 353/2002, inclusiv pe segmentul securitate fizică.

În conformitate cu legislația aplicabilă, sediul DGPI este obiectiv care prezintă importanță deosebită pentru protecția informațiilor clasificate, aspect de natură să genereze un grad ridicat de protecție fizică a obiectivului, astfel că orice zonă/teren aflat în vecinătate impune luarea unor măsuri suplimentare de protecție din partea DGPI, cu atât mai mult cu cât accesul la terenul respectiv este facil pentru orice persoană/autovehicul.

Conform art. 25 lit. d) din Anexa la HG nr. 585/2002, măsurile de protecție a informațiilor clasificate trebuie stabilite în raport cu amenințările, riscurile și vulnerabilitățile ce pot avea consecințe asupra informațiilor clasificate, iar obiectivele, sectoarele, locurile în care sunt gestionate informații

secrete de stat trebuie protejate fizic împotriva accesului neautorizat (art. 96 din același act normativ), măsurile de protecție fizică fiind dimensionate inclusiv în raport cu caracteristicile clădirii și zonei de amplasare.

Din acest punct de vedere, se impune ca DGPI să implementeze un set de măsuri de securitate suplimentare pentru sediul principal al unității, întrucât amplasarea terenului în cauză generează vulnerabilități și riscuri în ceea ce privește sistemul de protecție a informațiilor clasificate, care pot aduce grave prejudicii activităților, personalului și obiectivelor DGPI, deoarece:

- Prezența permanentă a persoanelor civile în zonă și a celor care tranzitează sau staționează în zonă, ar avea acces vizual la întregul perimetru al DGPI, incluzând curtea interioară, la activitățile derulate, ar permite observarea în detaliu a persoanelor și autovehiculelor care intră/ies din sediul DGPI, afectând modul de îndeplinire a obligațiilor legale, capacitatea instituției de asigurare a conspirativității categoriilor menționate anterior, precum și eficiența personalului din dispozitivul de pază în exercitarea atribuțiilor de serviciu (din cauza fluxului permanent de persoane civile și automobile) și aceea de asigurare a unui perimetru vizibil delimitat în interiorul căruia există posibilitatea de control al personalului și al vehiculelor, conform art. 100 din Anexa la HG nr. 585/2002.
- Conform art. 185 din Anexa la HG nr. 585/2002, fotografierea și filmarea în zonelor de securitate și administrative ale unităților deținătoare de secrete de stat este permisă numai cu aprobarea scrisă a împuterniciților abilitați să atribuie nivelul de secretizare conform art. 19 din Legea 182/2002, iar controlul asupra acestor aspecte nu va mai putea fi exercitat conform prevederile legale;
- Blocarea căii de acces în sediul DGPI ar afecta în mod grav operațiunile de evacuare a documentelor și activitățile specifice în situații de urgență.
- Clădirile MAI-DGPI adăpostesc infrastructură critică de comunicații, baze de date naționale securizate și centre operative de coordonare a situațiilor de urgență. Compromiterea fizică pune în pericol capacitatea de răspuns a statului în caz de criză.
- Fiind o instituție din sistemul de apărare, ordine publică și siguranță națională, sediul central beneficiază de pază militarizată, pentru a preveni actele de vandalism, terorism sau intruziunile neautorizate.

Având în vedere cerințele de securitate privind acreditarea sistemelor informatice și de comunicații care gestionează informații clasificate, ansamblul și configurația căii de acces aferente este de natură să modifice concluziile analizelor de risc actuale, în sensul în care, în urma evaluărilor TEMPEST, zonele din sediul DGPI în care se vehiculează informații clasificate vor deveni zonă 0, în sensul Directivei ORNISS INFOSEC 6 v2, ceea ce ar implica achiziționarea unor stații de lucru specifice pentru vehicularea informațiilor clasificate secrete de stat.

Având în vedere aspectele prezentate, terenul identificat prin nr. cadastral 243856, înscris în CF nr. 243856, București sectorul 6, aflat în formă de enclavă în cadrul imobilului DGPI, pune în pericol buna desfășurare a activităților specifice DGPI, raportat la păstrarea caracterului conspirat al cadrelor militare din DGPI, al dispunerii efectivelor, precum și a tehnicii din dotare și pentru protecția acestora și a integrității informațiilor secrete de stat care sunt gestionate și vehiculate la nivelul instituției, precum și raportat la prevederile Ordinului 358/2008 pentru aprobarea directivei privind selectarea și instalarea echipamentelor și sistemelor care vehiculează informații clasificate în format electronic – ORNISS INFOSEC 6 V2, prin care se impun restricții de distanță față de zonele care pot reprezenta vulnerabilități la adresa informațiilor clasificate și dotarea cu echipamente dedicate și protejarea corespunzătoare a acestora, pentru înlăturarea amenințărilor care pot aduce atingere securității naționale, ***avem onoarea să vă adresăm rugămintea să aprobați demararea procedurilor necesare privind trecerea în administrarea DGPI a terenului care este proprietatea Municipiului București, identificat cu numărul cadastral 243856, înscris în Cartea Funciare nr. 243856 București, sector 6.***

Potrivit dispozițiilor art. 293 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2029 privind Codul administrativ, "trecerea unui bun din domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al statului se face, la cererea Guvernului, prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz."

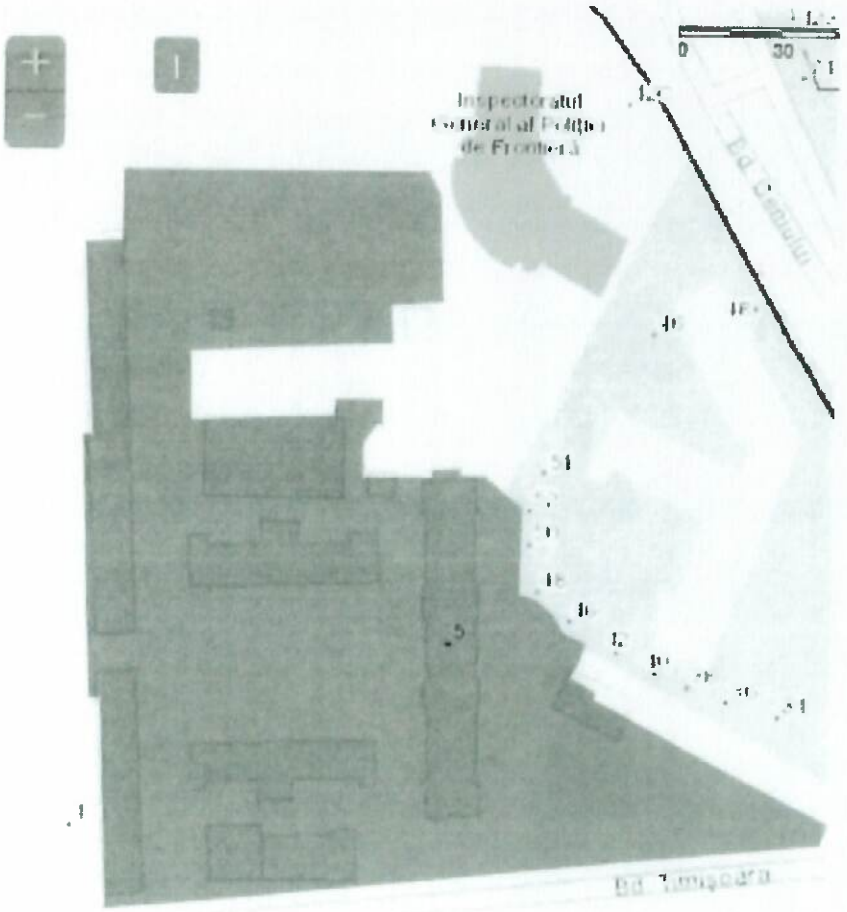
Totodată, potrivit dispozițiilor alin. (3) ale aceluiași articol, cererea susmenționată se aprobă prin "notă înaintată Guvernului de către autoritatea/instituția publică interesată, care cuprinde justificarea temeinică a uzului sau a interesului public național."

În considerarea celor prezentate, propunem Guvernului să aprobe transmiterea unei cereri către Consiliul General al Municipiului București, în scopul adoptării de către acesta a unei hotărâri privind trecerea unui teren din domeniul public al municipiului București în domeniul public al statului, în vederea dării în administrarea Ministerului Afacerilor Interne, prin Direcția Generală de Protecție Internă.

ȘEF DIRECȚIE LOGISTICĂ
General de brigadă

ADRIAN BADEA

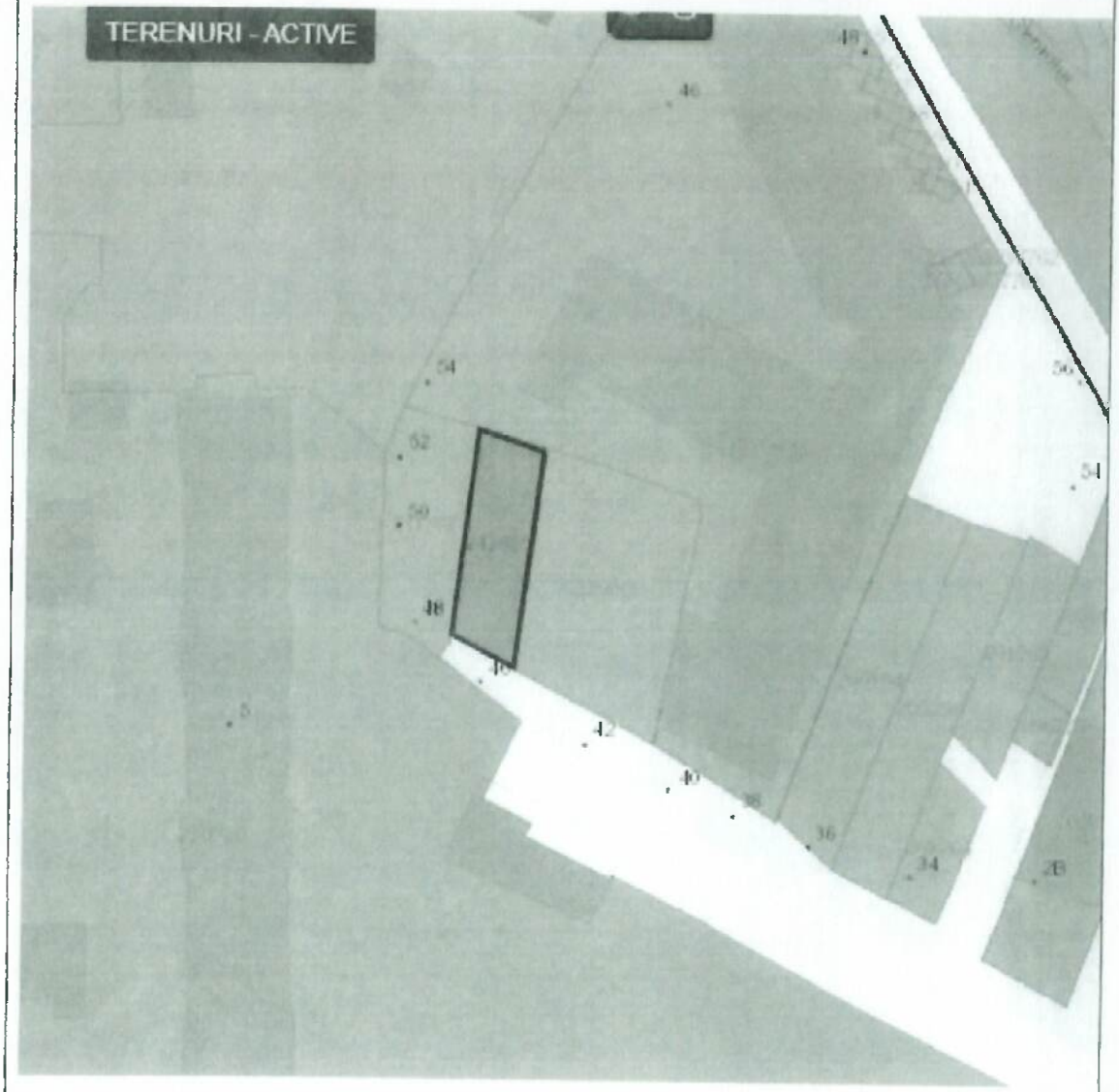
Anexa nr. 1 – Plan de situație



Legendă:

- 5 – Lot din cadrul imobilului aflat în administrarea Direcției Generale de Protecție Internă
- 46-48 (indicat adiacent Bulevadului Geniului)– Clădire rezidențială – Cortina Academy – 2S+P+14E
- 54,48 (indicat adicent străzii Răzoare) – Loturi din cadrul imobilul aflat în administrarea Direcției Generale de Protecție Internă
- 52 (indicat adicent străzii Răzoare) – Lotul aflat in proprietatea Municipiului București

Anexa nr. 2 – Extras de plan cadastral



Legendă:

- 230320, 211762, 229801 – nr. cadastral al loturilor de teren aflate în administrarea Direcției Generale de Protecție Internă
- 243856 – imobil (evidențiat) aflat în proprietatea Municipiului București pentru care se solicită acordul în vederea demarării procedurilor legale de trecere în proprietatea publica a statului și administrarea Ministerului Afacerilor Interne, prin Direcția Generala de Protecție Internă

1000000001467174

Anexa nr. 3 – Extras Google Earth





GUVERNUL ROMÂNIEI

Piața Victoriei nr.1, Sector 1, București, Telefon: +4 021 314 34 00, www.gov.ro

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

FOARTE URGENT