

CONFORM CU ORIGINALUL



RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan (cota 176/512)
situat în
Str. Dimitrie Onciul, nr. 3, sector 2, București**



Client și utilizator desemnat: Primăria Municipiului București

Evaluator: S.C. MEDIA CITY S.R.L.

Numărul și data raportului: Nr. 440/23.08.2018

Data evaluării: 21.08.2018

**Director general
Ing. Cristian Andrei SANDU**





SINTEZĂ CONFORM CU ORIGINALUL

Subiectul raportului: Teren intravilan reprezentând cota indiviză de 176.00 mp¹ din suprafața totală de 512.00 mp, identificat cu numărul cadastral 221751

Adresă: Str. Dimitrie Onciul, nr. 3, sector 2, București

Identificare cadastrală: Din punct de vedere al identificării cadastrale terenul subiect este parte a lotului cu suprafața totală de 512.00 mp, cu numărul cadastral 221751, Identificator electronic (IE) – 221751

Proprietar: Statul Român

Client și utilizator desemnat: Primăria Municipiului București

Adresa clientului: Bd-ul Regina Elisabeta, nr. 47, sector 5, București

Evaluator: S.C. MEDIA CITY S.R.L.

Contract prestări servicii de evaluare: Acord cadru nr. 360/12.08.2015, contract subsecvent nr. 4/2018 înregistrat sub nr. MB 560/25.04.2018 și comanda nr. 1734/13.08.2018

Scopul evaluării: informarea clientului

Data evaluării: 21 august 2018

Data întocmirii raportului: 23 august 2018

Curs de schimb valutar: 1 Euro = 4.6434 Lei

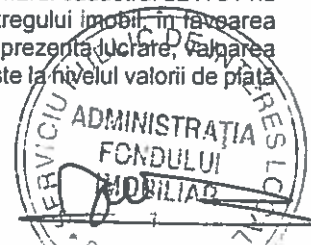
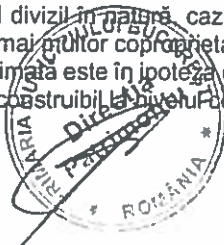
Valoarea de piață²: 119,680.00 Euro, echivalent 555,722.00 Lei³



¹ Conform extras de carte funciară nr. 221751, nr. cerere 52663 din 20.08.2018 Statul Român deține cota de 176/512, subiect al prezentei lucrări, iar restul de 336.00 mp sunt în proprietatea soților Dușu Nicolae și Dușu Gabriela.

² Valoarea de piață nu include TVA.

³ Din documentele puse la dispoziție de către client, respectiv Studiu de caz ieșire din indiviziune, elaborat, în martie 2018, de Ing. Filipoiu Valentin, autorizat ANCPI și Raport de expertiză elaborat de S.C. BEMEL AG S.R.L., având ca premise memoriul tehnic menționat anterior rezultă că bunul imobil identificat cu numărul cadastral 221751 nu este comod divizibil în natură, caz în care încetarea stării de indiviziune și atribuirea întregului imobil în favoarea unuia ori a mai multor coproprietari se va face în schimbul unei sulțe. În continuare, în prezenta lucrare, valoarea de piață estimată este în ipoteza că sulța oferită în schimbul atribuirii întregului imobil este la nivelul valorii de piață a terenului construitibil la nivelul coeficienților urbanistici reglementați prin PUG.



CERTIFICARE

CONFORM CU ORIGINALUL



Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.

Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale și se constituie ca analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale.

Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nici nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea mea nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.

Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime, a unei asemenea valori sau pe aprobarea unui împrumut.

Analizele, opiniile și concluziile raportate au fost elaborate, iar acest raport a fost realizat în conformitate cu cerințele Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2018.

Inspekția proprietății subiect a fost efectuată de Ec. Ioana Azoitei, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarea EPI, în data de 21.08.2018 împreună cu reprezentantul clientului.

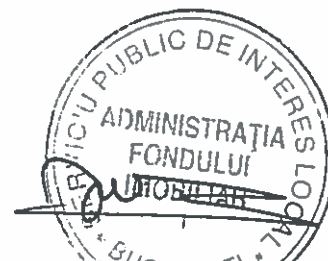
În prezent sunt evaluator autorizat, specializarea EPI, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15924.

Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.



Data: 23.08.2018

Evaluator: Ing. Cristian Andrei SANDU



CONFORM CU ORIGINALUL

CUPRINS



SINTEZĂ	2
CERTIFICARE	3
CUPRINS	4
1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
1.1. SUBIECTUL EVALUĂRII	5
1.2. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	5
1.3. CLIENTUL ȘI UTILIZATORUL DESEMNAȚ AL RAPORTULUI DE EVALUARE	5
1.4. SCOPUL EVALUĂRII	6
1.5. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII	6
1.6. TIPUL VALORII. DEFINIȚIA. MODALITĂȚI DE PLATĂ	6
1.7. DATA EVALUĂRII. CURS VALUTAR	6
1.8. DOCUMENTAREA NECESARĂ. SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE	7
1.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	7
1.10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	8
1.11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV	9
1.12. DESCRIEREA RAPORTULUI	9
1.13. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI	9
2. DESCRIEREA AMPLSAMENTULUI	10
3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	12
4. PREZENTAREA PIEȚEI SPECIFICE	13
5. ABORDĂRI ÎN EVALUARE	15
6. PREZENTAREA REZULTATELOR	19
ANEXE	20
ANEXA 1 – HARTĂ LOCALIZARE	21
ANEXA 2 – FOTOGRAFII PROPRIETATE IMOBILIARĂ SUBIECT	23
ANEXA 3 – EXTRAS OFERTE DE VÂNZARE TEREN	25
ANEXA 4 – DOCUMENTE DE LA CLIENT	31
ANEXA 5 – INFORMAȚII PRIVIND COEFICIENȚI URBANISTICI AI ZONEI	43



[Signature]

[Signature]





1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. SUBIECTUL EVALUĂRII

Subiectul prezentei lucrări îl constituie întocmirea **raportului de evaluare pentru terenul intravilan reprezentând cota indiviză de 176.00 mp⁴ din suprafața totală de 512.00 mp, identificat cu numărul cadastral 221751, localizat în Str. Dimitrie Onciul, nr. 3, sector 2, București și aflată în proprietatea Statului Român.**

1.2. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

S.C. MEDIA CITY S.R.L. București a fost înființată în anul 1996, fiind o companie de consultanță specializată în proiecte rezidențiale și soluții pentru segmentele office și terenuri. Începând din anul 2008 MEDIA CITY S.R.L. a dezvoltat și activitatea de consultanță în evaluare, devenind membru corporativ ANEVAR.

În prezent prin membrii echipei de evaluare are competențe pentru următoarele secțiuni precizate de Ordonanța 24/2011 cu privire la unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor: a) evaluări de bunuri imobile, b) evaluări de întreprinderi, c) evaluări de bunuri mobile și f) verificări de rapoarte de evaluare.

Având în vedere modul de organizare și experiența acumulată echipa MEDIA CITY S.R.L. poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială.

Datele de identificare ale MEDIA CITY S.R.L.:

Sediu social: București, Bd-ul Unirii, nr.27, bl. 15, sc. 2, et. 5, ap. 38, Sect.4

Telefon / Fax: 021.310.03.99

Telefon mobil: 0741.200.002, 0746.040.646

E-mail: office@mediacity.ro

Registrul Comerțului sub nr: J40/6434/1996

Cod de înregistrare fiscală: RO 8671680

Autorizație ANEVAR: 0120/2018



1.3. CLIENTUL ȘI UTILIZATORUL DESEMNAȚ AL RAPORTULUI DE EVALUARE

Client desemnat și utilizator desemnat: Primăria Municipiului București

Contract prestări servicii de evaluare: Acord cadru nr. 360/12.08.2015, contract subsecvent nr. 4/2018 înregistrat sub nr. MB 560/25.04.2018 și comanda nr. 1734/13.08.2018

⁴ Conform extras de carte funciara nr. 221751, nr. cerere 52668 din 20.08.2018 Statul Român deține cota de 176/512, subiect al prezentei lucrări, iar restul de 336.00 mp sunt în proprietatea soților Dușu Nicolae și Dușu Gabriela.



CONFORM CU ORIGINALA



1.4. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul raportului de evaluare: informarea clientului

1.5. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII

Drepturile de proprietate evaluate se consideră drepturi absolute, în ipoteza că terenul subiect, în suprafață de 176.00 ml nu se află în indiviziune.

Identificarea proprietății: Din punct de vedere al identificării cadastrale terenul subiect este parte a lotului cu suprafața totală de 512.00 mp, cu numărul cadastral 221751, Identificator electronic (IE) – 221751

Sarcini: Nu există sarcini înscrise în cartea funciară.

Observatii: Evaluatorul nu a avut la dispoziție actele notariale, actele administrative, contractele de vânzare – cumpărare și altele asemenea enumerate în conținutul extrasului de carte funciară. Toate informațiile privind atât proprietatea în întregul ei cât și cota indiviză de 176.00 mp subiect au fost obținute din

- Studiu de caz ieșire din indiviziune, elaborat, în martie 2018, de Ing. Filipoiu Valentin, autorizat ANCPI;
- Raport de expertiză – Analiză din punct de vedere arhitectural și urbanistic a posibilității de partajare în natură a imobilului din Str. Dimitrie Onciul nr. 3, elaborat de S.C. BEMEL AG S.R.L.

În Anexa 4 sunt prezentate actele de proprietate puse la dispoziția evaluatorului de către client.

1.6. TIPUL VALORII. DEFINIȚIA. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Tipul valorii: valoarea de piață

Definiția: "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." (Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, SEV100 – Cadru general).

1.7. DATA EVALUĂRII. CURS VALUTAR

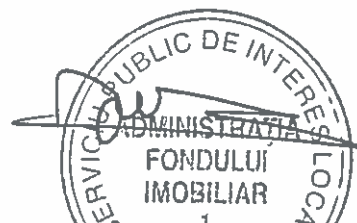
Data evaluării: 21.08.2018

Curs valutar: 1 Euro = 4.6434 Lei



[Signature]

[Signature]





1.8. DOCUMENTAREA NECESARĂ. SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

Documentele și informațiile necesare realizării evaluării au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client care este singurul răspunzător pentru validitate, valabilitatea și exactitatea acestora.

Sursele de informare utilizate în cadrul prezentului raport sunt:

- Date privind proprietatea subiect: În Anexa 4 sunt prezentate actele de proprietate puse la dispoziția evaluatorului de către client.
- Datele specifice care cuprind detalii despre ofertele de vânzare proprietăți comparabile și caracteristicile relevante ale pieței imobiliare au fost obținute din următoarele surse: baze de date site-ul: www.imobiliare.ro; www.storia.ro, www.olx.ro

1.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

- Acest raport de evaluare a fost elaborat de către S.C. MEDIA CITY S.R.L. în calitate de consultant al clientului, având la bază informațiile puse la dispoziție de către acesta;
- Concluziile exprimate în prezentul raport sunt valabile numai la data evaluării și nu au fost luate în considerare elemente ce au apărut sau pot apărea după data evaluării;
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă pentru estimarea valorii;
- Evaluatorul nu poate fi făcut răspunzător pentru existența unor factori externi care ar putea influența în vreun fel valoarea estimată;
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii lor nefiind verificate din surse independente ;
- Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale proprietății. Evaluatorul a presupus că dreptul de proprietate este valabil și nu există sarcini asupra bunului imobil la data evaluării, altele decât cele menționate eventual în prezentul raport;
- Evaluatorul a presupus că proprietatea se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele autorizațiile și certificatele necesare utilizării lor și că acestea vor putea fi reactualizate în viitor dacă va fi necesar;
- Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de client și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate și cu cele cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta ar corespunde cu cea din documentele de proprietate



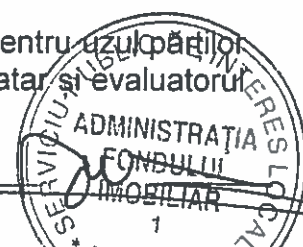


- Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport;
- Din documentele puse la dispoziție de către client, respectiv Studiu de caz ieșire din indiviziune, elaborat, în martie 2018, de Ing. Filipoiu Valentin, autorizat ANCPI și Raport de expertiză elaborat de S.C. BEMEL AG S.R.L., având ca premise memoriul tehnic menționat anterior rezultă că bunul imobil identificat cu numărul cadastral 221751 nu este comod divizil în natură, caz în care încetarea stării de indiviziune și atribuirea întregului imobil, în favoarea unuia ori a mai multor coproprietari se va face în schimbul unei sulțe. În continuare, în prezenta lucrare, valoarea de piață estimată este în ipoteza că sulța oferită în schimbul atribuirii întregului imobil este la nivelul valorii de piață a terenului construibil la nivelul coeficienților urbanistici reglementați prin PUG;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Terenul subiect al prezentei lucrări nu a fost măsurat de reprezentanții MEDIA CITY S.R.L., toate dimensiunile se presupun a fi în concordanță cu informațiile puse la dispoziție de societate. În analiza realizată evaluatorul a luat în considerare suprafețele care au rezultat din documentele puse la dispoziție;
- Nici o informație conținută în acest raport nu trebuie să fie interpretată ca o consultanță fiscală, juridică sau contabilă;
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță nefiind o expertiză judiciară;
- Raportul de evaluare poate fi verificat cu respectarea normelor legale în vigoare;
- Evaluatorul își asumă responsabilitatea pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare;
- Prezentul raport este valabil doar cu semnătura și ștampila în original ale evaluatorului autorizat, coordonator al echipei care l-a întocmit.

1.10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

Raportul de evaluare sau orice referire la el nu va fi inclus în niciun document destinat publicității și nu va fi publicat în niciun fel, fără acordul scris și prealabil al S.C. MEDIA CITY S.R.L., a clientului și a utilizatorilor desemnați, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să apară.

Raportul este destinat pentru scopul declarat la cap 1.4 și numai pentru uzul părților menționate la cap 1.4. Acest raport este confidențial pentru destinatar și evaluatorul





nu acceptă nicio responsabilitate, față de nicio persoană, cu excepția clientului, niodată și în nicio circumstanță.

1.11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV

Prezentul raport are la bază Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, fără nici o deviere de la acestea.

Standardele aplicate sunt:

- SEV 100 - Cadrul General (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Implementare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

1.12. DESCRIEREA RAPORTULUI

În conformitate cu activitățile specifice realizate în vederea evaluării, raportul cuprinde mai multe capitole (și anexe) ce includ: termenii de referință, descrierea subiectului evaluării, analiza pieței specifice, metodologia evaluării și concluzia cu privire la valoare.

1.13. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI

Raportul de evaluare este destinat scopului precizat la pct. 1.4 și numai pentru uzul clientului și utilizatorului menționați la pct. 1.3.





2. DESCRIEREA AMPLSAMENTULUI

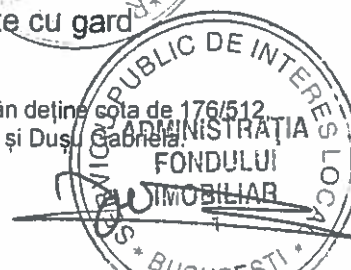
- **Adresă:** Str. Dimitrie Onciul, nr. 3, București, sector 2
- **Dimensiune teren:** Cota de 176.00 mp⁵ din suprafața totală de 512.00 mp, identificat cu numărul cadastral 221751
- **Identificare cadastrală:** Din punct de vedere al identificării cadastrale terenul subiect este parte a lotului cu suprafața totală de 512.00 mp, cu numărul cadastral 221751, Identificator electronic (IE) – 221751
- **Descrierea terenului :** Având în vedere că nu se cunoaște exact delimitarea și forma terenului subiect, ca parte indiviză a lotului 221571, în continuare vom prezenta descrierea lotului cadastral 221751 în întregul său:

- ☐ **Categorie teren:** intravilan
- ☐ **Categorie de folosință:** curți construcții
- ☐ **Utilizare/zonare:** Conform PUG și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, amplasamentul de încadrat în Subzona funcțională M3-subzonă mixtă de clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.
- ☐ **Coeficienți urbanistici:** Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului un Certificat de urbanism. Conform prevederi PUG, amplasamentul supus evaluării are următorii indicatori urbanistici:
 - $POT_{max} = 60\%$, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim două niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc.
 - $CUT_{max} = 2.5 \text{ ADC/mp teren}$
 - H_{max} = distanța dintre aliniamente.
- ☐ **Utilizare actuală:** La data evaluării din terenul în suprafață totală de 512.00 mp este liber de construcții.
- ☐ **Teren în exces:** nu
- ☐ **Vecinătăți:** Conform Extrasului de Carte Funciară pus la dispoziție, proprietatea subiect are următoarele vecinătăți:
 - **Nord:** Lot cadastral 216373, teren construit, pe o lungime de aprox 46ml
 - **Sud:** Lot cadastral 228031, teren liber, pe o lungime de aprox. 40ml
 - **Est:** Str. Dimitrie Onciul, pe o lungime de 11.74ml
 - **Vest:** Lot cadastral 215441, teren construit, pe o lungime de aprox 12.8 ml

- **Caracteristicile amplasamentului :**

- **Îmbunătățiri aduse terenului:**
 - Nivelări: nu
 - Borduri: nu
 - Trotuare: nu
 - Împrejmuițe: limitele proprietății sunt parțial materializate cu gard

⁵ Conform extras de carte funciară nr 221751, nr cerere 52663 din 20.08.2018 Statul Român deține cota de 176/512 subiect al prezentei lucrări, iar restul de 336.00 mp sunt în proprietatea soților Dușu Nicolae și Dușu Gabriela



• **Utilități :**

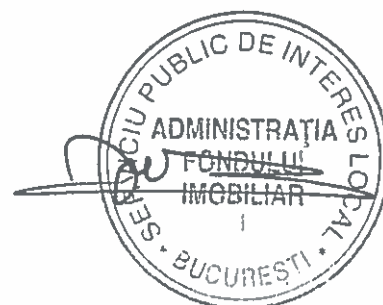
- Rețea de alimentare cu apă - canal: la limita proprietății
- Rețea de energie electrică: la limita proprietății
- Rețea de gaze: la limita proprietății
- Drum de acces: Str. Dimitrie Onciul

• **Topografia terenului:** Plană, formă poligonală• **Servituți:** nu este cazul• **Concluzii:**

Geometria terenului subiect nu poate fi identificată decât prin ieșirea din indiviziune.

Din documentele puse la dispoziție de către client, respectiv Studiu de caz ieșire din indiviziune, elaborat, în martie 2018, de Ing. Filipoiu Valentin, autorizat ANCPI și Raport de expertiză elaborat de S.C. BEMEL AG S.R.L., având ca premise memoriul tehnic menționat anterior rezultă că prin ieșirea din indiviziune toate parcelele rezultate ar pierde potențialul de dezvoltare conferit de localizare și încadrarea conform PUG/PUZ, prin urmare bunul imobil identificat cu numărul cadastral 221751 nu este comod divizil în natură. În acest caz încetarea stării de indiviziune și atribuirea întregului imobil, în favoarea unuia ori a mai multor coproprietari se va face în schimbul unei sulțe.

Având în vedere cele prezentate anterior, în continuare, în prezenta lucrare, valoarea de piață va fi estimată în ipoteza că sulța oferită în schimbul atribuirii întregului imobil este la nivelul valorii de piață a terenului constructibil în condițiile coeficienților urbanistici reglementați prin PUG.



3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE



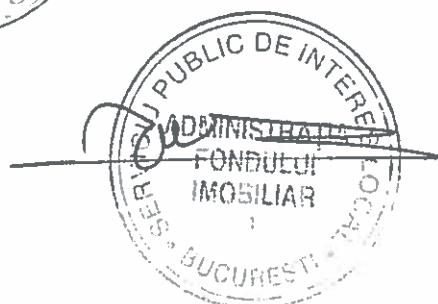
În conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018 – Glosar: **"Cea mai bună utilizare"** este utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare".

În absența unui Certificat de urbanism valabil vom considera terenul conform PUG și Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului București, respectiv în Subzona funcțională M3- subzonă mixtă de clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

La data evaluării nu se cunoaște exact delimitarea și forma terenului ca parte indiviză a unui lot întreg aflat în coproprietate și ținând cont de reglementările urbanistice ale zonei (suprafața construibilă minimă pentru o parcelă construibilă în Subzona funcțională M3 este de 300.00 mp), evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare pentru cota indiviză de 176.00 mp este de a păstra terenul în scopuri investiționale, adică terenul să rămână liber sau să fie utilizat pentru o utilizare intermediară până când cererea justifică ridicarea de construcții.

În acest sens, pentru ca imobilul să devină obiect de investiție, se recomandă încetarea stării de indiviziune și atribuirea întregului lot unuia sau mai multor coproprietari, în schimbul unei sulțe.

Având în vedere cele prezentate anterior, în continuare, în prezenta lucrare, valoarea de piață va fi estimată în ipoteza că sulța oferită în schimbul atribuirii întregului imobil este la nivelul valorii de piață a terenului construibil în condițiile coeficienților urbanistici reglementați prin PUG.



4. PREZENTAREA PIEȚEI SPECIFICE



- **Adresă:** Str. Dimitrie Onciul, nr. 3, Sector 2, București
- **Localizare:** București, semicentral, Zona Foișorul de Foc
- **Limite geografice ale pieței locale:** Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică poate fi considerată piața terenurilor libere amplasate semicentral în zona Foișorul de Foc.
- **Evoluția valorilor imobiliare:**

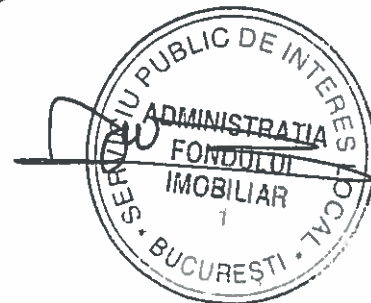
Piața terenurilor. Numărul total de tranzacții a suferit din cauza obstacolelor administrative, însă interesul pieței a fost foarte ridicat și se așteaptă să continue și în cursul anului 2018. Interesul major este pentru loturile destinate dezvoltării rezidențiale deoarece o serie de factori s-au convertit spre a face dezvoltarea rezidențială foarte atractivă (de exemplu, creșteri ale ocupării forței de muncă în ultimii trei ani, salarii mai mari, rate scăzute ale dobânzilor și dezvoltarea de noi zone de birouri). Dezvoltatorii s-au axat pe definirea unor noi zone rezidențiale în imediata apropiere a clădirilor de birouri recent dezvoltate, în special în partea de nord a Bucureștiului. În acest context, zone precum Aviației, Băneasa, Sisești, Străulești, Pipera sau Militari-Lujerului au fost deosebit de interesante pentru piața specifică.

Pe termen scurt, piața de birouri din București se va reduce, deoarece va avea nevoie de ceva timp pentru a absorbi livrările efectuate în perioada 2016 - 2017. În consecință, dezvoltatorii își vor redirecționa atenția către: i) parcele cu locații excepționale sau loturi mai mici cu autorizații pentru construcții care permit o perioadă de timp scurtă pentru comercializare sau ii) terenuri cu accent pe evoluția pe termen mediu.

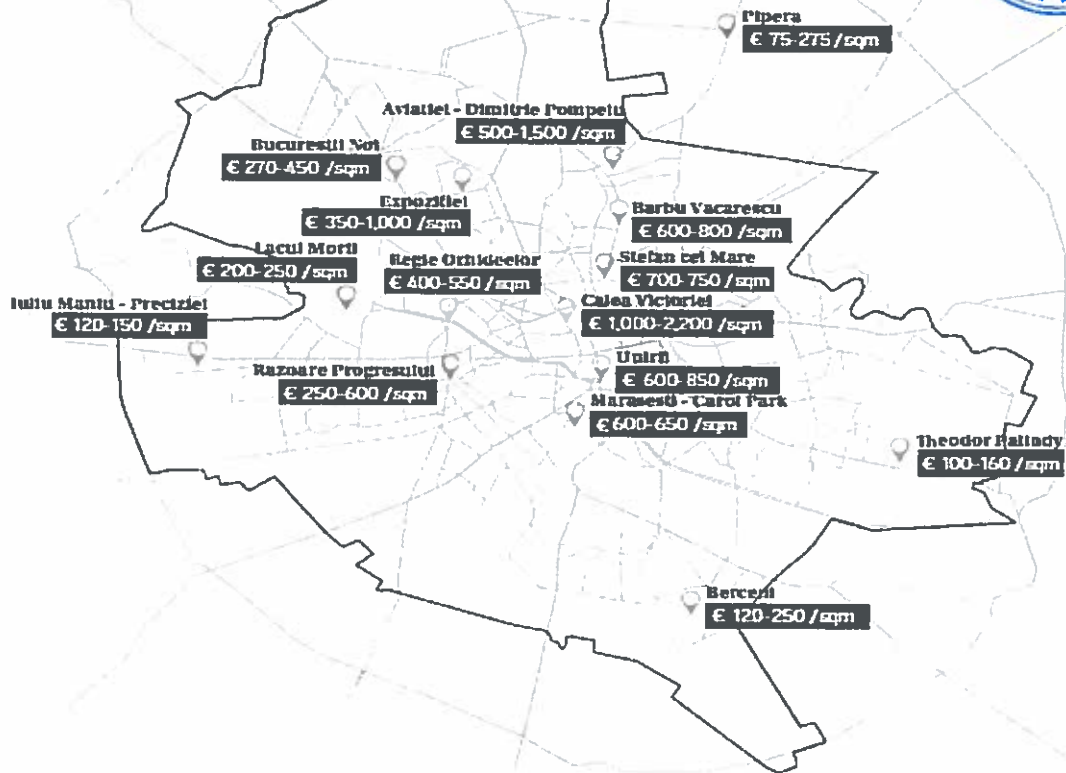
Investitorii vor continua să se concentreze asupra nevoilor în evoluție ale consumatorilor. Progresele rezidențiale apropiate de zonele de birouri vor rămâne atractive, precum și dezvoltarea proiectelor mixte (de exemplu, rezidențiale și birouri). Bucureștiul este lider pe radarele investitorilor, urmat de orașe ca Cluj-Napoca, Timișoara sau Brașov.

O altă tendință va fi nivelul de selectivitate a terenurilor în funcție de statutul documentației de zonare (PUZ, PUD, autorizație de construire). Având în vedere efervescența pieței rezidențiale, investitorii caută flexibilitatea de a furniza proiecte pe piață cât mai repede posibil și sunt, prin urmare, dispuși să plătească mai mult pentru parcelele cu autorizații în vigoare.

Prețurile terenurilor au rămas stabile, cu creșteri ușoare izolate pentru locațiile prime unde mai mulți dezvoltatori negociază pentru același teren. Privind situația mai largă a pieței, prețul mediu a crescut ușor și în 2017, dar se atribuie această creștere faptului că au fost tranzacționate mai multe parcele de valoare mai mare decât o majorare generală a prețurilor.



**2017 Bucharest Land prices
in major transactions**



The information is based on the deals closed or secured in 2017 and not average asking prices for the specified areas. They highlight the most targeted type of land plots. As usual, the prices were influenced by size, destination, building parameters, status of the permitting process.

• **Condițiile pieței specifice în zonă**

ofertă pentru vânzare terenuri amplasate în zona analizată se încadrează în intervalul 650.00 Euro/mp ÷ 800.00 Euro/mp, funcție de dimensiune, localizare, acces și vizibilitate, deschiderea frontului stradal, coeficienții urbanistici ai zonei, etc. Ofertele reținute pentru analiză au fost verificate telefonic, fără inspecție și sunt prezentate sintetizat în tabelul următor și în Anexa 3:

Localizare	Sursa	Suprafață (mp)	Utilizare / Zonare	Coeficienți urbanistici	Acces	Front stradal (ml)	Construcții pe teren	Preț ofertă* (Euro)	Preț ofertă* (Euro/mp)
Zona Iancului - Ritmului	https://www.storia.ro/oferta/proprietar-teren-545mp-ferdinand-mihai-bravu-m3-p-4-6r-cut-2-5-IdbQsz.html	545.00	cf. PUG - M3	POT = 60%, CUT = 2.5	B-ul Ferdinand și Str. Ritmului	Dublă 12.87 / 15.74 ml	nu	458,000.00	840.37
Zona Foișorul de Foc - Școala Iancului	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucuresti/pache-protopopescu/teren-construcții-de-vanzare-X72C13020?lista=7985645	307.00	cf. PUG - M3	POT = 60%, CUT = 2.5	Str. Matei Volevod	D = 17.00 ml	nu	210,000.00	684.04
Zona Foișorul de Foc	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucuresti/foisorul-de-foc/teren-construcții-de-vanzare-X6NJ0301H?lista=19617444	1,122.00	cf. PUG - M3	POT = 60%, CUT = 2.5	Str. Gheorghe Pop de Băsești	Dublă 12.20 / 24.80 ml	da	850,000.00	757.58

*Prețurile de ofertă nu includ TVA

marja de negociere la vânzarea terenurilor libere în zona analizată este la nivelul de 10%, oferta fiind redusă.



5. ABORDĂRI ÎN EVALUARE

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare și analiza parcelării și dezvoltării.

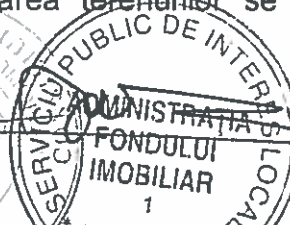
Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Analiza datelor de piață, calitatea și cantitatea informațiilor de piață disponibile și tipul proprietății de evaluat a evidențiat următoarele:

Metode de evaluare a terenului	Adecvare	Motivație
- Comparația directă	adecvată	Există terenuri libere și informații de piață suficiente și credibile privind oferte și tranzacții în zona analizată
- Extracția	inadecvată	Extracția este o variantă a metodei proporției. Tehnica extracției nu reflectă caracteristicile pieței la data evaluării, încrederea în metoda extracției depinde de precizia estimării valorilor pentru construcții, deprecierea funcțională și cea rezultată din cauze externe. În zona analizată există terenuri libere și informații de piață suficiente și credibile privind oferte și tranzacții.
- Alocarea	inadecvată	Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, nu conduce la indicații decisive privind valoarea dar poate fi utilizată în stabilirea valorii atunci când numărul de vânzări de terenuri libere este insuficient. În zona analizată există terenuri libere și informații de piață suficiente și credibile privind oferte și tranzacții.
- Metoda reziduală a terenului	inadecvată	Metoda reziduală poate fi utilizată în cazul în care vânzările comparabile lipsesc, sau ca verificare a abordării prin comparație directă. În zona analizată există terenuri libere și informații de piață suficiente și credibile privind oferte și tranzacții.
- Capitalizarea rentei funciare	inadecvată	Nu există informații suficiente privind rentele de piață și există terenuri libere și informații de piață suficiente privind oferte și tranzacții în zona analizată
- Analiza parcelării și dezvoltării	inadecvată	Metoda parcelării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care vânzările comparabile sunt rare. În zona analizată există terenuri libere și informații de piață suficiente și credibile privind oferte și tranzacții.

Având în vedere tipul proprietății de evaluat, calitatea și cantitatea informațiilor de piață disponibile, în cadrul acestui raport de evaluare, pentru evaluarea terenurilor se utilizează: **Abordarea prin piață**





În cazul de față, metoda a fost aplicată având la baza informații cu privire la oferte de vânzare cu loturi de teren liber situate în aceeași zonă cu proprietatea de evaluat.

Prețurile de ofertă pentru vânzarea terenurilor intravilane amplasate în zona analizată se încadrează în intervalul 650.00 Euro/mp + 800.00 Euro/mp, funcție de dimensiune, localizare, tipul de acces și coeficienții urbanistici ai zonei. În continuare sunt prezentate sintetizat ofertele reținute ca și comparabile (verificate telefonic, fără inspecție):

Localizare	Sursa	Suprafață (mp)	Utilizare / Zonare	Coeficienți urbanistici	Acces	Front stadal (ml)	Construcții pe teren	Preț ofertă* (Euro)	Preț ofertă* (Euro/mp)	Comparabilă
Zona lăncului - Ritmului	https://www.storia.ro/oferta/proprietar-teren-545mp-ferdinand-mihai-bravum3-p-4-6r-cut-2-5-IDbQszhtml	545.00	cf. PUG - M3	POT = 60%, CUT = 2.5	B-ul Ferdinand și Str. Ritmului	Dublă 12.87 / 15.74 ml	nu	458,000.00	840.37	C1
Zona Foișorul de Foc - Școala lăncului	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucurești/pache-protopopescu/teren-construcții-de-vanzare-X72C13020?lista=7985645	307.00	cf. PUG - M3	POT = 60%, CUT = 2.5	Str. Matei Voievod	D = 17.00 ml	nu	210,000.00	684.04	C2
Zona Foișorul de Foc	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucurești/foișorul-de-foc/teren-construcții-de-vanzare-X6NJ0301H?lista=19617444	1,122.00	cf. PUG - M3	POT = 60%, CUT = 2.5	Str. Gheorghe Pop de Băsești	Dublă 12.20 / 24.80 ml	da	850,000.00	757.58	C3

*Prețurile de ofertă nu includ I.V.A.

În tabelul următor este prezentată sintetizat descrierea proprietăților reținute ca și comparabile:

Descriere comparabile	Subiect	C1	C2	C3
Suprafață teren (mp)	300, suprafața minimă construibilă	545.00	307.00	1,122.00
Pret oferta (Euro/mp)		840.37	684.04	757.58
Localizare	Zona Foișorul de Foc - Dimitrie Onciul	Zona lăncului - Ritmului	Zona Foișorul de Foc - Școala lăncului	Zona Foișorul de Foc
Acces/vizibilitate	Str. Dimitrie Onciul	B-ul Ferdinand și Str. Ritmului	Str. Matei Voievod	Str. Gheorghe Pop de Băsești
Deschiderea frontului stradal	Deschidere simplă, minimă pentru M3	Dublă 12.87 / 15.74 ml	D = 17.00 ml	Dublă 12.20 / 24.80 ml
Utilități	la limita proprietății	la limita proprietății	la limita proprietății	la limita proprietății
Utilizare/zonare	cf. PUG - M3	cf. PUG - M3	cf. PUG - M3	cf. PUG - M3
Coeficienți urbanistici	POT=60%, CUT =	POT=60%, CUT = 2.5	POT=60%, CUT = 2.5	POT=60%, CUT = 2.5
Categorie teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Servituți	nu	nu	nu	nu
Construcții pe teren	nu	nu	nu	da

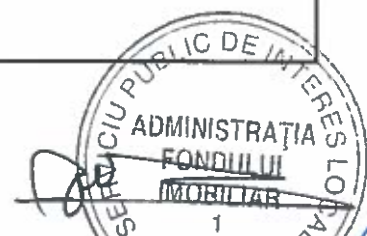
În continuare este prezentată grila datelor de piață pentru un lot minim construibil așa cum rezultă din PUG. În grilă sunt prezentate datele, unde au fost prelucrate, sintetizate și utilizate toate elementele de comparație considerate relevante, care justifică ajustările aplicate asupra prețurilor de vânzare pentru fiecare proprietate similară comparabilă.





ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
Preț oferta vânzare (Euro/mp)		840	684	758
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		840.37	684.04	757.58
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		840.37	684.04	757.58
Condiții ale pieței	8/21/2018	similar	similar	similar
Ajustare		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		840.37	684.04	757.58
Suprafață (mp)	300, suprafața minimă construibilă	545.00	307.00	1,122.00
Ajustare		0%	0%	10%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		840.37	684.04	833.33
Localizare	Zona Foișorul de Foc - Dimitrie Onciul	Zona lăncului - Ritmului	Zona Foișorul de Foc - Școala lăncului	Zona Foișorul de Foc
Ajustare		10%	10%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		924.40	752.44	833.33
Tip de acces	Str. Dimitrie Onciul	B-ul Ferdinand și Str. Ritmului	Str. Matei Voievod	Str. Gheorghe Pop de Băsești
Ajustare		-10%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		831.96	752.44	833.33
Front stradal	Deschidere simplă, minimă pentru M3	Dublă 12.87 / 15.74 ml	D = 17.00 ml	Dublă 12.20 / 24.80 ml
Ajustare		-10%	0%	-10%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		748.77	752.44	750.00
Utilități	la limita proprietății	la limita proprietății	la limita proprietății	la limita proprietății
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		748.77	752.44	750.00
Utilizare/Zonare	cf. PUG - M3	cf. PUG - M3	cf. PUG - M3	cf. PUG - M3
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		748.77	752.44	750.00
Coeficienți urbanistici	POT=60%, CUT = 2.5	POT = 60%, CUT = 2.5	POT = 60%, CUT = 2.5	POT = 60%, CUT = 2.5
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		748.77	752.44	750.00
Categorie teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		748.77	752.44	750.00
Servituți	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		748.77	752.44	750.00
Planeitate teren	plan	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		748.77	752.44	750.00
Construcții pe teren	nu	nu	nu	da
Ajustare		0%	0%	5%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		748.77	752.44	787.50
Total ajustări brute (Euro/mp)		259.67	68.40	196.59
Total ajustări brute (%)		34.68%	9.09%	24.96%
Interval	Minim	Maxim	680.00	
Rezultat (euro/mp)	748.77	787.50		
Marjă de negociere 10%	74.88	78.75		
Preț unitar ajustat (Euro/mp)	674.00	710.00		
Preț adoptat* (Euro/mp)				

*Comparabila 2 cu cea mai mică ajustare totală brută



Din analiza comparativă a ofertelor de vânzare disponibile a rezultat că nu este necesar să se aplice ajustări asupra următoarelor elemente de comparație: categorie de teren, utilizare/zonare, coeficienți urbanistici, servituți, planeitate și acces la infrastructura de utilități, comparabilele fiind terenuri intravilane, plane și negrevate de servituți.

Din analiza comparativă a rezultat necesitatea aplicării următoarelor ajustări asupra prețului de vânzare din oferte, astfel:

- pentru suprafață, a fost ajustată comparabila C3 care are o suprafață mai mare de 500.00mp;
- pentru localizare au fost ajustate comparabilele C1 și C2 amplasate mai departe de centru;
- pentru tipul de acces a fost ajustată comparabila C1 cu acces direct din B-dul Ferdinand;
- pentru deschiderea frontului stradal au fost ajustate comparabilele C1 și C3 care au deschidere dublă;
- pentru construcții pe teren a fost ajustată comparabila C3 care prezintă construcții demolabile, reprezentând costul demolării acestora;
- pentru condițiile de vânzare, marja de negociere la vânzare este estimată la 10%, oferta de vânzare fiind redusă, terenul în zonă este utilizat în proporție mai mare de 90%.

Urmare a analizei informațiilor deținute și a aplicării ajustărilor am estimat valoarea unitară a terenului la 680,00 Euro/mp (Comparabila 2 are cele mai mici ajustări brute).

În final considerăm că această valoare unitară poate fi considerată o bună indicație pentru valoarea de piață a terenului subiect, în suprafeță de 176.00mp.

Rezultă valoarea de piață a terenului aferent proprietății subiect:

$$V_{\text{teren}} = 176.00 \text{ mp} \times 680.00 \text{ Euro/mp} = 119,680.00 \text{ Euro}$$

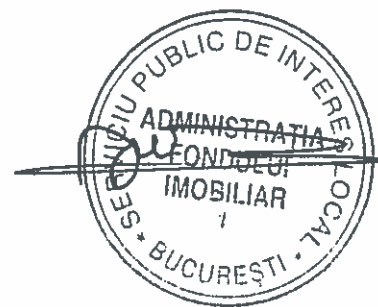
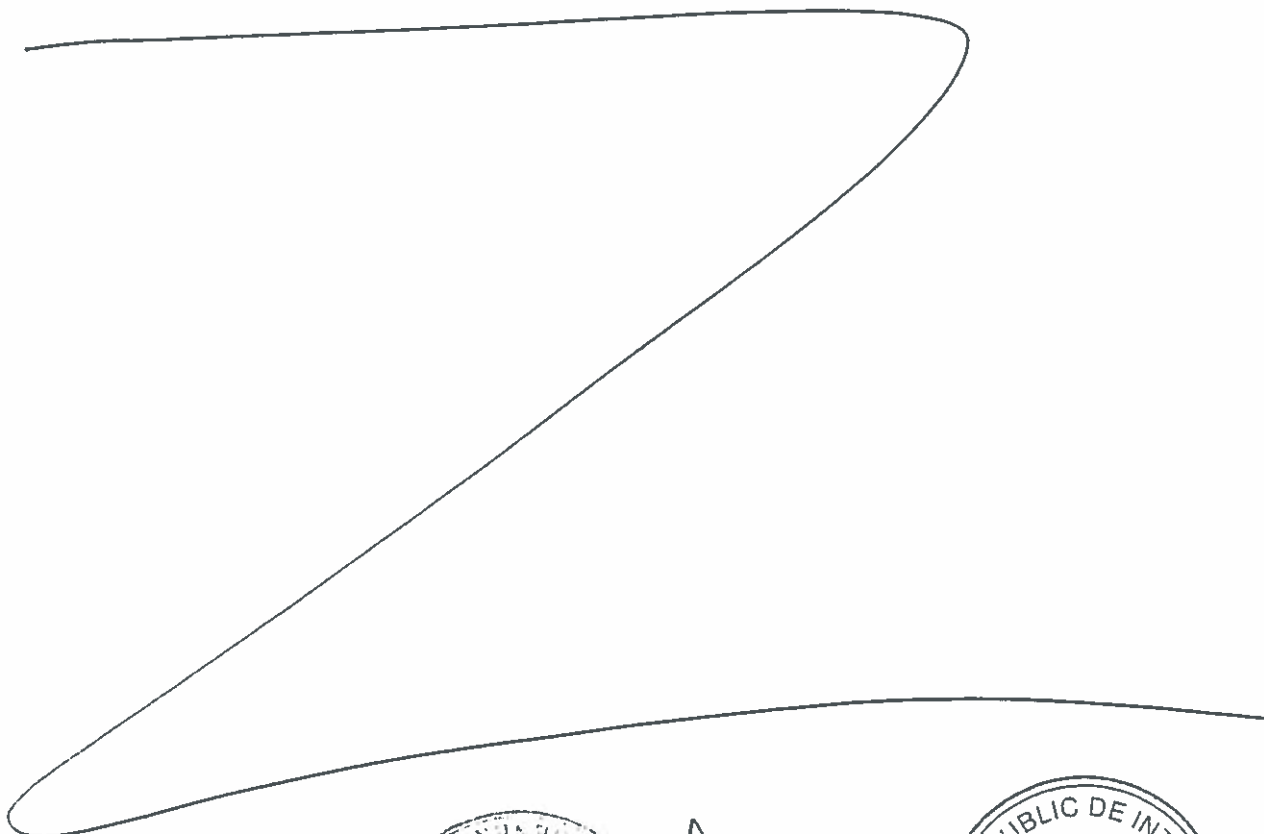
**O indicație a valorii de piață a terenului rezultată din abordarea prin piață
este de 119,680.00 Euro, echivalent 555,722.00 Lei**



6. PREZENTAREA REZULTATELOR

Ca urmare a investigațiilor și analizelor noastre, considerând ipotezele și ipotezele speciale expuse în prezentul raport de evaluare, concluzia evaluatorului este că așa cum se prezenta la data evaluării, o indicație a valorii de piață pentru terenul subiect localizat în Str. Dimitrie Onciul, nr. 3, București, sector 2 este de:

$V^6 = 119,680.00$ Euro, echivalent $555,722.00$ Lei⁷



⁶ Valoarea de piață nu include TVA.

⁷ Din documentele puse la dispoziție de către client, respectiv Studiu de caz ieșire din indiviziune, elaborat, în martie 2018, de Ing. Filipoiu Valentin, autorizat ANCP și Raport de expertiză elaborat de S.C. BEMEL AG S.R.L., având ca premise memoriul tehnic menționat anterior, rezultă că bunul imobil identificat cu numărul cadastral 221751 nu este comod divizibil în natură, caz în care încetarea stării de indiviziune și atribuirea întregului imobil, în favoarea unuia ori a mai multor coproprietari se va face în schimbul unei sulte. În continuare, în prezenta lucrare, valoarea de piață estimată este în ipoteza că sulta oferită în schimbul bunului întregului imobil este la nivelul valorii de piață a terenului construit la nivelul coeficienților urbanistici reglementați prin PUG.

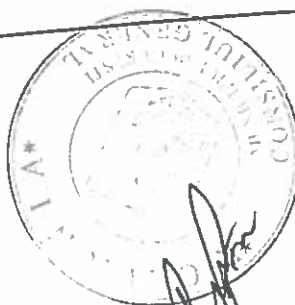
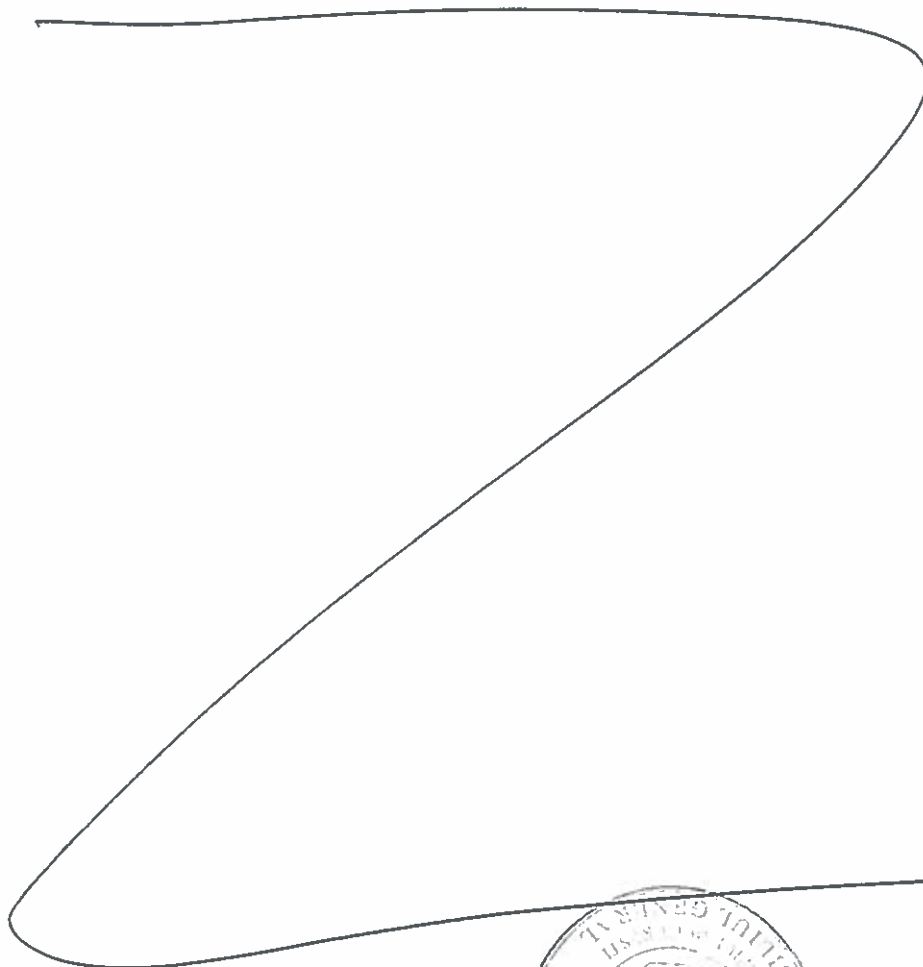
ANEXE

CONFORM CU ORIGINALUL

1. Hartă localizare
2. Fotografii
3. Extras oferte de vânzare teren
4. Documente de la client
5. Informații privind coeficienții urbanistici ai zonei

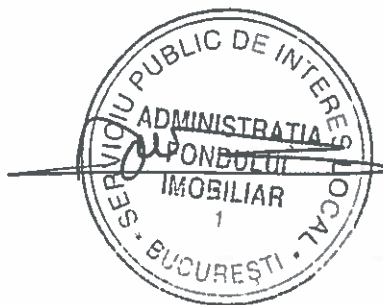


A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Jm", written over the stamp and the "CONFORM CU ORIGINALUL" box.

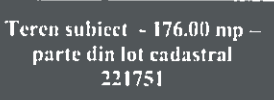
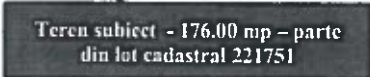


A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Jm", written over the stamp.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Jm", written over the stamp.



Adresă: Str. Dimitrie Onciul, nr. 3, București, sector 2





ANCEP
ANALIZA CADASTRALA
EVALUAREA IMOBILITATII

Localizare rapida
<Rezultatele cautarii rapide>
Cautare imobil
Judet: BUCURESTI
UAT: Bucuresti Sectorul 2
Numar cadastral: 221751

Selectare fundal

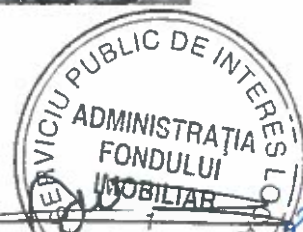
Strat imobile

Imobil
Numar cadastral: 221751
Nr. carte funciara:

esri

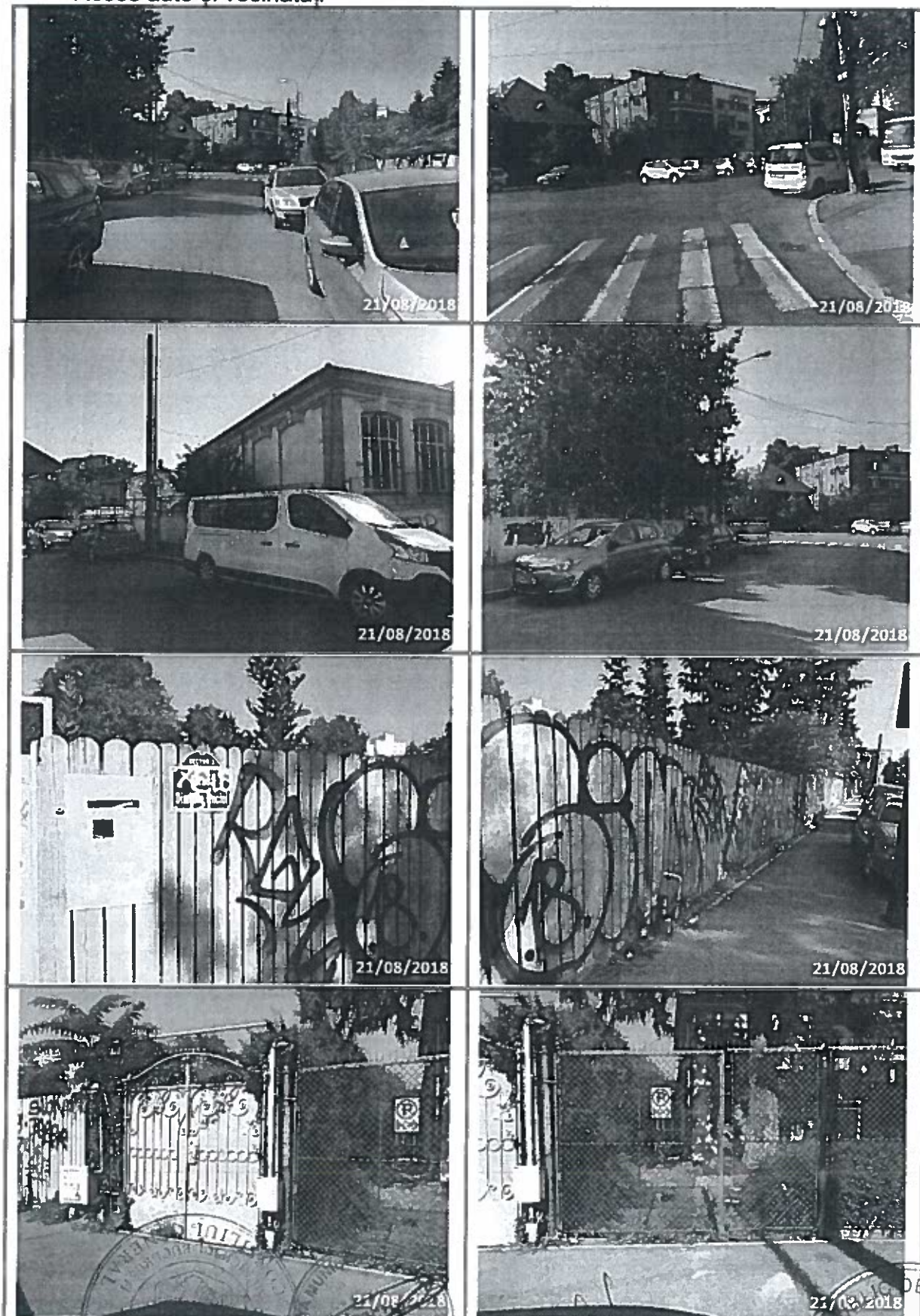


[Signature]



Anexa 2 – Fotografii proprietate imobiliară subiect

- Acces auto și vecinătăți

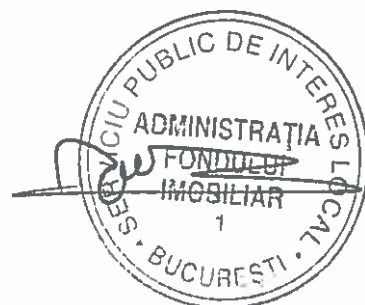


[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ADMINISTRAȚIA DE INTERES LOCAL
FONDULUI IMOBILIAR

- Proprietate subiect





Anexa 3 – Extras oferte de vânzare teren

Comparabila 1

<https://www.storia.ro/oferta/proprietar-teren-545mp-ferdinand-mihai-bravu-m3-p-4-6r-cut-2-5-IDbQsz.html>

8/21/2018

545 m² teren de vanzare - Bucuresti - Sectorul 2 - Ferdinand - 2823287 • www.storia.ro

storia

Proprietar -Teren 545mp, Ferdinand / Mihai Bravu, M3, P+4+6R,
CUT 2,5

Teren de Vanzare, Bucuresti, Sectorul 2, Ferdinand - Vezi pe harta

458 000 €



pret
458 000 €
840 €/m²

suprafata teren (m²)
545 m²

tip proprietate
teren intravilan

inclinatie:
siguranta

plat

• gard

localizare

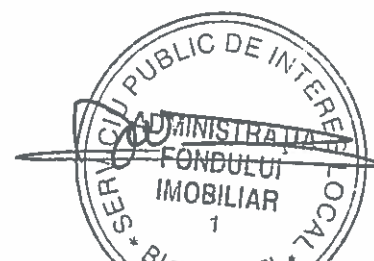
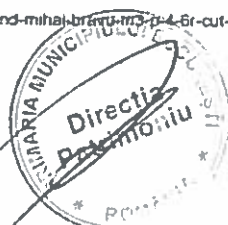
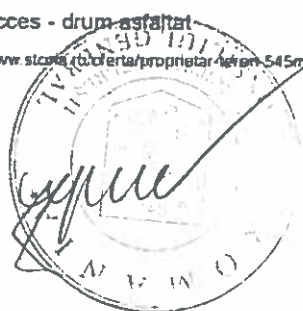
- zone comerciale
- restaurante si facilitati de agrement
- zone verzi
- farmacii
- scoli
- transport public

particularitati

- acces - drum asfaltat

<https://www.storia.ro/oferta/proprietar-teren-545mp-ferdinand-mihai-bravu-m3-p-4-6r-cut-2-5-IDbQsz.html>

1/2



8/21/2018

545 m², teren de vanzare - Bucuresti - Sectorul 2 - Ferdinand - 2823267 • www.storia.ro

- apa curenta
- comoditati
- conducta de gaze naturale
- infrastructura
- electricitate
- acces paval
- canalizare
- apa curenta

CONFORM CU ORIGINALUL



Descriere anunt

De vanzare teren liber de constructii, **545 mp.** amplasat in zona centrala a Bucurestiului, cu dubla deschidere la Bd Ferdinand si la Str Ritmului, la nici 300 m de metrou lancelui.

Conform Certificatului de urbanism (iunie 2018), pe teren se poate edifica un imobil cu max 7 niveluri **P+4+6R**, **POT 60% - max 75%**, **CUT 2,5**, ceea ce inseamna o suprafata construita de cca 1400 mp, plus eventuale balcoane, terase, curti private, sau parcare. **Terenul NU se afla in zona protejata conform PUG Bucuresti.**

Acest anunt este al proprietarului terenului. Nu sunt interesat de promovare sau de colaborarea cu agentii, decat daca exista client interesat. Multumesc.

Contact

Ciprian

Telefon: 0731 707 007

ID anunt Storia: 2823267

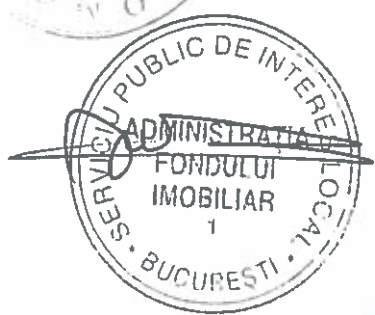
Numarul de vizualizari: 263

Data publicarii: 08 08 2018

Data modificarii: 09 08 2018

<https://www.storia.ro/oferta/propietar-teren-545mp-ferdinand-mihal-bravis-m3-p-4-6r-cut-2-5-IDbQsz.html>

2/2





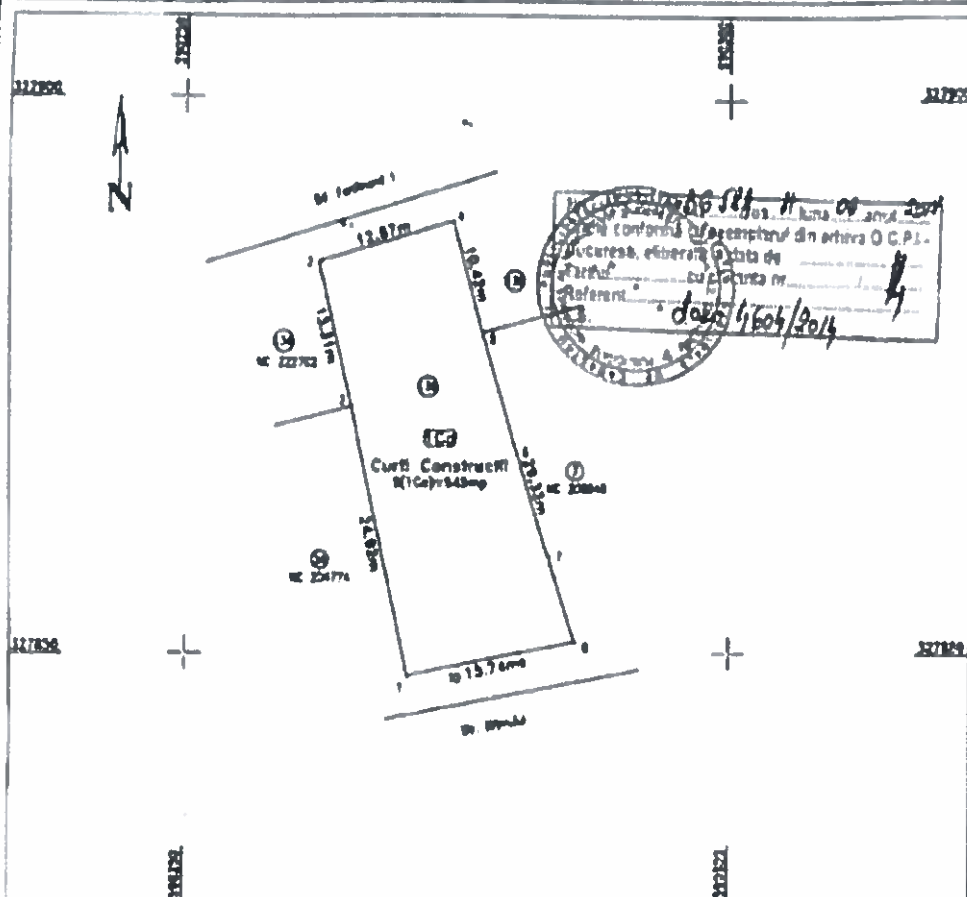
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR.11

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
215799	945 mp	Bd. Ferdinand I nr. 138

Carta Funciara nr.	UAT	Sector
216700		2



AVERTISMENT DE COORDONATE
In baza de date de coordonate 1:100

No. Pts.	X	Y
1	127341.834	100272.724
2	127342.327	100273.053
3	127343.267	100274.023
4	127344.033	100274.727
5	127345.053	100277.011
6	127347.323	100280.007
7	127348.236	100281.204
8	127349.007	100283.007
9	127350.011	100284.422
10	127349.034	100274.713

Suprafata masurata = 945 mp
Suprafata din plan = 945 mp

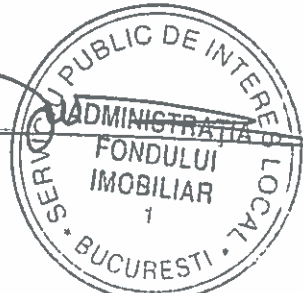
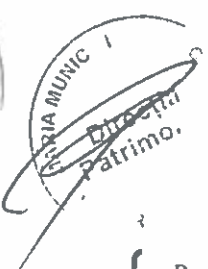
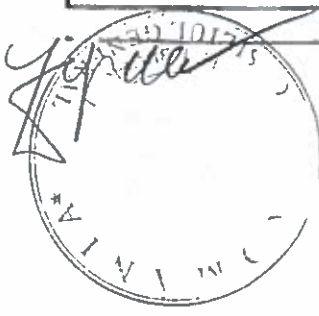
A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de teren	Suprafata (m²)	Valoarea de inlocuire (lei)	Observatii
1	Ct	945		terenul este situat pe teren arabil
Total		945		

B. Date referitoare la constructii

Cod constructii	Suprafata construita la sol (m²)	Valoarea de inlocuire (lei)	Observatii
Total			

Executant: **TOMAS MARIA** (ID 154)
Receptionist: **DANCIU MARIA-CAMELIA** (ID 154)
Data: 14.02.2014



CONFORM CU ORIGINALUL

MEDIA CITY
Building Trust

Comparabila 2

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti-pache-protopopescu/teren-constructii-de-vanzare-X72C1302O?lista=7985645>

8/21/2018

TERENUL SCOLA IANCULUI - Va oferim spre achiziționare un teren în suprafața totală de 307 metri pătrați cu un front stradal de 17.06 metri amplasat în zona Școala Iancului - Măneștii Văloaierilor, lângă Liceul Mihai Viteazul. Potrivit Certificatului Urbanistic pentru informare (2017), parcela este încadrată conform PUG 2000 în Subzona mixtă M3 (procent de ocupare a terenului POT 60%, coeficient de utilizare a terenului: C.U.T. 2.5, regim de înălțime RH S+P+4E). Imobilul se află în afara Zonei Protejate, la mai puțin de 100 de metri distanță față de un imobil înscris în Lista Monumentelor Istorice. Pentru alte detalii, vă rugăm să ne contactați.



imobiliare.ro

ID Anunț: #X72C1302D

TEREN ȘCOALA IANCULUI | 307MP

București, zona Pache Protopopescu

Actualizat ieri

210.000 EUR



Săveală

0

Adăugă notă



Detalii

VANZARE TEREN ȘCOALA IANCULUI - Va oferim spre achiziționare un teren în suprafața totală de 307 metri pătrați cu un front stradal de 17.06 metri amplasat în zona Școala Iancului - Măneștii Văloaierilor, lângă Liceul Mihai Viteazul. Potrivit Certificatului Urbanistic pentru informare (2017), parcela este încadrată conform PUG 2000 în Subzona mixtă M3 (procent de ocupare a terenului POT 60%, coeficient de utilizare a terenului: C.U.T. 2.5, regim de înălțime RH S+P+4E). Imobilul se află în afara Zonei Protejate, la mai puțin de 100 de metri distanță față de un imobil înscris în Lista Monumentelor Istorice. Pentru alte detalii, vă rugăm să ne contactați.

Caracteristici

Suprafață teren:	307 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	17 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. franciză:	1	Construcție pe teren:	Nu

Specificaii

Utilități

Apa
Canalizare
Gaz
Curent

Alte detalii zonă

Amenajare străzi: asfaltate

Detalii de contact

Sună la

0722.532.348

Alte telefoane:

021.222.8140

0722.532.348

031.4.217.220 (Fax)



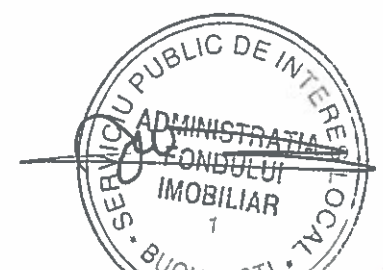
EDMOND CRISTESCU
Agent Imobiliar
PROFESSIONAL CONSULTING

Găsește mai multe anunțuri Imobiliare București. Terenuri construcții în zona Pache Protopopescu, București.

5/5

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti-pache-protopopescu/teren-constructii-de-vanzare-X72C1302O?lista=7985645

1/1



Comparabila 3

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/foisorul-de-foc/teren-constructii-de-vanzare-X6NJ0301H?lista=19617444>

8/21/2018



ID Anunt: #X6NJ0301H

Teren zona Foisorul de Foc

Bucuresti, Sector 2, zona Foisorul de Foc

Actualizat in 23.07.2018

850.000 EUR

715 EUR/mp

Comision: 3

CONFORM CU ORIGINALUL



Detalii

* Suprafata: 1190 mp

* Detalii teren:

- Pozitie centrala (5 min pe jos de Foisorul de Foc sau soseaua Mihai Bravu), terenul este situat intr-o zona linistita, ferita de zgomot si aglomeratie, la intersectia a doua strazi - front strada 12,25 m x 25 m.

- Ideal pentru a construi un imobil de birouri sau apartamente de locuit necesitand foarte, calm intr-o astfel de zona si un acces rapid la toate comoditatile zilnice si la centrul orasului.

- Terenul beneficiaza de o intindere si geometrie posib-constructibila foarte bune si echilibrata.

* Date de urbanism:

- Zona I A, subzona I A2, P=4

- C.U.T. 2.5 mp.ADC/mp.teren

- P.O.T. Max 60% cu posibilitatea acoperirii restului pana la 75% cu maximum 2 niveluri

Caracteristici

Suprafata teren:	1190 mp	Tip teren	constructie
Front strada	25 m	Clasificare teren	intravilan
Vir. fronturi	2	Constructie pe teren	Da
P.O.T.	60%		
C.U.T.	2.5		
Regim inaltime:	8 m		
Sursa coef. urbanistici:	P.U.G.		

Specificatii

Utilitati

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zona

- Amenajare strazi asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal

Detalii de contact

Suna la

0773.864.817

Alte telefoane:

0721.717.270

0767.287.297

0755.069.011



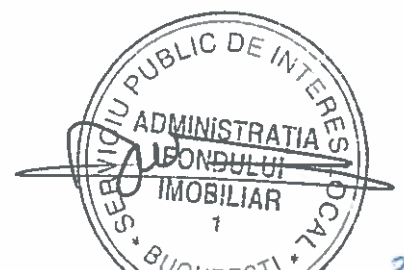
FLORIN SOARE
Agent Imobiliar
ALPHA DEZVOLTARI PROPRIETATI
IMOBILIARE

Găsește mai multe anunțuri imobiliare București: Terenuri constructii in zona Foisorul de Foc, București

Sau

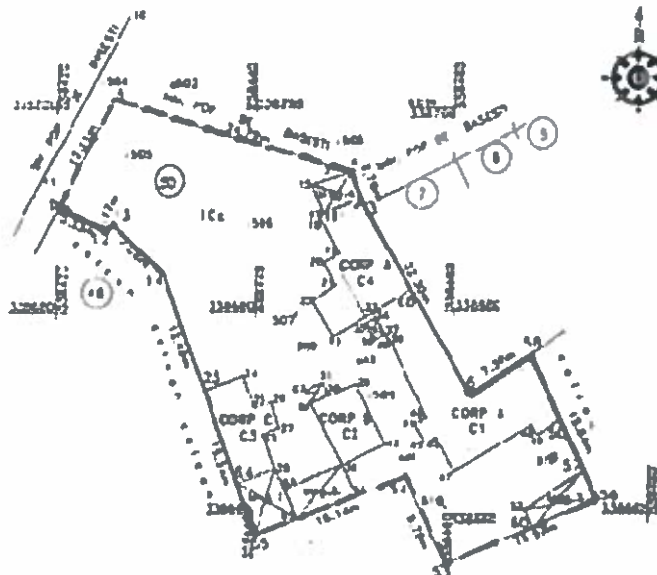
https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/foisorul-de-foc/teren-constructii-de-vanzare-X6NJ0301H?lista=19617444

1/1

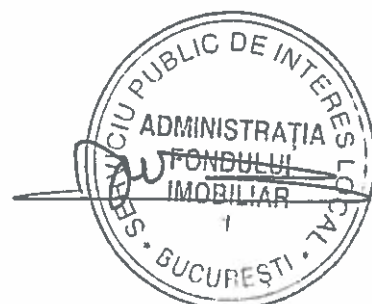


SCADA : 500

nr. cadastre	Suprafata masurata in mp	ADRESA IMOBILITATII :
	1123.00	Str. [redacted]
Cortea Funciara nr.	UAT	Sector 3



Nr. ordine		Categoria de clasificare	A. Date referitoare la teren		B. Date referitoare la constructii		C. Date referitoare la echipament	
nr.	data	clasa	Suprafata (m ²)	Valoarea (lei)	Suprafata (m ²)	Valoarea (lei)	Suprafata (m ²)	Valoarea (lei)
1			1122.80		1122.80			
2			1122.80		1122.80			
3			1122.80		1122.80			
4			1122.80		1122.80			
5			1122.80		1122.80			
6			1122.80		1122.80			
7			1122.80		1122.80			
8			1122.80		1122.80			
9			1122.80		1122.80			
10			1122.80		1122.80			
11			1122.80		1122.80			
12			1122.80		1122.80			
13			1122.80		1122.80			
14			1122.80		1122.80			
15			1122.80		1122.80			
16			1122.80		1122.80			
17			1122.80		1122.80			
18			1122.80		1122.80			
19			1122.80		1122.80			
20			1122.80		1122.80			
21			1122.80		1122.80			
22			1122.80		1122.80			
23			1122.80		1122.80			
24			1122.80		1122.80			
25			1122.80		1122.80			
26			1122.80		1122.80			
27			1122.80		1122.80			
28			1122.80		1122.80			
29			1122.80		1122.80			
30			1122.80		1122.80			
31			1122.80		1122.80			
32			1122.80		1122.80			
33			1122.80		1122.80			
34			1122.80		1122.80			
35			1122.80		1122.80			
36			1122.80		1122.80			
37			1122.80		1122.80			
38			1122.80		1122.80			
39			1122.80		1122.80			
40			1122.80		1122.80			
41			1122.80		1122.80			
42			1122.80		1122.80			
43			1122.80		1122.80			
44			1122.80		1122.80			
45			1122.80		1122.80			
46			1122.80		1122.80			
47			1122.80		1122.80			
48			1122.80		1122.80			
49			1122.80		1122.80			
50			1122.80		1122.80			
51			1122.80		1122.80			
52			1122.80		1122.80			
53			1122.80		1122.80			
54			1122.80		1122.80			
55			1122.80					



Anexa 4 – Documente de la client



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu



Serviciul Concesionari
Nr. 1734/13.03.2018

NOTA COMANDA

CONFORM CU ORIGINALUL

Către,

S.C. MEDIACITY S.R.L.

fax: 021/310.03.99



Referitor - CONTRACT SUBSECVENT nr. 4 înregistrat sub nr. MB 560/25.04.2018 ce are ca obiect „servicii de evaluare imobiliară a bunurilor imobile aflate în domeniul public/privat sau în administrarea Municipiului București”.

Având în vedere prevederile contractului subsecvent nr. 4/2018 înregistrat sub nr. MB 560/25.04.2018 și ținând cont de prevederile art. 5.2. din contract, vă solicităm să soliciți întocmirea raportului de evaluare ce va avea ca obiect:

- evaluarea terenului în suprafață de 165 mp, situat în Str. Dimitrie Onciu nr. 3, sector 2.

Pentru evaluarea amplasamentului nominalizat vă atașăm, în copie, documentația aferentă.

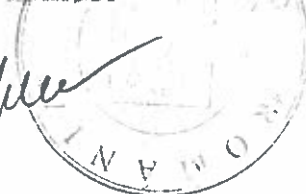
Predarea către beneficiarul Municipiul București a rapoartelor de evaluare pentru imobilele nominalizate mai sus, va trebui realizată conform art. 14.3 în termen de maximum 14 zile calendaristice de la data prezentei și a asigurării accesului în spațiul ce urmează să fie evaluat.

DIRECTOR EXECUTIV
Maria PERSUNARU

Direcția Patrimoniu

Intocmit: Elena Dobrescu

Str. Dimitrie Onciu nr. 3, sector 2, București, România
Tel: 021 310 03 00
Fax: 021 310 03 99



[Signature]



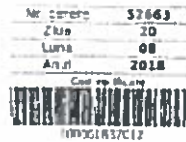
CONFORM CU ORIGINALUL



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 221751 București Sectorul 2



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. cadastral vechi: 17965

Adresa: Loc. București Sectorul 2, Str. Dimitrie Onciul, Nr. 3, Iud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
A	221751	512	Teren împrejmuit Teren împrejmuit cu gard de lemn în E, gard de beton în N, V și S

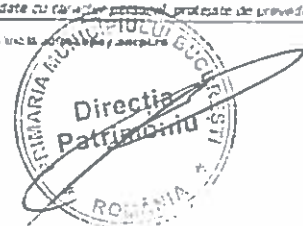
B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
308323 / 22/07/2010 Act Notarial nr. 605, din 14/07/2010 emis de BNP NICOLAE CAUTINUC.	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 108/512 1) DUSU NICULAE 2) DUSU GABRIELA OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF)	A1
201039 / 04/04/2012 Act Notarial nr. 148, din 31/03/2012 emis de BNP DUSU DANIELA (contract de schimb aut. nr. 57/24.02.2012 de BNP DUSU DANIELA).	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 116/512 1) DUSU NICULAE 2) DUSU GABRIELA OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF)	A1
26241 / 28/05/2013 Act Administrativ nr. EXTRAS CF 22998, din 13/05/2013 emis de OCPIB 52 (act administrativ nr. CAF 72324/14-05-2013 emis de DVBL 52; act administrativ nr. AUTORIZATIE DESFIINTARE 237/5, din 22.05.2012 emis de PS2; act administrativ nr. PV RECEPTIE 58769/30.08.2012 emis de PS2; act notarial nr. CVC 605/14-07-2010 emis de BNP NICOLAE CAUTINUC.);	
B3 În baza dosarului avizat și recepționat de Serviciul Cadastru, se notează actualizarea informațiilor tehnice cu privire la imobil ca urmare a desființării corpului A de clădire conform autorizațiilor anexate prezentei cereri	A1
55797 / 15/09/2016 Act Notarial nr. 52, din 24/02/2009 emis de BNP DUSU DANIELA (act administrativ nr. 44067/13-07-2016 emis de BCPI SECTOR 2; act notarial nr. 547/16-05-2016 emis de BNP FLORINA DOBRE; act notarial nr. 605/14-07-2010 emis de BNP NICOLAE CAUTINUC; act notarial nr. 52/24-02-2009 emis de BNP DUSU DANIELA; act notarial nr. 148/31-03-2012 emis de BNP DUSU DANIELA; act administrativ nr. 30503/05-09-2016 emis de AFI; act administrativ nr. 21492/14-06-2016 emis de AFI; act notarial nr. 547/16-05-2016 emis de BNP FLORINA DOBRE; act notarial nr. 605/14-07-2010 emis de BNP NICOLAE CAUTINUC; act notarial nr. 148/31-03-2012 emis de BNP DUSU DANIELA; act administrativ nr. 30503/05-09-2016 emis de AFI; act administrativ nr. 21492/14-06-2016 emis de AFI);	
B4 Se notează documentația cadastrală nr. 55797/15.09.2016 emisă de OCPI București având ca obiect repedicionare imobil	A1
97067 / 23/02/2017 Act Notarial nr. 2057, din 10/10/2016 emis de BNP DUSU DANIELA; Act Administrativ nr. 58769, din 30/08/2017 emis de PS2; Act Administrativ nr. 237/5*O*, din 22/05/2012 emis de PS2; Act Administrativ nr. 26241, din 28/05/2013 emis de BCPI SECTOR 2; Act Notarial nr. 52, din 24/02/2009 emis de BNP DUSU	

Documente care conțin date cu caracter personal, preluate de la furnizorul de date Nr. 677/2001

Pagina 1 din 4

Pagina 1 din 1



Carte Funciara Nr. 221751 Comuna/Oraş/Municipiu: Bucuresti Sectorul 2

Inscrieri privilegiate la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinta
DANIELA; Act Administrativ nr. 55797, din 15/09/2016 emis de BCPI SECTOR 2; Act Notarial nr. 605, din 14/07/2010 emis de BNP NICOLAE CAUTINUC; Act Administrativ nr. 61240, din 11/10/2016 emis de BCPI SECTOR 2; Act Notarial nr. 547, din 16/05/2016 emis de BNP FLORINA DOBRE; Act Administrativ nr. 69572, din 22/11/2016 emis de BCPI SECTOR 2; Act Administrativ nr. 69571, din 22/11/2016 emis de BCPI SECTOR 2; Act Notarial nr. 148, din 31/03/2012 emis de BNP DUSU DANIELA; Act Administrativ nr. 29043, din 17/05/2016 emis de BCPI SECTOR 2; Act Administrativ nr. 30503, din 05/09/2016 emis de AFI, Act Administrativ nr. 69573, din 22/11/2016 emis de BCPI SECTOR 2;	
B6 Se noteaza documentatia cadastrala nr. 9706/23.02.2017 emisa de Serviciul Cadastru avand ca obiect modificare suprafata	A1
13899 / 15/03/2017	
Inscris Sub Semnatura Privata nr. In/2017, din 15/03/2017 emis de DUSU NICULAE;	
B7 Se indreapta eroarea materiala din cuprinsul CF si al Incheierii 201039 din 04.04.2012 in sensul mentionarii corecte a numelui proprietarului tabular	A1
76433 / 23/11/2017	
Act Administrativ nr. 30503/2016, din 05/09/2016 emis de ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR;	
B9 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 176/512	A1
1) STATUL ROMAN	
16820 / 20/03/2018	
Act Administrativ nr. 490/11 "C", din 08/09/2017 emis de PRIMARIA SECTOR 2; Act Administrativ nr. 18628, din 19/02/2018 emis de PRIMARIA SECTOR 2; Act Administrativ nr. 75433, din 23/11/2017 emis de BCPI SECTOR 2;	
B9 Se noteaza documentatia cadastrala nr. 16820/20.03.2018 emisa de Serviciul Cadastru avand ca obiect desfiintare constructie C2	A1
B10 Se noteaza documentatia cadastrala nr. 16820/20.03.2018 emisa de Serviciul Cadastru avand ca obiect indreptare eroare materiala cu privire la cotele de teren detinute de proprietarii astfel: Dusu Nicolae si Dusu Gabriela dețin cotele de 108/512 si 116/512, iar Statul Roman deține cota de 176/512 (conform masuratorilor efectuate in dosar 9706/2017 emis de Serviciul Cadastru avand ca obiect modificare suprafata)	A1
46215 / 19/07/2018	
Act Notarial nr. 547, din 16/05/2016 emis de NP DOBRE FLORINA; Act Notarial nr. 510, din 28/03/2018 emis de NP DUSU DANIELA;	
B11 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convense, cota actuala 117/512	A1
1) DUSU NICULAE	
2) DUSU GABRIELA	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantare si sarcini	Referinta
NU SUNT	

CONFORM CU ORIGINALUL



Document care contine date cu caracter personal, preluate cu procedura LEI nr. 677/2002

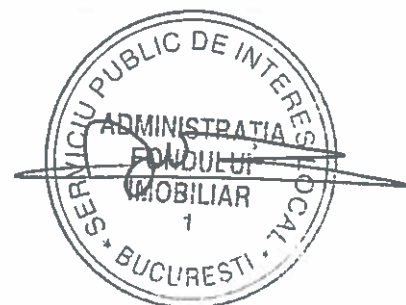
Pagina 2 din 4

Ex: Act privind... (text partially obscured)

Continut... (text partially obscured)



Handwritten signature

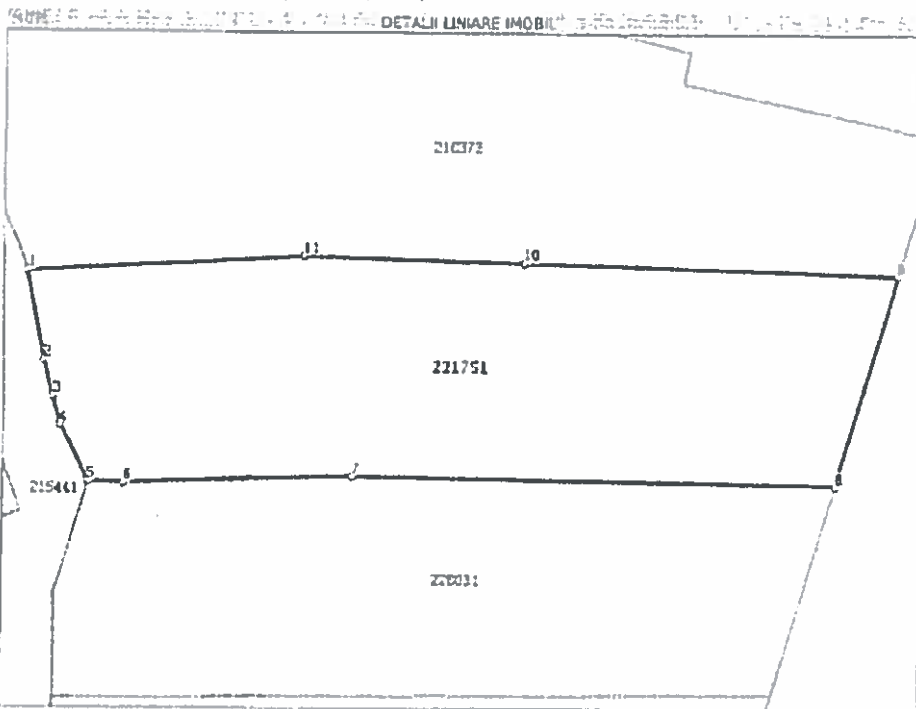


Carte Funciară Nr. 221751 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 2
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
221751	512	Teren împreună cu gard de lemn în E, gard de beton în N, V și S

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosință	Formă teren	Suprafața (mp)	Tarlată	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curt construită	DA	512	-	-	-	Teren împreună cu gard de lemn în E, gard de beton în N, V și S.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment - (m)
1	2	4.879
2	3	1.947
3	4	1.589
4	5	3.357
5	6	1.921
6	7	12.383

CONFORM CU ORIGINALUL



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

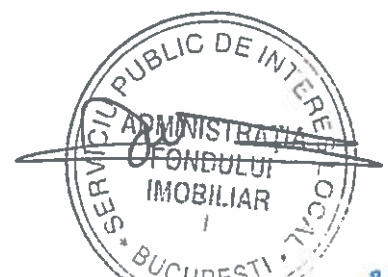
Pagina 3 din 4

Exemplu pentru înțelegere a modului de utilizare a documentului

* Denumirea serviciului este 1



Semnătură



Carte Funciară Nr. 221751 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 2

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	26.262
8	9	11.741
9	10	20.492
10	11	11.851
11	1	15.017

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

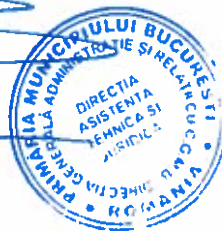
Extrasul de carte funciară general prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

29/08/2018, 13:52

CONFORM CU ORIGINALUL



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

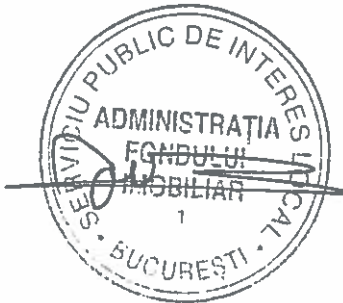
Pagina 4 din 4

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

Pagina 4 din 4



Handwritten signature.





S.C. BEMEL AG S.R.L.

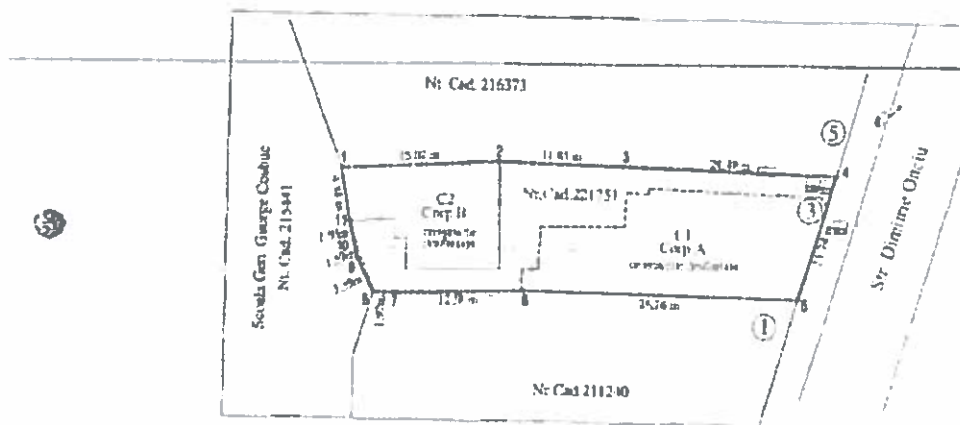
ARHITECTURĂ, INGINERIE ȘI PROIECTARE STRUCTURALĂ, CONSULTANȚĂ ȘI ASISTENȚĂ TEHNICĂ ÎN ȘTI.
SERVICII DE CONSTRUCȚII CIVILE ȘI CONSTRUCȚII INDUSTRIALE
PUNCT DE LUCRU: STR. GHEORGHE MATACI, NR. 31, SECTOR 2, BUCUREȘTI

Telefon: +4 0721 237 550, E-mail: bemel@bemel.ro, office@bemel.ro Website: www.bemel.ro

S - Nr.Cad. 211240

E - Str. Dimitrie Onciu

V - Nr.Cad. 215441



Imobilul este în proprietatea soților Dusu Nicolae și Dusu Gabriela, prin cumpărare în baza contractului de vânzare cumpărare nr. 605/14.07.2010, contractul de schimb nr. 52/24.02.2009, actul adițional 148/31.03.2012 și contractul de vânzare cumpărare nr. 547/16.05.2016.

Soții Dusu dețin în coproprietate suprafața de teren 336 mp din întreaga suprafață de 512 mp (suprafața rezultată în urma măsurătorilor și a documentației de rectificare nr. 9706/23.02.2017), după cum urmează:

-103 mp din acte și 108 mp din măsurători (conform contractului de vânzare cumpărare nr. 605/14.07.2010) - reprezentând terenul de sub clădirea C1 (teren aferent apartamentului nr. 1, ce a fost situat în Corp A având suprafața construită la sol de 224 mp, conform documentație cadastrală nr. 503186/2008) - demolată și radiată din cartea funciara.

-111 mp din acte și 116 mp din măsurători (conform contractului de schimb nr. 52/24.02.2009 și actul adițional 148/31.03.2012) - reprezentând terenul de sub clădirea C1 (teren aferent apartamentului nr. 1bis, ce a fost situat în Corp A având suprafața construită la sol de 224 mp, conform documentație cadastrală nr. 503186/2012) - demolată și radiată din cartea funciara.

-112 mp reprezentând teren sub clădire C2 (conform contractului de vânzare cumpărare nr.

Strada Gheorghe Mataci, nr. 31, Sector 2, București





S.C. BEMEL AG S.R.L.

ARHITECTURĂ, INGINERIE ȘI PROIECTARE STRUCTURALĂ, CONSULTANȚĂ ȘI ASISTENȚĂ TEHNICĂ ÎN ȘI
SERVICII DE CONSTRUCȚII CIVILE ȘI CONSTRUCȚII INDUSTRIALE
PUNCT DE LUCRU: STR. GHEORGHE MATACIU NR. 31, SECTOR 2, BUCUREȘTI

Mobile: +4 0721 237 230, E-mail: bemel@bemel.ro, office@bemel.ro, Website: www.bemel.ro

547/16.05.2016) – reprezentând teren sub clădirea C2 (teren aferent apartamentului nr. 3, ce a fost situat în Corp B având suprafața construită la sol de 112 mp conform documentație cadastrală nr. 503186/2008), demolată conform autorizației de desființare nr. 490/11 „O” din 08.09.2017 și a procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 18628 din 19.02.2018.

Restul suprafeței de teren – curtea aferentă corpurilor de clădire C1 și C2 – este în proprietatea Statului conform adresa nr. 30503 din 05.09.2016, fiind înscrisă în cartea funciară cota de 165/512, dar conform măsurătorilor, cota deținută de Statul Român este de 176/512.

Suprafața de 165 mp, deținută de Statul Român, reprezintă suprafața din întregul imobil în suprafața de 501 mp din dosarul nr. 503186/2008, înainte de a se face rectificare imobilului cu modificarea suprafeței de 512 mp în urma măsurătorilor din dosarul 9706/23.02.2017.

- 103mp din acte și 108mp din măsurători- proprietatea soților Dusu Nicolae și Dusu Gabriela;
- 111mp din acte și 116mp din măsurători- proprietatea soților Dusu Nicolae și Dusu Gabriela;
- 112mp reprezentând teren sub clădire C2- proprietatea soților Dusu Nicolae și Dusu Gabriela;
- 176mp reprezentând curte – proprietatea Statului Român.

Măsurători cadastrale :

Metode și aparatură folosite la măsurători:

Aparatură de teren folosită :

- LEICA TS 06 împreună cu accesoriile sale.

- STONEX S9 GNSS Third Generation împreună cu accesoriile sale.

Prin determinări GNSS s-au determinat coordonatele punctelor rețelei de ridicare (Gps1, Gps2).

Gps 1 - se afla pe trotuar în fața imobilului, pe Str. Dimitrie Onciul, materializat prin pichet metalic.

N [m] = 327305.700

E [m] = 589223.826

Gps 2 - se afla în la intersecția dintre Str Olari cu Str. Dimitrie Onciul, materializat prin pichet metalic.

N [m] = 327256.281

E [m] = 589212.693

Precizia de determinare obținută pentru punctele de stație :

Gps1 precizia planimetrică=0.0059m, precizia altimetrică=0.0106m ;

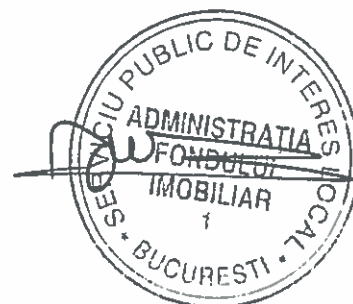
Gps2 precizia planimetrică=0.0078m, precizia altimetrică=0.0139m ;

Precizia de măsurare a unghiurilor SCC

Precizia de măsurare a distanțelor $\pm (2 + 2 \text{ ppm} \times D) \text{ mm}$

Strada Gheorghe Mataci, nr. 31, Sector 2, București

CONFORM CU ORIGINALUL





S.C. BEMEL AG S.R.L.

ARHITECTURĂ, INGINERIE ȘI PROIECTARE STRUCTURALĂ, CONSULTANȚĂ ȘI ASISTENȚĂ TEHNICĂ ÎN SIT,
SERVICIU DE CONSTRUCȚII CIVILE ȘI CONSTRUCȚII INDUSTRIALE
PUNCT DE LUCRU: STR. GHEORGHE MATAȘ, NR. 31, SECTOR 2, BUCUREȘTI

Mobile: +4 0721 217 552 E-mail: beam@bemel.ro Website: www.bemel.ro

Pentru fiecare punct staționat s-au înregistrat câte 20 de epoci în câte patru inițializări
Coordonatele punctelor de detaliu au fost determinate prin metoda radierei.

Materializarea punctelor de stație s-a făcut cu picheti metalici vopsiți în roșu. Sistemul de coordonate:

Lucrarea a fost executată în sistem de proiecție Stereo '70.

Punctele au fost determinate în sistemul de coordonate ETRS 89 și apoi transcalate cu programul TransDatRO 4.04.

CONFORM CU ORIGINALUL

Regim tehnic

Conform PUG-MB și Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate prin HCGMB nr. 269/2000 completată prin HCGMB NR. 324/2010 ȘI HCGMB nr. 241/2011, amplasamentul este cuprins în subzona funcțională M3 – subzona mixtă de clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

Indicatori urbanistici reglementați:

POT max. 60% cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim două niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, Sali de spectacole, garaje, etc.; CUI max. 2.5 mp ADC/mp teren; H max. = distanța dintre aliniamente.

Caracteristicile reglementate ale parcelelor din Subzona M3:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcanе laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcellarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.

- Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcanе este obligatorie alipirea la acestea;

Clădirile de categoria III vor avea o edificație față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).



Strada Gheorghe Mataș, nr. 31, Sector 2, București



S.C. BEMEL AG S.R.L.

ARHITECTURĂ, INGINIERIE ȘI PROIECTARE STRUCTURALĂ, CONSULTANȚĂ ȘI ASISTENȚĂ TEHNICĂ ÎN ȘI
SERVICII DE CONSTRUCȚII CIVILE ȘI CONSTRUCȚII INDUSTRIALE
PUNCT DE LUCRU: STR. GHEORGHE MATACIU, 31, SECTOR 2, BUCUREȘTI

Mobile: +4 0721 237 510; E-mail: info@bemel.ro; Web: www.bemel.ro

- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri;

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;

Clădirile se vor alipi de calcanale clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;

- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

Utilizări interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

- depozitare en-gros;

- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;

- curățătorii chimici;

- depozitari de materiale re folosibile;

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- Jerezi pentru vânzare sau stocare în zone de subdrum în linia albă sau roșie;

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice

și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine

CONFORM CU ORIGINALUL



Strada Gheorghe Mataci, nr. 31, Sector 2, București



S.C. BEMEL AG S.R.L.

ARHITECTURĂ, INGINERIE ȘI PROIECTARE STRUCTURALĂ, CONSULTANȚĂ ȘI ASISTENȚĂ TEHNICĂ ÎN SIT,
SERVICII DE CONSTRUCȚII CIVILE ȘI CONSTRUCȚII INDUSTRIALE
PUNCT DE LUCRU: STR. GHEORGHE MATACIAR 31, SECTOR 2, BUCUREȘTI

Mobile: +4 9721 237 550, Email: lead@bemel.ro, info@bemel.ro, Web: www.bemel.ro

sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Conform "Plan Urbanistic Zonal - str. Dimitrie Oncu nr. 1-3, sector 2", aprobat prin HCGMB nr. 251/15.12.2015, configurația edificabilului și indicatorii urbanistici conform planului de reglementări vizat spre neschimbare și a regulamentului de urbanism aferent:

Funcțiunea avizată: Comerț, Alimentare publică, Hotel, servicii, birouri și locuințe;

Indicatorii urbanistici avizați: POT 67,5% și CUT max 3,3; hmax 19 m, la cornisa etajului 4, peste înălțimea maximă este prevăzută realizarea unui etaj retras cu înălțime de max 3m, conform configurației reprezentate în planul de reglementări.

Circulații, accese: parcare și gararea autovehiculelor, profilul transversal și circulațiilor propuse vor respecta "Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație" aprobate prin HCGMB 66/2006.

Prin PUZ s-au modificat reglementările PUG-MB aprobat prin HCGMB 269/2000. S-a propus încadrarea terenului de la adresa susmenționată în cerințele funcționale prevăzute în Zona protejată nr. 7: - la nivelul parterului și mezaninului spații accesibile locuitorilor și turiștilor: comerț, alimentație publică, hotel, cultură sau orice alte funcțiuni destinate publicului;

- La nivelurile peste parter: birouri, comerț, servicii, hotel, locuințe.

Utilizări admise cu condiționări:

- Clădirile vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai multe de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixta și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 m.

Utilizări interzise:

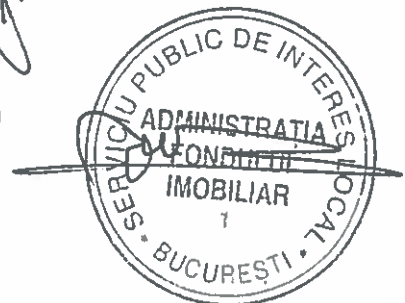
- Activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zona protejată;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură - inclusiv chioscuri și panouri publicitare, de orice dimensiune și indiferent de modalitatea lor de montare;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare pentru vânzare a unor cantități mici de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituții publice;
- Depozitari de materiale refolosibile;
- Platforme de precollectare a deșeurilor urbane;
- Stationarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;

Variante de partajare în natură a terenului studiat

Cu părțile aflate în posesia:

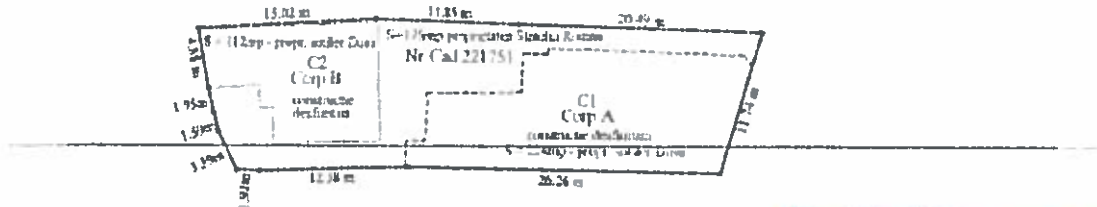
- 316 mp în proprietatea soților Dusu Nicolae și Dusu Gabriela;
- 176 mp în proprietatea Statului Român

Strada Gheorghe Mataciar, nr. 31, Sector 2, București



ARHITECTURĂ, INGINERIE ȘI PROIECTARE STRUCTURALĂ, CONSULTANȚĂ ȘI ASISTENȚĂ TEHNICĂ ÎN SIT,
SERVICIU DE CONSTRUCȚII CIVILE ȘI CONSTRUCȚII INDUSTRIALE
PUNCT DE LUCRU STR. GHEORGHE MATAȘ NR. 31, SECTOR 2, BUCUREȘTI

Varianța 1



CONFORM CU ORIGINALUL

Diagrama de um terreno em forma de trapézio com as seguintes dimensões e áreas:

- Base superior: 18,12m
- Base inferior: 20,19m
- Altura: 11,43m
- Área total: $S = 1760 \text{ m}^2$ (propriedade Sítio do Raimon)
- Área total: $S = 2300 \text{ m}^2$ (propriedade D. José Nogueira e D. José Caporale)
- Base esquerda: 12,78m
- Base direita: 26,20m
- UFPA

Parcela de 336 mp este construibila, amprenta unei posibile constructii necesita alpierea la calcan(nu exista calcan). CUT - ul maxim ce poate fi obtinut este de 1,38, in conditiile in care CUT-ul permis este de 3,3.

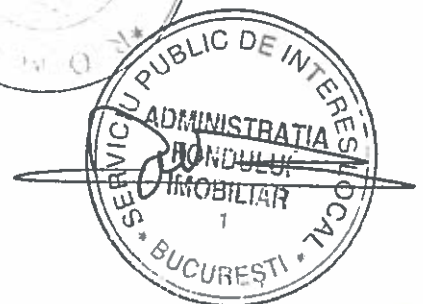
A hand-drawn sketch of a rectangular plot. The top boundary is labeled with three segments: 15.72m, 1.85m, and 20.40m. The bottom boundary is labeled with two segments: 12.18m and 21.20m. The left boundary is labeled 4.40m. The right boundary is labeled 4.40m. Inside the rectangle, there is a horizontal line segment labeled 4.77m. Below this line, there is a handwritten note: "TERRA DE ALGUEM OUTRO".

Strada Gheorghe Matac, nr. 31, Sector 2, Bucuresti

Запись



[Pag. 41]





S.C. BEMEL AG S.R.L.

ARHITECTURĂ, INGINERIE ȘI PROIECTARE STRUCTURALĂ, CONSULTANȚĂ ȘI ASISTENȚĂ TEHNICĂ ÎN ȘI
SERVICII DE CONSTRUCȚII CIVILE ȘI CONSTRUCȚII INDUSTRIALE

PUNCT DE LUCRU: STR. BALTENI, NR. 26, SECTOR 2, BUCUREȘTI
Moodle: +4 0721 237 560, Email: bemel@bemel.ro, Office@bemel.ro, Website: www.bemel.ro

acestora, se dorește utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

Niciuna din variantele de mai sus nu urmărește utilizarea rațională a teritoriului, dezvoltarea economică și socială echilibrată, niciuna nu este admisibilă conform Regulamentului Local de Urbanism și al Regimului tehnic al UTR1 pentru investițiile enumerate mai sus. Deschiderea la Strada, suprafața, geometria terenului și asigurarea retragerilor fac ca terenul studiat să nu fie comod partajabil în natură.

Ca imobilul studiat să devină obiectiv de investiție, este necesară încetarea stării de indiviziune.

Conform art. 676 din Codul Civil – proprietate comună:
Dacă bunul este indivizibil ori nu este comod partajabil în natură, partajul se va face în unul dintre următoarele moduri:

- Atribuirea întregului bun, în schimbul unei sume, în favoarea unuia ori a mai multor coproprietari, la cererea acestora.

Conform art. 1143 din Codul Civil – nimeni nu poate fi obligat a rămâne în indiviziune. Partajul se poate realiza pe cale convențională – atunci când coproprietarii se înțeleg între ei cu privire la modalitatea de realizare a partajului.

Pentru stabilirea valorii terenului a fost întocmit raportul de evaluare de către Societatea Generală a Experților Tehnici – evaluator Florea Gheorghe.

Martie 2018



Arh. Rodica Halalau

Urb. Barbu Vlad

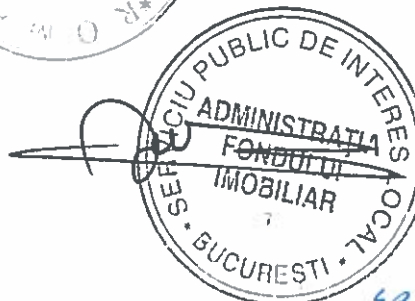
Str. Balteni, nr. 26, Sector 2, Bucuresti

Page 9

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



Anexa 5 – Informații privind coeficienți urbanistici ai zonei

- Încadrare conform PUG – Subzona M3



CONFORM CU ORIGINALA

