

## **RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN**

**Splaiul Independentei nr. 202A, Lot 2 - IE 235902  
si Lot 2 - IE 246390, sector 6, Bucuresti;**

**La data:  
29.06.2026**

**Client:  
A.P.C.G.C. Bucuresti**

**Beneficiar / Destinatar:  
A.P.C.G.C. Bucuresti, Biroul notarului public**

## CUPRINS

|       |                                                        |    |
|-------|--------------------------------------------------------|----|
| 1.    | SINTEZA EVALUĂRII .....                                | 3  |
| 1.1.  | Tipul valorii .....                                    | 3  |
| 1.2.  | Rezultatele evaluării .....                            | 3  |
|       | Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului .....    | 4  |
|       | CERTIFICARE.....                                       | 5  |
| 2.    | PREMISELE EVALUĂRII .....                              | 6  |
| 2.1.  | Ipoteze, condiții limitative si ipoteze speciale ..... | 6  |
| 2.2.  | Ipoteze speciale .....                                 | 6  |
| 2.3.  | Obiectul evaluării .....                               | 7  |
| 2.4.  | Adresa proprietății .....                              | 7  |
| 2.5.  | Scopul și utilizarea evaluării .....                   | 7  |
| 2.6.  | Clientul si destinatarul .....                         | 7  |
| 2.7.  | Tipul valorii .....                                    | 7  |
| 2.8.  | Data inspecției .....                                  | 7  |
| 2.9.  | Data evaluării .....                                   | 7  |
| 2.10. | Data raportului.....                                   | 7  |
| 2.11. | Responsabilitățile evaluatorului .....                 | 8  |
| 2.12. | Procedura de evaluare. Surse de informații. ....       | 8  |
| 2.13. | Declaratie de conformitate.....                        | 8  |
| 3.    | PREZENTAREA DATELOR .....                              | 9  |
| 3.1.  | Identificarea proprietății .....                       | 9  |
| 3.2.  | Descrierea amplasamentului .....                       | 9  |
| 3.3.  | Descrierea construcției .....                          | 9  |
| 3.4.  | Aspecte juridice .....                                 | 9  |
| 4.    | ANALIZA DE PIATA .....                                 | 10 |
| 5.    | CEA MAI BUNA UTILIZARE.....                            | 11 |
| 6.    | EVALUAREA PROPRIETATII .....                           | 12 |
| 6.1.  | Abordarea prin Piata.....                              | 14 |
| 7.    | ALEGerea VALORII FINALE.....                           | 17 |
| 7.1.  | Rezultatele evaluării .....                            | 17 |
| 7.2.  | Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului ..... | 17 |

## ANEXE

1. harta amplasamentului
2. acte proprietate
3. fotografii ale proprietatii evaluate
4. calcule
5. informatii de piata

## 1. SINTEZA EVALUĂRII

Raportul de evaluare care urmează, reprezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Raportul a fost elaborat pe baza informațiilor puse la dispoziție de client/destinatar, fiind investigate o serie de aspecte legate în principal de dreptul de proprietate asupra imobilului, de starea tehnică și conformarea clădirii(lor) și construcțiilor, localizarea amplasamentului în zonă. Dacă aceste informații se dovedesc a fi eronate, ne rezervăm dreptul de a retrage și modifica prezentul Raport de Evaluare.

Abordarea evaluării proprietății este conform prevederilor standardelor de evaluare a bunurilor în vigoare la data evaluării, care sunt aplicabile în toate situațiile în care evaluatorii sunt solicitați să întocmească un raport sau să emită o opinie asupra valorii unei proprietăți.

### 1.1. Tipul valorii

Baza evaluării o reprezintă Valoarea de Piață, așa cum este definită în Standardul Național de Evaluare 2025 (SEV 100 Cadru general, SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării, SEV 103 – Raportare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare. În particular s-au respectat prevederile Ghidului Metodologic de Evaluare GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile. Conform standardului 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”.

### 1.2. Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în acest raport au fost obținute următoarele valori:

| Proprietate       | Abordare | Metoda             | Rezultat (Euro) | Rezultat (Lei) |
|-------------------|----------|--------------------|-----------------|----------------|
| Lot 2 - IE 235902 | Piață    | Comparatie directa | 963.250         | 5.050.320      |
| Lot 2 – IE 246390 | Piață    | Comparatie directa | 774.830         | 4.062.434      |

La cursul de 1 euro = 5,2430 lei la data de 29.06.2026



### Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

Având în vedere pe de-o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea bunului evaluat va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma aplicării Abordării prin Comparatii de piață.

Astfel, Valoarea de piață a proprietăților imobiliare **“Teren intravilan CC, București, Sector 6, Splaiul Independentei 202A, Lot 2 - IE 235902 și Lot 2 - IE 246390”, coproprietari Statul Roman prin RAPPS și APCGC București** este la data evaluării de:

**Lot 2 - IE 235902 = 963.250 Euro (echivalent 5.050.320 Lei),  
Lot 2 - IE 246390 = 774.830 Euro (echivalent 4.062.434 Lei)**

la cursul de schimb valutar de 5,2430 lei / 1 Euro valabil la data de 19.06.2026 anunțat de BNR

**Nota: APCGC detine cota de 0,334% din fiecare număr cadastral descris mai sus conform actelor de proprietate, drept urmare valoarea de piață pentru fiecare număr este următoarea:**

**Lot 2 - IE 235902 = 3217,26 Euro (echivalent 16.868,09 Lei),  
Lot 2 - IE 246390 = 2588,93 Euro (echivalent 13.573,76 Lei)**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

1. valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
2. valoarea nu ține cont de TVA sau alta taxă asociată unei eventuale tranzacții în afara de cazul în care se specifică altfel;
3. valoarea estimată în este valabilă la data evaluării;
4. evaluarea este o predicție;
5. valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
6. valoarea este subiectivă;
7. evaluarea este o opinie asupra unei valori.
8. valoarea conține și valoarea tuturor părților comune indivize aferente proprietății evaluate.



## CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, menționăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele de evaluare adoptate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) – SEV 2025.

Evaluatorul declară că a respectat codul deontologic al ANEVAR.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane, cu excepția evaluatorilor care semnează mai jos.

Prezentul raport poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardul Anevar SEV 400 – *Verificarea evaluării*.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membri titulari ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al asociației și au competența necesară întocmirii acestui raport.



## 2. PREMISELE EVALUĂRII

### 2.1. Ipoteze semnificative si ipoteze semnificative speciale

Ipoteze:

1. Evaluatorul nu-si asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi marketabilă;
2. Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini – s-a evaluat dreptul real de proprietate;
3. Evaluarea s-a efectuat in ipoteza unei posesiuni responsabile și administrări competente a proprietății;
4. Informațiile furnizate de către terți se consideră ca fiind autentice dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
5. Se presupune că nu există aspecte ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice necesare pentru a le descoperi;
6. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
7. Evaluatorul consideră că presupunerile luate în considerare la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
8. Pentru estimarea valorii evaluatorul a utilizat numai acele informații de care avea cunoștință la momentul evaluării, existând posibilitatea existenței unor informații suplimentare nedisponibile la acea dată. Orice proporție din valoarea totală este aplicabilă numai în cazul utilizării considerate în raport;
9. Orice valori estimate in raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire pe interese fracționate va invalida valoarea finală;
10. Posesia raportului de față sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de publicare in totalitate sau în parte a conținutului său fără aprobarea evaluatorului;

Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu este obligat să acorde asistență ulterioară sau sa depună mărturie, în afara cazului în care acest lucru a fost convenit în prealabil in scris.

### 2.2. Ipoteze semnificative speciale

O ipoteză specială este o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării.

In prezentul raport s-a avut in vedere ipoteza speciala conform careia:

- Ambele loturi au fost evaluate in ipoteza teren liber de constructii.

### 2.3. Obiectul evaluării

Proprietatea evaluată este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan situat în Sector 6 al Municipiului București, în zona intersecției Splaiul Independentei cu Pasajul Basarab.

### 2.4. Adresa proprietății

Imobilul evaluat este situat în **București, Sector 6, Splaiul Independentei 202A, Lot 2 - IE 235902 și Lot 2 - IE 246390.**

### 2.5. Scopul și utilizarea evaluării

Scopul evaluării îl reprezintă **autentificarea unui act translativ de proprietate, tipul de valoare adecvat fiind valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor.**

### 2.6. Clientul și destinatarul

Clientul este APCGC București, destinatarul prezentului raport de evaluare este Biroul notarului public.

### 2.7. Tipul valorii

Evaluarea are la bază estimarea Valorii de piață a proprietății imobiliare analizate. Conform Standardelor ANEVAR (SEV 2025), definiția valorii 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”.*

### 2.8. Data inspecției

Proprietatea a fost inspectată la data de 05.05.2026 de către evaluatorul autorizat Petrisor Mihai – Andrei prin deplasare la fața locului, cu sprijinul proprietarului, ocazie cu care s-au realizat fotografii privind amplasarea proprietății în zona și a proprietății în sine. Identificarea imobilului s-a făcut pe baza documentelor furnizate din partea clientului, coroborate cu sistemul național de cadastru E-Terra 3.

### 2.9. Data evaluării

Conform scopului, data evaluării este de 29.06.2026.

Ipotezele luate în considerare, informațiile privind nivelul prețurilor care stau la baza efectuării evaluării și valorile estimate de către evaluator sunt cele corespunzătoare lunii aprilie 2026.

### 2.10. Data raportului

Data efectuării raportului de evaluare este 29.06.2026.

## 2.11. Responsabilitățile evaluatorului

Evaluatorul își asumă responsabilitatea pentru valorile și opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare numai față de client și destinatari.

## 2.12. Procedura de evaluare. Surse de informații.

Etapele și procedurile urmate în efectuarea prezentului raport de evaluare sunt:

1. cercetarea pieței pentru culegerea informațiilor privind tranzacțiile / ofertele recente cu proprietăți imobiliare similare;
2. verificarea informațiilor pentru corectitudine și obiectivitate;
3. selectarea și adoptarea tehnicilor de evaluare conforme cu scopul evaluării și cu tipul proprietății;
4. analiza și interpretarea rezultatelor obținute în fundamentarea opiniei evaluatorului pentru stabilirea valorii finale;

Datele care stau la baza procedurii de evaluare au ca sursă de informații următoarele:

1. publicitate imobiliară - publicații periodice cu subiect imobiliar, agenții de intermediere, administratori de imobile, notari publici, autorizați ANCPI, arhitecți, ingineri constructori;
2. informații din surse terțe, pentru a căror obiectivitate și acuratețe acestea răspund în întregime.
3. publicații ale altor evaluatori
4. buletinele informative ANEVAR

## 2.13. Declarație de conformitate

În elaborarea prezentului raport s-au respectat prevederile și tehnicile de lucru prevăzute în Standardul de Evaluare a Bunurilor SEV 2025 și în particular am respectat:

a) STANDARDELE DE EVALUARE SEV 2025

- o SEV 100 - Cadrul general (IVS – Cadrul general)
- o SEV 101 - Termenii de referință a evaluării (IVS 101)
- o SEV 102 - Implementare (IVS 102)
- o SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- o SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

b) GHIDURILE DE EVALUARE

- o GE 630 - Evaluarea bunurilor imobile

c) Glosarul 2025

### 3. PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1. Identificarea proprietății

Proprietatea evaluată este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan curti construcții (CC) conform acte și conform certificatului de urbanism, partial neimprejmuit, cu suprafața totală de 8.659 mp din acte, situat în zona mediană a localității București, sector 6, cu deschidere de 70 respectiv 20 ml la drumul public. Arealul este delimitat de loturi de teren și Splaiul Independentei. Numarul cadastral / IE al imobilului (după lotizare): 246389 + 246390, înscris în Cartile Funciara nr. 246389 și 246390 OCPI Sector 6, București.

Aspectul zonei este unul civilizat, zona este liniștită, cu trafic mediu.

#### 3.2. Descrierea amplasamentului

Teren aferent:

- Intravilan, categoria CC
- Suprafața: 956 + 769 mp din măsurătorile cadastrale
- Forma: regulată, rectangulară
- Topografie: plană
- Deschidere: ca. 70 / 20 m
- Adâncime: ca. 150 m
- Acces: stradă asfaltată, plan I, zonă în dezvoltare
- Utilități: electricitate, apă, canalizare, gaze
- Împrejmuire: partial împrejmuit
- Ocupat: liber de construcții

#### 3.3. Descrierea construcției

Pe lotul I se află un imobil S+P+12E care nu a fost evaluat, valoarea de piață a ambelor loturi de teren fiind calculată în ipoteza teren liber de construcții.

#### 3.4. Aspecte juridice

Conform documentației puse la dispoziție de client, imobilul teren aparține Statului Român prin RAPPS și APCGC București, conform Act de Dezlipire nr. 62/2020 + 4492/2023 BIN Stanescu, Act de Alipire nr. 1236/2025 SPN Marina. Numarul cadastral / IE al imobilului este 246389 + 246390, înscris în Cartea Funciara nr. 246389 și 246390 OCPI Sector 6 București. Categoria de folosință a terenului este teren intravilan curti construcții (CC).

#### 4. ANALIZA DE PIATA

Piața imobiliară: definiții și concepte de bază

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani lichizi iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. De obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară specifică:

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate se poate defini ca piața terenurilor intravilane construite amplasate în zona de acces a localității. Cererea pentru acest tip de imobile este ponderată și în general la prețuri cuprinse între 10 – 50 Euro / mp. Marja de negociere a prețurilor este cuprinsă în intervalul 5-10%.

Definirea pieței și a sub-pieței

- Piața proprietăților imobiliare – terenuri intravilane construite
- Delimitarea pieței: central, zona Splaiul Independentei

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Natura zonei de amplasare                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zona în dezvoltare, cu densitate medie a populației</li> <li>• Din punct de vedere edilitar: zona mediana, cu case P+1E și imobile bloc P+4, P+6, P+12</li> <li>• Din punct de vedere economic: zona cu potențial economic mediu</li> </ul> |
| Oferta de proprietăți similare             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• scăzută</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                          |
| Cererea de proprietăți similare            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• medie</li> <li>• Proprietatea este plasată în segmentul de cumpărători cu putere de cumpărare peste medie</li> </ul>                                                                                                                        |
| Echilibrul pieței cerere / oferta          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dezechilibru în favoarea vânzătorului</li> </ul>                                                                                                                                                                                            |
| Preturi de vânzare în zona pentru terenuri | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 900 – 1.200 euro/mp</li> </ul>                                                                                                                                                                                                              |
| Sursa informațiilor                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Persoane fizice, publicitate imobiliară</li> </ul>                                                                                                                                                                                          |
| Concluzii și tendințe                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Estimăm pe intervale scurte în viitor tendința de stagnare a preturilor</li> </ul>                                                                                                                                                          |

## 5. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

*Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul proprietății și de amplasarea acesteia pe de o parte cât și de prevederile urbanistice din zona, **cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară rezidențială / construcții pentru locuință.**

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

- **este** permisibilă legal;

- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.
- este **maxim productivă** se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

## 6. EVALUAREA PROPRIETATII

Având în vedere ipotezele enunțate și informațiile disponibile, am considerat proprietatea ca fiind teren liber, intravilan, constructibil - conform CMBU.

Pentru evaluarea unui teren se pot utiliza 6 metode acceptate și promovate prin standardele în vigoare:

1. Comparatia vanzarilor;
2. Tehnica parcelarii și dezvoltării;
3. Repartizarea (alocarea);
4. Extractia (prin scadere), numita și abstractia;
5. Tehnica reziduala a terenului (capitalizarea venitului rezidual alocat terenului);
6. Capitalizarea rentei funciare (chiriei);

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

Mai jos sunt prezentate explicații privind aceste tehnici și metode.

1. Metoda comparației vanzarilor se bazează pe principiul economic al substitutiei. Metoda se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care se consideră a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea terenului derivă din informațiile de piață ale prețurilor de tranzacție ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi determinată în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a ofertelor de vânzare de terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților și tranzacțiilor. Această metodă este cea mai uzuală și preferabilă tehnica de evaluare a terenului, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările de terenuri similare, din aceeași arie de piață.

În cazul în care nu există un număr suficient de vânzări sau de oferte de vânzare de terenuri similare sau în situația în care evaluatorul ar trebui să facă multe și ample corecții ale prețurilor de tranzacție ale unor terenuri cu caracteristici mult diferite de cele ale terenului în cauză, care nu ar asigura credibilitatea rezultatului aplicării metodei comparației vanzarilor, evaluatorul de proprietăți imobiliare are la dispoziție alte 5 metode de evaluare a terenului, redate mai jos. Credibilitatea rezultatelor obținute din aplicarea acestor 5 metode, mai puțin preferate, depinde de profunzimea analizelor, de fundamentarea ipotezelor și a raționamentului profesional al evaluatorului.

2. Tehnica parcelării și dezvoltării numita și metoda utilizării anticipate sau metoda

costului dezvoltării constă în plasarea evaluatorului în postura ipotetică de dezvoltator al unui teren neamenajat, pe premisa că amenajările și construcțiile proiectate reprezintă cea mai probabilă utilizare a terenului.

Această metodă este aplicabilă în cazul evaluării unor suprafețe mari de teren neamenajat, a căror cea mai bună utilizare o reprezintă parcelarea și amenajarea ca amplasamente și/sau eventual construirea pe loturile parcelate și amenajate ale clădirilor rezidențiale. Deci, această metodă se poate aplica în două ipoteze: parcelarea unui teren viran și amenajarea acestuia ca amplasament, prin dotarea cu infrastructura necesară și apoi vânzarea loturilor amenajate și parcelarea unui teren viran, amenajarea acestuia ca amplasament, construirea locuințelor adecvate și apoi vânzarea proprietăților rezidențiale rezultate (teren plus locuință).

Rezultatul acestei metode este valoarea maximă pe care un dezvoltator prudent ar putea să o plătească pentru achiziționarea unui teren neamenajat, deci o valoare calculată ca marimă reziduală dintre prețurile de vânzare estimate ale loturilor amenajate sau ale proprietăților construite și costurile totale estimate de parcelare, amenajare și construire, în care se include și profitul dezvoltatorului.

Credibilitatea rezultatului metodei este condiționată de existența unui volum important de informații despre costurile de parcelare, amenajare și de construcție, despre prețurile de vânzare ale parcelelor amenajate (amplasamente), precum și despre prețurile de vânzare ale proprietăților construite.

3. Metoda alocării se bazează pe principiul echilibrului, conform căruia există un raport procentual normal între valoarea terenului și valoarea întregii proprietăți, specific diferitelor categorii de proprietăți imobiliare, aflate în locații specifice. Acest raport procentual este dedus din analiza prețurilor de vânzare ale terenurilor libere și ale unor proprietăți comparabile (teren și construcții), dintr-o arie comparabilă și competitivă învecinată, cu caracteristici similare. Acest raport procentual este aplicat apoi prețului de vânzare a proprietății construite, pentru a determina valoarea terenului. Această metodă este aplicabilă în situația când nu există terenuri libere vandute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării.

Deoarece raportul procentual dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății este dificil de obținut și de susținut, această metodă este mai rar utilizată și aproape niciodată ca o primă metodă de evaluare a terenului.

4. Metoda extracției constă în determinarea valorii terenului liber ca o marimă reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus amenajări și construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor. Această metodă este adecvată când:

- nu există terenuri libere, vandute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării;
- valoarea construcțiilor este mică (în special în mediul rural); și
- dacă se poate determina cu acuratețe costul de înlocuire net (CIN) al construcțiilor.

5. Tehnica reziduală a terenului este înscrisă în abordarea prin venit, fiind utilizată când fluxul de venit este dependent atât de construcții și amenajări, cât și de teren.

Etapele aplicării acestei metode sunt:

- determinarea venitului net din exploatare (VNE) anual total al proprietății;
- determinarea VNE anual alocabil construcțiilor pe baza ratei de capitalizare aferente construcțiilor și scăderea acestuia din VNE anual total al proprietății; și
- capitalizarea VNE rămas (rezidual), care este alocabil numai terenului, cu o rată de capitalizare adecvată.

Cele trei condiții ale aplicării acestei metode sunt:

- (a) cunoașterea CIN a clădirilor (construcțiilor) și amenajărilor sau posibilitatea determinării acestuia cu credibilitate;
- (b) cunoașterea venitului net total din exploatare al proprietății sau posibilitatea determinării acestuia cu credibilitate; și
- (c) posibilitatea obținerii nivelurilor de piață ale ratelor de capitalizare ale terenurilor și clădirilor.

Această tehnică de evaluare se utilizează în două situații:

- când nu există terenuri libere vandute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării;
- pentru testarea fezabilității financiare a utilizărilor posibile ale unui amplasament, în cadrul analizei celei mai bune utilizări.

6. Capitalizarea rentei funciare (chiriei) se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului, independent de amenajările de pe acesta (dacă există), în schimbul unei rente sau chiriei, deci este un venit independent de veniturile generabile de construcțiile și amenajările de pe teren.

Această metodă se aplică pentru evaluarea terenurilor cu destinație agricolă, ca și pentru evaluarea terenurilor închiriate.

Metoda constă în convertirea rentei funciare (sau chiriei pentru teren) în valoarea terenului, prin aplicarea unei rate de capitalizare extrasă de pe piață. Metoda poate fi aplicată în condițiile în care există informații de piață suficiente asupra nivelurilor de piață ale rentelor și chiriilor funciare, precum și a ratelor de capitalizare.

Pentru aplicarea acestei metode trebuie să se analizeze clauzele contractului de închiriere/ arendare/ concesiune, referitoare la escaladarea chiriei/ rentei, reînnoirea contractului, precum și valoarea terminală și selectarea unei rate de capitalizare de piață adecvate.

În concluzie, se poate spune că cea mai bună metodă de evaluare a terenului este Comparativitatea Vânzărilor și numai când nu există vânzări sau oferte de vânzare de terenuri comparabile, pot fi aplicate, cu precauție, celelalte metode de evaluare.

Având în vedere cele exprimate anterior, pentru determinarea valorii proprietății analizate a fost aplicată abordarea:

#### 6.1. Abordarea prin Piață

Această abordare presupune compararea proprietății evaluate cu alte proprietăți similare din același areal de piață.

Cea mai utilizată metodă în cadrul acestei abordări este analiza comparativă pe perechi de date cu ajutorul informațiilor extrase din oferte sau tranzacții recente de proprietăți imobiliare. Metodologia rezultată este comparația directă.

Valoarea se obține din dovezile de piață ale prețurilor de tranzacționare cu proprietăți similare, din același areal de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Când nu există tranzacții efective suficiente cu proprietăți comparabile sau când datele obținute din tranzacțiile efectuate nu sunt credibile și/sau nu pot fi verificate, pentru evaluare se pot folosi și prețurile cerute prin ofertele de vânzare sau prețurile oferite prin cererile de cumpărare de proprietăți comparabile. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a prețurilor cerute sau oferite pentru proprietățile comparabile este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor comparabilelor, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite, cerute sau oferite pe unitate, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale imobilelor și tranzacțiilor cu acestea (numite elemente de comparație).

În SEV 230 „Drepturi asupra proprietății imobiliare”, paragraful C 15, se precizează:

„În procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informații despre prețul comparabil se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și tranzacției, din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate. Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente: • dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării; localizările respective; calitatea terenului sau vârsta și caracteristicile clădirilor; utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate; situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut; data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării cerută”.

Etapele aplicării metodei comparației directe de evaluare a unui bun imobil sunt:

(a) colectarea informațiilor, din aria de piață subiect, despre vânzările recente sau despre ofertele de vânzare și cererile de cumpărare pentru imobile similare, în vederea selectării unui set de comparabile, adică a imobilelor cu caracteristici cât mai asemănătoare cu cele ale subiectului. Numărul comparabilelor selectate depinde de disponibilitatea datelor de piață și de cerința de asigurare a faptului că acestea reflectă acțiunile participanților pe piață.

Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări formează cadrul necesar pentru selectarea vânzărilor comparabile adecvate;

(b) verificarea informațiilor colectate pentru a testa credibilitatea acestora și dacă reflectă tranzacții de piață nepărtinitoare;

(c) selectarea unității de comparație folosită de participanții pe piață, respectiv prețul pe metru pătrat sau unitate;

(d) identificarea diferențelor dintre caracteristicile comparabilelor selectate și cele ale subiectului. Forma uzuală de redare a acestor diferențe este elaborarea unei grile cu datele de piață, care conține prezentarea caracteristicilor comparabilelor, grupate pe caracteristicile aferente tranzacțiilor (efective și/sau potențiale) și pe caracteristicile aferente imobilelor. Scopul folosirii grilei cu datele de piață este efectuarea, într-o manieră logică și succesivă, a corecțiilor asupra prețurilor efective, cerute sau oferite pentru comparabilele selectate;

(e) corectarea prețurilor comparabile pentru a reflecta diferențele dintre caracteristicile acestora și cele ale subiectului. În general, se aplică separat corecții asupra prețurilor de vânzare ale comparabilelor pentru fiecare element de comparație în parte. Mărimea

fiecărei corecții depinde de datele disponibile și de raționamentul evaluatorului. Corecțiile prețului plătit, de ofertă de vânzare sau de cerere de cumpărare, se pot face prin mai multe tehnici, fie ale analizei cantitative, fie ale celei calitative, dintre care cele mai uzuale sunt: (a) tehnica analizei pe perechi de date și efectuarea corecțiilor cantitative exprimate în unități monetare (valori absolute); (b) tehnica analizei pe perechi de date și efectuarea corecțiilor cantitative exprimate în formă procentuală și (c) tehnica analizei calitative prin comparația relativă, care constă în analiza tranzacțiilor, ofertelor de vânzare sau a cererilor de cumpărare a comparabilelor pentru a stabili care dintre caracteristici sunt inferioare, superioare sau similare cu cele ale subiectului. În general, corecțiile asupra prețurilor se fac mai întâi pentru diferențele între caracteristicile aferente tranzacțiilor, iar apoi pentru diferențele între caracteristicile aferente comparabilelor și cele ale subiectului. Corecțiile se pot aplica asupra prețurilor totale ale comparabilelor, asupra prețurilor unitare ale acestora sau ale ambelor tipuri de prețuri.

(f) reconcilierea prețurilor unitare corectate într-o opinie finală asupra valorii de piață, de obicei, exprimată ca o valoare singulară (dată, de obicei, de prețul unitar al corecțiilor brute totale, cea mai mică) sau ca un interval al prețurilor unitare corectate.

Comparația directă este metoda cea mai uzuală și preferată de evaluare, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările similare, din aceeași arie de piață.

Rezultatul aplicării acestei metode de evaluare se regăsește în Anexa 4.

## 7. ALEGEREA VALORII FINALE

### 7.1. Rezultatele evaluării

Rezultatele obținute prin aplicarea metodelor prezentate în raport sunt:

| Proprietate       | Abordare | Metoda             | Rezultat (Euro) | Rezultat (Lei) |
|-------------------|----------|--------------------|-----------------|----------------|
| Lot 2 - IE 235902 | Piata    | Comparatie directa | 963.250         | 5.050.320      |
| Lot 2 – IE 246390 | Piata    | Comparatie directa | 774.830         | 4.062.434      |

La cursul de 1 euro = 5,2430 lei la data de 29.06.2026

### 7.2. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Estimarea finală a valorii a fost făcută ținând cont de gradul de precizie al fiecărei metode de evaluare raportată la condițiile concrete ale imobilului. Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări pentru a avea certitudinea că datele disponibile, tehnicile utilizate, raționamentul și logica aplicate au condus la judecăți consecvente, iar informațiile utilizate sunt autentice, pertinente și suficiente.

Principiile care au stat la baza rezultatului și valorii finale sunt:

- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este comparare;
- orientare pe piață.

Criteriile care au stat la baza estimării valorii finale, fundamentată și semnificativă, sunt:

- Adecvarea;
- Precizia;
- Cantitatea informațiilor.

Adecvarea este un criteriu prin care evaluatorul judecă coerența fiecărei metode de evaluare cu scopul și destinația evaluării. Precizia unei evaluări se apreciază prin încrederea evaluatorului în acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabilă analizată. Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție.

Verificăm în ce măsură abordările utilizate răspund criteriilor pentru estimarea valorii finale:

Adecvarea:

Abordarea prin Cost nu poate fi relevantă ținând cont că imobilul este reprezentat de teren considerat liber;

Abordarea prin Piață este adecvată, deoarece există informații privind proprietăți comparabile suficiente în ce privește adecvarea;

Abordarea prin Venit nu este adecvată, deoarece piața imobiliară pe segmentul închirieri este inexistentă.

Precizia:

Abordarea prin Cost nu poate fi relevantă ținând cont că imobilul este reprezentat de teren considerat liber;

Abordarea prin Piață este precisă, deoarece informațiile privind ofertele sunt verificabile;

Abordarea prin Venit nu este adecvată – vezi comentariul de mai sus.

Cantitatea și calitatea informațiilor:

Abordarea prin Cost nu poate fi relevantă ținând cont că imobilul este reprezentat de teren considerat liber;

Abordarea prin Piață corespunde acestui criteriu, deoarece există informații suficiente, iar sursele nu sunt verificabile pentru acuratețe;

Abordarea prin Venit nu este adecvată – vezi comentariul de mai sus.

Asadar, singura abordare care răspunde optim la analiza criteriilor pentru estimarea valorii finale este Abordarea prin Piață.

Astfel, Valoarea de piață a proprietăților imobiliare **“Teren intravilan CC, București, Sector 6, Splaiul Independentei 202A, Lot 2 - IE 235902 și Lot 2 - IE 246390”**, coproprietari Statul Român prin RAPPS și APCGC București este la data evaluării de:

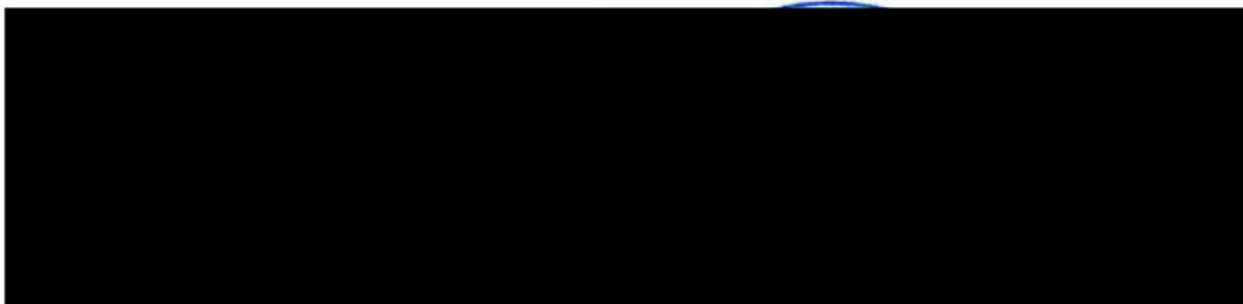
**Lot 2 - IE 235902 = 963.250 Euro (echivalent 5.050.320 Lei),**

**Lot 2 - IE 246390 = 774.830 Euro (echivalent 4.062.434 Lei)**

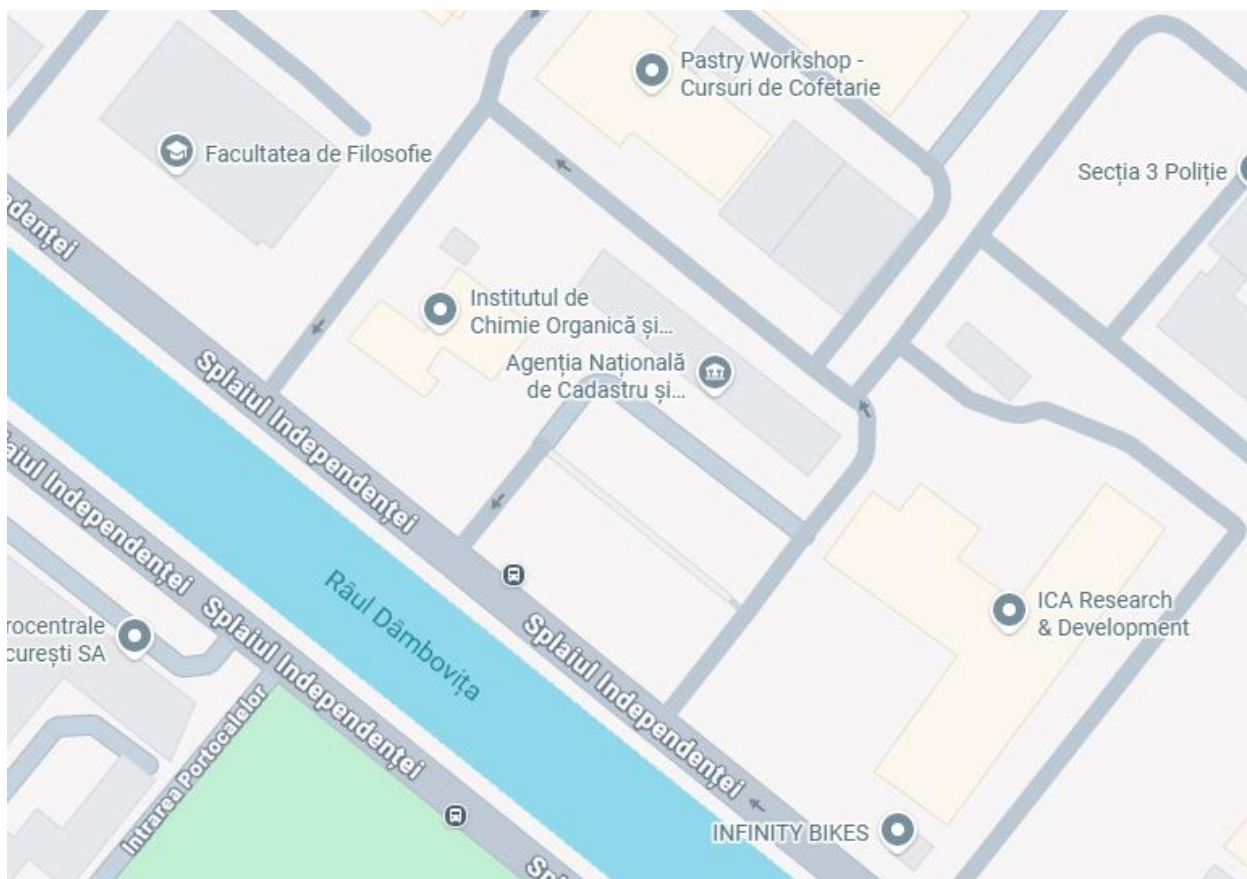
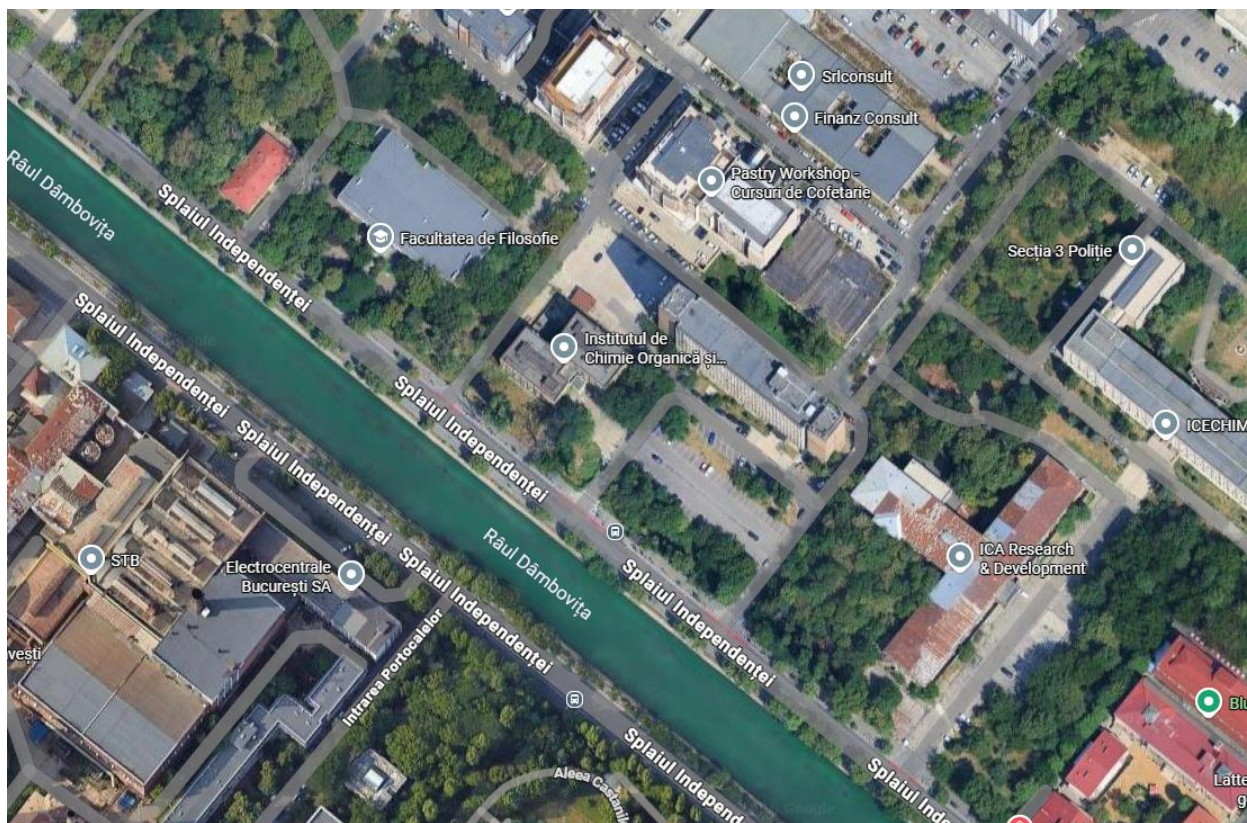
**la cursul de schimb valutar de 5,2430 lei / 1 Euro valabil la data de 29.06.2026 anunțat de BNR**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

1. valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
2. valoarea nu ține cont de TVA sau alta taxă asociată unei eventuale tranzacții în afara de cazul în care se specifică altfel;
3. valoarea estimată în este valabilă la data evaluării;
4. evaluarea este o predicție;
5. valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
6. valoarea este subiectivă;
7. evaluarea este o opinie asupra unei valori.



## ANEXA 1 – harta amplasamentului



## ANEXA 2 – acte de proprietate

DUPLICAT

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:



## ACT DE DEZLIPIRE

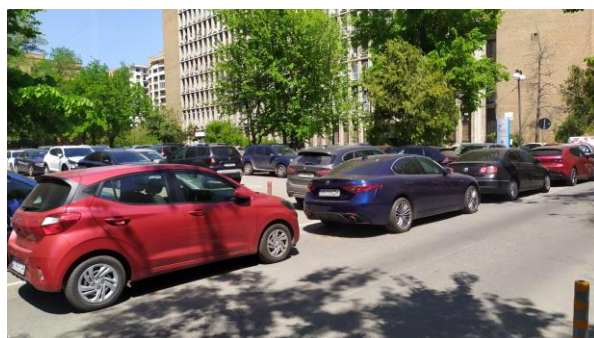
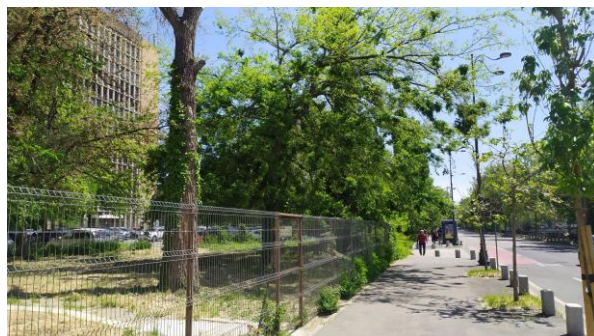
## Subscrisele:

**REGIA AUTONOMA ADMINISTRATIA PATRIMONIULUI PROTOCOLULUI DE STAT (RA – APPS)**, cu sediul în mun. București, Str. Molieri nr. 6-8, Sector 1, număr de ordine la Registrul Comerțului București J40/234/1991, Cod Unic de Înregistrare 2351555, atribut fiscal RO, cont bancar nr. RO05 RNCB 0082 0003 6733 0001 deschis la Banca Comerciala Romana – Sucursala Unirea, reprezentata de **GRAJDAN MARIUS** – Director General al Regiei Autonome “Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat”, cetățean român, cu domiciliul în Oraș Voluntari, Bld. Mircea Veroiu nr. 220V, jud. Ilfov, posesor al CI seria IF nr. 726876, eliberată de SPCLEP Voluntari, la data de 02.09.2020, CNP 1690223440016, și **PAVEL MIRELA-ADRIANA** – Director Executiv – Direcția Avizare, Cadastru și Fonduri Nerambursabile, cetățean roman, cu domiciliul în Mun. București, Șos. Giurgiului nr. 127, bl. 2B, sc. 3, et 9, ap. 116, sector 4, posesoare a CI seria RK nr. 935997 eliberata de SPCEP Sector 4, la data de 13.05.2022, având CNP 2760112443021, **în calitate de administrator și**

**Asociația Patronală din Cadastru, Geodezie și Cartografie (A.P.C.G.C.)** cu sediul în Mun. București, Splaiul Independentei nr. 202A, et. 5, ap. CAM 23, Sector 6, având CIF 8693298, înregistrată în Registrul Asociațiilor și Fundațiilor cu nr. 16/31.03.2004 în baza Sentinței Civile pronunțată la data de 20.03.1996 în Dosar nr. 43/PJ/1996 de Judecătoria Sectorului 3 București, reprezentată prin președinte **MANOLACHE VALERIU-MARIAN**, cetățean român, domiciliat în Mun. București, Cal. Văcărești nr. 238, bl. 71, sc. C, et. 4, ap. 79, Sector 4, posesor al CI seria RK nr. 049999 emisă de SPCEP Sector 4, la data de 28.02.2017, având CNP 1590516400364, în baza procurii speciale autentificate cu nr. 1589/03.10.2019 de notar public Peterfi Nora Maria, cu sediul biroului în Miercurea Ciuc, jud. Harghita, *în calitate de proprietar al cotei părți corespunzătoare suprafeței de 32,13 mp din suprafață totală de teren,*

**ai imobilului situat în Mun. București, Splaiul Independentei nr. 202A, sector 6, compus din teren intravilan în suprafață totală de 8.659 mp, având categoria de folosință curți construcții având număr cadastral 235901 și construcția edificată pe acesta identificată cadastral cu nr. 235901-C1, având 14 niveluri, cu o suprafață construită la sol de 1.211 mp, și o suprafață construită desfașurată: 16.746 mp, respectiv: Lot 1- subsol în exclusivitate de la 1 până la 36 cu o suprafață construită de 1.320,41 mp și o suprafață utilă de 1.084,50 mp; - parter în exclusivitate încăperile 1, 2, 3, 4, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 25, 28, 32, 35, 37, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, cu o suprafață construită de 372,50 mp; - suprafața indiviză de 473,70 mp (din suprafața totală de 504,45 mp) reprezentând spații comune (hol + casa scării 5, 33, 34, 36 și 39); - etaj 1 - în exclusivitate încăperile 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 56, cu o suprafață construită de 976,74 mp; în indiviziune o suprafață construită de 190,58 mp (din suprafață totală indiviză de 210,45 mp) reprezentând spații comune, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55; etaj 2 - în exclusivitate încăperile de la 1 la 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51 cu o suprafață construită de 1.014 mp; - în indiviziune o suprafață construită de 152,71 mp (din suprafață totală indiviză de 173,07 mp) reprezentând spații comune 9 și 41; - etaj 3 în exclusivitate încăperile de la 1 la 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51 și 52 cu o suprafață construită de 1.020,92 mp; în indiviziune o suprafață construită**

### ANEXA 3 – fotografii



## ANEXA 4 – calcule

|                              |                                                      |  |                     |
|------------------------------|------------------------------------------------------|--|---------------------|
| Adresa obiectivului evaluat: | <b>Splaiul Independentei 202A, Lot 2</b>             |  |                     |
|                              | <b>1 euro =</b>                                      |  | <b>5.24 (3) lei</b> |
| Data Raportului              | 29-Jun-26                                            |  |                     |
| Data Evaluarii               | 29-Jun-26                                            |  |                     |
| Moneda                       | Eur / Lei                                            |  |                     |
| Tipul Proprietatii           | Intravilan CC                                        |  |                     |
| Numar cadastral              | 235902                                               |  |                     |
| Numar CF                     | 235902                                               |  |                     |
| Numar topografic al parcelei |                                                      |  |                     |
| Proprietatea Evaluata        | Teren liber intravilan cf. Act Dezlipire nr. 62/2020 |  |                     |

| Teren liber intravilan cf. Act Dezlipire nr. 62/2020                                                                                                                                                                 |                            |                                                          |                                                          |                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Elemente de comparatie                                                                                                                                                                                               | De comparat                | 1                                                        | 2                                                        | 3                                                        |
| Proprietatea subiect:                                                                                                                                                                                                | Splaiul Independentei 202A | Parcul Operei<br>Stirbei Voda                            | Grozavesti<br>Carrefour Orhideea                         | Grozavesti<br>Pod Grozavesti                             |
| Sursa informatiilor:                                                                                                                                                                                                 | documente                  | <a href="http://www.imobiliare.ro">www.imobiliare.ro</a> | <a href="http://www.imobiliare.ro">www.imobiliare.ro</a> | <a href="http://www.imobiliare.ro">www.imobiliare.ro</a> |
| Pret EURO / m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                           | ?                          | 1,061                                                    | 1,125                                                    | 955                                                      |
| Pret EURO                                                                                                                                                                                                            | ?                          | 700,000                                                  | 360,000                                                  | 850,000                                                  |
| <b>I. CARACTERISTICI GENERALE</b>                                                                                                                                                                                    |                            |                                                          |                                                          |                                                          |
| I.I. Tip tranzactie                                                                                                                                                                                                  | tranzactie                 | oferta                                                   | oferta                                                   | oferta                                                   |
| Se face diferenta dintre o proprietate vanduta la un pret cunoscut sau oferita spre vanzare                                                                                                                          |                            |                                                          |                                                          |                                                          |
| Ajustare (%)                                                                                                                                                                                                         |                            | -5%                                                      | -5%                                                      | -5%                                                      |
| Ajustare (abs.)                                                                                                                                                                                                      |                            | -53.0                                                    | -56.3                                                    | -47.8                                                    |
| Valoare Ajustata (Euro / m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                            |                            | 1,007.6                                                  | 1,068.8                                                  | 907.3                                                    |
| I.II. Drepturi de proprietate transmise (comparabila este...)                                                                                                                                                        | deplin                     | deplin                                                   | deplin                                                   | deplin                                                   |
| Drepturile de proprietate transmise se refera la tipul de drepturi transmise in urma unei tranzactii (deplin, de suprafata, samd)                                                                                    |                            |                                                          |                                                          |                                                          |
| Ajustare (%)                                                                                                                                                                                                         |                            | 0%                                                       | 0%                                                       | 0%                                                       |
| Ajustare (abs.)                                                                                                                                                                                                      |                            | 0.0                                                      | 0.0                                                      | 0.0                                                      |
| Valoare Ajustata (Euro / m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                            |                            | 1,007.6                                                  | 1,068.8                                                  | 907.3                                                    |
| I.III. Conditii de Piete (comparabila este...)                                                                                                                                                                       | Jun-26                     | Jun-26                                                   | Jun-26                                                   | Jun-26                                                   |
| Conditii de pieta se refera la momentul in care se face evaluarea, respectiv momentul la care s-a facut tranzactia sau momentul in care e oferta valabila                                                            |                            |                                                          |                                                          |                                                          |
| Ajustare (%)                                                                                                                                                                                                         |                            | 0%                                                       | 0%                                                       | 0%                                                       |
| Ajustare (abs.)                                                                                                                                                                                                      |                            | 0.0                                                      | 0.0                                                      | 0.0                                                      |
| Valoare Ajustata (Euro / m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                            |                            | 1,007.6                                                  | 1,068.8                                                  | 907.3                                                    |
| I.IV. Conditii de Finantare (comparabila este...)                                                                                                                                                                    | la piata                   | la piata                                                 | la piata                                                 | la piata                                                 |
| Un imobil poate fi achizitionat cu imprumut bancar sau din resurse proprii. In cazul unui imprumut bancar se presupune ca exista o usurinta mai mare in achizitionarea imobilului decat in cazul finantarii proprii. |                            |                                                          |                                                          |                                                          |
| Ajustare (%)                                                                                                                                                                                                         |                            | 0%                                                       | 0%                                                       | 0%                                                       |
| Ajustare (abs.)                                                                                                                                                                                                      |                            | 0.0                                                      | 0.0                                                      | 0.0                                                      |
| Valoare Ajustata (Euro / m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                            |                            | 1,007.6                                                  | 1,068.8                                                  | 907.3                                                    |
| I.V. Conditii de Vanzare (comparabila este...)                                                                                                                                                                       | normale                    | normale                                                  | normale                                                  | normale                                                  |
| Conditii de vanzare se refera la conditiile in care s-a vandut sau se vinde proprietatea. Acestea pot fi normale sau fortate de vreo imprejurare (ex. vanzare fortata)                                               |                            |                                                          |                                                          |                                                          |
| Ajustare (%)                                                                                                                                                                                                         |                            | 0%                                                       | 0%                                                       | 0%                                                       |
| Ajustare (abs.)                                                                                                                                                                                                      |                            | 0.0                                                      | 0.0                                                      | 0.0                                                      |
| Valoare Ajustata (Euro / m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                            |                            | 1,007.6                                                  | 1,068.8                                                  | 907.3                                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                            |                           |                         |                         |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>I.VI. Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare (comparabila este...)</b>                                                                                                                                                                              | nu                        | nu                      | nu                      | nu                      |
| Un imobil poate necesita cheltuieli de conformare la cerinte legale, care pot sa cada in sarcina cumparatorului                                                                                                                                            |                           |                         |                         |                         |
| Ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                               |                           | 0%                      | 0%                      | 0%                      |
| Ajustare (abs.)                                                                                                                                                                                                                                            |                           | 0.0                     | 0.0                     | 0.0                     |
| Valoare Ajustata (Euro / m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                  |                           | 1,007.6                 | 1,068.8                 | 907.3                   |
| <b>II. CARACTERISTICI PARTICULARE</b>                                                                                                                                                                                                                      |                           |                         |                         |                         |
| Toate caracteristicile care pot diferentia doua imobile – localizare, acces, front, forma, raportul laturilor, CMBU si urbanism, vecinatati, expunere, vedere, traficul si poluarea in zona de amplasare, restrictii legale, utilitati).                   |                           |                         |                         |                         |
| <b>II.I. Localizare / pozitie (comparabila este...)</b>                                                                                                                                                                                                    | Plan I                    | Plan I                  | Plan I                  | Plan I                  |
| Localizarea se refera la pozitia geografica a imobilului. Aceasta nu poate fi decat unica, neexistand doua imobile identice din punct de vedere al localizarii                                                                                             |                           |                         |                         |                         |
| Ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                               |                           | 0%                      | 0%                      | 0%                      |
| Ajustare (abs.)                                                                                                                                                                                                                                            |                           | 0.0                     | 0.0                     | 0.0                     |
| Valoare Ajustata (Euro / m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                  |                           | 1,007.6                 | 1,068.8                 | 907.3                   |
| Valoare Ajustata (Euro)                                                                                                                                                                                                                                    |                           | 665,000                 | 342,000                 | 807,500                 |
| <b>II.II. Suprafata (mp)</b>                                                                                                                                                                                                                               | <b>956</b>                | 660                     | 320                     | 890                     |
| Imobilele cu suprafata mai mare sint mai greu vandabile, in contrast cu cele de suprafata mai mica, mai usor vandabile. Ajustare (+) imobilele cu suprafata mai mare, respectiv (-) imobilele cu suprafata mai mica, cu marjele corespunzatoare analizelor |                           |                         |                         |                         |
| Ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                               |                           | 0.0%                    | -10.0%                  | 0.0%                    |
| Ajustare (abs.)                                                                                                                                                                                                                                            |                           | 0.00                    | -106.88                 | 0.00                    |
| <b>II.III. Acces (comparabila este...)</b>                                                                                                                                                                                                                 | din drum public           | similar                 | similar                 | similar                 |
| Ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                               |                           | 0%                      | 0%                      | 0%                      |
| Ajustare (abs.)                                                                                                                                                                                                                                            |                           | 0.0                     | 0.0                     | 0.0                     |
| <b>II.IV. Front (m) / forma (comparabila este...)</b>                                                                                                                                                                                                      | 20 m / forma rectangulara | 18 m forma rectangulara | 20 m forma rectangulara | 30 m forma rectangulara |
| Raportul laturilor                                                                                                                                                                                                                                         | 0.79                      | 0.90                    | 0.81                    | 0.77                    |
| Ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                               |                           | 0%                      | 0%                      | -5%                     |
| Ajustare (abs.)                                                                                                                                                                                                                                            |                           | 0.00                    | 0.00                    | -45.37                  |
| <b>II.V. Cea Mai Buna Utilizare / Urbanism (comparabila este...)</b>                                                                                                                                                                                       | CC                        | rezidential (CC)        | rezidential (CC)        | rezidential (CC)        |
| Ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                               |                           | 0%                      | 0%                      | 0%                      |
| Ajustare (abs.)                                                                                                                                                                                                                                            |                           | 0.0                     | 0.0                     | 0.0                     |
| <b>II.VI. Topografia zonei (comparabila este...)</b>                                                                                                                                                                                                       | plana                     | plana                   | plana                   | plana                   |
| Ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                               |                           | 0%                      | 0%                      | 0%                      |
| Ajustare (abs.)                                                                                                                                                                                                                                            |                           | 0.0                     | 0.0                     | 0.0                     |
| <b>II.VII. Traficul in zona / poluare (comparabila este...)</b>                                                                                                                                                                                            | mediu                     | similar                 | similar                 | similar                 |
| Ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                               |                           | 0%                      | 0%                      | 0%                      |
| Ajustare (abs.)                                                                                                                                                                                                                                            |                           | 0.0                     | 0.0                     | 0.0                     |
| <b>II.VIII. Restrictii legale (comparabila este...)</b>                                                                                                                                                                                                    | nu                        | nu se cunosc            | nu se cunosc            | nu se cunosc            |
| Ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                               |                           | 0%                      | 0%                      | 0%                      |
| Ajustare (abs.)                                                                                                                                                                                                                                            |                           | 0.0                     | 0.0                     | 0.0                     |
| <b>II.IX. Constructii pe teren (comparabila este...)</b>                                                                                                                                                                                                   | Nu                        | 0 mp                    | 0 mp                    | 0 mp                    |
| Ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                               |                           | 0%                      | 0%                      | 0%                      |
| Ajustare (Euro/mp)                                                                                                                                                                                                                                         | 50 E/mp                   | 0.0                     | 0.0                     | 0.0                     |
| Ajustare (Euro)                                                                                                                                                                                                                                            |                           | 0                       | 0                       | 0                       |
| <b>II.X. Utilitati disponibile (comparabila este...)</b>                                                                                                                                                                                                   | E                         | E+G                     | E+G                     | E+G                     |
| Cost - apa (Euro/mp teren)                                                                                                                                                                                                                                 | 0.50                      | 0.0 €                   | 0.0 €                   | 0.0 €                   |
| Cost - canalizare (Euro/mp teren)                                                                                                                                                                                                                          | 0.50                      | 0.0 €                   | 0.0 €                   | 0.0 €                   |
| Cost - gaz (Euro/mp teren)                                                                                                                                                                                                                                 | 1.50                      | 0.0 €                   | 0.0 €                   | 0.0 €                   |
| Cost - electricitate (Euro/mp teren)                                                                                                                                                                                                                       | 1.00                      | 0.0 €                   | 0.0 €                   | 0.0 €                   |
| Ajustare (Euro/mp)                                                                                                                                                                                                                                         |                           | 0.0 €                   | 0.0 €                   | 0.0 €                   |

| II.XI. Caracteristici economice<br>(comparabila este...)   | POT 70 CUT 3       | POT 70 CUT 3 | POT 50 CUT 2.4 | POT 60 CUT 2.5 |
|------------------------------------------------------------|--------------------|--------------|----------------|----------------|
| Ajustare (%)                                               |                    | 0%           | 0%             | 0%             |
| Ajustare (abs.)                                            |                    | 0.0          | 0.0            | 0.0            |
| II.XII. Componente non-imobiliare<br>(comparabila este...) | nu                 | nu           | nu             | nu             |
| Ajustare (%)                                               |                    | 0%           | 0%             | 0%             |
| Ajustare (abs.)                                            |                    | 0.0          | 0.0            | 0.0            |
| II.XIII. Vedere/vecinatati<br>(comparabila este...)        | zona in dezvoltare | similar      | similar        | similar        |
| Ajustare (%)                                               |                    | 0%           | 0%             | 0%             |
| Ajustare (abs.)                                            |                    | 0.0          | 0.0            | 0.0            |
|                                                            |                    |              |                |                |
| Total Ajustare Neta (Euro/mp)                              |                    | 0.0          | -106.9         | -45.4          |
| Total Ajustare Neta (%)                                    |                    | 0.0%         | -10.0%         | -5.0%          |
|                                                            |                    |              |                |                |
| Total Ajustare Bruta (Euro/mp)                             |                    | 0.0          | 106.9          | 45.4           |
| Total Ajustare Bruta (%)                                   |                    | 0.0%         | 10.0%          | 5.0%           |
|                                                            |                    |              |                |                |
| Valoare Ajustata Euro / mp                                 |                    | <b>1,008</b> | <b>962</b>     | <b>862</b>     |

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| <b>EUR / m<sup>2</sup>:</b> | <b>1,008</b> |
|-----------------------------|--------------|

**Rezultat****Teren intravilan CC - Lot 2****956 mp x****1,008 E/mp =****963,250 €****5,050,320 lei**

Linkuri Comparabile:

C1 - <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ultracentral-stirbei-voda-660mp-71112440>C2 - <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-6-grozavesti-320mp-271674993>C3 - <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-6-grozavesti-890mp-274994106>

Adresa obiectivului evaluat:

**Splaiul Independentei 202A, Lot 2****1 euro = 5.24 (3) lei**

Data Raportului

29-Jun-26

Data Evaluării

29-Jun-26

Moneda

Eur / Lei

Tipul Proprietății

Intravilan CC

Numar cadastral

246390

Numar CF

246390

Numar topografic al parcelei

Proprietatea Evaluata

Teren liber intravilan cf. Act Dezlipire nr. 4492/2023

**Teren liber intravilan cf. Act Dezlipire nr. 4492/2023**

| Elemente de comparatie                                                                                                                                                                                               | De comparat                       | 1                                                        | 2                                                        | 3                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Proprietatea subiect:</b>                                                                                                                                                                                         | <b>Splaiul Independentei 202A</b> | <b>Parcul Operei</b><br><b>Stirbei Voda</b>              | <b>Grozavesti</b><br><b>Carrefour Orhideea</b>           | <b>Grozavesti</b><br><b>Pod Grozavesti</b>               |
| <b>Sursa informațiilor:</b>                                                                                                                                                                                          | <b>documente</b>                  | <a href="http://www.imobiliare.ro">www.imobiliare.ro</a> | <a href="http://www.imobiliare.ro">www.imobiliare.ro</a> | <a href="http://www.imobiliare.ro">www.imobiliare.ro</a> |
| <b>Pret EURO / m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                     | <b>?</b>                          | <b>1,061</b>                                             | <b>1,125</b>                                             | <b>955</b>                                               |
| <b>Pret EURO</b>                                                                                                                                                                                                     | <b>?</b>                          | <b>700,000</b>                                           | <b>360,000</b>                                           | <b>850,000</b>                                           |
| <b>I. CARACTERISTICI GENERALE</b>                                                                                                                                                                                    |                                   |                                                          |                                                          |                                                          |
| <b>I.I. Tip tranzacție</b>                                                                                                                                                                                           | tranzacție                        | ofertă                                                   | ofertă                                                   | ofertă                                                   |
| Se face diferența dintre o proprietate vandută la un pret cunoscut sau oferita spre vanzare                                                                                                                          |                                   |                                                          |                                                          |                                                          |
| Ajustare (%)                                                                                                                                                                                                         |                                   | -5%                                                      | -5%                                                      | -5%                                                      |
| Ajustare (abs.)                                                                                                                                                                                                      |                                   | -53.0                                                    | -56.3                                                    | -47.8                                                    |
| Valoare Ajustata (Euro / m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                            |                                   | 1,007.6                                                  | 1,068.8                                                  | 907.3                                                    |
| <b>I.II. Drepturi de proprietate transmise (comparabila este...)</b>                                                                                                                                                 | deplin                            | deplin                                                   | deplin                                                   | deplin                                                   |
| Drepturile de proprietate transmise se refera la tipul de drepturi transmise in urma unei tranzactii (deplin, de superficie, samd)                                                                                   |                                   |                                                          |                                                          |                                                          |
| Ajustare (%)                                                                                                                                                                                                         |                                   | 0%                                                       | 0%                                                       | 0%                                                       |
| Ajustare (abs.)                                                                                                                                                                                                      |                                   | 0.0                                                      | 0.0                                                      | 0.0                                                      |
| Valoare Ajustata (Euro / m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                            |                                   | 1,007.6                                                  | 1,068.8                                                  | 907.3                                                    |
| <b>I.III. Condițiile Pieței (comparabila este...)</b>                                                                                                                                                                | Jun-26                            | Jun-26                                                   | Jun-26                                                   | Jun-26                                                   |
| Condițiile pieței se refera la momentul in care se face evaluarea, respectiv momentul la care s-a facut tranzactia sau momentul in care e oferta valabila                                                            |                                   |                                                          |                                                          |                                                          |
| Ajustare (%)                                                                                                                                                                                                         |                                   | 0%                                                       | 0%                                                       | 0%                                                       |
| Ajustare (abs.)                                                                                                                                                                                                      |                                   | 0.0                                                      | 0.0                                                      | 0.0                                                      |
| Valoare Ajustata (Euro / m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                            |                                   | 1,007.6                                                  | 1,068.8                                                  | 907.3                                                    |
| <b>I.IV. Condiții de Finantare (comparabila este...)</b>                                                                                                                                                             | la piata                          | la piata                                                 | la piata                                                 | la piata                                                 |
| Un imobil poate fi achizitionat cu imprumut bancar sau din resurse proprii. In cazul unui imprumut bancar se presupune ca exista o usurinta mai mare in achizitionarea imobilului decat in cazul finantarii proprii. |                                   |                                                          |                                                          |                                                          |
| Ajustare (%)                                                                                                                                                                                                         |                                   | 0%                                                       | 0%                                                       | 0%                                                       |
| Ajustare (abs.)                                                                                                                                                                                                      |                                   | 0.0                                                      | 0.0                                                      | 0.0                                                      |
| Valoare Ajustata (Euro / m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                            |                                   | 1,007.6                                                  | 1,068.8                                                  | 907.3                                                    |
| <b>I.V. Condiții de Vanzare (comparabila este...)</b>                                                                                                                                                                | normale                           | normale                                                  | normale                                                  | normale                                                  |
| Condițiile de vânzare se refera la condițiile in care s-a vandut sau se vinde proprietatea. Acestea pot fi normale sau fortate de vreo împrejurare (ex. vanzare fortata)                                             |                                   |                                                          |                                                          |                                                          |
| Ajustare (%)                                                                                                                                                                                                         |                                   | 0%                                                       | 0%                                                       | 0%                                                       |
| Ajustare (abs.)                                                                                                                                                                                                      |                                   | 0.0                                                      | 0.0                                                      | 0.0                                                      |
| Valoare Ajustata (Euro / m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                            |                                   | 1,007.6                                                  | 1,068.8                                                  | 907.3                                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                            |                           |                         |                         |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>I.VI. Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare (comparabila este...)</b>                                                                                                                                                                              | nu                        | nu                      | nu                      | nu                      |
| Un imobil poate necesita cheltuieli de conformare la cerinte legale, care pot sa cada in sarcina cumparatorului                                                                                                                                            |                           |                         |                         |                         |
| Ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                               |                           | 0%                      | 0%                      | 0%                      |
| Ajustare (abs.)                                                                                                                                                                                                                                            |                           | 0.0                     | 0.0                     | 0.0                     |
| Valoare Ajustata (Euro / m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                  |                           | 1,007.6                 | 1,068.8                 | 907.3                   |
| <b>II. CARACTERISTICI PARTICULARE</b>                                                                                                                                                                                                                      |                           |                         |                         |                         |
| Toate caracteristicile care pot diferentia doua imobile – localizare, acces, front, forma, raportul laturilor, CMBU si urbanism, vecinatati, expunere, vedere, traficul si poluarea in zona de amplasare, restrictii legale, utilitati).                   |                           |                         |                         |                         |
| <b>II.I. Localizare / pozitie (comparabila este...)</b>                                                                                                                                                                                                    | Plan I                    | Plan I                  | Plan I                  | Plan I                  |
| Localizarea se refera la pozitia geografica a imobilului. Aceasta nu poate fi decat unica, neexistand doua imobile identice din punct de vedere al localizarii                                                                                             |                           |                         |                         |                         |
| Ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                               |                           | 0%                      | 0%                      | 0%                      |
| Ajustare (abs.)                                                                                                                                                                                                                                            |                           | 0.0                     | 0.0                     | 0.0                     |
| Valoare Ajustata (Euro / m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                  |                           | 1,007.6                 | 1,068.8                 | 907.3                   |
| Valoare Ajustata (Euro)                                                                                                                                                                                                                                    |                           | 665,000                 | 342,000                 | 807,500                 |
| <b>II.II. Suprafata (mp)</b>                                                                                                                                                                                                                               | <b>769</b>                | 660                     | 320                     | 890                     |
| Imobilele cu suprafata mai mare sint mai greu vandabile, in contrast cu cele de suprafata mai mica, mai usor vandabile. Ajustare (+) imobilele cu suprafata mai mare, respectiv (-) imobilele cu suprafata mai mica, cu marjele corespunzatoare analizelor |                           |                         |                         |                         |
| Ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                               |                           | 0.0%                    | -10.0%                  | 0.0%                    |
| Ajustare (abs.)                                                                                                                                                                                                                                            |                           | 0.00                    | -106.88                 | 0.00                    |
| <b>II.III. Acces (comparabila este...)</b>                                                                                                                                                                                                                 | din drum public           | similar                 | similar                 | similar                 |
| Ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                               |                           | 0%                      | 0%                      | 0%                      |
| Ajustare (abs.)                                                                                                                                                                                                                                            |                           | 0.0                     | 0.0                     | 0.0                     |
| <b>II.IV. Front (m) / forma (comparabila este...)</b>                                                                                                                                                                                                      | 20 m / forma rectangulara | 18 m forma rectangulara | 20 m forma rectangulara | 30 m forma rectangulara |
| Raportul laturilor                                                                                                                                                                                                                                         | 0.79                      | 0.90                    | 0.81                    | 0.77                    |
| Ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                               |                           | 0%                      | 0%                      | -5%                     |
| Ajustare (abs.)                                                                                                                                                                                                                                            |                           | 0.00                    | 0.00                    | -45.37                  |
| <b>II.V. Cea Mai Buna Utilizare / Urbanism (comparabila este...)</b>                                                                                                                                                                                       | CC                        | rezidential (CC)        | rezidential (CC)        | rezidential (CC)        |
| Ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                               |                           | 0%                      | 0%                      | 0%                      |
| Ajustare (abs.)                                                                                                                                                                                                                                            |                           | 0.0                     | 0.0                     | 0.0                     |
| <b>II.VI. Topografia zonei (comparabila este...)</b>                                                                                                                                                                                                       | plana                     | plana                   | plana                   | plana                   |
| Ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                               |                           | 0%                      | 0%                      | 0%                      |
| Ajustare (abs.)                                                                                                                                                                                                                                            |                           | 0.0                     | 0.0                     | 0.0                     |
| <b>II.VII. Traficul in zona / poluare (comparabila este...)</b>                                                                                                                                                                                            | mediu                     | similar                 | similar                 | similar                 |
| Ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                               |                           | 0%                      | 0%                      | 0%                      |
| Ajustare (abs.)                                                                                                                                                                                                                                            |                           | 0.0                     | 0.0                     | 0.0                     |
| <b>II.VIII. Restrictii legale (comparabila este...)</b>                                                                                                                                                                                                    | nu                        | nu se cunosc            | nu se cunosc            | nu se cunosc            |
| Ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                               |                           | 0%                      | 0%                      | 0%                      |
| Ajustare (abs.)                                                                                                                                                                                                                                            |                           | 0.0                     | 0.0                     | 0.0                     |
| <b>II.IX. Constructii pe teren (comparabila este...)</b>                                                                                                                                                                                                   | Nu                        | 0 mp                    | 0 mp                    | 0 mp                    |
| Ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                               |                           | 0%                      | 0%                      | 0%                      |
| Ajustare (Euro/mp)                                                                                                                                                                                                                                         | 50 E/mp                   | 0.0                     | 0.0                     | 0.0                     |
| Ajustare (Euro)                                                                                                                                                                                                                                            |                           | 0                       | 0                       | 0                       |
| <b>II.X. Utilitati disponibile (comparabila este...)</b>                                                                                                                                                                                                   | E                         | E+G                     | E+G                     | E+G                     |
| Cost - apa (Euro/mp teren)                                                                                                                                                                                                                                 | 0.50                      | 0.0 €                   | 0.0 €                   | 0.0 €                   |
| Cost - canalizare (Euro/mp teren)                                                                                                                                                                                                                          | 0.50                      | 0.0 €                   | 0.0 €                   | 0.0 €                   |
| Cost - gaz (Euro/mp teren)                                                                                                                                                                                                                                 | 1.50                      | 0.0 €                   | 0.0 €                   | 0.0 €                   |
| Cost - electricitate (Euro/mp teren)                                                                                                                                                                                                                       | 1.00                      | 0.0 €                   | 0.0 €                   | 0.0 €                   |
| Ajustare (Euro/mp)                                                                                                                                                                                                                                         |                           | 0.0 €                   | 0.0 €                   | 0.0 €                   |

| <b>II.XI. Caracteristici economice<br/>(comparabila este...)</b>   | POT 70 CUT 3       | POT 70 CUT 3 | POT 50 CUT 2.4 | POT 60 CUT 2.5 |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------|----------------|----------------|
| Ajustare (%)                                                       |                    | 0%           | 0%             | 0%             |
| Ajustare (abs.)                                                    |                    | 0.0          | 0.0            | 0.0            |
| <b>II.XII. Componente non-imobiliare<br/>(comparabila este...)</b> | nu                 | nu           | nu             | nu             |
| Ajustare (%)                                                       |                    | 0%           | 0%             | 0%             |
| Ajustare (abs.)                                                    |                    | 0.0          | 0.0            | 0.0            |
| <b>II.XIII. Vedere/vecinatati<br/>(comparabila este...)</b>        | zona in dezvoltare | similar      | similar        | similar        |
| Ajustare (%)                                                       |                    | 0%           | 0%             | 0%             |
| Ajustare (abs.)                                                    |                    | 0.0          | 0.0            | 0.0            |
|                                                                    |                    |              |                |                |
| Total Ajustare Neta (Euro/mp)                                      |                    | 0.0          | -106.9         | -45.4          |
| Total Ajustare Neta (%)                                            |                    | 0.0%         | -10.0%         | -5.0%          |
|                                                                    |                    |              |                |                |
| Total Ajustare Bruta (Euro/mp)                                     |                    | 0.0          | 106.9          | 45.4           |
| Total Ajustare Bruta (%)                                           |                    | 0.0%         | 10.0%          | 5.0%           |
|                                                                    |                    |              |                |                |
| Valoare Ajustata Euro / mp                                         |                    | <b>1,008</b> | <b>962</b>     | <b>862</b>     |

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| <b>EUR / m<sup>2</sup>:</b> | <b>1,008</b> |
|-----------------------------|--------------|

**Rezultat****Teren intravilan CC - Lot 2****769 mp x****1,008 E/mp =****774,830 €****4,062,434 lei**

## ANEXA 5 – informatii de piata (comparabile)

Adaugă anunț

Mihai Andrei Petrisor

Vânzare > Terenuri construcții > București > Ultracentral > Știrbei Vodă > Știrbei Vodă-Parcul Operei-Cotroceni

Știrbei Voda-Parcul Operei-Cotroceni

Știrbei Vodă, București - Vezi Hartă

700.000 €

1.080.61 € / mp

Rate de la 16.429 RON/lună simulatează credit

Partener Imobiliar.ro Finance

Madalin Datu

Consultant imobiliar

★★★★★ 4.78 (4 review-uri)

Imobiliar Expert Grup PRO

0752306061

0764492336

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp

Facebook

Messenger

Copiază

Raportează anunț

Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările

Sup. teren: 660 mp

Tip: Construcții

Descriere teren

Imobiliar Expert Grup va propune spre vanzare un teren cu o suprafata de 660mp, deschidere de 18m, POT 70%, CUT 3.  
Pe teren se poate construi un bloc S+P+6E.  
terenul se afla in zona urbanistica CA2.

Electricitate   Apă   Canalizare

Detalii teren

ID anunț: XAKEI30DM 71112440 Actualizat în: 26 Februarie 2026

|                    |            |                |        |
|--------------------|------------|----------------|--------|
| Clasificare teren: | Intravilan | Front stradal: | 18.0 m |
|--------------------|------------|----------------|--------|

Utilități

| Amenajare străzi | Comision                       |
|------------------|--------------------------------|
| Iluminat stradal | Mijloace de transport in comun |
| Asfaltate        | standard                       |

Vecinătăți:

Cotroceni, Splaiul Unirii, Regina Elisabeta

Disponibilitate proprietate:

Imediat

Puncte de interes

Mijloace transport

Acces Stația Eroilor (M3).

Stații metrou

aprox. 20 m

statia RATB Eroilor: 69, 96

Stații troleibuz

aprox. 40 m

Statie autobuz

aprox. 110 m

Mircea Vulcanescu

Stații tramvai

aprox. 1024 m

**<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ultracentral-stirbei-voda-660mp-71112440>**

**360.000 €**

Grozăvești, București - [Vezi Hartă](#)

1,125,00 € / mp

Rate de la 8.449 RON/lună  simulează credit

Sup. teren:

320 mp

**Tip:**

Construcții

● **Vezi Hartă**

**Allegro Real Estate**  
Admin  
Allegro Real Estate (PRO)

**0730386415**  
Apelează acum

Trimitte mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:



 [Raportează anunț](#)



Activează notificările  
pentru a fi la curent cu cele mai  
noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările

Teren inscris in PUZ Coordonator Sector 6  
Subzona CB1 - Subzona servicii publice dispersate I in afara zonei protejate  
320 mp  
CUT 2.4  
POT 50%  
P+6  
Zona Fiscala A

Electricitate    Apă    Gaz    Canalizare

ID anunt: **XFO51300C**  **271674993**  Actualizat in: 23 Ianuarie 2026

Clasificare teren: Intravilan

**Amenajare străzi**      **Alte caracteristici**

Iluminat stradal      Mijloace de transport în comun      Acces auto      La șosea

Asfaltate

### Comision

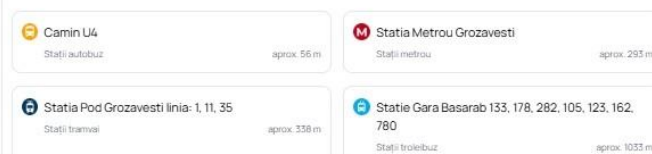
standard

Disponibilitate proprietate:

Imediat

### Puncte de interes

## Mijloace transport

[Vezi toate optiunile](#)

29



BUCUREȘTI, Str. Molîre Nr. 6-8, Sector 1  
Cod postal 011964  
Nr. Reg. Com. J40/234/05.02.1997  
C.U.I. 2351555  
Atribut fiscal RO

# A.P.P.S.

Tel: 40-21-208 07 68 Fax: 40-21-208 04 00  
40-21-208 04 07 40-21-208 04 01  
40-21-208 04 08 40-21-208 04 02  
40-21-208 04 09 40-21-208 04 03  
e-mail: contact@apos.ro

## R.A. - ADMINISTRAȚIA PATRIMONIULUI PROTOCOLULUI DE STAT

Către

PRIMĂRIA SECTORULUI 6

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

Serviciul Cadastru, Fond Funciar și Patrimoniu

Calea Plevnei nr.147-149, Sector 6, București

IESIRE  
Nr. 5371 Data 20.04.2026

Urmare adresei dumneavoastră nr. 60228/21.04.2026 înregistrată la R.A. A.P.P.S. cu nr. 5371/24.04.2026 prin care solicitați regiei să întreprindă demersurile necesare pentru evaluarea imobilelor situate în Splaiul Independenței nr.202, sector 6, identificat cadastral 235902, respectiv 246390, așa cum am comunicat și prin adresele nr. 463/30.01.2024 și nr. 19359/10.01.2024, este necesar ca PRIMĂRIA SECTORULUI 6 să dobândească calitatea de proprietar al cotei părți din fiecare imobil mai sus indicat, colț parte deținută de către Asociația Patronată de Cadastru Geodezie și Cartografie, pentru a putea fi aplicabile prevederile art. 6 (3) din ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 101 din 25 noiembrie 2011 *privind reglementarea condițiilor pentru vânzarea unor imobile, proprietate privată a statului, aflate în administrarea Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", a imobilelor proprietatea Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", pentru reglementarea situației juridice a unor imobile, pentru reglementarea cheltuielilor de cazare în unele situații speciale, precum și pentru modificarea unor acte normative*"), cu modificările și completările ulterioare, respectiv:

**"Cota-parte din imobilul - construcție și/sau teren - care nu poate fi exploatată individual, cu excepția celor care sunt proprietate publică a statului, poate fi vândută pentru întregirea proprietății către coproprietar, la cererea acestuia, cu aprobarea Secretariatului General al Guvernului."**

Ulterior dobândirii calității de coproprietar al terenurilor în suprafața de 956 mp având nr. cadastral 235902 înscris în CF nr 235902 și, respectiv, în suprafață de 769 mp având nr. cadastral 246390 înscris în CF nr. 246390, situate în Splaiul Independenței nr. 202A, sector 6, București urmează să vă adresați regiei cu o cerere întemeiată pe dispozițiile Ordonanței de urgență a Guvernului nr.101/2011 cu modificările și completările ulterioare, pentru a putea fi demarate procedurile necesare către Consiliul de Administrație al RA APPS privind aprobarea înstrăinării imobilului precum și pentru stabilirea condițiilor în care se va realiza această tranzacție, cu aprobarea Secretariatului General al Guvernului, în calitate de minister de resort.

Mențorăm că la data prezentei nu putem da curs solicitării dumneavoastră, având în vedere că PRIMĂRIA SECTORULUI 6 nu a făcut dovada că este coproprietara imobilelor mai sus indicate.

Cu stimă,



**From:** Primaria Sector 6 <prim6@primarie6.ro>  
**Sent:** 30/04/2026 8:49 AM  
**To:** ddragu@primarie6.ro  
**Subject:** FW: RASPUNS R.A.-A.A.P.S.  
**Attachments:** 5371.pdf

-----Original Message-----

From: BM <contact@apps.ro>  
Sent: Thursday, April 30, 2026 8:45 AM  
To: Primaria Sector 6 <prim6@primarie6.ro>  
Subject: Re: RASPUNS R.A.-A.A.P.S.

Buna ziua,

transmitem atasamentul.

Cu stima.

On 4/30/2026 8:19 AM, Primaria Sector 6 wrote:

> Vă rugăm să transmiteți și atașamentul.

>

> Toate cele bune,

> Primăria Sectorului 6

> Serviciul Registratură și Relații cu Publicul

>

> <https://primarie6.ro>

>

>

>

>

> -----Original Message-----

> From: BM <contact@apps.ro>

> Sent: Wednesday, April 29, 2026 8:32 AM

> To: prim6@primarie6.ro

> Subject: RASPUNS R.A.-A.A.P.S.

>

> Buna ziua,

>

> va trimitem atasat raspunsul la solicitarea dumneavoastra.

>

> Cu stima

>

>



## **ASOCIAȚIA PATRONALĂ DIN CADASTRU, GEODEZIE ȘI CARTOGRAFIE**

Splaiul Independenței 202A, etaj 5, camera 23

060022 București S.3

Tel. 021.402.89.18, 021.323.48.96

Fax 021.321.62.82, 021.302.89.18

Email office@apcgc.ro, web-site www.apcgc.ro

Nr. 130 din 21.11.2023

Către

### **Primăria Sectorului 6**

În atenția: **Domnului Primar Ciprian CIUCU**

Referitor la: Adresa nr.42562 din 12.09.2023 prin care Primăria Sectorului 6 comunică intenția de a achiziționa cota parte pe care APCGC o deține din imobilul situat în Splaiul Independenței nr. 202, sector 6, București, în suprafață totală de 956 mp, identificat cu numărul cadastral 235902

**Stimate Domnule Primar,**

Consiliul Director al Asociației Patronale din Cadastru, Geodezie și Cartografie (APCGC) a analizat oferta Primăriei Sectorului 6 transmisă nouă prin adresa dumneavoastră nr.42562 din 12.09.2023 și a decis să vă aducem la cunoștință următoarele:

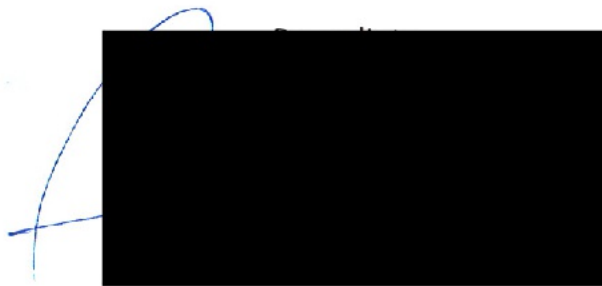
1. APCGC deține o cotă parte din terenul în arie totală de 9608,79mp aferent imobilului situat în Splaiul Independenței 202, Sector 6, București. Această cotă parte din teren a fost dobândită de noi ca urmare a contractului de vânzare-cumpărare prin care Regia autonomă "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat" (RA-APPS) cedează către APCGC, contra cost, în exclusivitate – două birouri în suprafață construită totală de 51,67 mp și în indiviziune cu RA-APPS – mai multe suprafețe construite din parter și etajele 1...5. Cota indiviză, calculată conform Legii ca raport între suprafața construită vândută în exclusivitate și suprafața construită totală a imobilului este 0,334%. Din suprafața totală a imobilului (teren – 9608,79 mp), conform cotei menționate, APCGC deține în indiviză 32,13 mp.

2. APCGC este de acord cu cedarea către Primăria Sectorului 6, contra cost, a cotei sale parte din terenul în suprafață totală de 956 mp, identificat cu numărul cadastral 235902 dezmembrat din întregul în suprafață de 9608,79 mp aferent imobilului situat în Splaiul Independenței nr. 202.

Urmează ca după realizarea tranzacției respective și a înregistrării corespunzătoare în Sistemul Integrat de Cadastru și Carte funciară, suprafața de teren deținută în indiviză de APCGC să fie diminuată corespunzător suprafeței totale a imobilului rămasă după dezmembrare, calculată pentru cota indiviză stabilită inițial, respectiv 0,334%.

Sperăm că cele arătate mai sus corespund solicitării dumneavoastră vă asigurăm de întreaga noastră disponibilitate pentru realizarea tranzacției respectiv în cele mai bune condiții.

Cu deosebită considerație,





## Consiliul General al Municipiului București

### HOTĂRÂRE

privind împuternicirea Sectorului 6 al Municipiului București să achiziționeze, în numele și pentru Municipiul București, imobilele-terenuri situate în Splaiul Independenței, Sector 6, identificate cu numerele cadastrale 235902 și 246390, în vederea dezvoltării infrastructurii rutiere și pietonale din zonă

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului General al Municipiului București nr. 54633/29.03.2024 și raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu nr. 38479/29.03.2024;

Văzând avizul Comisiei de patrimoniu nr. 43/01.04.2024, avizul Comisiei de transport și mobilitate urbană nr. 16/02.04.2024 și avizul Comisiei juridice și de disciplină nr. 122/02.04.2024 din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Luând în considerare:

- Hotărârea Consiliului Local Sector 6 nr. 43/29.02.2024 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de a împuternici Sectorul 6 al Municipiului București să achiziționeze pentru și în numele Municipiului București imobilele (terenuri) identificate cu numerele cadastrale 235902, respectiv 246390, situate în Splaiul Independenței nr. 202, sector 6;

- adresa Asociației Patronale din Cadastru, Geodezie și Cartografie nr. 130/21.11.2023 înregistrată la Sectorul 6 al Municipiului București sub nr. 56585/24.11.2023;

- adresa Asociației Patronale din Cadastru, Geodezie și Cartografie nr. 153/15.02.2024 înregistrată la Sectorul 6 al Municipiului București sub nr. 10993/15.02.2024 privind exprimarea acordului cu privire la înstrăinarea către Sectorul 6 al Municipiului București a cotei-părți din imobilele identificate cu numerele cadastrale 235902, respectiv 246390, situate în splaiul Independenței nr. 202, sector 6;

- adresa R.A. Administrația Protocolului de Stat nr. 19359/10.01.2024 înregistrată la Sectorul 6 al Municipiului București sub nr. 3285/17.01.2024 privind demararea procedurilor necesare pentru aprobarea înstrăinării către Sectorul 6 al Municipiului București a cotei-părți deținute către R.A. A.P.P.S din imobilul identificat cu numărul cadastral 235902, situat în Splaiul Independenței nr. 202, sector 6, precum și pentru stabilirea condițiilor în care se va realiza această tranzacție;

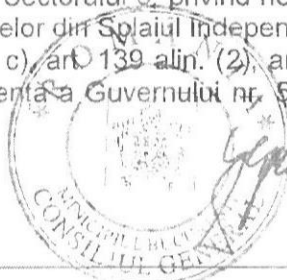
- adresa R.A. Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat nr. 463/30.01.2024 înregistrată la Sectorul 6 al Municipiului București sub nr. 7502/02.02.2024 privind demararea procedurilor necesare pentru aprobarea înstrăinării către Sectorul 6 al Municipiului București, a cotei-părți deținute de către R.A. A.P.P.S. din imobilul identificat cu numărul cadastral 246390, situat în splaiul Independenței nr. 202, sector 6, precum și pentru stabilirea condițiilor în care se va realiza această tranzacție;

- adresa Direcției Generale Urbanism și Amenajare Teritoriu nr. 44765/26.03.2024 privind încadrarea urbanistică a celor două terenuri;

- adresa nr. 21461/27.03.2024 a Direcției Generale Arhitect Șef și Planificare Teritorială din cadrul Primăriei Sectorului 6;

- adresa nr. 21442/26.03.2024, emisă de Primăria Sectorului 6, privind necesitatea extinderii și modernizării infrastructurii auto și pietonale aferente imobilelor din Splaiul Independenței, sector 6.

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (2), art. 166 alin. (2) lit. g), alin. (3), art. 298 lit. b) și art. 299 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;



**CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
**HOTĂRĂȘTE:**

Art.1 (1) Se împuternicește Sectorul 6 al Municipiului București să achiziționeze, în numele și pentru Municipiul București, imobilele-terenuri situate în Splaiul Independenței, Sector 6, identificate cu numerele cadastrale 235902 și 246390, în vederea dezvoltării infrastructurii rutiere și pietonale din zonă.

(2) Imobilele de la art. 1 alin. (1) se identifică conform extraselor de carte funciară, anexă care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Imobilele – terenuri achiziționate, menționate la art. 1, se declară ca bunuri ce aparțin domeniului public al Municipiului București și vor fi administrate de către Sectorul 6 al Municipiului București.

Art.3 Ulterior achiziționării bunurilor menționate la art. 1 vor fi inventariate de către administrator.

Art.4 Sumele necesare în vederea achiziționării imobilelor – terenuri menționate la art. 1, precum și realizării lucrărilor de amenajare se vor achita integral din bugetul local al Sectorului 6 al Municipiului București.

Art.5 Schimbarea destinației imobilelor – terenuri menționate la art. 1, duce la revocarea dreptului de administrare.

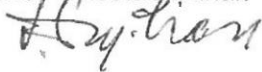
Art.6 Operațiunile de publicitate imobiliară privind înscrierea dreptului de proprietate a Municipiului București și a dreptului de administrare a Sectorului 6 al Municipiului București, asupra imobilelor – terenuri prevăzute la art. 1, se vor face prin grija Sectorului 6 al Municipiului București, acesta având obligația ca în termen de 15 zile să comunice Consiliului General al Municipiului București documentele emise de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București.

Art.7 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și Sectorul 6 al Municipiului București vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința extraordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de 08.04.2024.

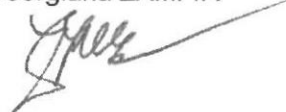
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Valeriu Nicolae Suhan



SECRETAR GENERAL  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Georgiana ZAMFIR



București, 08.04.2024  
Nr. 125



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 6

**CARTE FUNCİARĂ NR. 235902**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 235902 Bucuresti Sectorul 6

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc, Bucuresti Sectorul 6, Splaiul Independentei, Nr. 202A, Jud. Bucuresti

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                                                                                                           |
|---------|------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1      | 235902                       | 956             | Teren împrejmuit;<br>LOT 2_Teren împrejmuit cu gard de metal intre punctele 16-17-18-19, 1-2 si neimprejmuit pe restul laturilor |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>2204 / 15/01/2020</b>                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| Act Notarial nr. 62, din 14/01/2020 emis de IONESCU CRISTI STEFANIA; Act Administrativ nr. 48669, din 14/06/2019 emis de OCPIB SERVICIUL CADASTRU; |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| B1                                                                                                                                                 | Se infiinteaza cartea funciara 235902 a imobilului cu numarul cadastral 235902/Bucuresti Sectorul 6, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 208271 inregistrat in cartea funciara 208271;                                                                                                                                                                                                                     | A1        |
| Hotarare nr. 60 / 2005 emis de GUVERNUL ROMANIEI;                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| B2                                                                                                                                                 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin DEZMEMBRARE, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1<br>1) <b>STATUL ROMAN PRIN ADMINISTRATOR RAPPS - SAIFI</b><br>2) <b>APCGC, CIF:8693298</b><br>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 208271/Bucuresti Sectorul 6, inregistrata prin incheierea nr. 124990 din 27/01/2011;                                                                                                        | A1        |
| Act Administrativ nr. 15322, din 25/02/2019 emis de BCPI SECTOR 6;                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| B3                                                                                                                                                 | Se noteaza actualizarea informatiilor tehnice asupra imobilului , cu privire la repositiionarea imobilului, in conformitate cu disp. art. 23, lit. (j) din Legea 7/1996 republicata si ale art.95 din Regulamentul de organizare si functionare a BCPI-urilor aprobat prin ORD al ANCP nr. 700/2014<br>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 208271/Bucuresti Sectorul 6, inregistrata prin incheierea nr. 42168 din 24/05/2019; | A1        |
| Act Administrativ nr. 48669, din 14/06/2019 emis de OCPIB;                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| B4                                                                                                                                                 | Se noteaza referatul de admitere a dezmembrarii imobilului in 2 loturi<br>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 208271/Bucuresti Sectorul 6, inregistrata prin incheierea nr. 51489 din 26/06/2019;                                                                                                                                                                                                                              | A1        |

**C. Partea III. SARCINI**

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Referințe |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>2204 / 15/01/2020</b>                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |
| Contract Locatiune nr. 26, din 11/01/2010 emis de RA APPS SI AGENTIA NATIONALA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA; |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |
| C1                                                                                                                    | <del>NOTARE, drept de INCHIRIERE</del> Notare inchiriere pana la data de 31.12.2011, asupra suprafetei locative totale de 2.914,97 mp, din care suprafata exclusiva de 1.794,05 mp si suprafata folosita in comun de 1.120,92 mp<br>1) <b>AGENTIA NATIONALA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA</b><br>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 208271/Bucuresti Sectorul 6, inregistrata prin incheierea nr. 467828 din 07/11/2011; | A1        |
| Act Administrativ nr. 48669, din 14/06/2019 emis de ocpi s6;                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |

Anexa la Hrașd

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Referințe    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <p>C2 Se notează faptul că imobilul identificat cadastral cu IE 235902, ce provine din dezmembrarea imobilului cu IE 208271, reprezintă cale de acces în favoarea imobilului proprietatea SC Orhideea Development SRL, situat în București strada Splaiul Independenței nr. 202M, sector 6, așa cum rezultă din adresa nr. 2793/19.03.2019 emisă de Administrația Patrimoniului Protocolului de Sta RA.</p> <p>OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 208271/București Sectorul 6, înscrisă prin încheierea nr. 83846 din 24/09/2019;</p> | <p>A1 m.</p> |



Neutilizabil în circuitul civil



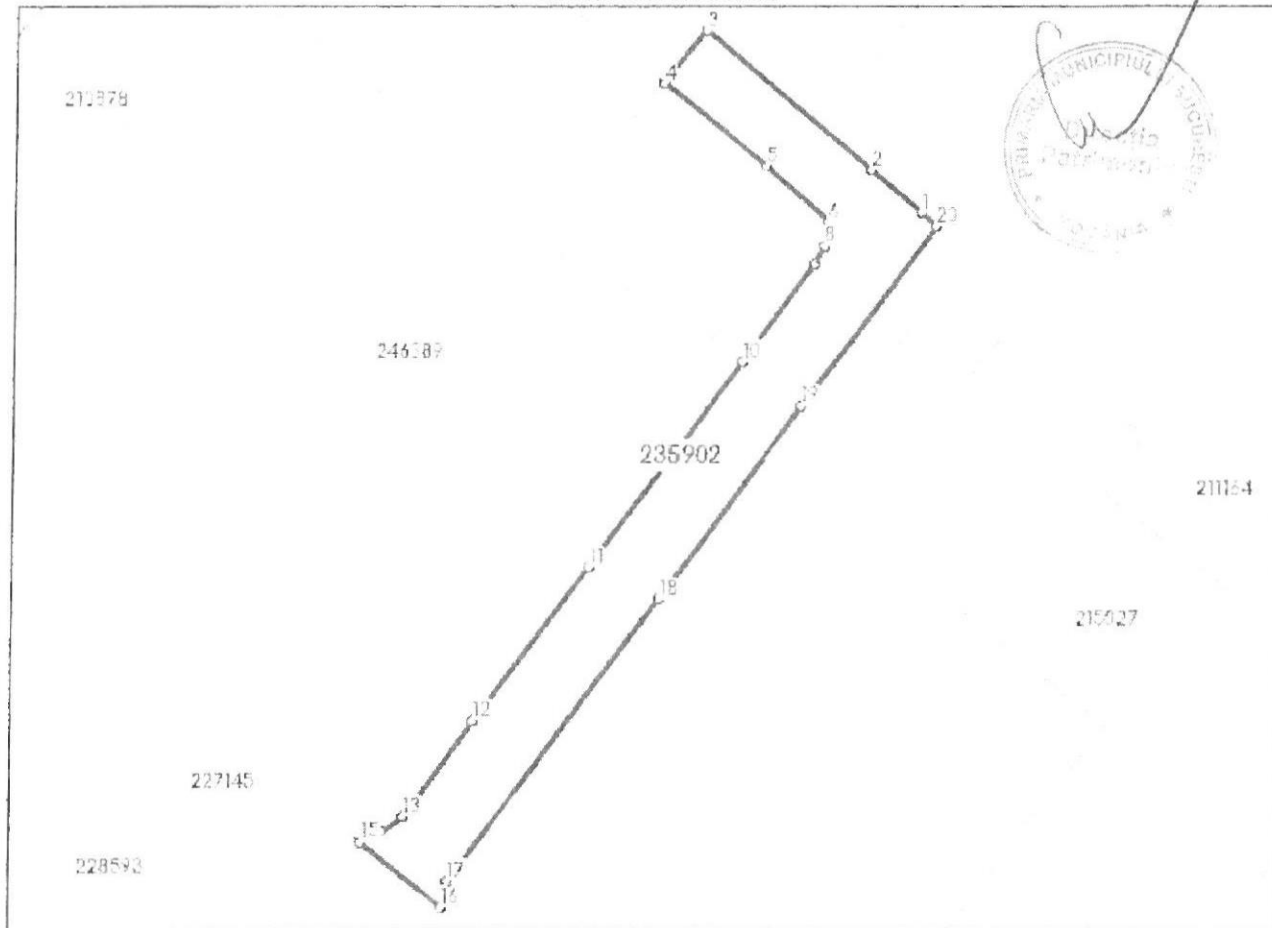
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe                                                                                      |
|--------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 235902       | 956             | LOT 2_Teren împrejmuit cu gard de metal între punctele 16-17-18-19, 1-2 și neimprejmuit pe restul laturilor |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorile folosință | Intra-vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|----------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curți constructii    | DA          | 956            | -     | -       | -        |                        |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 7.307               |
| 2             | 3             | 24.107              |
| 3             | 4             | 7.37                |
| 4             | 5             | 14.669              |
| 5             | 6             | 9.275               |
| 6             | 7             | 1.314               |



| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(m) |
|------------------|------------------|------------------------|
| 7                | 8                | 1.398                  |
| 8                | 9                | 2.252                  |
| 9                | 10               | 13.312                 |
| 10               | 11               | 27.895                 |
| 11               | 12               | 21.005                 |
| 12               | 13               | 12.978                 |
| 13               | 14               | 2.818                  |
| 14               | 15               | 2.617                  |
| 15               | 16               | 11.437                 |
| 16               | 17               | 2.952                  |
| 17               | 18               | 38.277                 |
| 18               | 19               | 26.253                 |
| 19               | 20               | 24.774                 |
| 20               | 1                | 2.327                  |

\*\* 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.





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 6

**CARTE FUNCİARĂ NR. 246390**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 246390 București Sectorul 6

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. București Sectorul 6, Splaiul Independenței, Nr. 202A, Jud. București

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                                      |
|---------|------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------|
| A1      | 246390                       | 769             | Teren neîmprejmuit;<br>LOT 2. Teren intravilan neîmprejmuit |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>124178 / 13/12/2023</b>                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |
| Act Notarial nr. 4492, din 13/12/2023 emis de Marina Sergiu Sorin;                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |
| B1                                                                                                                                                 | Se înființează cartea funciara 246390 a imobilului cu numărul cadastral 246390 / UAT București Sectorul 6, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 235901 înscris în cartea funciara 235901;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | A1        |
| Act Notarial nr. 62, din 14/01/2020 emis de IONESCU CRISTI STEFANIA; Act Administrativ nr. 48669, din 14/06/2019 emis de OCPIB SERVICIUL CADASTRU; |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |
| B2                                                                                                                                                 | Se înființează cartea funciara 235901 a imobilului cu numărul cadastral 235901/București Sectorul 6, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 208271 înscris în cartea funciara 208271;<br>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 235901/București Sectorul 6, înscrisa prin încheierea nr. 2204 din 15/01/2020;                                                                                                                                                                                                     | A1        |
| Hotarare nr. 60 / 2005 emis de GUVERNUL ROMANIEI;                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |
| B3                                                                                                                                                 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin DEZMEMBRARE, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1<br>1) APCGC, CIF:8693298<br>2) STATUL ROMAN PRIN ADMINISTRATOR RAPPS - SAIFI<br>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 235901/București Sectorul 6, înscrisa prin încheierea nr. 2204 din 15/01/2020; pozitie transcrisa din CF 208271/București Sectorul 6, înscrisa prin încheierea nr. 124990 din 27/01/2011;                                                                                                                     | A1        |
| Act Administrativ nr. 15322, din 25/02/2019 emis de BCPI SECTOR 6;                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |
| B4                                                                                                                                                 | Se noteaza actualizarea informatiilor tehnice asupra imobilului, cu privire la repositionarea imobilului, in conformitate cu disp. art. 23, lit. (j) din Legea 7/1996 republicata si ale art.95 din Regulamentul de organizare si functionare a BCPI-urilor aprobat prin ODG al ANCP nr. 700/2014<br>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 235901/București Sectorul 6, înscrisa prin încheierea nr. 2204 din 15/01/2020; pozitie transcrisa din CF 208271/București Sectorul 6, înscrisa prin încheierea nr. 124990 din 24/05/2019; | A1        |
| Act Administrativ nr. 48669, din 14/06/2019 emis de OCPIB;                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |
| B5                                                                                                                                                 | Se noteaza referatul de admitere a dezmembrării imobilului in 2 loturi<br>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 235901/București Sectorul 6, înscrisa prin încheierea nr. 2204 din 15/01/2020; pozitie transcrisa din CF 208271/București Sectorul 6, înscrisa prin încheierea nr. 51489 din 26/06/2019;                                                                                                                                                                                                                             | A1        |
| Act Administrativ nr. 87128, din 14/09/2023 emis de OCPI BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. 87128, din 14/09/2023 emis de propunere;                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |
| B6                                                                                                                                                 | se noteaza referatul emis de serviciul cadastru cu privire la dezmembrarea imobilului de la A1, in 2 loturi identificate cu nr. cadastrale 246389 (7890 mp) si 246390 (769 mp), in conformitate cu disp. art.23, lit.G din Legea nr.7/1996 republicata<br>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 235901/București Sectorul 6, înscrisa prin încheierea nr. 89067 din 20/09/2023;                                                                                                                                                      | A1        |

|                                                                                                    |                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe <i>teCG</i> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|

C. Partea III, SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini                                                                                                                                                                                                           | Referințe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>124178 / 13/12/2023</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Contract Locatiune nr. 26, din 11/01/2010 emis de RA APPS SI AGENTIA NATIONALA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA;                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| C1                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | NOTARE, drept de INCHIRIERE Notare inchiriere pana la data de 31.12.2011, asupra suprafetei locative totale de 2.914,97 mp, din care suprafata exclusiva de 1.794,05 mp si suprafata folosita in comun de 1.120,92 mp<br>A1                                                                                                                                                                               |
| 1) <b>AGENTIA NATIONALA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA</b><br>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 235901/Bucuresti Sectorul 6, inregistrata prin incheierea nr. 2204 din 15/01/2020; pozitie transcrisa din CF 208271/Bucuresti Sectorul 6, inregistrata prin incheierea nr. 467828 din 07/11/2011; |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Act Administrativ nr. 48669, din 14/06/2019 emis de ocpi s6;                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| C2                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Se noteaza faptul ca imobilul identificat cadastral cu IE 235902 , ce provine din dezmembrarea imobilului cu IE 208271, reprezinta cale de acces in favoarea imobilului proprietatea SC Orhideea Development SRL, situat in Bucuresti strada Splaiul Independentei nr. 202M, sector 6 , asa cum rezulta din adresa nr. 2793/19.03.2019 emisa de Administratia Patrimoniului Protocolului de Sta RA.<br>A1 |
| OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 235901/Bucuresti Sectorul 6, inregistrata prin incheierea nr. 2204 din 15/01/2020; pozitie transcrisa din CF 208271/Bucuresti Sectorul 6, inregistrata prin incheierea nr. 83846 din 24/09/2019;                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



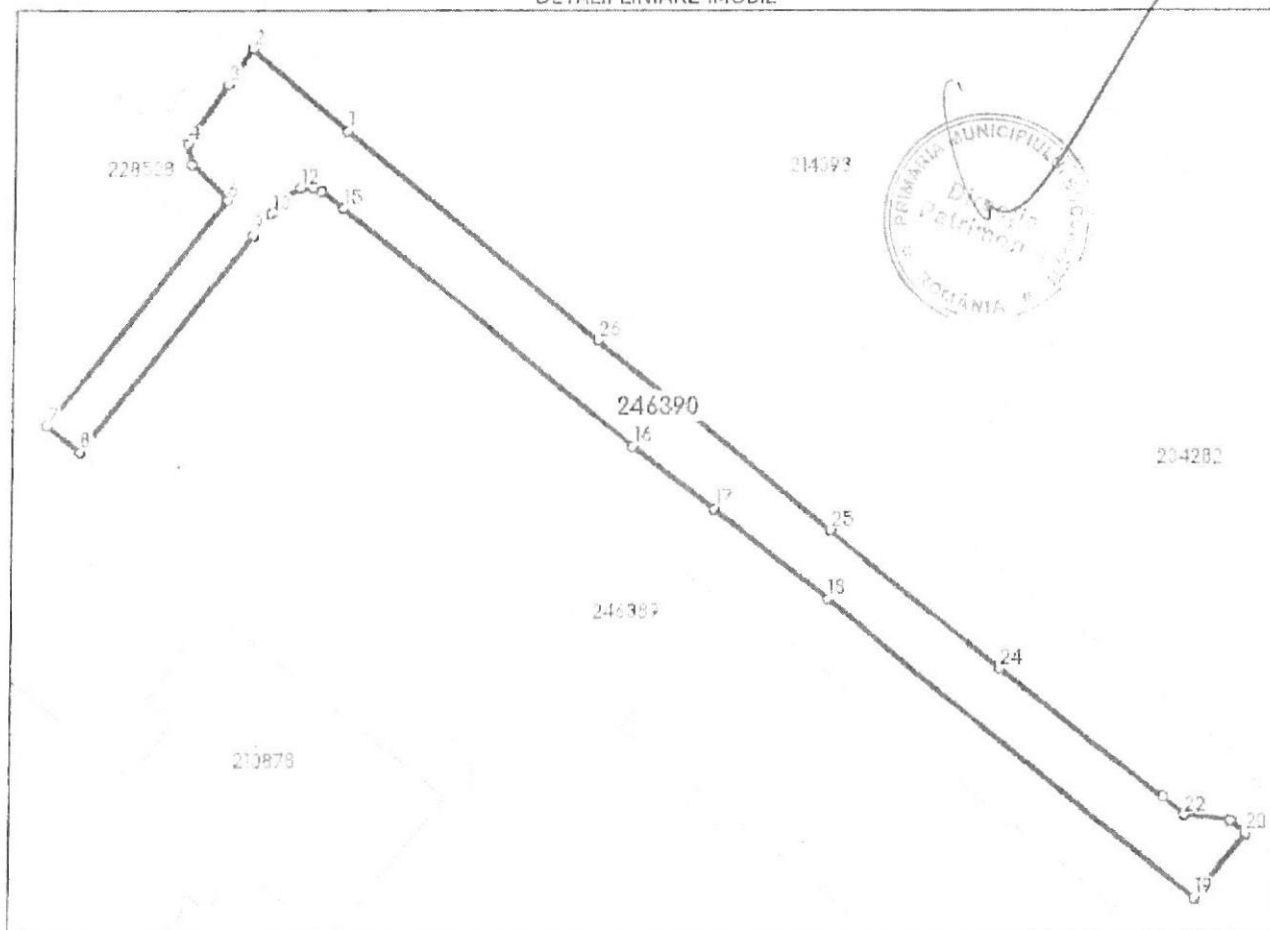
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe               |
|--------------|-----------------|--------------------------------------|
| 246390       | 769             | LOT 2. Teren intravilan neîmprejmuit |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intravilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curți construcții   | DA         | 769            | -     | -       | -        |                        |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 11.323              |
| 3             | 4             | 6.382               |
| 5             | 6             | 4.583               |
| 7             | 8             | 3.713               |
| 9             | 10            | 2.581               |
| 11            | 12            | 1.546               |

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 2             | 3             | 3.829               |
| 4             | 5             | 1.904               |
| 6             | 7             | 25.789              |
| 8             | 9             | 24.686              |
| 10            | 11            | 1.973               |
| 12            | 13            | 1.123               |



Anexa la HG nr. 103

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|---------------|---------------|---------------------|
| 13            | 14            | 0.796               | 14            | 15            | 2.563               |
| 15            | 16            | 33.934              | 16            | 17            | 9.11                |
| 17            | 18            | 13.272              | 18            | 19            | 42.801              |
| 19            | 20            | 7.37                | 20            | 21            | 1.804               |
| 21            | 22            | 4.141               | 22            | 23            | 2.521               |
| 23            | 24            | 18.72               | 24            | 25            | 19.86               |
| 25            | 26            | 27.225              | 26            | 1             | 29.63               |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



Neutilizabil în circuit civil



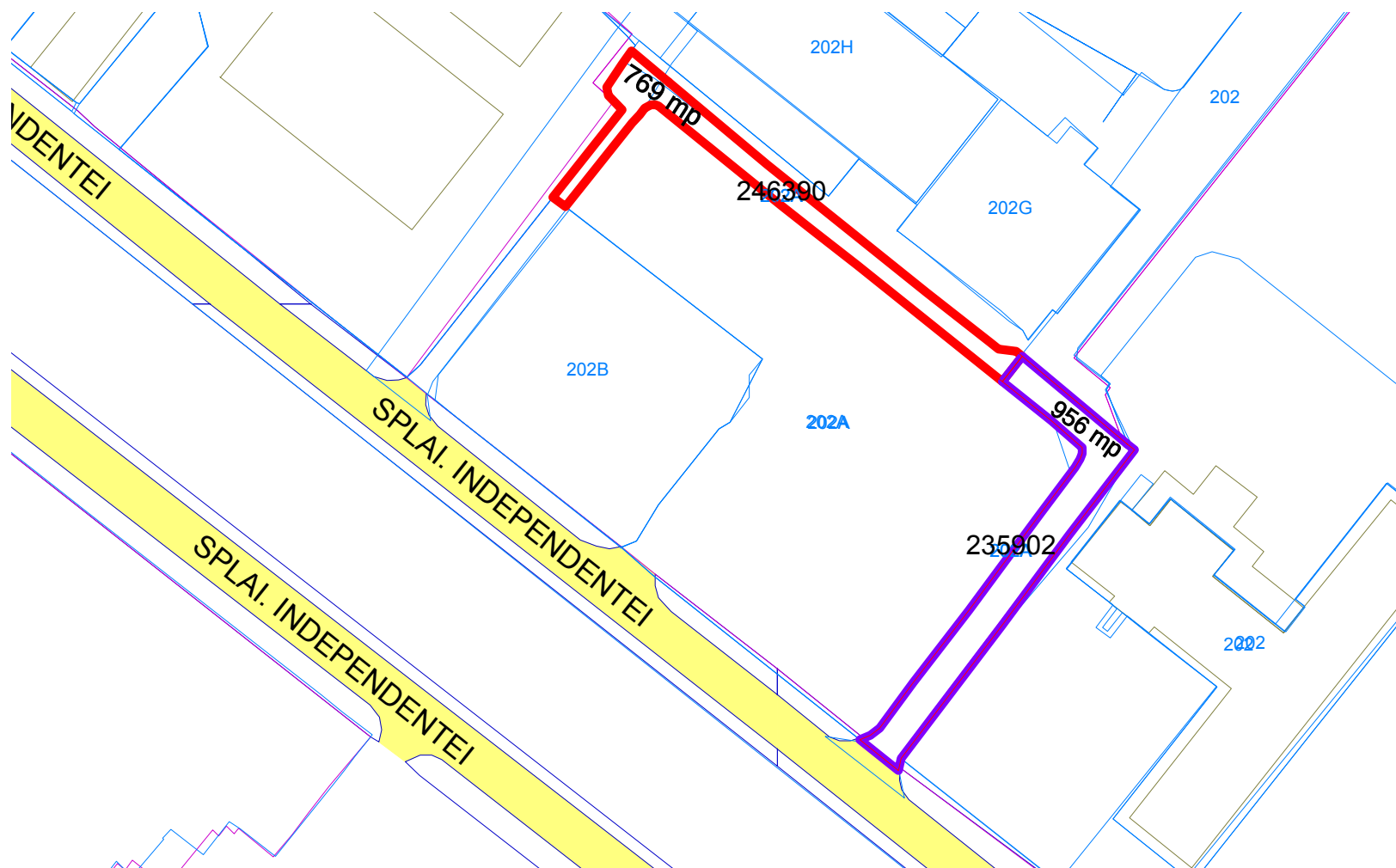
Handwritten notes at the top of the page, mostly illegible due to fading.

Palmaria secord G

Calva Plevnei no. 147-149

secord G

Buccuresti



Guvernul României

Hotărârea nr. 206/2026 pentru completarea anexei nr. 3 la Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 101/2011 privind reglementarea condițiilor pentru vânzarea unor imobile, proprietate privată a statului, aflate în administrarea Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", a imobilelor proprietatea Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", pentru reglementarea situației juridice a unor imobile, pentru reglementarea cheltuielilor de cazare în unele situații speciale, precum și pentru modificarea unor acte normative  
În vigoare de la 14 aprilie 2026

Publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 294 din 14 aprilie 2026. Formă aplicabilă la zi, **16 aprilie 2026**.

În temeiul [art. 108](#) din Constituția României, republicată, și al art. 14 [alin. \(3\)](#) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 101/2011 privind reglementarea condițiilor pentru vânzarea unor imobile, proprietate privată a statului, aflate în administrarea Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", a imobilelor proprietatea Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", pentru reglementarea situației juridice a unor imobile, pentru reglementarea cheltuielilor de cazare în unele situații speciale, precum și pentru modificarea unor acte normative, aprobată cu completări prin Legea [nr. 382/2013](#), cu modificările și completările ulterioare,  
Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

**Articol unic.** - La anexa [nr. 3](#) - Lista imobilelor din domeniul privat al statului, aflate în administrarea Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", și a imobilelor proprietate proprie, propuse în vederea vânzării, la Ordonanța de urgență a Guvernului [nr. 101/2011](#) privind reglementarea condițiilor pentru vânzarea unor imobile, proprietate privată a statului, aflate în administrarea Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", a imobilelor proprietatea Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", pentru reglementarea situației juridice a unor imobile, pentru reglementarea cheltuielilor de cazare în unele situații speciale, precum și pentru modificarea unor acte normative, publicată în Monitorul Oficial al

României, Partea I, nr. 851 din 30 noiembrie 2011, aprobată cu completări prin Legea [nr. 382/2013](#), cu modificările și completările ulterioare, la prima subdiviziune "Sucursala pentru Administrarea și Întreținerea Fondului Imobiliar", după numărul curent 637<sup>66</sup> se introduc două noi numere curente, nr. crt. 637<sup>67</sup> și 637<sup>68</sup>, cu următorul cuprins:

|                      |               |                                                                                                                            |      |
|----------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| "637 <sup>67</sup> " | 94<br>parțial | Cotă indiviză de 99,666% din teren în suprafață de 956 mp, situat în Splaiul Independenței nr. 202A, sectorul 6, București | 956  |
| 637 <sup>68</sup>    | 94<br>parțial | Cotă indiviză de 99,666% din teren în suprafață de 769 mp, situat în Splaiul Independenței nr. 202A, sectorul 6, București | 769" |

PRIM-MINISTRU

ILIE-GAVRIL BOLOJAN

Contrasemnează:

Viceprim-ministru,

Marian Neacșu

Secretarul general al Guvernului,

Ștefan-Radu Oprea

București, 9 aprilie 2026.

Nr. 206.