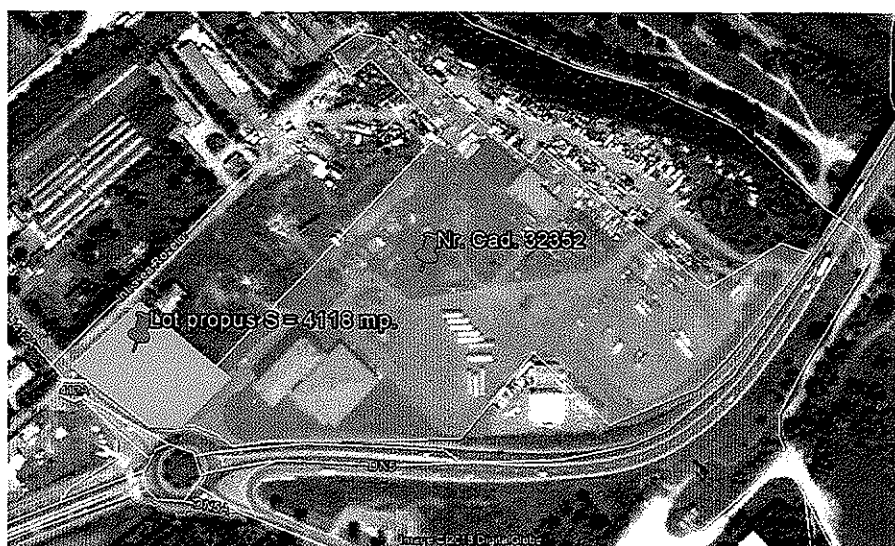


Nr. 002.1/2018



RAPORT DE EVALUARE

- IMOBIL – TEREN INTRAVILAN - parcelare propusa a numarului cadastral 32352 ADUNATII COPACENI, jud. GIURGIU



Proprietar : ROMSTRADE SRL – IN INSOLVENTA

Utilizatori desemnati : proprietarul

Evaluator : QUANTUM EVALUARI S.R.L.
Membru corporativ ANEVAR, autorizatie 0284

februarie 2018

Catre:

ROMSTRATE S.R.L. – IN INSOLVENTA *in calitate de Client*

si

Utilizator desemnat

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru bunul imobil teren intravilan proprietatea ROMSTRATE S.R.L. – IN INSOLENTA, teren reprezentand un lot in suprafata $S = 4.118$ mp., rezultat din propunerea de parcelare prezentata de dvs. a imobilului situat in Adunatii Copaceni, inregistrat in Cartea Funciara nr. 32352, numar cadastral 32352 in suprafata de 49.813 mp.

Conform contractului cadru incheiat intre evaluator si client, precum si a conventiei cu utilizatorii desemnati, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului de evaluat, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

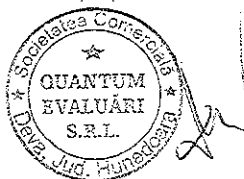
Concluziile Raportului au la baza Standardele ANEVAR si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valorile estimate sunt valabile la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,
Alic Deli Maria,

Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimatie nr.10101)
Administrator al QUANTUM EVALUARI SRL , membru corporativ ANEVAR – aut.
0284



1 CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referință ai evaluării

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricărui alt utilizator desemnat
3. Scopul evaluării
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze și ipoteze speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea bunului imobil subiect. Descrierea juridică
2. Date despre amplasare
3. Aspecte privind utilizarea, analiza celei mai bune utilizări

III. Analiza pieței bunurilor imobile

IV. Analiza datelor - concluzii

1. Abordarea prin piață
2. Abordarea prin cost
3. Abordare prin venit

V. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

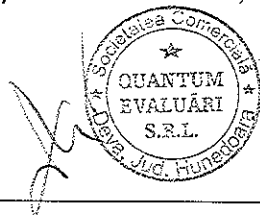
VI. Anexe raport

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Evaluator	QUANTUM EVALUARI SRL,
Autorizatie	Membru corporativ ANEVAR (Autorizatie 0284)
Asigurare	50.000 EUR / cu valabilitate pana la 31.12.2018
Bunul evaluat	teren intravilan reprezentand un lot in suprafata S = 4.118 mp., rezultat din propunerea de parcelare prezentata de proprietar a imobilului situat in Adunatii Copaceni, inregistrat in Cartea Funciara nr. 32352, numar cadastral 32352 in suprafata de 49.813 mp
Proprietar	ROMSTRATE S.R.L. – IN INSOLVENTA
Utilizatori desemnati	proprietarul
Data inspectiei	10 noiembrie 2017
Data evaluarii	02.02.2018
Curs de schimb	1 EURO = 4,6526 LEI, afişat BNR la data de 02.02.2018
Scopul evaluarii	Pentru informarea utilizatorului desemnat in vederea vanzarii
Tipul valorii	Valoarea de piata
Ipoteze sau conditii speciale	lotul rezultat din propunerea de parcelare prezentata de proprietar se va evalua ca si liber de sarcini, in ipoteza in care autoritatea care a instituit sechestrul asigurator va aproba propunerea de parcelare prezentata, parcelarea se va efectua si inregistra in cadastru cu mentinerea sarcinii de sechestrul, iar vanzarea se va efectua sub supravegherea autoritatii ce a instituit sechestrul
Valoare de piata – imobil	131.440 lei, echivalent 28.250 euro Valoare fara TVA
Pret minim conform Grilei Notarilor	116.175 lei, echivalent 24.970 euro Valoare fara TVA

QUANTUM EVALUARI SRL

Membru corporativ ANEVAR, autorizatia 0284/2017




I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de QUANTUM EVALUARI SRL, Membru corporativ ANEVAR, autorizatia 0284/2018.

Declaram ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale.

Declaram ca nu avem nici un interes actual sau de perspectiva pentru bunurile imobile care fac obiectul acestui Raport de evaluare si declinam orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Tariful pentru prestarea serviciului de evaluare nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere

care sa confere prestatorului sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele ANEVAR - 2018

2. Identificarea clientului și a oricaror alti utilizatori desemnati

Client : **ROMSTRADE S.R.L. – IN INSOLVENTA**

Utilizatori desemnati :

- **ROMSTRADE S.R.L. – IN INSOLVENTA**

3. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru informarea utilizatorului desemnat, in vederea vanzarii. Prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului, sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

4. Identificarea bunurilor supuse evaluarii

Obiectul evaluarii este constituit din :

teren intravilan proprietatea ROMSTRADE S.R.L. – IN INSOLVENTA, teren reprezentand un lot in suprafata $S = 4.118$ mp., rezultat din propunerea de parcelare prezentata de proprietar a imobilului situat in Adunatii Copaceni, inscris in Cartea Funciara nr. 32352, numar cadastral 32352 in suprafata de 49.813 mp

Drepturi de proprietate – ROMSTRADE S.R.L. – IN INSOLVENTA .

5. Tipul valorii

Se estimeaza **Valoarea de piata**. Aceasta este definita ca: *"Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere"*.

6. Data evaluarii:

Data inspectiei: 10 noiembrie 2017. Inspectia s-a realizat de catre evaluator autorizat Marinela Plesa, legitimatia 15275.

Data evaluarii: 02.02.2018

Data finalizarii raportului: Forma scrisa a raportului a fost finalizata in 06.02.2018 .

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului analizat , impreuna cu informatii culese la inspectie , fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la capitolul ipoteze si ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informațiile utilizate în raport au fost preluate din surse diferite.

- informațiile referitoare la dreptul de proprietate, planul de amplasament, limitele proprietății, propunere de parcelare, au fost furnizate de către client.
- informațiile referitoare la datele de piață s-au preluat de la agențiile imobiliare din zona analizată, revista Valoarea editată de ANEVAR, mass-media, site-uri de publicitate imobiliară cu acoperire națională și locală;

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluării;
- Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuă publicate de ANEVAR și IROVAL;
- Bibliografie ANEVAR și IROVAL;

Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.

9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazează pe informațiile și documentele în formă necertificată (extras de carte funciara de informare), plan amplasament, propunere de parcelare, așa cum acestea au fost furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau documentări suplimentare.
- drepturile de proprietate evaluate au fost considerate depline, valabile și marketabile. Lotul rezultat din propunerea de parcelare a fost evaluat și considerat ca fiind liber de sarcini, respectiv cu posibilitate de vânzare supravegheată.

Aspecte fizice și tehnice:

- Nu am realizat o analiză (de capacitate și de randament) a terenului, nu au fost prezentate studii pedologice/geologice din care să rezulte caracteristicile de fundare și starea solului;
- Pentru terenul din care face parte lotul propus la parcelare au fost actualizate datele cadastrale (numărul cadastral coincide cu numărul de carte funciara), imobilul a fost identificat conform planului de amplasament prezentat de client și utilizând site-ul <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>.

Mediu:

- din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul clientului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea bunului evaluat sau valoarea proprietăților vecine.
- evaluatorul nu are cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.

- daca se va stabili ulterior ca bunurile sant contaminate aceastea ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie:

- scopul prezentei evaluari a stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii si de informatiile disponibile;

Consultanta viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

Alte date :

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior.
- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale.

Ipoteze speciale:

- lotul rezultat din propunerea de parcelare prezentata de proprietar se va evalua ca si liber de sarcini, in ipoteza in care autoritatea care a instituit sechestrul asigurator va aproba parcelarea prezentata , parcelarea se va efectua si inregistra in cadastru cu mentinerea sarcinii de sechestrul, iar vanzarea se va efectua sub supravegherea autoritatii ce a instituit sechestrul – ipoteza cuprinsa in instructiunile primite de la proprietar

10.Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici parti ale sale, in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului, nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

11.Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din Standardele de evaluare ANEVAR:

SEV100 – Cadrul general

SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii

SEV102 – Implementare

SEV103 – Raportare

SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

12.Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- termenii de referinta ai evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea proprietatii, situatia juridica si analiza pietei specifice;

- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunurilor;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a proprietatii, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

II PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

S-a evaluat dreptul integral, al actualului titular proprietar, asa cum rezulta din urmatoarele documente primite in copie necertificata, in scop raport, fara a fi prezentate originalele documentelor – prezentate in anexa la raport:

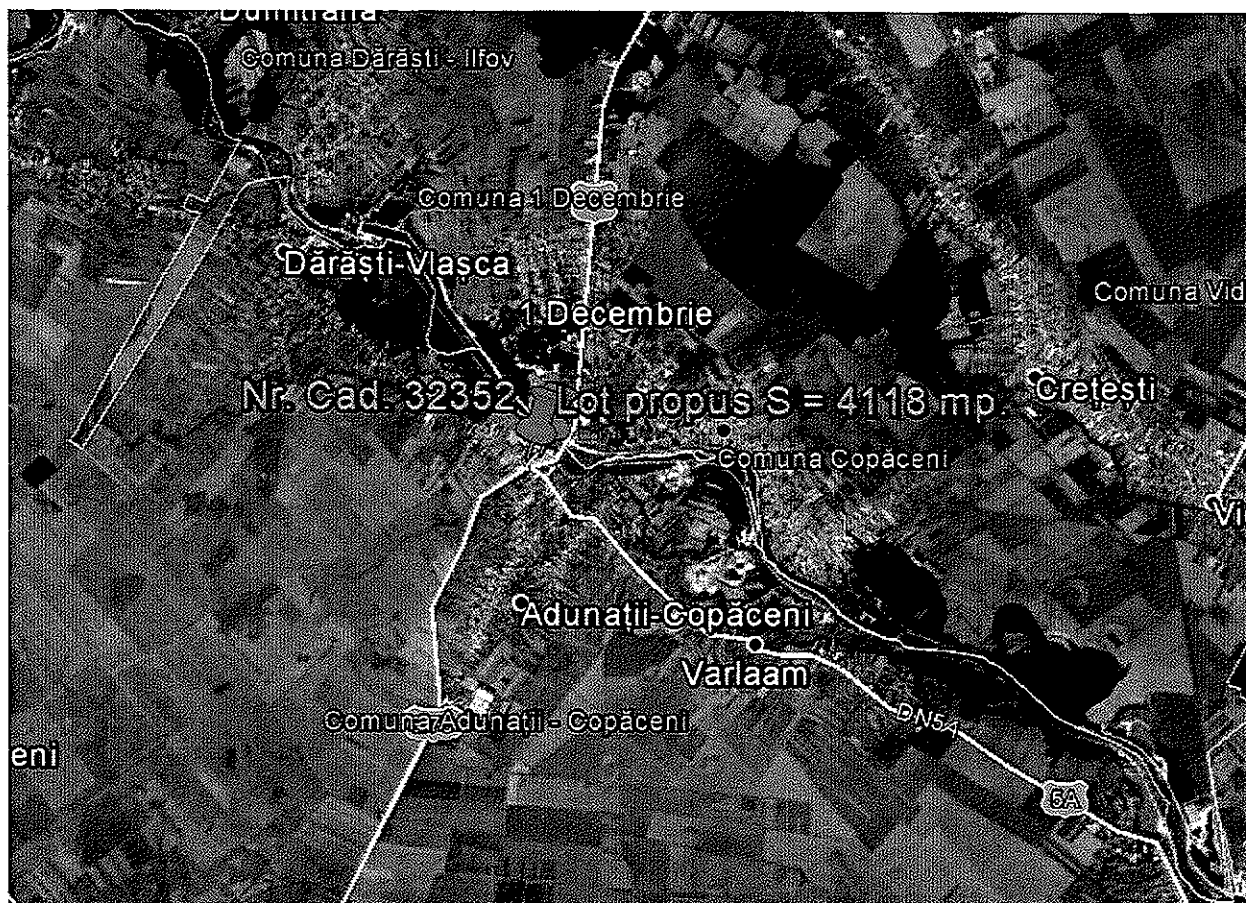
- Extras de carte funciara ;
- Plan de amplasament si delimitare al imobilului si propunere de parcelare;
- Certificat de urbanism de informare.

2. Date despre amplasament

Teren intravilan propus la parcelare, construibil, in suprafata totala de 49.813 mp. , situat in intravilanul Adunatii Copaceni din județul Giurgiu, inscris in CF 32352, in zona adiacenta la DN 5, zona Giratoriu.

In prezentul raport se evalueaza lotul rezultat din propunerea de parcelare a numarului cadastral 32352 , in suprafata de 4.118 mp.





ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE

Auto (Calitatea rețelilor de transport: asfaltate):

- DN 5, adiacent.
- CB – centura București - la cca 9 km.
- A1 – la cca 24 km.
- A2 – la cca 26 km.

ACCES , VECINATATI, UTILITATI

Accesul la lotul propus este asigurat pe aleea asfaltata ce constituie prima iesire din giratoriu.

Vecinatatile sunt :

- Drum asfaltat DJ 412A – la sud si vest
- Drum – Intrarea Rozelor - la nord
- Teren privat si alee asfaltata - la est

Utilitatile din zona sunt energie electrica , apa curenta , toate la distanta medie.

3.CEA MAI BUNA UTILIZARE

Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

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 natura imobilului și de amplasare**, cea mai bună alternativă posibilă pentru terenul analizat, conform cu Certificatul de Urbanism de Informare emis de UAT Adunatii Copaceni, nr. 13/06.06.2018, este cea de proprietate imobiliară cu utilizare industrială - comercială

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

- ⇒ **este** permisibilă legal, conform Certificatului de urbanism prezentat;
- ⇒ îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- ⇒ **este fezabilă financiar**.
- ⇒ **este maxim productivă** se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

III Analiza pietii

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

Analiza pieței imobiliare porneste de la:

- analiza tipului de proprietate;
- potențialul de a produce venituri;
- localizare;
- analiza investițiilor realizate în zona de referință a proprietății analizate.

Ținând cont de scopul raportului - estimarea valorii de piață, este necesară încadrarea imobilului în piața imobiliară. Aceasta se face în funcție de cea mai bună utilizare. Pornind de la definirea conceptului de cea mai bună utilizare s-a determinat utilizarea cea mai probabilă a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Tipul de piață analizat. Arealul de piață analizat

Proprietatea evaluată este situată în zona intravilană a localității Adunatii Copaceni, jud. Giurgiu, **zona Mixta M**, subzona unități industriale și depozitare, instituții publice și servicii **M2a1**, regim înălțime P + 3 etaje (12 m. la cornișă, 14 m. la coama), cu POT max. 50%, CUT maxim pentru înălțimi de P + 3 = 2 mp.ACD/mp. teren.

Se consideră că proprietatea este utilizabilă eficient de către un ocupant.

Astfel piața specifică proprietății este cea a proprietăților de tip industriale/comerciale, situate în Adunatii Copaceni, județul Giurgiu, la distanța mică față de drumurile principale ce definesc zona, adică DN 5, DN 5A și DJ 412A.

Evoluția pieței. Cererea. Oferta

Piața proprietăților comerciale situate în orașele principale și de-a lungul căilor principale de transport a cunoscut o puternică creștere survenită după anul 1990 până în 2008. De la un an la altul au crescut prețurile în același ritm cu economia națională.

Începând cu anul 2008 cererea pentru astfel de proprietăți s-a redus. Rata de ocupare a început să descrească ceea ce a început să se reflecte în prețuri. Criza economică care a început să se simtă la finalul lui 2008 a contribuit suplimentar la scăderea cererii.

Este greu de apreciat nivelul scăderilor pentru că proprietățile au fost afectate în mod diferit, în funcție de tipul proprietății, localizare, calitatea proprietății. Numărul tranzacțiilor a scăzut foarte tare.

În ultimii doi ani, piața imobiliară a terenurilor construibile a înregistrat o revenire, în deosebi piața terenurilor industriale – logistice, dar fără a ține pasul cu piața apartamentelor ce înregistrează creștere susținută și de programul guvernamental de finanțare „prima casă”.

Numărul de tranzacții cât și prețurile au început să crească ușor la terenurile cu destinație rezidențială, mai ales în zonele consacrate pentru dezvoltare urbană, fără a atinge limitele superioare dinaintea crizei, iar pentru terenurile libere cu destinație comercială, prețurile au manifestat o evoluție constantă.

Piața este în continuare captivă în câteva zone din țară – București, Vest și Centru. Cu puține excepții, cererea, dar și oferta nouă s-au orientat și în acest an spre locațiile consacrate, devenite deja poli de dezvoltare. Din acest punct de vedere există un dezechilibru pe piață, care se va menține atâta timp cât nu vor fi rezolvate problemele legate de disponibilitatea forței de muncă și infrastructură.

Pe termen scurt și mediu se poate preconiza că nivelul prețurilor va stagna, sau cel mult va avea un regim de creștere foarte ușor. Numărul tranzacțiilor va rămâne redus și orientat mai mult spre proprietăți rezidențiale terenuri și apartamente.

Cererea pentru acest tip de proprietăți se manifestă exclusiv pentru cumpărare.

Potențialii clienți sunt persoanele juridice ce doresc să dezvolte activități comerciale – depozite, industrie nepoluantă, prestări servicii, agrement. Cererea pentru cumpărare pentru astfel de terenuri este relevantă și solvabilă, potențialii cumpărători trebuind să aibă putere financiară mare pentru achiziția acestor imobile și pentru dezvoltare ulterioară.

Oferta de proprietăți similare este compusă din terenuri de suprafață mică și medie, aflate în zonele intravilane, la distanța mică de drumurile principale. Oferta de astfel de proprietăți este mică la vânzare.

Echilibrul pieței. Date de piață

La data evaluării, piața imobiliară specifică este în relativ echilibru, oferta fiind mai mare decât cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate redus. În aceste condiții se poate estima că deocamdata pentru acest tip de proprietăți avem o **pieță a vânzătorului**.

Chirii. Grade de ocupare. Rate de capitalizare

Exploatarea terenurilor intravilane situate in zone si utilizari similare cu proprietatea subiect, nu recunoaste o cerere relevanta pentru arendare sau inchiriere.

Date despre oferte

Prețurile de ofertă pentru vanzarea de terenuri similare ca prozitionare si suprafata, variaza în funcție de localizare, dimensiune, utilitati, indicand valori între 7 – 15 EUR/mp.

Procentul de negociere la tranzactie se mentine la cote ridicate, conform informatiilor preluate de la persoane din zona, putand ajunge si la 30 % din pretul de strigare.

Nota: analiza pietei este completata cu datele de piata anexate.

IV ANALIZA DATELOR – CONCLUZII

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

Conceptul de **valoare** se referă la prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu disponibil pentru cumpărare. Astfel, valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru un bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare, la un anumit moment dat.

Prețul este un concept care se referă la **schimbul** unei mărfi, unui produs sau unui serviciu și reprezintă suma de bani care a fost cerută, oferită sau plătită pentru un bun sau serviciu. După ce schimbul a fost efectuat, indiferent dacă este public sau confidențial, prețul devine un **fapt istoric**. Prețul plătit la intersecția dintre ofertă și cerere se numește preț de echilibru.

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

Abordarea în evaluare se referă la metodologiile analitice general acceptate utilizate de obicei. În unele țări, aceste abordări sunt cunoscute și sub denumirea de **metode de evaluare**.

Abordările de evaluare sunt:

- Abordarea prin piață;
- Abordarea prin capitalizarea venitului;
- Abordarea prin costuri.

2. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață constă în analiza prețurilor de vânzare recente (sau a ofertelor de vânzare) de proprietati similare cu subiectul evaluării, pentru a ajunge la o indicație asupra valorii acestuia.

Deoarece, de obicei, este dificil de găsit proprietati comparabile identice cu cea în

cauză, trebuie aplicate ajustări ale prețurilor bunurilor imobile similare vândute, sau expuse la vânzare, pentru a asigura comparabilitatea între acestea, pe baza diferențelor între caracteristicile lor esențiale, numite elemente de comparație.

Elementele pe baza cărora se fac comparațiile și ajustările sunt cele pe care piața le recunoaște și reflectă caracteristicile pe care cumpărătorii le consideră a fi cauze ale diferențelor prețurilor pe care sunt dispuși să le plătească.

În forma cea mai simplă, abordarea prin piață poate fi reprezentată după cum urmează:

Prețul proprietatii comparabile +/- ajustări = indicația asupra valorii imobilului subiect

Proprietățile comparabile utilizate în analiză de piață sunt prezentate mai jos:

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat	Terenuri de comparație			
			A	B	C	D
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii*	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restrictii legale	fara	similare	similare	similare	similare
3	Conditii de finantare	se accepta doar cash	normale	normale	normale	normale
4	Conditii de vanzare	sub sechestru	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	feb.18	similare	similare	similare	similare
6	Localizare:	Adunatii Copaceni - zona giratoriu	Adunatii Copaceni - 3 km. de giratoriu	Adunatii Copaceni - 2,5 km. de giratoriu (Varlaam)	Adunatii Copaceni - 300 m. de giratoriu	DN 5, Km, 24 - zona releu Tv
7	Caracteristici fizice					
	Suprafața (mp):	4118	5000	4945	3000	5000
	Forma, raport front / adancime:	favorabila	drepunghiular	drepunghiular	drepunghiular	drepunghiular
	Front stradal / acces :	50 m.x80 m. /asfalt	24 m. /asfalt	18 m./asfalt	15 m. /asfalt la 100 m.	25 m. /asfalt
	Topografie/ demolari-dezafectari:	plan/nu	plan/nu	plan/nu	plan/nu	plan/nu
8	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare)	da/ da / nu/ nu /nu in zona	da/ da / nu/ nu /nu in zona	da/ da / nu/ nu /nu in zona	da/ da / nu/ nu /nu in zona	da/ nu / nu/ nu /nu la cca 70 m.
9	Zonare:	intravilan constructibil	intravilan constructibil	intravilan constructibil	intravilan constructibil	extravilan
10	Cea ma buna utilizare:	comercial	mixta	mixta	mixta	comercial
	Pret total (EURO)		60.000	59.340	33.000	60.000
	Pret / mp (EURO)		12,00	12,00	11,00	12,00

* ipoteza speciala

Elementul de COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	-	Adunatii Copaceni - 3 km. de giratoriu	Adunatii Copaceni -2,5 km. de giratoriu (Varlaam)	Adunatii Copaceni - 300 m. de giratoriu	DN 5, Km, 24 - zona releu Tv
data	prezent	similare	similare	similare	similare
Suprafata [mp]	4118	5000	4945	3000	5000
PREȚ VÂNZARE EUR		60.000	59.340	33.000	60.000
Prețul de Vânzare (EUR/mp) fara TVA- criteriul de comparatie		€ 12,00	€ 12,00	€ 11,00	€ 12,00
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-30%	-30%	-30%	-30%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-3,60	-3,60	-3,30	-3,60
Pret de vanzare corectat		€ 8,40	€ 8,40	€ 7,70	€ 8,40
DREPTUL DE PROPRIETATE					
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii*	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0	0
Corectie totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 8,40	€ 8,40	€ 7,70	€ 8,40
RESTRICTII LEGALE					
Restrictii legale - coeficienti urbanistici	fara	similare	similare	similare	similare
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0	0
Corectie totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Preț corectat (EUR/mp)		€ 8,40	€ 8,40	€ 7,70	€ 8,40
CONDIȚII DE FINANȚARE					
Condiții de finanțare	se accepta doar cash	normale	normale	normale	normale
Corecția unitară sau procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%
Corecție totală pentru finanțare		-0,84	-0,84	-0,77	-0,84
Preț corectat (EUR/mp)		€ 7,56	€ 7,56	€ 6,93	€ 7,56
CONDIȚII DE VÂNZARE					
Condiții de vânzare	sub sechestru	normale	normale	normale	normale
Corecția unitară sau procentuala		-25%	-25%	-25%	-25%
Corecție totală pentru condiții de vânzare		-€ 1,89	-€ 1,89	-€ 1,73	-€ 1,89
Preț corectat (EUR/mp)		€ 5,67	€ 5,67	€ 5,20	€ 5,67
CONDIȚII DE PIAȚĂ					
Condiții ale pieței	01.02.2018	similare	similare	similare	similare
Corecția unitară sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 5,67	€ 5,67	€ 5,20	€ 5,67
LOCALIZARE					
Localizare - acces	Adunatii Copaceni - zona giratoriu	Adunatii Copaceni - 3 km. de giratoriu	Adunatii Copaceni -2,5 km. de giratoriu (Varlaam)	Adunatii Copaceni - 300 m. de giratoriu	DN 5, Km, 24 - zona releu Tv
Corecția unitară sau procentuala		10,0%	15,0%	5,0%	5,0%
Corecție totală pentru localizare		€ 0,57	€ 0,85	€ 0,26	€ 0,28
Preț corectat (EUR/mp)		€ 6,24	€ 6,52	€ 5,46	€ 5,95
CARACTERISTICI FIZICE					
Marime (dimensiune) si forma	4118 mp ; favorabila	5000 mp ; drepunghiular	4945 mp ; drepunghiular	3000 mp ; drepunghiular	5000 mp ; drepunghiular
Corecția unitară sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Corecție totală pentru formă și dimensiuni		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Front stradal - deschidere la fațada	50 m.x80 m. /asfalt	24 m. /asfalt	18 m./asfalt	15 m. /asfalt la 100 m.	25 m. /asfalt
Corecția unitară sau procentuala		0,0%	0,0%	5,0%	0,0%
Corecție totală pentru front stradal		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,27	€ 0,00
Topografie/ dezafectari, demolari necesare	plan/nu	plan/nu	plan/nu	plan/nu	plan/nu
Corecția unitară sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totală pentru topografie (planeitate)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 6,24	€ 6,52	€ 5,73	€ 5,95
UTILITĂȚI DISPONIBILE					
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da/ da / nu/ nu /nu in zona	da/ da / nu/ nu /nu in zona	da/ da / nu/ nu /nu in zona	da/ da / nu/ nu /nu in zona	da/ nu / nu/ nu /nu la oca 70 m.
Corecție unitară sau procentuala		0%	0%	0%	10%
Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,60
Preț corectat (EUR/mp)		€ 6,24	€ 6,52	€ 5,73	€ 6,55
URBANISM					
Zonarea - destinația legală permisă	intravilan construibil	intravilan construibil	intravilan construibil	intravilan construibil	extravilan
Corecție unitară sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%	6,0%
Corecție totală pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,39
Preț corectat (EUR/mp)		€ 6,24	€ 6,52	€ 5,73	€ 6,94
VAD COMERCIAL					
Vad comercial - vecinatati	bun	mediu	mediu	slab	bun
Corecție unitară sau procentuala		10,0%	10,0%	20,0%	0,0%
Corecție totală pentru vad		€ 0,62	€ 0,65	€ 1,15	€ 0,00
Preț corectat		€ 6,86	€ 7,17	€ 6,88	€ 6,94
Preț corectat (Eur/mp)		€ 6,86	€ 7,17	€ 6,88	€ 6,94

Corecție totală netă	(absolut)	-€ 1,54	-€ 1,23	-€ 0,82	-€ 1,46
	(procentual)	-18%	-15%	-11%	-17%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 3,92	€ 4,23	€ 4,18	€ 4,00
	(procentual)	47%	50%	54%	48%
Suprafata	4118				
Opinie EUR/ mp	€ 6,86				
Valoare estimata _EURO	28.250				
Valoare _RON	131.440				
Curs valutar	4,6526				
Data evaluarii	02.02.2018				

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- S-au ajustat toate comparabilele pentru oferta cu -30%, procente menționate parțial ca marja de negociere de către vânzatori, dar preluate din zona prin interviuri;
- Drept de proprietate, Restricții legale :
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare :
 - S-au ajustat toate comparabilele cu – 10%, considerând faptul că nici un finanțator nu ar asigura finanțare pentru achiziția unui imobil cu situație juridică similară cu a imobilului evaluat
- Condiții de vânzare :
 - Au fost ajustate toate comparabilele cu -25 %, considerând similaritatea cu primul pas de reducere a prețurilor de strigare în cazul vânzărilor organizate de executori judecătorești, considerând situația juridică, de insolvență a proprietarului, acest prag fiind în concordanță cu așteptările investitorilor în acest tip de tranzacții, activul de evaluat fiind considerat cu vandabilitate mai mică și cu timp de expunere la vânzare mai mare de 6 luni;
- Condiții de piață :
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Localizare :
 - S-au aplicat corecții pozitive pentru toate comparabilele pentru o localizare recunoscută de cererea din piață ;
- Caracteristici fizice Suprafață(Marime), forma
 - Nu au fost necesare ajustări, loturile analizate încadrându-se în același ordin de mărime a suprafeței, pentru care piața nu recunoaște diferențe de prețuri
- Caracteristici fizice-front stradal, acces:
 - S-a ajustat comparabilă C pentru front stradal mai mic;
- Caracteristici fizice-Topografie, dezafectări, demolări necesare:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici utilități:
 - A fost ajustată pozitiv comparabilă D , pentru distanța mai mare față de utilități, prin conversia costurilor cu utilităților în procente.
- Caracteristici urbanistice:
 - A fost ajustată pozitiv comparabilă D prin conversia costurilor cu obținerea autorizării dezvoltării lotului extravilan aflat adiacent la drum european;
- Vad comercial – vecinătăți :
 - Au fost ajustate pozitiv toate comparabilele, conform cu vadul comercial, bun, mediu și slab cu o diferență procentuală de 10 % între nivele.

Valoarea asimilată pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă comparabilei **A** deoarece acestea i-au fost aduse cele mai puține corecții (corecția brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate; astfel, valoarea unitară pentru terenul subiect, **în suprafață de 4118 mp. este cca 6,86 Euro/mp .**

Vp. = 131.440 lei, echivalent 28.250 euro, rotunjit

Pretul minim al terenurilor in comuna de rangul I, judetul Giurgiu, conform cu STUDIUL DE PIATA pentru anul 2017 privind valorile minime imobiliare in judetul Giurgiu, adoptat de Camera Notarilor Publici Bucuresti .

Conform acestui studiu, denumit generic Grila Notarilor, pretul minim se calculeaza ajustand valoarea de baza cu produsul coeficientilor de corectie pentru lipsa unor dotari edilitare (bransamente) si alte criterii.

G.D. Proiectare-Expertiza-Evaluari S.R.L.

Amexa 3.2.6

Terenuri intravilane situate in mediul URBAN

Exemplu				
Teren Giurgiu	Zona I	Zona II	Zona III	Zona IV
Valoare minima orientativa	75	40	17	15

Amexa 3.2.7

Terenuri intravilane situate in mediul RURAL

Exemplu				
Categorie localitate rurala	Categoria I-a	Categoria a II-a	Categoria a III-a	Parcul National COMANA
Valoare minima orientativa	7	4	2	20

Valorile unitare inscrise in cele doua tabele sunt pentru terenuri libere, avand categoria de folosinta curd-construcții si dotările edilitare complete.

Pentru terenurile ocupate de construcții valorile inscrise in tabele se diminueaza cu 30%.

In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa uneia dintr-o utilitati, etc.) se vor aplica măriți de corectie conform Capitoul 2, pct 2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

b) Corecții pentru lipsa unor dotari edilitare si alte criterii

Tabel 2.3.2.

Nr. Crt.	Tipul corectiei	Coeficient de corectie
1.	Lipsa apa/canalizare	0,95
2.	Lipsa gaze naturale	0,95
3.	Lipsa electricitate	0,96
4.	Lipsa acces la drum public modernizat	0,85
5.	Existenta pe amplasament a unei retele electrice aeriene	0,60
6.	Existenta pe amplasament a unei magistrale de gaze	0,60
7.	Amplasare in vecinatatea lacurilor (până la max.50 ml de lac)	1,20
8.	Amplasare in vecinatatea padurilor	1,15

G.D. Proiectare-Expertize-Evaluari S.R.L.

Zonarea localitatilor rurale din Circumscripția Judecătorei Giurgiu

Pentru stabilirea valorilor este necesara clasificarea comunelor si satelor dupa categorii, respectiv in Categoria I, II si III.

Comuna / Categoria		Satul / Categoria	
Adunații Copăceni	categoria I	Adunații Copăceni	categoria I
		Darasti Vlasca	categoria I
		Mogosesti	categoria I
		Varlaam	categoria I
Baneasa	categoria I	Baneasa	categoria I
		Frasinu	categoria II
		Pietrele	categoria II
		Sfantu Gheorghe	categoria II
Calugareni	categoria I	Calugareni	categoria I
		Branistari	categoria I
		Crucea de Piatra	categoria I

Conform celor de mai sus, se poate calcula pretul minim pentru un teren intravilan cu situate in Adunatii Copaceni, fara bransamente de utilitati, energie electrica, apa canal si gaze naturale.

Pret minim conform Studiu de piata pentru anul 2017 - jud. Calarasi, Giurgiu, Ialomita Teleorman adoptat de **Camera Notarilor Publici Bucuresti**

		Coeficienti corectie lipsa bransamente utilitati					
Categoria comunei	Pret unitar eur/mp	apa/ canalizare		gaze	electricitate	coeficient corectie global	Pret minim corectat
I	7	0,95		0,95	0,96	0,8664	6,0648

Suprafata 4118 mp.

Pret minim 6,0648 euro/mp.

VALOARE 24970 euro , echivalent 116.175 lei – fara TVA

V ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În vederea reconcilierii rezultatelor s-a procedat la reanalizarea întregului proces de evaluare, în sensul validării corectitudinii raționamentelor, a tehnicii aplicate, precum și a modului în care informațiile și datele utilizate au precizia necesara și sant în concordanță cu piața specifică.

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață prin analiza comparativa a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este bazată pe abordarea prin piața.

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

- valorile au fost exprimate **ținând seama exclusiv de ipotezele, și aprecierile exprimate în prezentul raport** și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente datei evaluării;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea este una globală, conform tranzacțiilor încheiate pe piața specifică;
- valoarea este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,6526 lei / Euro;

Prețul rezultat din tranzacția efectivă poate fi diferit de valoarea estimată de evaluator, deoarece în cursul negocierii pot fi introduși factorii necuantificabili (capacitatea financiară a partenerilor, dorința de cumpărare, precum și alte considerații obiective, interesele speciale și abilitatea protagoniștilor, precum și alte considerații obiective și subiective avansate de cumpărător și de vânzător în cursul negocierii).

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării. Orice modificări aduse după această dată influențează rezultatele prezentate în lucrare.

Evaluatorul declară, pe propria răspundere că nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor, în legătură cu bunurile evaluate și scopul evaluării sau cu persoanele fizice/juridice implicate.



OFERTE COMPARABILE TERENURI

http://www.obc.ro/oferta-teren-5000-mp-intravilan-la-15km-de-bucuresti-ID50W2f.htm?fid63e7464

Yahoo! Mail: The best ... | Radar | Meteo Romania | Real-time Earthquake ... | Hărți Google | Facebook | Telekom TV | ONRC | Portalul instanțelor de... | Wikimapia

Cerit de Proprietar Extravilan / Intravilan Intravilan

12 €

Suprafata utila 5 000 m²

Deschidere la vechiul DN5 - 24 ml, situat la 15 km de Bucuresti. Toate documentele in regula si la zi. Cadastru + intaruire. Terenul este situat in zona rezidentiala, perfect pt constructii. Am stalpul de curent chiar pe coltul terenului. Foarte important: terenul este neinundabil, nu are umplutura si nici nu necesita umplutura. Ideal pt depozite.

Trimiteti mesaj

(072) 454-2935



Adunatii-Copaceni, judet Giurgiu
Vezi pe harta



Radu

Pe site din mai 2012

Anunturile utilizatorului

Reporteaza

Tipareste

Securizat https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/Teren-intravilan-Adunatii-Copaceni-4945mp/7e0...
ajili Google (16 unread) - quant. Latest Earthquakes Portalul instanțelor : Avertizari | Site-ul A: (58) Facebook ONRC Curs valutar / Istoric

publi24.ro
o marcă russească

Contul Meu Favorite Livrare Gratuita ? Ajutor

publi24.ro Anunturi Giurgiu Adunatii-Copaceni Imobiliare De vanzare Terenuri Teren intravilan

Teren intravilan adunatii copaceni 4945mp!

Giurgiu, Adunatii-Copaceni

12 EUR

Repostat automat

0763839456

Mesaj

Fa oferta



- ★ Adauga la favorite
- 🔄 Reposteaza
- 📄 Promoveaza
- 🖨 Listeaza la imprimanta
- ✏ Sterge / Modifica
- 🚩 Reposteaza
- 👁 Vizualizari: 11



Ionut

Vezi toate anunturile

Ombarat

Descriere

De vanzare teren intravilan în Adunatii Copaceni-Varlam cu deschidere de 17.55m la soseaua spre Comana (DN5A), la o distanță de 150 m de Regatul Cailor. Terenul are toate actele necesare vanzării. Suprafata totala 4945m2 dupa masuratoare. Utilitati: Apa , curent si gaze in curand., suprafata totala: 4945. Front stradal: 18

Acces:

Amenajare strozi: Asfaltate, iluminat stradal

Utilitati:

Utilitati Generale: Apa, Curent trifazic, Utilitati in zona

Alte caracteristici:

Nr. Fronturi: 2

Destinatie: Rezidential, Comercial, De vacanta

Alte caracteristici: Oportunitati de investitie. La sosea, Parcelabil

Vezi detalii pe www.romimo.ro

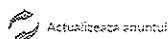
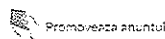
www.ob.ro/oferta/teren-adunatii-copaceni-101DpQn.html#fd53e7464

Mail: The best ... Radar | Meteo Romania Real-time Earthquake ... Hărți Google Facebook Telekom TV ONRC Portalul instanțelor de... Wikimapia - Hai să de...

11 €

Teren Adunatii Copaceni

Adunatii-Copaceni, judet Giurgiu Adaugat de pe telefon La 20:55, 19 noiembrie 2017.
 Numar anunt: 24170469



Ofertă de Proprietar Extravilan / Intravilan Extravilan
 Suprafata utila 3 000 m²

Vand teren Adunatii Copaceni...de la sensul giratoriu 300 metri dreapta...curentul electric langa parcela si drum asfaltat la 100 m de teren... deschidere 15 M .. alte detalii la telefon



Adunatii-Copaceni, judet Giurgiu
 Vezi pe harta



Adrian
 Raspunde rapid
 Pe site din dec 2011

Bine de stiut
 Vanzatorul raspunde de obicei mai putin de o ora la mesajele primite

Anunturile utilizatorului

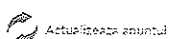
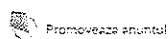
www.ob.ro/oferta/teren-de-vanzare-km-24-dn5-105Kru.html#fd53e7464

Mail: The best ... Radar | Meteo Romania Real-time Earthquake ... Hărți Google Facebook Telekom TV ONRC Portalul instanțelor de... Wikimapia - Hai să d

60 000 €

Teren de vanzare km 24, DN5

Adunatii-Copaceni, judet Giurgiu Adaugat de pe telefon La 08:58, 18 noiembrie 2017.
 Numar anunt: 144055775



Ofertă de Proprietar Extravilan / Intravilan Extravilan
 Suprafata utila 5 000 m²

Este situat în apropierea benzinăriei TSV și vizavi de releul tv.



Adunatii-Copaceni, judet Giurgiu
 Vezi pe harta



Stefan
 Pe site din ian 2015

Anunturile utilizatorului

Regimul

Tipareste



8489993

Carte Funciară Nr. 32352 Comuna/Oraș/Municipiu: Adunatii-Copaceni

EXTRAS DE CARTE FUNCİARA PENTRU INFORMARE



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GIURGIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu

Nr.	25198
Ziua	22
Luna	05
Anul	2017

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Adunatii-Copaceni, Jud. Giurgiu

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32352	49.813	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.2	32352-C2	Loc. Adunatii-Copaceni, Jud. Giurgiu	S. construita la sol:152 mp;
A1.3	32352-C3	Loc. Adunatii-Copaceni, Jud. Giurgiu	S. construita la sol:79 mp;
A1.4	32352-C4	Loc. Adunatii-Copaceni, Jud. Giurgiu	S. construita la sol:94 mp;
A1.5	32352-C5	Loc. Adunatii-Copaceni, Jud. Giurgiu	S. construita la sol:20 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
31681 / 05/08/2011	
Act Notarial nr. Act de dezmembrare aut. sub nr. 1049, din 01/08/2011 emis de BNP Gogolan Rares Ionut (; Incheiere de rectificare nr. 2526 din 18.08.2011 emisa de BNP Gogolan Rares Ionut);	
B1	Se infinteaaza cartea funciara 32352 a imobilului cu numarul cadastral 32352/Adunatii-Copaceni, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 30857 inscris in cartea funciara 30857; Contract De Vanzare-Cumparare nr. 290 emis de BNP Ciobanu Victor (Incheiere de rectificare nr. 5523/2008 de BNP Ciobanu Victor);
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC ROMSTRATE SRL , CIF:6141165, - cu sediul in comuna Adunatii Copaceni, jud. Giurgiu OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 30857/Adunatii-Copaceni, inscrisa prin incheierea nr. 9574 din 01/04/2010;
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 5926/2007 emis de BNP NEAGOE Mihaela;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 8432/53159 1) SC ROMSTRATE SRL , cu sediul in com. Adunatii Copaceni, jud. Giurgiu OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 30857/Adunatii-Copaceni, inscrisa prin incheierea nr. 9574 din 01/04/2010; pozitie transcrisa din CF 30857/Adunatii-Copaceni, inscrisa prin incheierea nr. 9574 din 01/04/2010;
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 290 din 2008 emis de BNP Ciobanu Victor (Incheiere de rectificare nr. 5523/2008 de BNP Ciobanu Victor);	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 33395/53159 1) SC ROMSTRATE SRL , cu sediul in comuna Adunatii Copaceni, Judetul Giurgiu OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 30857/Adunatii-Copaceni, inscrisa prin incheierea nr. 9574 din 01/04/2010;
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 21/2009 emis de BNP Mocanu Victor;	
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 11332/53159 1) SC ROMSTRATE SRL , cu sediul in Adunatii Copaceni, jud. Giurgiu OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 30857/Adunatii-Copaceni, inscrisa prin incheierea nr. 9574 din 01/04/2010;
28655 / 27/05/2014	
Certificat Grefa nr. DOSAR NR 92/122/2012, din 20/03/2014 emis de TRIBUNALUL GIURGIU (Notificare nr. 4814/11.06.2014 elib de ZRP INSOLVENCY; Sentinta Comerciala nr.880/2012 elib de Tribunalul Giurgiu, certificat de grefa dat in DOSAR NR 92/122/2012 din 05.06.2014 elib de Tribunalul Giurgiu);	

Carte Funciară Nr. 32352 Comuna/Oraș/Municipiu: Adunații-Copaceni

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B11	Se noteaza deschiderea procedurii generale a insolventei.	A1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
21971 / 11/05/2016		
Ordonanta nr. 2106D/P/2011, din 28/04/2016 emis de DIICOT SERVICIUL TERITORIAL BUCURESTI;		
C8	Se noteaza sechestrul asigurator asupra imobilului de sub A1 pana la concurenta sumei de 19.186.677,76 lei instituit de catre DIICOT - Serviciul Teritorial Bucuresti.	A1

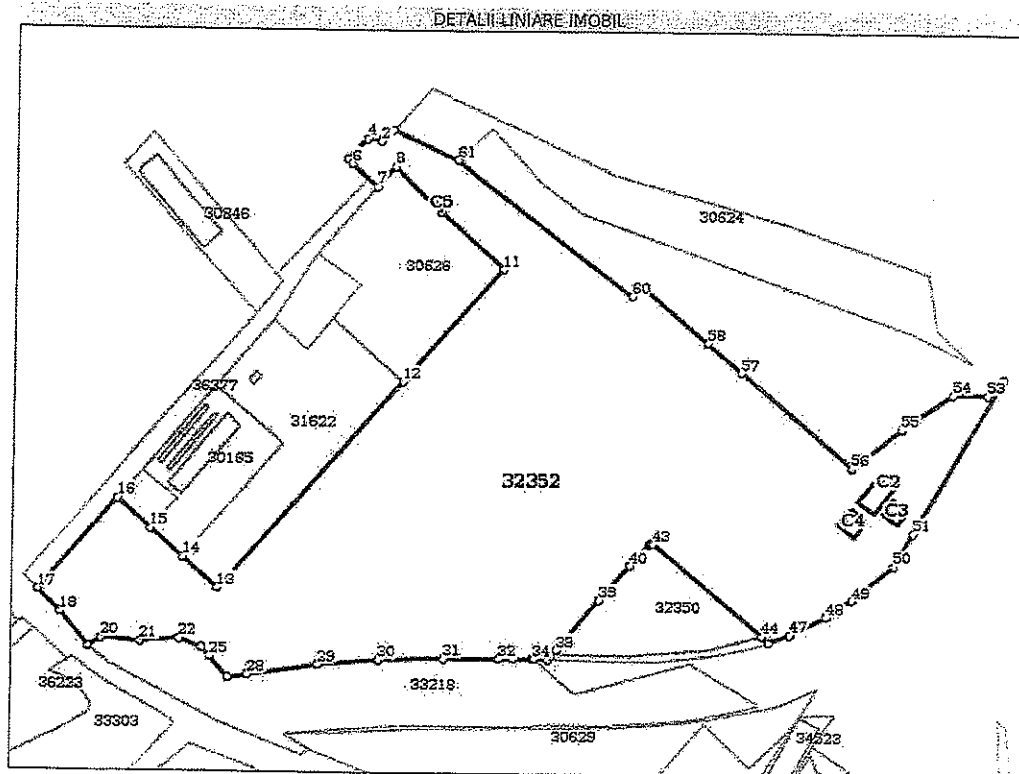
Carte Funciară Nr. 32352 Comuna/Oraș/Municipiu: Adunatii-Copaceni

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32352	49.813	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	11.332	50	-	-	
2	arabil	DA	8.432	50	-	-	
3	curți construcții	DA	8.050	50	-	-	
4	arabil	DA	21.999	50	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.2	32352-C2	construcții administrative și social culturale	152	Cu acte	S. construita la sol:152 mp;
A1.3	32352-C3	construcții administrative și social culturale	79	Cu acte	S. construita la sol:79 mp;
A1.4	32352-C4	construcții administrative și social culturale	94	Cu acte	S. construita la sol:94 mp;
A1.5	32352-C5	construcții anexa	20	Cu acte	S. construita la sol:20 mp;

Carte Funciară Nr. 32352 Comuna/Oraș/Municipiu: Adunatii-Copaceni

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	7.76	2	3	3.722	3	4	3.976
4	5	13.593	5	6	3.199	6	7	16.711
7	8	13.022	8	9	26.829	9	10	4.919
10	11	41.887	11	12	74.624	12	13	136.056
13	14	23.105	14	15	21.115	15	16	22.468
16	17	60.001	17	18	15.772	18	19	22.131
19	20	7.199	20	21	19.953	21	22	19.249
22	23	11.658	23	24	6.086	24	25	0.069
25	26	13.56	26	27	0.017	27	28	9.495
28	29	35.301	29	30	30.027	30	31	32.402
31	32	27.573	32	33	7.128	33	34	9.267
34	35	1.416	35	36	6.457	36	37	2.613
37	38	3.632	38	39	32.538	39	40	22.859
40	41	13.969	41	42	1.356	42	43	0.672
43	44	71.243	44	45	4.341	45	46	10.951
46	47	0.003	47	48	19.978	48	49	14.991
49	50	26.705	50	51	18.881	51	52	87.585
52	53	11.348	53	54	17.277	54	55	30.316
55	56	31.056	56	57	71.934	57	58	22.38
58	59	45.073	59	60	6.887	60	61	109.169
61	1	35.606						

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța externă nr.1146941/22-05-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
24-05-2017

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
Alexandru Soare

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

F.6

(pag.1)

ROMÂNIA
Județul GIURGIU
PRIMĂRIA ADUNAȚII COPĂCENI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 13 din 06.02.2018

În scopul:

„ INFORMARE ”

Ca urmare a Cererii adresate de SC ROMSTRAD SRL, prin reprezentant Buif Veronica cu domiciliul/sediul în județul -, municipiul/orașul/comuna BUCUREȘTI, satul -, sectorul 6, cod poștal -, str. Calea Giulești, nr. 47, bl. 11A, sc. A, et. 3, ap. 16, CUI: RO 6141165 înregistrată la nr. 1076 din 06.02.2018, pentru imobilul — teren și/sau construcții, situat în județul GIURGIU, municipiul/orașul/comuna AD. COPĂCENI, satul -, sectorul -, cod poștal 087005, str. -, nr. -, sau identificat prin EXTRAS CF PENTRU INFORMARE;

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Adunații Copăcenii nr. 42/05.12.2012 ,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Teren intravilan curți construcții și arabil situat în T 50, număr cadastral 32352;
Construcții C2, C3, C4, C5 cu acte având număr cadastral 32352;
Se notează în Cartea Funciară deschiderea procedurii de insolvență;
Se notează în Cartea Funciară sechestrul asigurator asupra imobilului înscris de DIICOT Serviciul Teritorial București;

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: teren intravilan curți construcții și arabil;
Destinația: curți construcții;

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului.

²⁾ Adresa solicitantului.

³⁾ Date de identificare a imobilului — teren și/sau construcții — conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

F.6
(pag.2)

3. REGIMUL TEHNIC :

Teren intravilan curți construcții și arabil în suprafață de 49.813 mp și construcțiile cu acte; C2=152mp, C3=79mp, C4=94mp – construcții administrative și social cultural, și C5=20mp – construcții anexă – nr. cadastral 32352, CF 32352, situat în zona mixtă M, subzona unități industriale și depozitare, instituții publice și servicii M2a1.
Utilizările admise, Utilizările admise cu condiționări, Utilizările interzise, Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor. POT maxim, CŪT maxim se vor regăsi în anexa la Certificatul de Urbanism.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

„ INFORMARE ”

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire /desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului : Agenția pentru Protecția Mediului Giurgiu, Str. București, Bl. 111, Sc. A+B, Giurgiu, Cod 080304, Jud. Giurgiu.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

F.6
(pag.3).

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNĂRE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale);

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- ☐ alimentare cu apă
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrică
☐ alimentare cu energie termică

- ☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐
☐
☐

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

☐ ☐ ☐

d.4) studii de specialitate :

- e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
f) Dovadă înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).
g) Documentele de plată ale următoarelor taxe: taxă eliberare Autorizație de Construire (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR
RUSU DANIEL CEZAR

SECRETAR
DASCĂLU LILIANA

CONSILIER URBANISM
CRETU ION LUCIAN

Achitat taxa de: 251,06 lei, conform Chitanței nr. 130 din 06.02.2018
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 06.02.2018

ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 13 din 06.02.2018

M – Zonă mixtă

A. Utilizări admise

M2a1 – unități industriale și depozitare, instituții publice și servicii;

- activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre. În mod obișnuit activitățile permise sunt cele care creează disconfort/incomodare, activități care se desfășoară în întregime în clădiri (mai puțin parcare, încărcat, descărcat și manevră), necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante.

- activități terțiare pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în S max de 3000 mp ADC (1500 mp S vânzare), per amplasament individual, care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre. În mod obișnuit activitățile permise sunt cele care creează în mod redus disconfort/incomodare, activități care se desfășoară în întregime în clădiri (mai puțin parcare, încărcat, descărcat și manevră), nu necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante.

- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul) care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre. În mod obișnuit activitățile permise sunt cele care creează în mod redus disconfort/incomodare, activități care se desfășoară în întregime în clădiri (mai puțin parcare, încărcat, descărcat și manevră), nu necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante.

- activități productive, desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, care nu necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre. În mod obișnuit activitățile permise sunt cele care nu creează disconfort/incomodare, activități care se desfășoară în întregime în clădiri (mai puțin parcare, încărcat, descărcat și manevră), nu necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante.

B. Utilizări admise cu condiționări

M2a1: Activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării:

- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

1. *Implantări complexe de birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:*

- a) birouri profesionale sau de afaceri;
- b) servicii pentru afaceri;
- c) instituții financiare sau bancare;
- d) restaurant (convențional).

2. *Implantări complexe industriale incluzând oricare din următoarele utilizări:*

- a) producție manufacturieră;
- b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;

c) construcții destinate cercetării și dezvoltării cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi;

f) restaurant (convențional).

- se admit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului și mezaninului frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor;

- comerț, expoziții, restaurante recreere, servicii personale și colective etc.;

- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri;

- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 30 % din totalul ariei construite desfășurat;

- se admit restaurante/baruri/cafele/braserii/disco-cluburi de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice reprezentative, dotările de învățământ, cultura și culte;

- se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării compatibilității ca funcționare și aspect cu zona centrală.

C. Utilizări interzise

M2a1- se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

- se interzice amplasarea locuințelor și a dotărilor de cultură și cult.

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență

- depozitări de materiale refolosibile;

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- stații de betoane;

- autobaze și stații de întreținere auto;

- spălătorii chimice

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

M2a1 - pentru a fi construite parcelele vor avea un front minim la stradă de 50,00 metri în toate UTRurile și o suprafață minimă de 1500 mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construite pentru activități productive. Dimensiunile se pastrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.

Prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :

- 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- 6,00 metri pe străzile de categ. a III-a.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate în cazul în care acestea se situează pe limita de proprietate și nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât ID, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- către limitele cu alte UTRuri se impune ca retragere minimă jumătate din înălțimea la cornisa, dar nu mai puțin de 8 m, impunându-se o fasie plantată de 5.0 m, ca zona de protecție;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanța între clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

Circulații și accese

pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele. Accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

Stationarea autovehiculelor

stationarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m.

- se va respecta un numar minim de locuri de parcare: 1 loc/100mpconstruiti, suplimentat cu 20% pentru vizitatori.

Înălțimea maximă a clădirilor

Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+3E (12 m la cornișă, 14 m la coamă);

Aspectul exterior al clădirilor

volumele construite vor fi simple, specifice funcțiunilor ce la adăpostesc și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice;

Condiții de echipare edilitară

toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice în momentul în care zona este echipată în acest sens, urmând ca până în acel moment alimentarea cu apă și canalizarea să se rezolve în sistem individual, în conformitate cu legislația în domeniu;

- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Spații libere și spații plantate

suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 30% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei cu lățimea minimă de 3m;

Împrejurimi

împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., vor fi dublate cu un gard viu.

- în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare și cabinele-poarta vor fi retrase față de aliniament astfel încât să fie permisă staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice de categoria I și a II-a și cele care au transport în comun;

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

M2a1 - POT maxim = 50%

Coefficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

M2a1 - CUT maxim pentru înălțimi P+3E = 2.0 mp ADC/mp teren