

**MUNICIPIUL BUCUREȘTI**  
**CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1**

**-PROIECT-**  
Nr. 625/16.12.2019

**HOTĂRÂRE**

**pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 294/23.09.2019 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Băneasa nr. 7A, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1;**

Văzând Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București, întocmit de Administrația Domeniului Public Sector 1;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În concordanță cu prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare prevederile Legii nr. 98/2006 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

Conform Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 294/23.09.2019 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Băneasa nr. 7A, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1;

Luând seama de Raportul de evaluare VP 1906 – 47/26.06.2019;

Ținând cont de Procesul – verbal din 11.07.2019 al Ședinței Comisiei de identificare și negociere, întrunită în vederea achiziționării de la proprietari precum și de indentificarea a terenurilor libere de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 1, în scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcaje subterane/supraterane.

Având în vedere adresa Primăriei Municipiului București nr. 16175/2019 înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 44956/2019 prin care a fost comunicat faptul că, actul prin care se constituie dreptul de administrare trebuie să cuprindă obligatoriu destinația bunului ce face obiectul dării în administrare, în conformitate cu art. 299 lit. b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând seama de Studiul de Oportunitate privind achiziționarea pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Băneasa nr. 7A, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1;

În temeiul art. 5 lit. dd), art. 139 alin. (2), art. 166 alin. (2) lit. l) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1**

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. I.** Articolul 1 al Hotărârii Consiliului Local Sector 1 nr. 294 din 23.09.2019 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Băneasa nr. 7A, sector 1 și transmiterea acestuia în

administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1 se modifică și va avea următorul conținut:

*„Art. I. Se solicită acordul Consiliului General al Municipiului București în vederea împuternicirii Consiliului Local al Sectorului 1, ca pentru și în numele Municipiului București, să se achiziționeze terenul în suprafață totală măsurată de 122 m<sup>2</sup>, situat în București, Str. Băneasa nr. 7A, Sector 1, și să se transmită în administrarea Consiliului Local Sector 1, prin Administrația Domeniului Public Sector 1, serviciu public de interes local aflat în subordinea acestuia, în scopul asigurării obiectivului de amenajare parcare.”*

**Art. II.** Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Local Sector 1 nr. 294/23.09.2019 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Băneasa nr. 7A, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1, rămân neschimbate.


**Art. III. (1)** Primarul Sectorului 1 și Administrația Domeniului Public Sector 1 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**(2)** Serviciul Tehnică Legislativă, Secretariat și Arhivă va asigura comunicarea prezentei hotărâri entităților menționate la alin.(1), precum și Prefectului Municipiului București.

**AVIZEAZA,**

**conform art. 243 alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,  
cu completările și modificările ulterioare**

**SECRETARUL GENERAL AL SECTORULUI 1,  
Daniela Nicoleta CEFALAN**

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/ Verificat/ Avizat	Data
			Avizat	
			Verificat	
Ionuț Tiberiu Caracote	Director Adjunct		Întocmit	16.12.2019



# PRIMAR

NR. 22324/16.12.2019

## ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC SECTOR 1

București, Bd. Poligrafiei nr. 4, Sector 1, tel: 021 319 32 58, 021 319 32 53; fax: 021 319 32 54

### REFERAT DE APROBARE

**pentru proiectul de hotărâre privind modificarea Hotărârii nr. 294/ 23.09.2019 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Băneasa nr. 7A, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1**

**1.1 Descrierea situației actuale:** Administrația Domeniului Public Sector 1, este instituția publică cu personalitate juridică înființată în subordinea Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București cu scopul de a asigura, în limita fondurilor bugetare aprobate, întreținerea, amenajarea, reamenajarea și curățenia spațiilor verzi în privința cărora deține un drept de administrare legal constituit.

De asemenea, Administrația Domeniului Public Sector 1 asigură, conform Regulamentului de Organizare și Funcționare aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 37/04.02.2019, satisfacerea unor nevoi ale comunității locale, contribuind la ridicarea gradului de civilizație și confort al acestora prin gruparea activităților edilitar-gospodărești și de utilitate și interes public local, având ca obiect amenajarea, întreținerea și exploatarea locurilor de parcare, a spațiilor verzi și a locurilor de joacă pentru copii.

În scopul amenajării de noi locuri de joacă și/sau parări am identificat potențiale locații pe raza administrativ teritorială a sectorului 1 București, printre care și cea din Str. Băneasa nr. 7A, în suprafață totală de 122mp, astfel cum reiese din extrasul de carte funciară nr. 236142 (nr. CF vechi – 87417) și 122,35 mp, astfel cum reiese din măsurătorile cadastrale.

**1.2 Motivele de fapt care reclamă reglementarea respectivă, rațiunile care au determinat inițierea proiectului de hotărâre și, după caz, scopul urmărit**

Prin adresa Primăriei Municipiului București nr. 16175/2019 înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 44956/2019 ne- a comunicat faptul că, actul prin care se constituie dreptul de administrare trebuie să cuprindă obligatoriu destinația bunului ce face obiectul dării în administrare.

Ținând cont de adresa mai sus menționată, membrii Comisiei de identificare și negociere în vederea achiziționării de la proprietari precum și de identificare a terenurilor libere de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 1, în scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii



PRIMARIA A FOST CERTIFICATĂ ISO 9001-2008  
PRIVIND SISTEMUL DE MANAGEMENT AL  
CALITĂȚII ÎN URMA AUDITULUI DE CERTIFICARE  
DE CĂTRE ORGANISMUL ACREDITAT PENTRU  
CERTIFICAREA SISTEMELOR DE MANAGEMENT  
AL CALITĂȚII SR EN 45012 "AEROG"

Bld. Banu Manta, nr. 9, Sectorul 1 București  
Tel. +40-21 3191013; Fax: +40-21 3191033  
Email: [registratura@primariasector1.ro](mailto:registratura@primariasector1.ro)  
<http://www.primariasector1.ro>

precum și amenajării de parcaje subterane/supraterane, au hotărât în unanimitate că achiziționarea a terenului situat în București, Str. Băneasa nr. 7A este oportună în vederea amenajării acestuia ca spațiu de parcare, fapt ce a fost consemnat în Procesul Verbal al ședinței din data de 31.10.2019.

### 1.3 Principiile de bază și finalitatea:

Principiile de baza sunt:

a) **principiul legalității actelor** consacrat de art.80 din Legea 24/2000 privind normele de tehnica legislativa, în sensul ca actele autoritatilorv administratiei publice locale se adopta sau se emit pentru reglementarea unor activitati de interes local, în limitele stabilite prin constitutie si prin lege si numai în domeniile în care acestea au atributii legale ;

b) **principiul subordonarii fata de actele de nivel superior**, consacrat de art.81 din Legea 24/2000 privind normele de tehnica legislativa, în sensul ca la elaborarea proiectelor de hotarari se va avea în vedere caracterul lor de acte subordonate legilor, hotararilor si ordonantelor Guvernului si altor acte de nivel superior ;

c) **principiul satisfacerii interesului public** conscrat de art.10 din Ordonanta de Urgența a Guvernului nr.57/2019 privind codul administrativ, potrivit caruia autoritățile și instituțiile administrației publice, precum și personalul din cadrul acestora au obligația de a urmări satisfacerea interesului public înaintea celui individual sau de grup;

d) **principiul adaptabilității**, conscrat de art.13 din Ordonanța de Urgența a Guvernului nr.57/2019 privind codul administrativ,potrivit caruia, autoritățile și instituțiile administrației publice au obligația de a satisface nevoile societății.

### 1.4 Efectele/consecințele în raport cu obiectul reglementării

Creșterea numărului parcarilor rezidențiale va avea ca efect decongestionarea zonelor aglomerate, evitarea parcării autoturismelor pe stradă și stimularea folosirii mijloacelor de deplasare alternativă.

Prin promovarea proiectului de hotărâre se răspunde la numeroasele solicitări venite din partea cetățenilor în scopul amenajării de noi parcări rezidențiale, fapt care ar conduce la îmbunătățirea standardului de viață ai locuitorilor sectorului 1.

### 1.5 Etapele parcurse în pregătirea proiectului.

Întunirea *Comisiei de identificare și negociere în vederea achiziționării de la proprietari precum și de identificare a terenurilor libere de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 1, în scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcaje*



PRIMARIA A FOST CERTIFICATĂ ISO 9001-2008  
PRIVIND SISTEMUL DE MANAGEMENT AL  
CALITĂȚII ÎN URMA AUDITULUI DE CERTIFICARE  
DE CĂTRE ORGANISMUL ACREDITAT PENTRU  
CERTIFICAREA SISTEMELOR DE MANAGEMENT  
AL CALITĂȚII SR EN 45012 "AEROQ"

Bld. Banu Manta, nr. 9, Sectorul 1 București  
Tel. +40-21 3191013; Fax: +40-21 3191033  
Email: [registratura@primariasector1.ro](mailto:registratura@primariasector1.ro)  
<http://www.primariasector1.ro>



## PRIMAR

subterane/supraterane în vederea stabilirii destinației imobilului – teren situat în str. Băneasa nr. 7A, sector 1, București, ce urmează a fi achiziționat de către Consiliul Local al Sectorului 1, pentru și în numele Municipiului București.

Analiza cadrului legal aplicabil proiectului de hotărâre;

Elaborarea proiectului de hotărâre privind modificarea Hotărârii nr. 294/ 23.09.2019 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Băneasa nr. 7A, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1;

### 1.6 Schimbări preconizate:

Măsurile vizează bunăstarea locuitorilor sectorului 1 și creșterea calității, eficienței și eficacității serviciilor publice de amenajare și întreținere a domeniului public.

### 1.7 Impactul economic, social, impactul asupra mediului

Impactul economic:

- venituri la bugetul local prin încasarea de taxe provenind din închirierea spațiilor de parcare de reședință.

Impactul social:

- îmbunătățirea standardelor de confort ale cetățeanului prin înlăturarea stresului provocat de lipsa unui loc de parcare;

Impactul asupra mediului:

- Nu este cazul;

### 1.8 Impactul financiar asupra bugetului

- proiectul presupune alocarea unei sume de 25.000 euro din bugetul local al sectorului 1.

### 1.9 Efectele proiectului de hotărâre asupra hotărârilor Consiliului Local al Sectorului 1 în vigoare

- nu este cazul

### 1.10 Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre, după caz

- nu este cazul



PRIMARIA A FOST CERTIFICATĂ ISO 9001:2008  
PRIVIND SISTEMUL DE MANAGEMENT AL  
CALITĂȚII ÎN URMA AUDITULUI DE CERTIFICARE  
DE CĂTRE ORGANISMUL ACREDITAT PENTRU  
CERTIFICAREA SISTEMELOR DE MANAGEMENT  
AL CALITĂȚII SR EN 45012 "AEROG"



## 1.11 Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea prezentului act administrativ

– nu este cazul

## 1.12 Modul de realizare, măsurile de implementare, resursele necesare

– se realizează procedura de achiziție la nivelul Administrația Domeniului Public Sector 1, utilizând resursele umane și materiale ale instituției.

## 1.13 Temeiul legal care stă la baza adoptării:

- Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Hotărârea de Guvern 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice;
- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 37/2019 privind aprobarea Organigramei, Statului de funcții și Regulamentului de organizare și funcționare ale Administrației Domeniului Public Sector 1.
- Dispoziția Primarului General al Municipiului București nr. 9903/18.03.2008;
- Adresă Administrația Domeniului Public Sector 1 nr. 23615/13.11.2008;
- Extrasul de Carte Funciară de Informare nr. 87417 și anexe;
- Contract de Vânzare-Cumpărare autentificat sub nr. 1222/20.12.2010 de BNP „Omnia”;
- Ridicare Topografică – Plan de Situație din 10.03.2011;
- Certificat de Urbanism nr. 1090/105/B/10572 din 20.07.2011;
- Contract de Vânzare-Cumpărare autentificat sub nr. 589/30.04.2014 de BNP „Omnia”;
- Extrasul de Carte Funciară de Informare nr. 236142 și documentația cadastrală aferentă;
- Certificat de atestare fiscală nr. 859085/28.09.2018;
- Raportul de evaluare nr. VP 1906 – 47/26.06.2019;
- Procesul Verbal al Ședinței al *Comisiei de identificare și negociere în vederea achiziționării de la proprietari precum și de identificare a terenurilor libere de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 1, în scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcaje subterane/supraaterane* din data de 11.07.2019.
- Procesul Verbal al Ședinței al *Comisiei de identificare și negociere în vederea achiziționării de la proprietari precum și de identificare a terenurilor libere de pe raza administrativ-teritorială a*



PRIMARIA A FOST CERTIFICATĂ ISO 9001-2008  
PRIVIND SISTEMUL DE MANAGEMENT AL  
CALITĂȚII ÎN URMA AUDITULUI DE CERTIFICARE  
DE CĂTRE ORGANISMUL ACREDITAT PENTRU  
CERTIFICAREA SISTEMELOR DE MANAGEMENT  
AL CALITĂȚII SR EN 45012 "AEROC"

Bld. Banu Manta, nr. 9, Sectorul 1 București  
Tel. +40-21 3191013; Fax: +40-21 3191033  
Email: [registratura@primariasector1.ro](mailto:registratura@primariasector1.ro)  
<http://www.primariasector1.ro>



## PRIMAR

Sectorului 1, în scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcaje subterane/supraterane din data de 31.10.2019.

- Studiul de Oportunitate privind achiziționarea pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Băneasa nr. 7A, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1;

Pentru considerentele mai sus expuse și în temeiul art.136 alin.(1) și alin.(2) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare, supun dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1, proiectul de hotărâre privind modificarea Hotărârii nr. 294/23.09.2019 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Băneasa nr. 7A, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1.



Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Intocmit/avizat	Data
Ionuț Tiberiu Caracote	Director Adjunct		avizat	16.12.2019
Raluca Drăgușin	Director Economic Adjunct		avizat	16.12.2019
Anca-Maria Gagu	Director Resurse Umane-Juridic		avizat	16.12.2019
Lavinia-Maria Manolescu	Consilier Juridic		întocmit	16.12.2019



PRIMARIA A FOST CERTIFICATĂ ISO 9001-2008  
PRIVIND SISTEMUL DE MANAGEMENT AL  
CALITĂȚII ÎN URMA AUDITULUI DE CERTIFICARE  
DE CĂTRE ORGANISMUL ACREDITAT PENTRU  
CERTIFICAREA SISTEMELOR DE MANAGEMENT  
AL CALITĂȚII SR EN 45012 "AEROQ"

Bld. Banu Manta, nr. 9, Sectorul 1 București  
Tel. +40-21 3191013; Fax: +40-21 3191033  
Email: [registratura@primariasector1.ro](mailto:registratura@primariasector1.ro)  
<http://www.primariasector1.ro>



MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
**SECTORUL 1**  
www.primariasector1.ro

**DIRECȚIA CADASTRU, FOND FUNCİAR,  
PATRIMONIU ȘI REGISTRU AGRICOL**

K2-625

Nr. N 814 / 17.12.2019

## RAPORT DE SPECIALITATE

**pentru proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea Hotărârii nr. 294/ 23.09.2019 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Băneasa nr. 7A, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1**

Luând în considerare Referatul de aprobare și Proiectul de hotărâre pentru proiectul de hotărâre privind modificarea Hotărârii nr. 294/23.09.2019 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Băneasa nr. 7A, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1, înregistrat la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. K2-625/16.12.2019, în baza competențelor deținute am întocmit prezentul Raport de Specialitate, după cum urmează:

Prin adresa Primăriei Municipiului București nr. 16175/2019, înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 44956/2019, ne-a fost comunicat faptul că actul prin care se constituie dreptul de administrare trebuie să cuprindă obligatoriu destinația bunului ce face obiectul dării în administrare.

Ținând cont de adresa mai sus menționată, membrii Comisiei de identificare și negociere în vederea achiziționării de la proprietari precum și de identificare a terenurilor libere de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 1, în scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcaje subterane/supraterane, au hotărât în unanimitate faptul că, achiziționarea terenului situat în București, Str. Băneasa nr. 7A este oportună în vederea amenajării acestuia ca spațiu de parcare, astfel cum a fost consemnat și în procesul verbal din data de 11.07.2019.





Celelalte prevederi ale Hotărârii nr. 294/23.09.2019 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Băneasa nr. 7A, Sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1, rămân nemodificate.

Având în vedere cele mai sus menționate, analizând toate documentele prezentate, în conformitate cu prevederile art. 136, alin (3), lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Direcția Cadastru, Fond Funciar, Patrimoniu și Registru Agricol **PROPUNE** spre dezbaterea Consiliului Local al Sectorului 1 **Proiectul de Hotărâre pentru modificarea și completarea Hotărârii nr. 294/ 23.09.2019 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Băneasa nr. 7A, Sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1.**

**Anexăm prezentului Raport, în copie, conformă cu originalul/cu înscrisul existent, următoarele:**

- procesul verbal al Comisiei de identificare și negociere în vederea achiziționării de la proprietari precum și de identificare a terenurilor libere de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 1, în scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcaje subterane/supraterane, din 31.10.2019;

- adresa Primăriei Municipiului București nr. 16175/2019 înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 44956/2019;

- Hotărârea nr. 294/23.09.2019 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Băneasa nr. 7A,



**MUNICIPIUL BUCUREȘTI**  
**SECTORUL 1**  
www.primariasector1.ro

**DIRECȚIA CADASTRU, FOND FUNCİAR,  
PATRIMONIU ȘI REGISTRU AGRICOL**

De asemenea menționăm faptul că cele mai sus menționate au fost reconfirmate în cuprinsul Procesului Verbal al ședinței Comisiei din data de 31.10.2019.

Totodată, în susținerea celor de mai sus și ca urmare a celor semnalate în adresa Primăriei Municipiului București, mai sus amintită, anexăm prezentului Raport de specialitate Studiul de Oportunitate însoțit de Comisia constituită în baza Hotărârii nr. 58/10.03.2017 a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București, cu modificările și completările ulterioare, cu privire la achiziționarea terenului situat în București, Str. Băneasa nr. 7A, Sector 1 și stabilirea modului în care acesta va fi utilizat.

Pe de altă parte, prin adresa nr. 19028/19027/19026/19029 din 06.12.2019 Primăria Municipiului București ne-a transmis faptul că, în baza prevederilor art. 240, alin. (2) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, se impune ca Hotărârea nr. 294/23.09.2019 a Consiliului Local al Sectorului 1 să fie completată și modificată în sensul însușirii studiilor de oportunitate, precum și în sensul precizării destinației terenurilor.

Astfel, având în vedere cele mai sus menționate, considerăm necesară modificarea Hotărârii nr. 294/ 23.09.2019, după cum urmează:

“Art.I. Hotărârea nr. 294/ 23.09.2019 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Băneasa nr. 7A, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1, se modifică astfel:

1. Art. 1 se modifică și va avea următorul cuprins:

“Art. 1 – Se solicită acordul Consiliului General al Municipiului București în vederea împuternicirii Consiliului Local al Sectorului 1, ca pentru și în numele Municipiului București să achiziționeze terenul în suprafață totală măsurată de 122 mp, situat în București, str. Băneasa nr. 7A, Sector 1, și să se transmită în administrarea Consiliului local Sector 1, prin Administrația Domeniului Public Sector 1, serviu public de interes local, aflat în subordinea acestuia, în scopul amenajării acestuia ca spațiu de parcare.”



**MUNICIPIUL BUCUREȘTI**  
**SECTORUL 1**  
www.primariasector1.ro

**DIRECȚIA CADASTRU, FOND FUNCİAR,**  
**PATRIMONIU ȘI REGISTRU AGRICOL**

sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1

- procesul verbal al Comisiei de identificare și negociere în vederea achiziționării de la proprietari precum și de identificare a terenurilor libere de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 1, în scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcaje subterane/supraterane, din 11.07.2019;

- adresa nr. 19028/19027/19026/19029 din 06.12.2019 a Primăriei Municipiului București;

- Studiul de Oportunitate însoțit de Comisia constituită în baza Hotărârii nr. 58/10.03.2017 a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București, cu modificările și completările ulterioare, cu privire la achiziționarea terenului situat în București, , Str. Băneasa nr. 7A, Sector 1.

**Director executiv,**  
Madalina - Veronica Haidemak

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/Avizat	Data
Diana Robu	Consilier asistent		Întocmit	17.12.2019
Mihai Astancăi	Inspector de specialitate		Întocmit	17.12.2019
Daniel Pricop	Consilier superior		Întocmit	17.12.2019



# MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTORUL 1

## DIRECȚIA MANAGEMENT ECONOMIC

NR. G/ 1060/17.12.2019

### RAPORT DE SPECIALITATE

**la Proiectul de Hotărâre pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 294/23.09.2019 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Băneasa nr. 7A, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1, înregistrat sub nr. K2-625/09.12.2019**

Văzând Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București, întocmit de Administrația Domeniului Public Sector 1;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În concordanță cu prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare prevederile Legii nr. 98/2006 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

Conform Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 294/23.09.2019 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Băneasa nr. 7A, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1;

Luând seama de Raportul de evaluare VP 1906 – 47/26.06.2019;

Ținând cont de Procesul – verbal din 11.07.2019 al Ședinței Comisiei de identificare și negociere, întrunită în vederea achiziționării de la proprietari precum și de indentificarea a terenurilor libere de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 1, în scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcaje subterane/supraterane.

Având în vedere adresa Primăriei Municipiului București nr. 16175/2019 înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 44956/2019 prin care a fost comunicat faptul că, actul prin care se constituie dreptul de administrare trebuie să cuprindă obligatoriu destinația bunului ce face obiectul dării în administrare, în conformitate cu art. 299 lit. b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând seama de Studiul de Oportunitate privind achiziționarea pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Băneasa nr. 7A, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1;

În temeiul art. 5 lit. dd), art. 139 alin. (2), art. 166 alin. (2) lit. 1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Prin adresa Primăriei Municipiului București nr. 16175/2019 înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 44956/2019 ne- a comunicat faptul că, actul prin care se constituie







# MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTORUL 1

## DIRECȚIA MANAGEMENT ECONOMIC

dreptul de administrare trebuie să cuprindă obligatoriu destinația bunului ce face obiectul dării în administrare.

Ținând cont de adresa mai sus menționată, membrii Comisiei de identificare și negociere în vederea achiziționării de la proprietari precum și de identificare a terenurilor libere de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 1, în scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcaje subterane/supraterane, au hotărât în unanimitate că achiziționarea a terenului situat în București, Str. Băneasa nr. 7A este oportună în vederea amenajării acestuia ca spațiu de parcare, fapt ce a fost consemnat în Procesul Verbal al ședinței din data de 31.10.2019.

Față de cele mai sus expuse, analizând documentele prezentate, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (3) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, am întocmit prezentul Raport de Specialitate prin care PROPUNEM spre dezbatere Consiliului Local al Sectorului 1 **Proiectul de Hotărâre pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 294/23.09.2019 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Băneasa nr. 7A, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1, răspunderea privind încadrarea în creditele bugetare aprobate revine în exclusivitate conducătorului ADP Sector 1, în calitate de ordonator terțiar de credite.**

Direcția Management Economic,  
Director Executiv,  
MARIA-MAGDALENA EFTIMIE

Direcția Management Economic  
Director Executiv Adjunct  
MIHAELA-DANIELA BUCUR

Întocmit:	Funcția	Semnătura	Avizat Sef Serviciu	Semnătura	Data
Alina Pascu	Consilier Superior		Maria Ionescu		17.12.2019



Direcția Juridică, Legislație, Contencios Administrativ

K2-625

Nr. M/ 2671 / 17 12 2019

### RAPORT DE SPECIALITATE

***privind proiectul de hotărâre pentru modificarea Hotărârii nr. 294/ 23.09.2019 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Băneasa nr. 7A, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1***

Prin prezentul proiect se supune spre aprobare modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 294/ 23.09.2019 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Băneasa nr. 7A, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 294/ 23.09.2019 s-a solicitat acordul Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Băneasa nr. 7A, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1.

În scopul amenajării de noi locuri de parcare s-au identificat potențiale locații pe raza administrativ teritorială a sectorului 1 București, printre care și cea din Str. Băneasa nr. 7A, în suprafață totală de 122mp, astfel cum reiese din extrasul de carte funciară nr. 236142 (nr. CF vechi – 87417) și 122,35 mp, astfel cum reiese din măsurătorile cadastrale.

Prin adresa Primăriei Municipiului București nr. 16175/2019 înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 44956/2019 s-a comunicat faptul că, actul prin care se constituie dreptul de administrare trebuie să cuprindă obligatoriu destinația bunului ce face obiectul dării în administrare.

Ținând cont de adresa mai sus menționată, membrii Comisiei de identificare și negociere în vederea achiziționării de la proprietari precum și de identificare a terenurilor libere de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 1, în scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcaje subterane/supraterane, au hotărât în unanimitate că achiziționarea a terenului situat în București, Str. Băneasa nr. 7A este oportună în vederea amenajării acestuia ca spațiu de parcare, fapt ce a fost consemnat în Procesul Verbal al ședinței din data de 31.10.2019.

Pentru modificarea dispozițiilor Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 294/ 23.09.2019 în sensul propunerii noastre este necesară adoptarea prezentului proiect de hotărâre, prin care să se modifice primul articol al acesteia, astfel cum este prevăzut în proiectul de hotărâre.

#### **Temeiul juridic aplicabil în speță:**

- Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea de Guvern 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice;



- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
  - Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
  - Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 37/2019 privind aprobarea Organigramei, Statului de funcții și Regulamentului de organizare și funcționare ale Administrației Domeniului Public Sector 1.
  - Dispoziția Primarului General al Municipiului București nr. 9903/18.03.2008;
  - Adresă Administrația Domeniului Public Sector 1 nr. 23615/13.11.2008;
  - Extrasul de Carte Funciară de Informare nr. 87417 și anexe;
  - Contract de Vânzare-Cumpărare autentificat sub nr. 1222/20.12.2010 de BNP „Omnia”;
  - Ridicare Topografică – Plan de Situație din 10.03.2011;
  - Certificat de Urbanism nr. 1090/105/B/10572 din 20.07.2011;
  - Contract de Vânzare-Cumpărare autentificat sub nr. 589/30.04.2014 de BNP „Omnia”;
  - Extrasul de Carte Funciară de Informare nr. 236142 și documentația cadastrală aferentă;
  - Certificat de atestare fiscală nr. 859085/28.09.2018;
  - Raportul de evaluare nr. VP 1906 – 47/26.06.2019;
  - Procesul Verbal al Ședinței al Comisiei de identificare și negociere în vederea achiziționării de la proprietari precum și de identificare a terenurilor libere de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 1, în scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcaje subterane/supraterane din data de 11.07.2019.
  - Procesul Verbal al Ședinței al Comisiei de identificare și negociere în vederea achiziționării de la proprietari precum și de identificare a terenurilor libere de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 1, în scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcaje subterane/supraterane din data de 31.10.2019.
- În temeiul dispozițiilor art. 5 lit. cc), art. 96 alin. (1) - (3), art. 139 alin. (1) și alin. (3), art. 166 alin. (4) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Prin prezentul Raport de specialitate, Direcția Juridică, Legislație, Contencios Administrativ avizează :

- **FAVORABIL proiectul de hotărâre pentru modificarea Hotărârii nr. 294/ 23.09.2019 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Băneasa nr. 7A, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1, se supune spre dezbateră și aprobarea Consiliului Local al Sectorului 1;**



Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/avizat	Data
MOJA BEATRICE FLORENTINA	Șef Serviciu Legislație Avizare Contracte		avizat	17.12.2019
Marineci Alina Ramona	Consilier juridic 1		avizat	17.12.2019
Dina Adriana	Consilier juridic 2		avizat	18.12.2019
Marineci Alina Ramona	Întocmit,		întocmit	17.12.2019

**MUNICIPIUL BUCUREȘTI**  
**CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1**

**HOTĂRÂRE**

*privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Băneasa nr. 7A, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1*

Văzând Referatul de aprobare nr.15616/05.09.2019 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București, întocmit de Administrația Domeniului Public Sector 1;

Ținând seama de Raportul de specialitate nr. N 568/16.09.2019 al Direcției Cadastru, Fond Funciar, Patrimoniu și Registru Agricol, nr. G/3317/18.09.2019 al Direcției Management Economic, nr. M/69/16.09.2019 al Direcției Juridice, Legislație, Contencios Administrativ și nr. 4012/E/19.09.2019 al Arhitectului Șef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;

Luând în considerare avizul Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, impozite și taxe locale, al Comisiei de administrare a domeniului public, de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător și al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniu ale Consiliului Local al Sectorului 1;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând seama de prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În concordanță cu prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare prevederile Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

Luând seama de Raportul de evaluare VP 1906 – 47/26.06.2019;

Ținând cont de Procesul – verbal din 11.07.2019 al Ședinței Comisiei de identificare și negociere, întrunită în vederea achiziționării de la proprietari precum și de indentificare a terenurilor libere de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 1, în scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcaje subterane/supraterane.

În temeiul art. 5 lit. cc), art. 108 lit. a), art. 139 alin (3) lit. g), art. 166 alin. (2) lit. g) și o), art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1**

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** - Se solicită acordul Consiliului General al Municipiului București în vederea împuternicirii Consiliului Local al Sectorului 1, ca pentru și în numele Municipiului București, să achiziționeze terenul în suprafață totală măsurată de 122 m<sup>2</sup>, situat în București, Str. Băneasa nr. 7A, Sector 1, și să se transmită în administrarea Consiliului Local Sector 1, prin Administrația Domeniului Public Sector 1, serviciu public de interes local aflat în subordinea acestuia, în scopul asigurării obiectivelor de amenajare spații de joacă pentru copii sau parcaje de reședință, în funcție de cea mai bună alternativă de utilizare a terenului.



**Art. 2.** - Bunul imobil se declară ca bun ce aparține domeniului public al Municipiului București și va fi administrat de Consiliul Local al Sectorului 1 prin Administrația Domeniului Public Sector 1.

**Art. 3.** - Imobilul (teren) menționat la art. 1 este înscris în Cartea Funciară nr. 236142 (nr. CF vechi - 87417), fiind compus din teren intravilan în suprafață totală măsurată de 122 mp, identificându-se conform planului de amplasament cuprins în Anexa nr. 1, parte integrantă a prezentei hotărâri.

**Art. 4.** - (1) Suma pentru care se aprobă achiziția este în cuantum total de 25.000 Euro, un procent de aprox. 99,6% din valoarea de piață a acestui imobil evaluat la suma de 25.100 Euro, astfel cum rezultă din Raportul de Evaluare VP 1906 – 47/26.06.2019, la care se adaugă sumele necesare achitării taxelor notariale rezultate din valoarea achiziției.

(2) Prețul de achiziție al imobilului se achită din bugetul local al Sectorului 1 al Municipiului București.

**Art. 5.** - Retragera dreptului de administrare asupra terenului, din motive neimputabile Consiliului Local al Sectorului 1 – Administrația Domeniului Public Sector 1, dă dreptul acestuia la despăgubirea echivalentă de către Municipiul București, la nivelul contravalorii prețului terenului, precum și a investițiilor efectuate după transmiterea terenului în administrare, astfel cum acestea sunt evidențiate în contabilitate la data retragerii dreptului de administrare.

**Art. 6.** - (1) Primarul Sectorului 1, Administrația Domeniului Public Sector 1, Direcția Cadastru, Fond Funciar, Patrimoniu și Evidență Electorală, Direcția Investiții, Direcția Management Economic și Direcția Juridică, Legislație, Contencios Administrativ vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

(2) Serviciul Tehnică Legislativă, Secretariat și Arhivă va asigura comunicarea prezentei hotărâri entităților menționate la alin. (1), precum și Instituției Prefectului Municipiului București.

Această hotărâre a fost adoptată cu unanimitate de voturi, în momentul votului fiind prezenți 25 de consilieri locali din 26 de consilieri locali în funcție, astăzi, 23.09.2019, în ședința extraordinară a Consiliului Local al Sectorului 1, convocată în temeiul art. 133 alin. (2) lit.a) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
**Marian Cristian Neagu**



**CONTRASEMNEAZĂ,**

**SECRETAR**  
**Daniela Nicoleta Cefalan**



**Nr.: 294**  
**Data: 23.09.2019**

ANEXA NR. 1 la Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 2941/23.09.2019  
 PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
 MARIAN CRISTIAN MEAGU

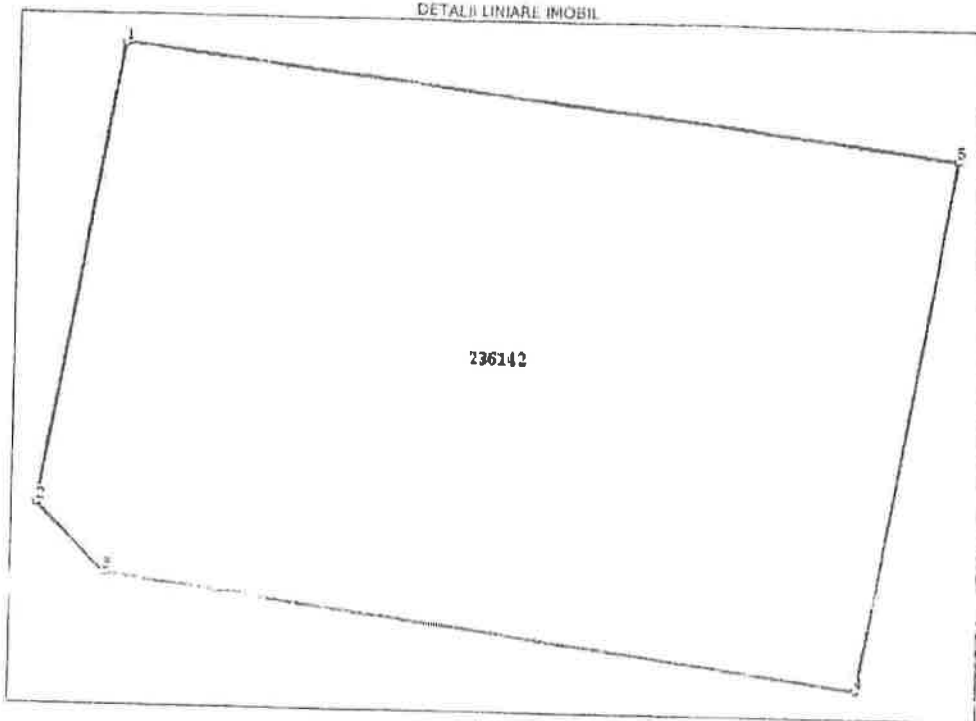
Carte Funciară Nr. 236142 Comuna/Ōraș/Municipiu: București Sectorul 1  
 Anexa Nr. 1 La Partea I

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
236142	122	teren în proprietate

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

DETALII LINIARE IMOBIL



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilen	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construite	DA	122	-	-	-	-

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.505
2	3	1.617
3	4	11.429
4	5	9.844
5	1	12.713

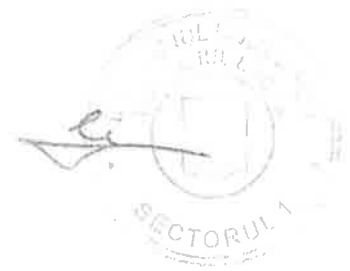
\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

*Marian Meagu*

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

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

Data și ora generării,  
18/09/2018, 11:30



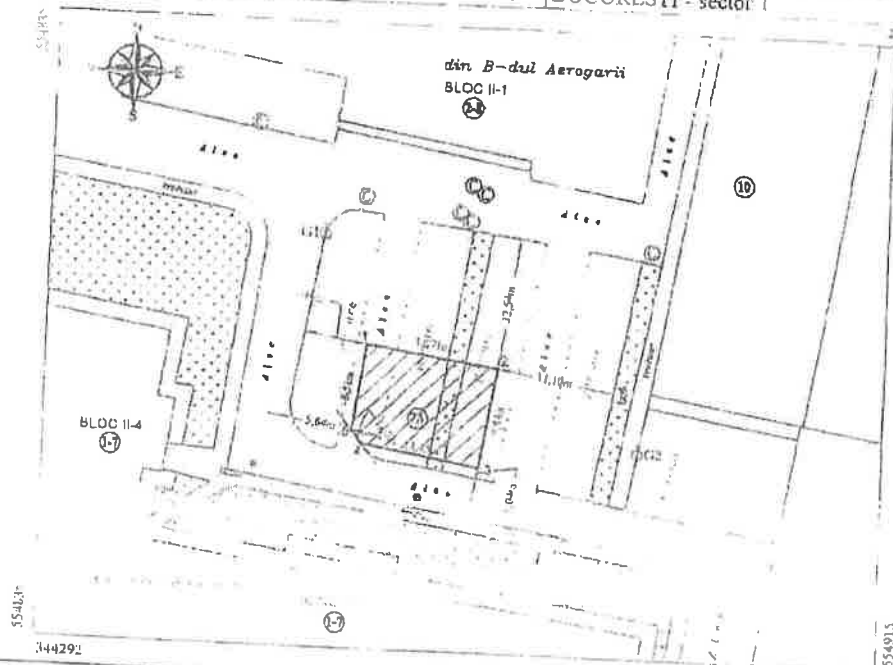
*Handwritten signature*

# PLAN DE SITUATIE

Scara 1: 500

Anexo 11

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
25836	122mp	Bucuresti, Str. Bancasa nr. 7A
Cartea Funciara nr.	87417	UA1 BUCURESTI - sector 1



Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	Cc	122		
Total		122		Teren intravilan, neimpozitat

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
Total			

INVENTAR DE COORDONATE				
Sistem de proiecte Local Mun. Bucuresti				
Pct.	N (m)		E (m)	
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i, i+1)	
	X [m]	Y [m]		
1	344321.904	554865.247	12.713	
2	344320.007	554877.818	9.844	
3	344310.284	554876.279	11.429	
4	344312.216	554865.014	1.617	
5	344313.488	554864.016	8.506	
S (11) = 122.35mp P = 44.109m				
Suprafata totala masurata = 122mp				
Suprafata din act = 122 mp				

Executant,  
ING. SERGIU GHEORGHE  
Data: 11.03.2011  
Sectia 11

*Atestare*



# RAPORT DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUĂRII:

**TEREN**

**Adresa: Strada Baneasa, nr. 7A, sector 1, Bucuresti**

**Beneficiar: PRIMARIA SECTORULUI 1, BUCURESTI**

INTOCMIT

Ing. [REDACTED]

EXPERT EVALUATOR  
Membru titular ANEVAR

semnatura si stampila



Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor putea fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului  
S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L.

BUCURESTI  
26.06.2019



## CERTIFICARE

Evaluatorul acestei lucrari certifica urmatoarele:

- Prezentarile faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
- Analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile prezentate in raport;
- Evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietatii evaluate, la data prezentarii raportului sau pentru viitor;
- Onorariul nu este conditionat de nici un aspect al rezultatelor raportului;
- Evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul Deontologic al ANEVAR si cu Standardele Internationale de Evaluare;
- Evaluatorul indeplineste cerintele de calificare profesioanala;
- Evaluatorul are experienta si competenta necesara evaluarii pentru categoria de proprietate evaluata;
- Evaluatorul a facut o inspectie personala a proprietatii;
- Nici o alta persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului;
- Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si intr-un interval de timp limitat

Semnatura si stampila evaluatorului



**Acest raport de evaluare este confidential, atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat; nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru oricare alt scop.**

## DECLARATIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul Ing. [REDACTED] in calitate de expert evaluator ANEVAR certific în cunoștință de cauză ca evaluarea a fost făcută în concordanță cu conform prevederilor STANDARDELOR DE EVALUARE ANEVAR (01 Ianuarie 2018), respectându-se cerințele etice și profesionale conținute în Codul Deontologic IVSC aferent îndeplinirii misiunii.

Totodată, la evaluare s-au avut în vedere normele, metodologiile și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR)

Data: 26.06.2019

Ing. [REDACTED]  
Expert Evaluator  
Membru Titular ANEVAR



S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L.  
Membru Corporativ ANEVAR



## SINTEZA EVALUARII

### PROPRIETATE IMOBILIARA – TEREN

<b>Tipul proprietății:</b>	<b>TEREN:</b> Intravilan Curti Constructii cu suprafata totala St = 122mp din acte si St = 122.35mp (CC), din masuratori cadastrale, proprietatea [REDACTED] - cota 1/1 – identificat cu nr. cad. 236142 (nr. cad vechi – 25836) si CF nr. 236142 (CF vechi – 87417), sector 1, Bucuresti
<b>Localizare:</b>	Strada Baneasa, nr. 7A, sector 1, Bucuresti
<b>Scopul evaluării:</b>	Stabilirea valorii proprietatii in vederea cumpararii
<b>Dreptul evaluat:</b>	Întregul drept de proprietate
<b>Evaluator:</b>	S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L.
<b>Beneficiarul raportului:</b>	PRIMARIA SECTOR 1, BUCURESTI
<b>Solicitantul raportului:</b>	PRIMARIA SECTOR 1, BUCURESTI
<b>Data evaluării:</b>	26.06.2019
<b>Data inspecției:</b>	26.06.2019
<b>Data raportului:</b>	26.06.2019
<b>Curs valutar de referință:</b>	Valabil la data evaluării: 26.06.2019 1 EURO = 4.7199 lei
<b>Situația proprietății valabila la data raportarii evaluării:</b>	Teren liber – utilizat ca parcare in utilizarea blocurilor de locuinte din proximitate – cu amenajare platforma betonata
<b>Conditii limitative:</b>	➤ Nu sunt
Ipotezele avute în vedere la evaluare sunt prezentate explicit în cadrul capitolului 2 al raportului.	
La elaborarea raportului au fost respectate standardele, normele și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor – ANEVAR, din România.	
Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul destinatarului.	
Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.	

**Prezenta lucrare are caracter confidențial atât pentru client cat si pentru evaluator.**

Valoarea estimata pentru proprietatea imobiliara supusa evaluării este obtinuta *prin piata*,

Valoarea este valabila la data raportarii evaluarii, 26.06.2019

**Valoarea finala este:**

<b>VALOAREA PROPRIETATII OBTINUTA PRIN PIATA</b>	<b>118.469 LEI</b>
	<b>echivalent 25.100 EUR</b>
curs Euro = 4.7199 lei/Euro din 26.06.2019	
Valoarea nu contine TVA și obligații față de mediu	

Data: 26.06.2019

Ing. [REDACTED]  
Expert Evaluator  
Membru Titular ANEVAR

S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L.  
Membru Corporativ ANEVAR





## CAPITOLUL I – Introducere

### 1.1. Executantul si Beneficiarul lucrării:

#### a. Executantul lucrării:

S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L. – Membru Corporativ al Asociației Naționale Profesionale a Evaluatorilor din Romania – ANEVAR, prin ing. [REDACTED] membru titular al ANEVAR, cu legitimația nr. [REDACTED] valabila 2019, având calitatea de expert evaluator, profesie recunoscuta ca fiind de utilitate publica.

Membru Corporativ ANEVAR

Aut. Nr. 0642

Asigurare ALLIANZ TIRIAC nr. 25137 - 17.01.2019

Înregistrare Registrul Comerțului sub nr. J23/3919/2017

Cod înregistrare fiscală: 38006981

Cod IBAN: RO65 INGB 0000 9999 0705 5618

Mobil: 0728.772.642

#### b. Beneficiarul lucrării:

PRIMARIA SECTOR 1, BUCURESTI

Adresa: Bd. Banu Manta nr. 9

CUI: 12293095

Raport de evaluare nr. VP 1906-47 / 26.06.2019

### 1.2. Obiectul supus evaluării și scopul lucrării:

✚ **TEREN:** Intravilan Curti Constructii cu suprafata totala St = 122mp din acte si St = 122.35mp din masuratori cadastrale, proprietatea [REDACTED] - cota 1/1 – identificat cu nr. cad. 236142 (nr. cad vechi – 25836) si CF nr. 236142 (CF vechi – 87417), sector 1, Bucuresti

### 1.3. Termenii de referinta ai evaluării

✚ Stabilirea valorii de piata a proprietății imobiliare sus menționate cu scopul de informare in vederea cumpararii.

✚ Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul Deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul își asumă răspunderea numai față de client și destinatarul lucrării.

### 1.4. Data evaluării

DATA ESTIMĂRII VALORII: 26.06.2019

Cursul de referință al BNR la data estimării valorii: 1 euro = 4,7199 lei;

Data inspecției imobilului: 26.06.2019

Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data raportarii evaluarii, 26.06.2019, prezentata in raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data evaluarii in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei imobiliare si scopul prezentului raport.

Daca acesta se modifica semnificativ in viitor, dincolo de data raportarii evaluarii, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

**Forma de exprimare a valorii:** se considera ca toate estimările din prezentul raport reflectă plata cash sau condiții financiare similare comparabile cu plata cash.

Inspectia proprietății a fost realizată de către expert evaluator ing. [REDACTED] [REDACTED] au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată.

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale cladirilor, terenului sau amplasamentelor invecinate si nu au fost inspectate si expertizate partile cladirii, care prin natura lor sunt lucrari ascunse.

### 1.5. Valoarea propusă

Raportul de evaluare determina valoarea de piata a proprietății asa cum este prezentat la pct. 1.3

### 1.6. Declararea conformității evaluării cu SEV

Abordarea evaluarii este conform prevederilor Standardelor de Evaluare ANEVAR – ed. Ianuarie 2018 – SEV 100 – Cadrul general, SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportarea evaluării, SEV 104 - Tipuri ale valorii, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare, GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile, IAS 16 - Deprecierea – standarde aplicabile in toate situatiile in care evaluatorii sunt solicitati sa intocmeasca un raport sau sa emita o opinie destinata identificarii valorii de piata.

In urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piata** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

<b>VALOAREA PROPRIETATII</b>	<b>118.469 LEI</b>
	<b>echivalent 25.100 EUR</b>
<b>Valorile au fost obtinute prin PIATA</b>	
<b>curs Euro = 4,7199 lei/Euro din 26.06.2019</b>	
<b>Valoarea nu contine TVA și obligații față de mediu</b>	

### 1.7. Baza de evaluare

O reprezinta **valoarea de piata** asa cum este exprimata la pct. 1.3

Conform Standardelor ANEVAR – 2018:

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

### Procedura de evaluare

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR. Baza evaluării în prezentul raport este **valoarea de piata** așa cum a fost ea definită mai sus.

### **Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:**

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspectia proprietatii;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea abordărilor pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului

## **1.8. Situatia juridica a proprietatii**

### **↓ ACTE JURIDICE**

- Contract de Vanzare cu incheiere de autentificare nr. 589 / 30.04.2014 – UNNP - BN “OMNIA”
- Contract de Vanzare-Cumparare cu incheiere de autentificare nr. 1222 / 20.12.2010 – UNNP - BN “OMNIA”
- Dispozitie Primarului General al Mun. Bucuresti nr. 9903 / 18.03.2008 – restituire in natura teren in baza L.10 / 2001
- Dispozitie Primaria Sectorului 1, Bucuresti, nr. 23165 / 13.11.2008 – Catre [REDACTED]
- Carte Funciara : 236142 (CF vechi 87417), sector 1, Bucuresti
- Incheiere nr. 9405/12.02.2015 – *nu a fost prezentata*
- Extras de Carte Funciara pentru Informare pentru CF nr. 236142 – nr. 81641/18.09.2018
- Extras de Carte Funciara pentru Informare pentru CF nr. 87417 N – nr. 480612/29.12.2010
- Nr. Cadastral 236142 (nr. cad. vechi: 25836)
- Documentatie cadastrala: Plan de situatie (sc. 1:500)
- Plan cadastral scara 1:500
- Certificat de Urbanism nr. 1090/105/B/10572/20.07.2011
- Memoriu Tehnic - *nu a fost prezentat*
- Raport de Expertiza Tehnica Extrajudiciara – *nu a fost prezentat*
- Certificat de Atestare Fiscala pentru persoane fizice privind Impozite si Taxe Locale ... nr. 859085/28.09.2018

**Nota:** Toate aceste informatii au fost considerate credibile si corecte, neverificand autenticitatea actelor juridice puse la dispozitie, evaluatorul nefiind calificat în acest domeniu.

### **1.9. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Prezentul raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

- *Acest raport este confidențial atât pentru evaluator cat si pentru destinatar:*
  - *Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public.*
  - *Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat), în documente circulare sau declarații, nici nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, știri sau prin alte medii de informare sau menționat în alt fel, fără aprobare scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar urma să apară.*
  - *Conținutul acestui raport este confidențial pentru beneficiar și persoana îndreptățită și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.*
  - *Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită în prealabil și în scris.*
- *Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor și datelor furnizate de beneficiar și pe baza datelor și informațiilor extrase de către evaluator de pe piața specifică locală.*
- *În conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data precizată în raport.*
- *Evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.*
- *Evaluatorul nu a avut posibilitatea verificării actelor depuse și atașate în copie la prezentul raport de evaluare acestea fiind considerate corecte și valabile*
- *Prezentul raport este întocmit la cererea beneficiarului și în scopul precizat.*
- *Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al beneficiarului.*
- *Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara beneficiarului evaluării.*

Valoarea estimată în cadrul acestui raport de evaluare este opinia evaluatorului asupra valorii drepturilor de proprietate identificate.

## CAPITOLUL II - Premisele evaluării

### 2.1. Ipoteze și Ipoteze speciale

În elaborarea prezentului raport s-au avut în vedere, pe lângă premisele și ipotezele expres specificate în lucrare, următoarele ipoteze:

- Se presupune că titlul de proprietate este valabil, evaluatorul neasumându-și vreo responsabilitate privind descrierea situației juridice a proprietății;
- Evaluatorul a solicitat documentele *care au stat la baza evaluării dreptului de proprietate asupra terenului*: Acte de proprietate, Certificat de Urbanism, Expertiza Tehnica (în măsura în care acestea aduc informații necesare elaborării raportului), Memoriu Tehnic, Documentație Cadastrală, Încheiere de Intabulare și Extrase de Carte Funciara pentru Informare care au fost puse la dispoziție în măsura specificată anterior paragraf 1.8.
- Se presupune că toate avizele, certificatul de urbanism și autorizația precum și alte documente solicitate autorităților sau administrației locale sau naționale, de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
  - Se presupune o stăpânire responsabilă, o administrare competentă a proprietății și un management adecvat;
  - Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;
  - Documentațiile tehnice utilizate în elaborarea prezentei lucrări sunt considerate corecte; planurile și materialul grafic cuprinse în acest raport sunt incluse pentru a permite beneficiarului să-și contureze o imagine referitoare la proprietate;
  - Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății ce ar avea ca efect o valoare semnificativ diferită; autorul raportului nu își asumă nici o responsabilitate pentru astfel de situații sau pentru obținerea studiilor tehnice necesare, valoarea estimată bazându-se pe ipoteza că nu există astfel de materiale care ar afecta valoarea proprietății;
  - Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător;
  - Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
  - *Evaluarea este făcută în ipoteza dreptului de proprietate deplin.*
  - *Terenul a fost evaluat luând în considerare aspectul practic prin care: dimensiunea, poziționarea, tipul terenului, caracteristicile geofizice și juridice ale sale precum și utilizările posibile ale acestuia (cf. Certificatului de Urbanism 1090/105/B/10572/20.07.2011) constituie premisele unei valori de piață care poate avea limitări efective datorate împrejuririlor și retragerilor datorate reglementărilor urbanistice. Suprafața terenului și amplasamentul impun limitări terenului care devine neconstruibil deși se afla în zona M3 cu regim de înălțime P+4E – utilizările permise fiind cele pentru spații conexe clădirilor de locuințe ceea ce afectează caracteristica maxim productivă din C.M.B.U. (Cea Mai Bună Utilizare a terenului)*



- Valoarea estimata reprezinta pretul estimat de tranzactionare a activului. fara a include costurile vanzatorului generate de vanzare sau costurile cumparatorului generate de cumparare si fara a face vreo ajustare pentru orice taxe platibile de oricare parte ca efect al tranzactionarii.
- Valorile obtinute pot fi considerate valabile la data raportarii evaluarii, adica 26.06.2019, si raman valabile atata timp cat toate caracteristicile tehnice, economice, financiare si juridice, valabile la data elaborarii raportului, se vor pastra.

Valoarea estimată în cadrul acestui raport de evaluare este opinia evaluatorului asupra valorii drepturilor de proprietate identificate.

**Drepturile de proprietate evaluate:**

**St = 122.35mp (CC)** din masuratori cadastrale

Conform declaratiei proprietarului si din actele puse la dispozitie, *dreptul de proprietate asupra imobilului este deplin cu luarea in considerare a limitarilor mentionate anterior.*

Toate aceste informatii au fost considerate credibile si corecte, neverificand autenticitatea actelor juridice detinute.

Valoarea estimată în cadrul acestui raport de evaluare este opinia evaluatorului asupra valorii drepturilor de proprietate identificate.

## CAPITOLUL III - Prezentarea datelor

### 2.1. Identificarea proprietății

✚ **TEREN:** Intravilan Curti Constructii cu suprafata totala St = 122mp din acte si St = 122.35mp din masuratori cadastrale, proprietatea [REDACTED] - cota 1/1 – identificat cu nr. cad. 236142 (nr. cad vechi – 25836) si CF nr. 236142 (CF vechi – 87417), sector 1, Bucuresti

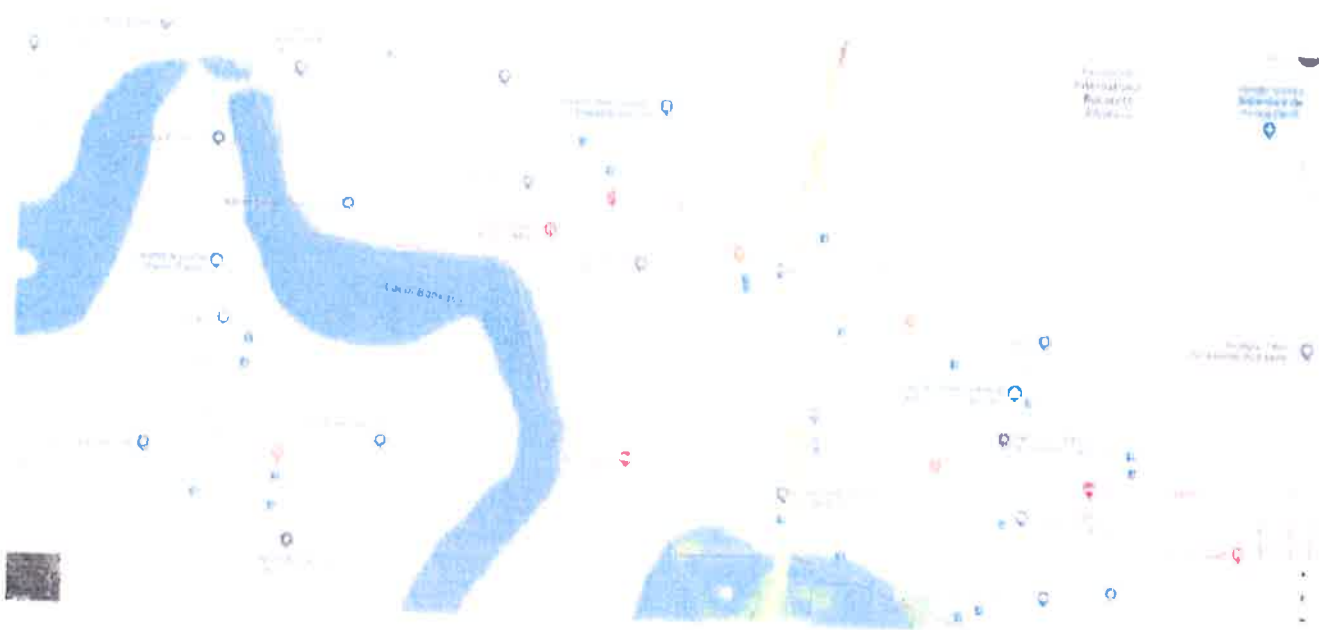
✚ **PROPRIETATEA – ILIE BOGDAN PETRE** (necasatorit) - cota 1/1 – proprietate privata

✚ **DATE SPECIFICE :** Zona de amplasare a proprietatii evaluate este strada Baneasa, zona periferica Nord, la cca 9km de Piata Unirii, situat la cca 500m de Parcul Herastrau, la 230m de intersectia bd Aerogarii cu Sos. Bucuresti-Ploiesti

*Nu s-a făcut o analiză a subsolului terenului aceasta nefiind de competența evaluatorului.*

### HARTI











## Cartierul Băneasa "Nouă" (București)

Romania / Ilfov / Voluntari / București

**desenează doar conturul cartier rezidențial**





## **POZE**







### 3.1. Analiza pietei imobiliare specifice

#### LOCALIZARE SI ISTORIC: Sectorul 1, BUCURESTI



##### Drapel

**Date geografice – localizare, componentă,**  
Principalele căi rutiere de acces în Sectorul 1

**climă**  
sunt:

DN 1A: Ploiești – Buftea – Mogoșoaia – București;  
DN1 (E60): Brașov – Sinaia – Ploiești – București.

##### Căi de acces

Sectorul 1 acoperă suprafața de nord a capitalei, prelungindu-se până la județul Ilfov, spre localitățile Otopeni, Snagov, Mogoșoaia, Buftea și Chitila. Sectorul 1 are o suprafață de 67,5 km<sup>2</sup> cu un număr de aproximativ 250.000 de locuitori, și include cartierele Aviatorilor, Aviației, Băneasa, Bucureștii Noi, Dămăroaia, Domenii, Dorobanți, Gara de Nord, Grivița, Victoriei, Pajura, Pipera, Primăverii și Chitila.

Ca și celelalte cinci sectoare bucureștene, și acesta pornește din centrul capitalei, din apropierea Kilometrului 0, învecinându-se la vest cu sectorul 6, în partea de est cu sectorul 2 și în partea de sud cu sectoarele 3 și 5. Concret, limita nordică a sectorului 1 este Șoseaua de Centură pe porțiunea care duce în Otopeni, limita estică este pădurea Tunari, care desparte sectorul de orașul Voluntari, limita sudică o reprezintă câteva artere care duc spre centrul orașului, iar limita de nord și nord-vest este calea ferată care continuă spre Chitila.

Suprafața sectorului 1 este străbătută de râul Colentina pe o lungime de 14,3 kilometri, pe cursul acestuia fiind amenajate lacurile Străulești, Grivița, Băneasa, Herăstrău și Floreasca. Un alt lac din acest sector este Cișmigiu, amenajat în cel mai vechi parc din București, care poartă același nume.

##### Istorie

În 1926 a fost adoptată Legea de Organizare a Municipiului București, prin care acesta era împărțit în patru sectoare: Galben, Negru, Albastru și Verde. Această organizare a funcționat până în 1936, când au fost aduse modificări în felul cum erau conduse sectoarele. Primăria Sectorului 1 a fost prima care și-a finalizat în 1936 clădirea proprie. Construită într-un stil neoromânesc, ea cuprindea 50 de birouri, o sală mare de marmură pentru consiliu sau pentru festivități, precum și turnul clădirii, cu o înălțime de peste 57 de metri. După 1944, Bucureștiul a rămas cu doar trei sectoare, și anume sectorul 1 – Galben, sectorul 2 – Negru, și sectorul 3 – Albastru. Ulterior, în anul 1950, Marea Adunare Națională a Republicii Populare România a stabilit o nouă împărțire teritorial-administrativă, în regiuni, raioane, orașe și comune. Sectorul 1 corespundea raioanelor I.V. Stalin și Grivița Roșie. După reforma administrativă din 1968, cele opt raioane au devenit sectoare, iar în 1979, din acestea au rămas doar șase, această formă păstrându-se până în zilele noastre.

#### STUDIUL PIATĂ IMOBILIARĂ

##### Băneasa (cartier)

De la Wikipedia, enciclopedia liberă

Acest articol se referă la un cartier din București. Pentru un oraș din județul Constanța, România, vedeți [Băneasa \(oras\)](#). Pentru alte sensuri, vedeți [Băneasa \(dezambiguizare\)](#).

Băneasa pe harta Bucureștiului



Băneasa este un cartier din partea de nord a orașului [București, România](#), în apropierea lacului cu același nume (0,45 km<sup>2</sup>).

Cartierul Băneasa, fost „comuna suburbană Băneasa”, a luat naștere pe o porțiune din vechea moșie a [Mariei Bibescu, contesă de Montesquiou-Fézensac](#).

Denumirea satului (și mai apoi a comunei și cartierului bucureștean Băneasa vine de la soția (băneasa) banului Mareș din secolul XVII. [Banul](#) a cumpărat bucăți din moșia [Cârslenești](#) (cum se chema pe atunci satul), iar după moartea sa proprietatea a fost mărită de către văduvă. Băneasa nu a aparținut niciodată [familiei Ghica](#).

La sfârșitul secolului XVIII, o mare parte a moșiei, deja cunoscută drept Băneasa, a intrat în posesia lui Stefan Văcărescu, tatăl poetului Ienăchiță Văcărescu. Poetul a construit aici un conac din care nu a mai supraviețuieste decât biserica Sf. Nicolae. Contesa de Montesquiou era strănepoata lui Ienăchiță Văcărescu și fiica lui Gheorghe Bibescu, domnitorul Țării Românești în timpul revoluției din 1848. Domnitorul începuse construirea unui palat impunător la Băneasa (în zona Gării Regale Băneasa de azi), dar declanșarea revoluției și plecarea sa din țară a oprit construcția.

În acest cartier se află câteva obiective importante:

- Acroportul Băneasa;
- fosta locuință a lt.-col. Constantin C. Rosescu, participant la Operațiunea Autonomous - b-dul Aerogării 12;
- „proprietatea Leibovici”, fost sediu al Comandamentului Aviației Britanice după 23 august 1944 - b-dul Aerogării 10 (azi demolată, pe locul ei se găsește Hotelul „Avis”);
- Gara Regală de la Băneasa;
- Vila Minovici, cunoscută și ca „Vila cu clopoței”, cu grădina și anexele sale;
- Fântâna Miorita;
- Podul Miorita (podul de cale ferată, pe sub care trece DN1), punctul unde au avut loc luptele pentru apărarea Capitalei la 24 august 1944;
- Podul Băneasa 2 (podul peste lacul Băneasa, pe care trece DN1);
- Podul Băneasa 3 (podul de cale ferată peste lacul Băneasa, situat în interiorul parcului Herăstrău);
- Mormântul lui Jules Dufour, fost administrator al moșiei Băneasa/Montesquiou, și al soției sale Hortense, în cimitirul Băneasa;
- Fostul Hipodrom Băneasa, demolat de autoritățile comuniste în 1956-1960 și mutat ulterior la Ploiești, aflat pe locul actualei Casa a Presei Libere și Pavilion expozițional ROMEXPO, spre Calea Griviței și Dămăroaia;
- Biserica cu hramul Sf. Nicolae, ctitorită de Elena Văcărescu la 1792 (aflată pe dealul de la marginea actualului DN1, lângă Podul Miorita, vis-a-vis de stația de benzină).
- Casa Pinca și fostele grajduri de cai de curse, b-dul Aerogării nr. 9. Clădirea a fost folosită ca sediu al miliției călare, în perioada comunistă; azi sediul unei societăți de construcții aflată în faliment, în stare de degradare.

La 10 Mai 1866, cu ocazia înstrăirii viitorului Rege Carol I în București - pe un drum cu trăsura dinspre Buftea și Târgoviste, pe care l-a făcut însoțit de Ion Brătianu - acestuia i-a fost înmănată la Băneasa chela orașului, în semn de bun-venit.

### 3.2. Definirea piete și subpietei. Piața specifică

*Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.*

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 oferta.

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 supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivatiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața pe de o parte și *tipul, amplasarea, design și restricțiile privind proprietățile*, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acceșta, la rândul lor, pot fi împartite în piete mai mici, specializate, numite subpiete, în urma unui proces de segmentarea a piete și dezagregare a proprietății.

Pretul pentru terenuri poate fi influentat si de motivatia dezvoltatorilor de a construi produse imobiliare, iar aceasta motivatie este influentata direct de cererea de piata.

Pe piata rezidentiala, la sfarsitul anului 2018 s-a inregistrat o majorare a preturilor pe piata rezidentiala in medie cu 5-7% fata de debutul aceluasi an. Pana la nivelul lunii martie 2018 au fost inregistrate cresteri cu circa 3% a preturilor la tranzactii din zona rezidentiala, in special apartamente, care isi mentin trendul crescator. Majoritatea tranzactiilor sunt finantate prin intermediul creditelor bancare. Programul „Prima Casa” reprezinta in continuare sursa preferata de finantare.

In cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietatilor avand aceleasi caracteristici tehnico-economice, ca ale proprietatilor supuse evaluarii.

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind reprezentata de subpiata proprietatilor imobiliare tip rezidential – terenuri, aflate in zona de Nord a municipiului Bucuresti, in zona parcului Herastrau, subzona Baneasa noua.

### 3.3. Oferta competitiva

*Medie in ultima perioada*

Subzona Baneasa noua, este preponderent construita cu imobile rezidentiale colective tip bloc dar si imobile tip vila cu regim de inaltime  $P+1E+2E$ . Preturile cele mai frecvente la vanzare pentru terenuri sunt cuprinse intre 500 – 550 euro/mp teren in functie de amplasare, accesibilitate, dimensiune, categorie, utilitati complexe si microzona.

### 3.4. Cererea solvabila

*Scazută in ultima perioadă.* Cererea este în continuare prezentă în piata zonală la cumparare, însă nu există încă ritmul așteptat de către proprietari. Cele mai multe tranzactii au la baza programul de creditare „Prima Casa” sau cumparatori proveniti din vanzatori ce au realizat vanzarea prin acest program. In cazul imobilelor teren cu amplasament in zona parcului Herastrau cererea este tinuta in echilibru de preturile unitare foarte ridicate.

Ritmul de tranzactionare este în continuare foarte redus.

### 3.5. Echilibrul pietei

In ceea ce priveste echilibrul pietei imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piata imobiliară aceasta devenind o piață a cumpărătorului începând cu ultima parte a anului 2008.

Transformarea pietei imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta – context de criză cunoscut în mediile de afaceri și de participanții pe piață - coroborat cu scăderea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de accentuare a continuării trendului descendent a evoluției prețurilor pe piața menționată.

Momentan o usoara revigorare a pietei specifice, dupa o perioada de maturizare a pietei imobiliare, cu număr nu prea mare de tranzacții, datorat conditiilor politice si economice nationale si internationale actuale, ce produc încă anumite retineri în investitii. Se preconizează intrarea pe un palier usor crescător în viitorul apropiat, în functie de conditiile si premisele economice si politice favorabile.



## CAPITOLUL IV - Analiza datelor și concluziile

### 4.1. Analiza celei mai bune utilizări

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai buna valoare.

**Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:**

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii, ea trebuind sa fie:

- *permisă legal*
- *posibilă fizic*
- *fezabilă financiar*
- *maxim profitabilă*

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit pentru proprietatea imobiliara analizata.

Conform **Certificatului de Urbanism** si **Regimului economic** activul studiat poate avea **Utilizari Admise** precum: locuinte in proprietate privata, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret.

- **Permisibilă legal** – in toate cazurile sunt analizate doar acele utilizări permise de lege. Este necesar sa se analizeze reglementările privind donarea, restricțiile de vânzare-cumpărare, normativele de construcții, impactul asupra mediului, restricțiile de dezvoltare.
- **Posibila fizic** – Dimensiunea, forma, suprafața, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații, etc.) afectează utilizările unor proprietăți imobiliare. Este necesar de asemenea sa fie analizata capacitatea si disponibilitățile utilităților publice.
- **Fezabila financiar** – Este necesara analiza pentru a determina daca utilizarea proprietății produce un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare si amortizarea capitalului.
- **Maxim productiva** – Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este aceea care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piața pentru acea utilizare si conform limitarilor urbanistice .

In opinia evaluatorului, tinand cont de caracteristicile proprietatilor supuse evaluarii, avand in vedere vecinatatile proprietatii si recomandarile urbanistice zonale, indeplineste toate criteriile enuntate cu exceptia celei **posibila fizic** existand limitari urbanistice in legatura cu schimbarea utilizarii terenului dar si din punct de vedere al suprafetei, acesta nu se inscrie in suprafata minim posibil a fi construibila. Din aceste considerente se considera ca terenul poate avea ca utilizari posibile, respectiv **Cea Mai Buna Utilizare**, cele conexe zonei M3 respectiv spatii de circulatie, spatii verzi, parcare, spatii de joaca pentru copii.

- Regulamentele de urbanism stabilesc dimensiunile minime pe care o parcelă trebuie să le aibă, precum și elemente legate de geometria sa:
  - Suprafața minimă este de 150 m<sup>2</sup>
  - Deschiderea (lățimea) este corelată cu modul de ocupare al terenului.

#### Dimensiunile minime pentru un teren de casă în funcție de modul de ocupare

În continuare am ilustrat cazurile curente pentru amplasarea în regim izolat, cuplat și înșiruit:

#### Amplasarea caselor pe teren în regim izolat

- Suprafața minimă a terenului este de 150 m<sup>2</sup>
- Deschiderea (lățimea) minimă a terenului este de 12 m.
- Retragerile față de vecinii din stânga și dreapta și față de limitele de proprietate față-spate trebuie să fie:
  - Minim 3 metri pe o parte,
  - Conform Codului Civil pe cealaltă parte, adică 2 metri dacă există ferestre sau 60 de cm dacă nu sunt ferestre. În vechiul Cod Civil, cele două distanțe erau de 1,90, respectiv 90 de cm.
- Față de fundul de lot, minim 5 metri.
- Față de aliniament (linia de demarcație dintre teren și stradă), casa se amplasează fie aliniată cu vecinii aflați stânga-dreapta, fie chiar la limita de proprietate, fie conform unei retrageri anume stabilită prin Regulamentul Local de Urbanism.

- Suprafața minimă a terenului este de 150 m<sup>2</sup>
- Deschiderea (lățimea) minimă a terenului este de 10 metri.

Retragerile față de vecinii din stânga și dreapta trebuie să fie:

- Minim 3 metri pe o parte
- Alipire la calcan, pe partea cu un calcan existent
- Față de fundul de lot, minim 5 metri.
- Față de aliniament (linia de demarcație dintre teren și stradă), casa se amplasează de obicei aliniată cu clădirea cuplată, fie conform unei retrageri anume stabilită prin Regulamentul Local de Urbanism.

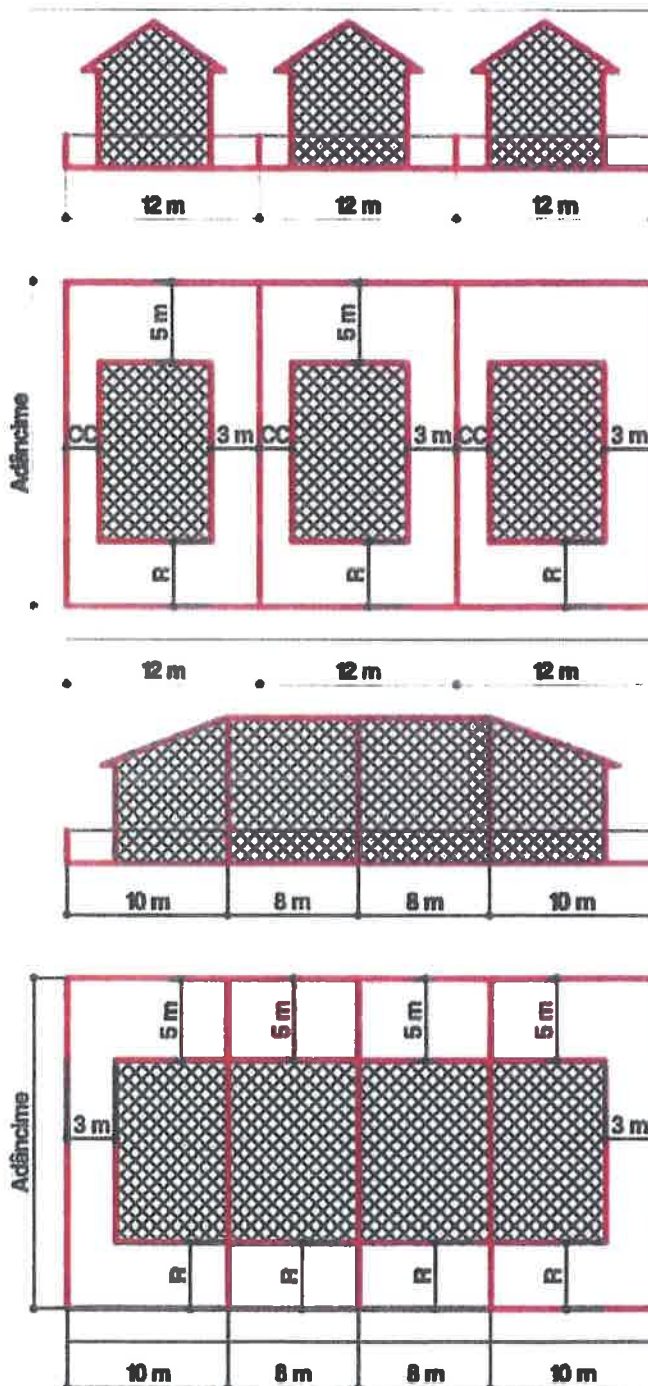
Alipirea la calcan nu poate depăși o adâncime de 15 m.

#### Atenție!

Calcanul unei case vechi, cu o structură de rezistență nepotrivită poate impune costuri suplimentare pentru structura de rezistență de multe mii de Euro.

#### Amplasarea caselor pe teren în regim înșiruit

- Suprafața minimă a terenului este de 150 m<sup>2</sup>
- Deschiderea (lățimea) minimă a terenului este de 8 m.
- Retragerile față de vecinii din stânga și dreapta trebuie să fie:
  - Alipire la calcan, pe părțile cu un calcan existent
  - Față de fundul de lot, minim 5 metri.
  - Față de aliniament (linia de demarcație dintre teren și stradă), casa se amplasează de obicei aliniată cu clădirile cu care se cuplează, fie conform unei retrageri anume stabilită prin Regulamentul Local de Urbanism.



## **4.2. Procedura de evaluare**

### **(Etape parcurse, surse de informatii utilizate)**

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este **valoarea speciala** obtinuta prin analiza de piata asa cum a fost ea definita anterior. Având în vedere informațiile disponibile, elementele caracteristice imobilului, utilitățile, amenajările, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și situația juridică, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata **abordarea prin piata**

Au fost obtinute o serie de valori, care au fost interpretate de catre evaluator si prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

#### Etape parcurse:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii furnizate de catre proprietar;
- inspectia amplasamentului si al zonei;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare;

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR

## **4.3. Abordarea prin piata**

Această abordare comparativă ia în considerare vânzările proprietăților similare sau substituibile și informațiile referitoare la piață și stabilește o estimare a valorii prin procese de comparație.

În general, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare vândute, tranzacționate, cu cotații sau ofertele de vânzare existente pe o piață deschisă.

### **Evaluarea terenului**

Estimarea valorii terenului in ipoteza ca este liber si disponibil pentru a fi realizata cea mai buna utilizare a sa (**Anexa A**). În evaluarea terenului considerat liber principiile care influențează valoarea de piata a terenului sunt: *anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substituția și echilibrul*.

Anticiparea, este principiul care face ca un cumpărător să achiziționeze un teren în vederea unei utilizări potențiale probabile viitoare, avantajoase, în alt context decât cel actual. Acest principiu poate determina o ușoară creștere a prețului decât cel prezent.

Prețul terenului reflectă relația dintre cerere și ofertă care oscilează în jurul echilibrului.

Principiul substituției face ca prețul terenului plătit de un cumpărător, să nu fie mai mare decât prețul pentru un alt teren similar.

Tehnica de evaluare a terenului aleasa este metoda comparației directe a vânzărilor, deoarece pe piață există oferte de terenuri asemănătoare, comparabile.

Din analiza pieței specifice locale cu raportare directă la zona (inclusiv echiparea tehnico-edilitara) în care este localizat terenul proprietății de evaluat pentru determinarea valorii terenului vor fi analizate următoarele elemente de comparație:

- drepturile de proprietate;
- restricții legale;
- condițiile pieței (data vânzării);
- localizarea - orientarea; condițiile de finanțare si de vânzare;
- caracteristicile fizice (suprafața, forma, lungimea la fațada, topografia);
- utilitățile disponibile;
- utilizarea;

Estimarea valorii terenului prin această tehnică va rezulta în urma corecțiilor negative sau pozitive aplicate la prețul proprietăților comparabile, pentru a aduce proprietățile acestora cât mai aproape de caracteristicile subiectului.

Au fost selectate și analizate următoarele proprietăți comparabile:

**Proprietate de evaluat**

Teren intravilan St = 122 mp

Zona: periferică Nord, Parcul Herastrau

Forma: regulată

Utilități: toate în proximitate

Acces: acces modernizat, amenajat, drum asfaltat

**Comparabila A**

Pu = 541,7 euro/mp

Teren intravilan St = 600 mp

Zona: cart Vatra Noua - str Apicultorilor

Utilități: toate

Acces: o deschidere, drum asfaltat

**Comparabila B**

Pu = 550 euro/mp

Teren intravilan St = 468 mp

Zona: cart. Baneasa - vis-a-vis de ROMATSA - Dobrogeanu Ghenea la cca 2km de parcul Herastrau

Forma: regulată

Utilități: toate

Acces: o deschidere, drum asfaltat

**Comparabila C**

Pu = 500 euro/mp

Teren intravilan St = 366 mp

Zona: cart Baneasa veche - str. Garlei

Forma: regulată

Utilități: toate

Acces: două deschideri, drum asfaltat

**Vecinatati:**

La Nord: teren viran pe o latura de 12.71m

La Sud: trotuar pe o latura de 12.43m

La Est: teren viran pe o latura de 9.84m

La Vest: parcare pe o latura de 8.51m

**Concluzii**

Ca urmare a rezultatelor obținute în Anexa A, se observă pentru **comparabila B** că are cele mai mici ajustări considerând astfel ca aceasta este cea mai apropiată de caracteristicile subiectului.

Prețul unitar al acestei comparabile, este prețul terenului evaluat prin piață, și anume :

**205,28 euro/mp echivalent 969 lei/mp**

La data evaluării valoarea terenului este:

<b>VALOAREA PROPRIETATII</b>	<b>118.469 LEI</b>
	<b>echivalent 25.100 EURO</b>
<b>Valorile au fost obtinute prin PIATA</b>	
curs Euro = 4,7199 lei/Euro din 26.06.2019	
<b>Valoarea nu contine TVA și obligații față de mediu</b>	

Negocierea reprezinta procesul prin care doua sau mai multe parti intre care exista interdependenta dar si divergente opteaza in mod voluntar pentru conlucrare in vederea ajungerii la un acord reciproc avantajos. Quantumul negocierii este aproximat la -10% in special in zonele in care preturile terenurilor sunt foarte mari. Vanzarile de terenuri sunt rare datorita investitiei mari ce trebuie efectuata pentru achizitia terenului intr-o piata in care incertitudinea este evidenta.

Intotdeauna cand se pune problema unei investitii, investitorii se vad obligati sa faca calcule de rentabilitate a investitiei. Pretul ridicat al terenului se va reflecta in rentabilitatea investitiei.

Terenurile care prezinta preturi mai mari sunt mai greu tranzactionabile astfel ca indiferent ca proprietarii acestora sunt flexibili sau rigizi in negociere, in analiza comparatiei, nu se tine cont de refuzul de a negocia.

Ca urmare un pret de oferta ajustat se apropie de potentiala cerere a pietei.

Aceste ajustari vin sa sustina comportamentul cumparatorului si al vanzatorului in cadrul unei tranzactii ipotetice; vanzatorul nu va obtine pretul pe care il doreste, iar cumparatorul nu va obtine pretul pe care si l-a propus astfel ca din intentiile antagonice ale partilor rezulta pretul negociat.

Se observa tendinta de mentinere a pretului de catre proprietarii potentiali vanzatori si de asemenea tendinta normala a potentialilor cumparatori de a obtine pretul cel mai mic posibil.

Aceasta tendinta de mentinere a preturilor la cote ridicate in pofida lipsei de cereri concretizate prin tranzactii este in concordanta cu situatia clamata de analistii imobiliari care incepand cu sfarsitul anului 2016 si inceputul anului curent 2017 au lansat previziunea optimista pentru cresteri ale valorilor prin revenirea interesului investitorilor si de asemeni si, nu in ultimul rand, prin masurile de relaxare fiscala previzionate.

### Concluzii:

Instabilitatea economica este considerata in remisie, ceea ce influenteaza activitatea imobiliara care raspunde la stimuli pe termen lung dar si pe termen scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce ciclul pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiile de finantare.

In general se observa tendinta de mentinere a preturilor la cote ridicate pentru terenurile situate in zonele cu potential de dezvoltare imobiliara in special rezidentiala a carei mobilitate este mult mai mare.

Aceasta tendinta de supraapreciere a preturilor ramane valabila in zona de Nord cu atractivitate mai mare, in cazul studiat, prin amplasamentul din imediata vecinatate a Parcului Herastrau dar si a raritatii terenurilor libere din aceasta zona.

Totusi tendinta aceasta este tinuta in echilibru, temperata de situatia economica, de finantarile in continuare greoaie acordate de sistemul bancar si in special de preturile foarte mari in ansamblu desi clientii zonei sunt cei cu venituri mult peste medie. Cerere exista, insa exista foarte multa selectie a proprietatilor efectuata de cei care sunt hotarati sa cumpere dar „nu orice”, „nu in orice conditii” si nici „cu oricat” fiind constienti ca preturile foarte mari selecteaza potentialii clienti.

Conform O.U.G. nr. 195/2005 actualizat 2018, Cap. XII, art. 71 - Protectia asezarilor umane - aplicand restrictii fata de schimbarea utilizarii terenului din spatiu verde - precum si HOTĂRÂRE 525/1996 Republicată referitor la suprafata unui teren constructibil respectiv Suprafata minima de 150mp pentru cladiri insiruite si St min = 200mp pentru cladiri independente cu deschidere la drum de acces min 8m - 10m si respectiv 10m - 12m. Ajustarile cu -50% aplicate comparabilelor A, B si C au fost aplicate avand in vedere calitatea de teren neconstructibil oricare ar fi situatiile prezentate. Proprietatea teren evaluata este apreciata cu valoare avand in vedere situatiile prevazute in Certificatul de Urbanism la Regimul Economic cu utilizari specifice zonei M3, altele decat cladiri.



#### 4.4. Valoarea finala

Pentru analiza rezultatelor si exprimarea concluziei finale asupra valorii, evaluatorul a verificat intreg procesul de evaluare, informatiile si tehnicile de analiza a acestora, precum si judecata aplicata, prin prisma criteriilor mentionate mai sus, astfel:

**Adecvarea:** avand in vedere scopul evaluarii consideram ca cea mai adecvata abordare pentru identificarea valorii este abordarea prin piata.

**Precizia:** Precizia unei evaluari este legata de increderea evaluatorului in acuratetea informatiilor utilizate. La abordarea prin piata au fost utilizate oferte din care au fost scazute procente reprezentand marja de negociere transformand preturile initiale in preturi de tranzactionare;

**Cantitatea informatiilor:** *adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta indicatii valorii; cea mai mare cantitate de informatii exista la abordarea prin piata (atat tranzactii din trecutul recent cat si oferte pe piata);*

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării precum și evoluția prețurilor pe piața imobiliară a mun. București, în opinia evaluatorului, valoarea estimată este:

VALOAREA PROPRIETATII TEREN	118.469 LEI echivalent 25.100 EURO
Valorile au fost obtinute prin PIATA	
curs Euro = 4,7199 lei/Euro din 26.06.2019	
Valoarea nu contine TVA și obligații față de mediu	

Toate evaluarile reprezinta opinii profesionale asupra unei baze declarate, combinate cu orice prezumtii corespunzatoare sau speciale. O evaluare nu este un fapt, ci o estimare.

Gradul de subiectivism implicat variaza inevitabil de la caz la caz, la fel si gradul de certitudine, sau probabilitatea, ca opinia evaluatorului asupra *valorii* sa coincida exact cu pretul care ar fi obtinut intr-o tranzactie efectuata la data evaluarii. Asigurarea intelegerii de catre utilizator si a increderii in evaluari necesita transparenta in abordarea evaluarii si explicatii adecvate pentru toti factorii care au un efect semnificativ asupra evaluarii.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data evaluarii in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare, scopul prezentului raport si situatia juridica efectiva a proprietatii la data raportului. Daca acesta se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

*\*Datele, informațiile și conținutul prezentului raport nu pot fi copiate și/sau publicate fără acordul scris al evaluatorului (vezi pct Cap. 1.9)*

#### **4.5. Argumente privind valoarea propusă**

- Teren - tinand cont de toate specificatiile din raport;
- Valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă la data evaluării;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

#### **4.6. Sursele de informatii**

- Literatura de specialitate (standardele ANEVAR, cursul de Evaluare a proprietăților imobiliare, buletinele informative editate de către ANEVAR);
- Legislația în vigoare la data evaluării;
- Discuții cu: proprietarii și participanții de pe piața imobiliară specifică (vânzători, cumpărători, antreprenori, agenți imobiliari etc.);
- Documentele puse la dispoziție de către beneficiar;
- Presa locală și presa de specialitate;
- Informații culese de pe internet;

#### **5. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii:**

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în trei exemplare originale, doua exemplare pentru **Primaria Sector 1, Bucuresti**, si unul la evaluator și nu poate fi folosit decât în scopul declarat la capitolul 1.3. Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data evaluării prezentata în raport si atat timp cat nu apar modificari semnificative pe piata imobiliara.

S-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, rationamentele aplicate au condus la judecări consistente.

Data: 26.06.2019

Ing. [REDACTED]  
Expert Evaluator  
Membru Titular ANEVAR

S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L.  
Membru Corporativ ANEVAR



## Comparabila A - Teren

**Comision 0% Teren 600 mp/ 15 ml in zona Baneasa- Apicultorilor**

Bucuresti, zona Baneasa - Vezi hartă

Actualizat azi

325.100 EUR

541,67 EUR/ mp

Comision 0% cumpărător

600 mp | f.s. 15 m | intravilan | constructii

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului **XA8S1301E**, de pe Imobiliare.ro

Astăzi

### Detalii

Va propunem spre vanzare un teren cu suprafata de 600 mp si front stradal de 15 ml, situat in Baneasa- Apicultorilor- strada Campinita, la cateva minute de sos. Gheorghe Ionescu Sisesti.

Pe teren se afla o constructie renovabila/demolabila cu amprenta de 100 mp.

Casa poate fi utilizata ca atare, extinsa si modernizata sau demolata in vederea edificarii unui imobil nou. Terenul beneficiaza de toate utilitatile: apa, canal, gaz, curent electric.

Proprietatea este amplasata pe o strada linistita, cu sens unic, ofera acces catre numeroase facilitati, DN1, Mall Promenada,etc.

Pret: 325.100 euro.

### Caracteristici

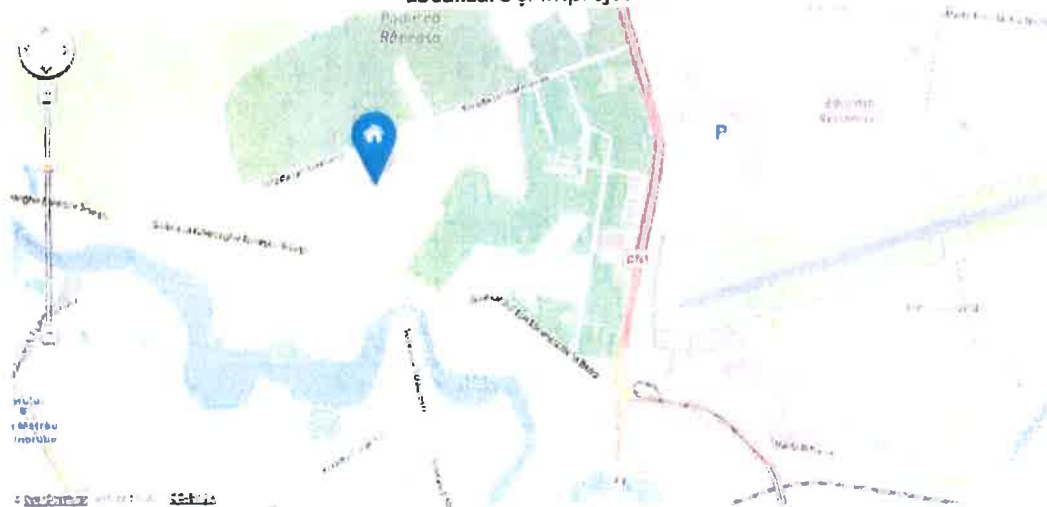
- Suprafață teren:600 mp
- Front stradal:15 m
- Nr. fronturi:1
- Tip teren:constructii
- Clasificare teren:intravilan
- Construcție pe teren:Nu

### Specificatii

#### Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal

### Localizare și împrejurimi



### Detalii de contact

**RE/MAX Topteam PRO**

0723.232.359

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/baneasa/teren-constructii-de-vanzare-XA8S1301E?lista=136127824>

## Comparabila B - Teren

### VANZARE TEREN BANEASA ROMATSA | 468 MP



PRET: 257400 EUR / TOTAL

#### DISTRIBUIE:

##### Descriere

**VANZARE TEREN BANEASA ROMATSA** – Va oferim spre achizitionare un teren in suprafata de 468 metri patrati cu un front stradal de 16,73 metri amplasat in zona Baneasa – Dobrogeanu Gherea, vizavi de sediul Romatsa. Din punct de vedere urbanistic, parcela este incadrata conform PUG 2000 in Subzona L1d a locuintelor individuale mici situate in zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei (Procent de Ocupare a Terenului POT 20%, Coeficient de Utilizare a Terenului CUT 0.7, regim de inaltime RH max. 10 metri). Toate utilitatile (apa curenta si canalizare, energie electrica si gaz). Pentru alte amanunte, va rugam sa ne contactati.

#### CARACTERISTICI

- SUPRAFATA 468 MP
- DESCHIDERE 16,73 M
- POT 20%
- CUT 0.7
- RH MAX. 10 M

#### FACILITATI

- Toate utilitatile
- Stradal

Mun. Bucuresti, Sector 1, Dobrogeanu Gherea

Map Satellite



Go gle  
office@professional-consulting.ro  
+40 212 228 140

[https://www.professional-consulting.ro/terenuri/vanzare-teren-baneasa-romatsa-468-mp-2?utm\\_campaign=propertybook&utm\\_source=propertybook.ro&utm\\_medium=cpc](https://www.professional-consulting.ro/terenuri/vanzare-teren-baneasa-romatsa-468-mp-2?utm_campaign=propertybook&utm_source=propertybook.ro&utm_medium=cpc)

## Comparabila C – Teren

**Baneasa - Str. Garlei, teren 366 mp, casa din caramida**

Bucuresti (judet), Strada Garlei

183 000 €

500 €/m<sup>2</sup>

### Prezentare generala

- Suprafata teren (m<sup>2</sup>): 366 m<sup>2</sup>
- Tip proprietate: teren intravilan

### Descriere anunt

BANEASA - STR. GARLEI, teren Intravilan, suprafata 366 mp, deschidere 12 m, gaz, curent, canalizare si apa trase pe teren, casa din caramida in suprafata de 66 mp, intabulat, pret vanzare 500 EUR/mp (183.000 EUR)

### Caracteristici

- conducta de gaze naturale
- acces pavat
- apa curenta
- canalizare
- electricitate



### Pretul pietei

**Bucuresti (judet), Strada Garlei**

<https://www.storia.ro/oferta/banecasa-str-garlei-teren-366-mp-casa-din-caramida-IDfoaB.html#400455450c>



## Anexa A

## TEREN - ABORDAREA PRIN PIATA -

		22.06.2019	1 euro =	4,7233 lei
TERENURI	Proprietatea de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Elemente de comparatie				
Pret (€)/mp	*	541,7	550	500,0
Tip tranzactie		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		10,0%	-10,0%	-10,0%
Pret ajustat		487,50	495,00	450,00
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		487,50	495,00	450,00
Conditii financiare	la piata	la piata	la piata	la piata
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		487,50	495,00	450,00
Conditii de piata	Iunie 2019	Iunie 2019	Iunie 2019	Iunie 2019
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		487,50	495,00	450,00
Localizare	cart. Baneasa noua - Str. Baneasa - la cca 500m Parcul Herastrau si la cca 9km Piata Unirii	cart. Vatra Noua - str. Apicultorilor la cca 2,7km de parcul Herastrau	cart. Baneasa - vis-a-vis de ROMATSA - Dobrogeanu Ghenea la cca 2km de parcul Herastrau	cart. Baneasa veche - str. Gariel la cca 1,7km de parcul Herastrau
Ajustare (%)		4,0%	3,0%	3,0%
Ajustare (euro)		19,50	14,85	13,50
Pret ajustat		507,00	509,85	463,50
Suprafata totala teren (mp)	122,35	600,00	468,00	366,00
Ajustare (%)		22,29%	-19,18%	-15,00%
Ajustare (euro)		-113,01	-97,79	69,53
Pret ajustat		393,99	412,06	393,98
Caracteristici fizice				
- front strada (m)	13,5	15	16,7	12
- factor de forma	1,49	2,67	1,68	2,54
Ajustare (%)		11,8%	1,9%	10,5%
Ajustare (euro)		46,38	0,31	1,26
Pret ajustat		440,37	412,38	395,24
- forma	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		440,37	412,38	395,24
- amplasament	utilizabil integral conform CU	utilizabil integral conform CU	utilizabil integral conform CU	utilizabil integral conform CU
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		440,37	412,38	395,24
- morfologie teren	suprafata plana	suprafata plana	suprafata plana	suprafata plana
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		440,37	412,38	395,24



## RAPORT DE EVALUARE

## PRIMARIA SECTORULUI 1

## TEREN – 122mp

Str. Baneasa, nr. 7A, sector 1, BUCURESTI

- utilitati	c.el, canalizare, apa, gaze din retele municipale - in apropiere (max 50m)	c.el, canalizare, apa, gaze - din retele municipale	c.el, canalizare, apa, gaze - din retele municipale	c.el, canalizare, apa, gaze - din retele municipale
Ajustare (%)		-3,78%	5,18%	-6,91%
Ajustare (euro)		16,67	-21,37	-27,32
Pret ajustat		423,70	391,01	367,92
- drum acces	asfaltat	asfaltat	asfalt	asfalt
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		423,70	391,01	367,92
- teren amenajat	fara imprejmuire, cu platforma betonata pentru parcare	fara imprejmuire, fara amenajari	fara imprejmuire, fara amenajari	fara imprejmuire, fara amenajari
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		423,70	391,01	367,92
Regim urbanistic - Regimul Economic	subzona M3: max P+4E	max P+2E	max P+2E+M	max P+2E
Ajustare		10,0%	5,0%	10,0%
Ajustare (euro)		42,37	19,55	36,79
Pret ajustat		466,07	410,56	404,71
Regim urbanistic - Regimul Tehnic Conf. OUG 195/2005 actualizat 2018 Cap XII, art. 71, precum si HOTARARE 525/1996 Republicată ref. la St constructibil	Teren neconstructibil	Teren constructibil	Teren constructibil	Teren constructibil
Ajustare (%)		-50,0%	-50,0%	-50,0%
Ajustare (euro)		-233,03	-205,28	-202,35
Pret ajustat		233,03	205,28	202,35
Deschidere la drum de acces	1	1	1	1
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		233,03	205,28	202,35
Risc afectare naturala	neafectat	neafectat	neafectat	neafectat
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		233,03	205,28	202,35
Conditii degajare teren	liber	liber	liber	constructie demolabila Acid = 66mp
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	4,46%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	9,02
Pret ajustat		233,03	205,28	211,37
Ajustare totala bruta (valori absolute)		237,92	161,32	197,60
Ajustare totala bruta procentuala (valori absolute)		48,80%	32,59%	43,91%
Nr. Ajustari		6	6	7
Valoare propusa (euro)/mp	205,3	233,03	205,3	211,37
Curs referinta euro/lei	4,7199			
Valoare propusa lei (ron)/mp	969			
Valoare propusa (euro) rotunjita	25.100			
Valoare propusa (lei)	118.469			

S-a ales comparabila cu cele mai reduse valori ajustate (cel mai ridicat grad de similitudine cu proprietatea subiect)



Comparabila 1:	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/baneasa/teren-constructii-de-vanzare-XAB51301E?lista=136127824">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/baneasa/teren-constructii-de-vanzare-XAB51301E?lista=136127824</a>
Comparabila 2:	<a href="https://www.professional-consulting.ro/terenuri/vanzare-teren-baneasa-romatsa-468-mp-27utm_campaign=propertybook&amp;utm_source=propertybook.ro&amp;utm_medium=pr">https://www.professional-consulting.ro/terenuri/vanzare-teren-baneasa-romatsa-468-mp-27utm_campaign=propertybook&amp;utm_source=propertybook.ro&amp;utm_medium=pr</a>
Comparabila 3:	<a href="https://www.sterra.ro/oferta/baneasa-str-parlei-teren-366-mp-casa-din-str-paraida-IDfgaB.html#400455450">https://www.sterra.ro/oferta/baneasa-str-parlei-teren-366-mp-casa-din-str-paraida-IDfgaB.html#400455450</a>

## Ajustari :

- Diminuarea pretului de oferta cu -10% aplicata comparabilelor A, B si C nu este element de comparatie ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare [prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatori si cumparatori, in functie de calitatea proprietatii negociate]

- Terenurile din zona se vor negocia intotdeauna datorita preturilor unitare crescute dar nici nu se fac negocieri prea abrupte datorita raritatii terenurilor libere din zona analizata.

**Negocierea** reprezinta procesul prin care doua sau mai multe parti intre care exista interdependenta dar si divergente opteaza in mod voluntar pentru conlucrare in vederea ajungerii la un acord reciproc avantajos.

Negocierea nu tine seama de dorinta de a negocia a potentialului vanzator ci de atitudinea participantilor pe piata.

Ca urmare un pret de oferta ajustat se apropie de potentiala cerere a pietei.

Aceste ajustari vin sa sustina comportamentul cumparatorului si al vanzatorului in cadrul unei tranzactii ipotetice.

Vanzatorul nu va obtine pretul pe care il doreste, iar cumparatorul nu va obtine pretul pe care si l-a propus astfel ca din intentiile antagonice ale partilor rezulta pretul negociat.

**Localizare :** Ajustarile cu cate +4% si respectiv 3% aplicate comparabilelor A si respectiv B si C au fost aplicate ca diferenta de localizare considerand o localizare mai buna a proprietatii evaluate fiind amplasata in vecinatatea imediata a Parcului Herastrau (la numai 500m) considerata referinta si acces mai facil la caile rutiere importante

**Suprafata totala teren (mp) :** Ajustarile aplicate comparabilelor A, B si C au fost calculate pentru diferentele fata de proprietatea evaluata fiind ajustate considerand cate 10% pentru fiecare dublare de suprafata

**Factorul de forma :** Ajustarile aplicate comparabilelor A, B si C au fost calculate pentru diferentele dintre Ff al fiecarei comparabile si Ff al proprietatii evaluate aplicand cate 1% pentru fiecare 0.1 diferenta. A fost considerat raportul optim al laturilor terenului la 1,5

**Utilitati :** Ajustarea pentru utilitati a fost facuta tinand seama de distantele implicate pana la retelele de utilitati (cca 50m) si costurile de bransare efectiva (avize, proiecte, sapaturi, materiale si refacere teren)

**Drum acces :** Ajustarea de -10% a fost aplicata comparabilei C pentru acces din drum asfaltat

**Teren amenajat :** Ajustarile de 5% aplicate comparabilelor A, B si C au rezultat din inexistenta imprejmuirilor

Ajustarea de -10% pentru drum de acces a fost facuta ca o apreciere calitativa functionala a proprietatii comparabile.

**Certificat de Urbanism - Regimul Economic:** Ajustarile cu 10% aplicate comparabilelor A si C si cu 5% comparabilei B au fost aplicate considerand utilizarea maxim productiva in virtutea careia regimul de inaltime maxim posibil al cladirilor devine un factor important

**Certificat de Urbanism - Regimul Tehnic:** Conform O.U.G. nr. 195/2005 actualizat 2018, Cap. XII, art. 71 - Protectia asezarilor umane - aplicand restrictii fata de schimbarea utilizarii terenului din spatiu verde - precum si HOTĂRÂRE 525/1996 Republicată referitor la suprafata unui teren constructibil respectiv Suprafata minima de 150mp pentru cladiri insiruite si St min = 200mp pentru cladiri independente cu deschidere la drum de acces min 8m - 10m si respectiv 10m - 12m. Ajustarile cu -50% aplicate comparabilelor A, B si C au fost aplicate avand in vedere calitatea de teren neconstructibil oricare ar fi situatiile prezentate. Proprietatea teren evaluata este apreciata ca valoare avand in vedere situatiile prevazute in Certificatul de Urbanism la Regimul Economic cu utilizari specifice zonei M3, altele decat cladiri.

**Conditii degajare teren :** A fost aplicata ajustare comparabilei C pentru existenta unei constructii demolabile pe teren considerand costurile de autorizare demolare, demolare efectiva, debarasare deseuri si reformatare teren

Celelalte criterii nu au fost ajustate



**Proces –verbal al Ședinței Comisiei de identificare și negociere în vederea achiziționării de la proprietari precum și de identificarea a terenurilor libere de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 1, în scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcaje subterane/supraterane**

**Întrunita în data de 11.07. 2019**

I. - la **ședință au luat parte** trei din cei 5 (cinci) membrii ai acesteia, domnul consilier local Cristian Neagu și doamna Director al Direcției Resurse Umane și Direcției Juridice, Anca Gagu fiind absenți.

II. - punctele de pe ordinea de zi ale comisiei au fost următoarele:

1) **demararea negocierilor în vederea achiziționării de către Sectorul 1 al Municipiului București a imobilului- teren situat în str. Băiculești, nr.25, Lot 24, sector 1, București;**

Ținând cont de datele înscrise în Raportul de evaluare VP 1907- 51/07.07.2019 realizat pentru terenul situat în str. Băiculești, nr. 25, Lot 24, sector 1, București, membrii comisiei au procedat la demararea negocierilor în vederea achiziționării acestui imobil. Proprietarul imobilului a fost reprezentant de domnul [REDACTED], care a prezenta comisiei procura specială de reprezentare, care a fost atașată la dosar. Prețul solicitat de acesta a fost de **650 euro/mp.**

Membrii Comisiei, au stabilit ca negocierea să pornească de la un **nivel de 25 euro/mp** și i-au adus la cunoștință acestuia că în vederea achiziționării terenului, a fost efectuat un raport de evaluare de către un evaluator acreditat Anevar, precizând, în mod expres, faptul că valoarea negociată nu poate depăși valoarea de piață a imobilului rezultată din Raportul de Evaluare nr.VP 1907- 51/07.07.2019. Acesta a afirmat că este dispus să negocieze prețul indicând **un nivel minim de 590 euro/mp**, totodată arătând că oferta înaintată de Comisie este foarte mică în comparație cu prețul posibil a fi încasat pe piața liberă, având în vedere indicatorii urbanistici prevăzuți în certificatul de urbanism.

Comisia, a arătat faptul că terenul figurează în registrul spațiilor verzi al Municipiului București, acest aspect restrângând posibilitatea de a construi pe acest teren și a reafirmat faptul că valoarea rezultată în urma raportului de evaluare nu va putea fi depășită. Totodată, Comisia a transmis faptul că această valoare este situată mult sub prețul solicitat.

Reprezentantul proprietarului a concluzionat că în aceste condiții procesul de negociere devine imposibil, **astfel negocierea a fost sistată.**

**2) demararea negocierilor în vederea achiziționării de către Sectorul 1 al Municipiului București a imobilului- teren situat în str. Băneasa, nr. 7A, sector 1, București;**

Ținând cont de datele înscrise în Raportul de evaluare nr. VP 1906- 47/28.06.2019 realizat pentru terenul situat în str. Baneasa, nr.7A, sector 1, București, membrii comisiei au procedat la demararea negocierilor în vederea achiziționării acestui imobil.

Domnul [REDACTED], proprietar al terenului situat în str. Băneasa nr. 7A, sector 1, București, a solicitat un **preț de 400 euro/mp.**

Membrii comisiei au comunicat acestuia faptul că în vederea achiziționării a fost realizat un raport de evaluare din care a rezultat o valoare de piață a terenului, pe care comisia o va avea în vedere în procesul de negociere, precizând, în mod expres, faptul că valoarea negociată nu poate depăși valoarea rezultată din Raportul de evaluare nr. VP 1906- 47/28.06.2019.

Comisia a propus să înceapă negocierea de la un **nivel de 150 euro/mp.**

Proprietarul, a refuzat această ofertă, reconsiderând prețul la un **nivel de 250 euro/mp.**

În spiritual negocierii, membrii Comisiei au înaintat o nouă ofertă la un **nivel de preț de 160euro/mp.**

Oferta a fost considerată în continuare foarte mică de către proprietar, acesta a propus o negociere a prețului la o valoare globală, în acest sens a transmis comisiei un **preț de 30.000 euro.**

Membrii Comisiei au fost de acord și au înaintat o nouă ofertă la **nivelul de 21.000 euro.**

Proprietarul a fost de acord să negocieze în continuare, solicitând o valoare de preț la **nivelul de 25.000 euro, valoare sub care a afirmat că nu mai este dispus să negocieze.**

Comisia a insistat cu oferta înaintată la valoarea de **21.000 euro, astfel s-a stabilit o nouă întâlnire, timp în care proprietarul să se poată informa mai bine cu privire la nivelul prețului de vânzare.**

După o reanaliză a Raportului de Evaluare de către membrii Comisiei, având în vedere că prețul solicitat de proprietar rezultat în urma negocierii se încadra în valoarea rezultată în urma expertizei, ținând cont că pe acest teren este amenajat și funcționează de mai mult timp o parcare, **s-a stabilit că prețul la care se va achiziționa terenul este de 25.000 euro, plus taxele notariale.**

Proprietarul a fost informat cu privire la procedurile ce urmează a fi îndeplinite, cu privire la finalizarea propriu-zisă a demersurilor necesare achiziționării.

**3) demararea negocierilor în vederea achiziționării de către Sectorul 1 al Municipiului București a imobilului- teren situat în str. Căpâlna, nr. 5, sector 1, București;**

Ținând cont de datele înscrise în Raportul de evaluare nr. VP 1907- 49/05.07.2019 realizat pentru terenul situat în str. Căpâlna, nr.5, sector 1, București, membrii comisiei au procedat la demararea negocierilor în vederea achiziționării acestui imobil.

Doamna [REDACTED], proprietar al terenului situat în str. Capâlna nr. 5, sector 1, București, a solicitat **un preț de 1700 euro/mp.**

Comisia a adus la cunoștința acesteia faptul că, în vederea realizării achiziției terenului, a fost realizat Raportul de Evaluare nr. VP 1907- 49/05.07.2019, precizând, în mod expres, faptul că valoarea negociată nu va putea depăși valoarea rezultată din raportul de evaluare. Totodată, având în vedere faptul că nivelul prețului solicitat de proprietar era foarte mare în raport cu nivelul de preț rezultat din raportul de evaluare, membrii comisiei au decis să înainteze o ofertă **la un nivel de 25.000 euro**, precizând, în mod expres, faptul că această ofertă nu poate fi depășită.

**Proprietarul, nu a fost de acord** cu nivelul ofertei înaintate de Comisie, si-a exprimat dorința de a realiza un raport de evaluare propriu, în scopul unei mai bune informări cu privire la nivelul prețului de piață al imobilului, s-a stabilit în acest sens o nouă întâlnire la o data viitoare care îi va fi comunicată de către comisie.

**4) demararea negocierilor în vederea achiziționării de către Sectorul 1 al Municipiului București a imobilului- teren situat în str. Turda, nr. 110, sector 1, București;**

Ținând cont de datele înscrise în Raportul de evaluare nr. VP 1907- 50/05.07.2019 realizat pentru terenul situat în str. Turda, nr. 110, sector 1, București și având în vedere că pe acest teren este deja amenajată o parcare, membrii comisiei au procedat la demararea negocierilor în vederea achiziționării acestui imobil.

La negociere au participat domnul [REDACTED] coproprietar al terenului situat în str. Turda nr. 110, sector 1, București și doamna avocat Anton Liliana Simona în calitate de reprezentant al celorlalți trei coproprietari ai terenului. Aceasta a depus la dosar o împuternicire avocațială și o copie a legitimației.

Comisia a adus la cunoștința acestora faptul că, în vederea realizării achiziției terenului, a fost realizat Raportul de Evaluare nr. VP 1907- 50/05.07.2019, precizând, în mod expres, faptul că valoarea negociată nu va putea depăși valoarea rezultată din acest raport. Totodată, membrii comisiei au întrebat proprietarul terenului și avocatul celorlalți coproprietari dacă doresc să vândă terenul, arătând acestora disponibilitatea Sectorului 1 de a achiziționa terenul, cu condiția de a accepta valoarea rezultată din raportul de evaluare. Aceștea au răspuns afirmativ, în sensul că si-au exprimat intenția de a soluționa problema referitoare la vânzarea terenului, arătând disponibilitatea de a negocia.

Comisia a înaintat **o ofertă la nivelul de 40.000 euro.**

Proprietarul terenului, a arătat faptul că împreună cu ceilalți coproprietari **și-au propus un nivel de preț de 50.000 euro.**



În urma procesului de negociere care a urmat, Comisia a înaintat o nouă ofertă de achiziție la un nivel de 41.000 euro, ofertă care a fost acceptată de proprietar și de avocatul celorlalți coproprietari.

Proprietarul, împreună cu avocatul celorlalți coproprietari, au fost informați cu privire la procedurile ce urmează a fi îndeplinite, cu privire la finalizarea propriu-zisă a demersurilor necesare achiziționării.

Întregul proces de negociere a fost înregistrat în format audio-video, urmând ca materialul rezultat să fie păstrat în arhiva Comisiei.

**Membrii:**

1. Consilier local Cristian-Marian Neagu
2. Consilier local Ilinca Macarie
3. Consilier local Adrian Suvac
4. Directorul Executiv al Direcției Juridice și Resurse Umane  
a A.D.P. - Anca Gagu

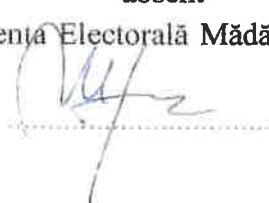
5. Directorul executiv al Direcției Cadastru, Patrimoniu și Evidență Electorală Mădălina  
Veronica Haidemak

**Semnătura**

absent



absent



**Invitat**

\_\_\_\_\_ în calitate de proprietar al terenului situat în București, Băneasa, nr.  
7A, sector 1, București



\_\_\_\_\_, în calitate de  
coproprietari ai terenului situat în str. Turda nr. 110, sector 1, București,  
prin Av. Anton Liliana Simona





## STUDIU DE OPORTUNITATE

**privind achiziționarea pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în  
București, Str. Băneasa nr. 7A, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea  
Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1**

### Preambul

În temeiul art. 129 alin. 2, lit. (c), privind atribuțiile consiliului local, și al art. 166 alin. 1 și alin. 2, lit. (g), din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, **Consiliul General al Municipiului București deține atribuțiile privind administrarea domeniului public și privat al municipiului iar Sectorul 1 al Municipiului București, în calitate sa de subdiviziune administrativ- teritorială administrează, în condițiile legii, bunurile proprietate publică sau privată a municipiului, de pe raza teritorială a sectorului, pe baza hotărârii acestuia.**

În considerarea celor mai sus menționate a fost adoptată Hotărârea nr. 294/23.09.2019 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, **Str. Băneasa nr. 7A**, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1.

Raportat la Hotărârea anterior menționată, prin adresa nr. 16175/2019 înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 44956/2019, Primăria Municipiului București ne-a fost comunicat faptul că, actul prin care se constituie dreptul de administrare trebuie să cuprindă obligatoriu destinația bunului ce face obiectul dării în administrare, rezultată în urma efectuării unor studii.



## Scopul elaborării studiului de oportunitate

### Prezentare generală

Creșterea rapidă a producției de automobile din anii 1990 a influențat în mod diferit stilul de viață al oamenilor. Pe de-o parte, utilizarea mașinilor îmbunătățește eficiența circulației și flexibilitatea deplasării, iar pe de altă parte aceasta creează numeroase probleme în zonele urbane, ca urmare a raportului dezechilibrat existent între spațiul disponibil limitat și necesitatea locurilor de parcare.

Studiile efectuate de specialiști în domeniu de-a lungul timpului pe această temă arată, faptul că, 30% din locuitorii spațiului urban petrec în medie 20 de minute în căutarea unui loc de parcare.

Astfel, nu este de mirare că cea mai des întâlnită plângere cu privire la viața urbană o reprezintă lipsa spațiilor de parcare, precum și producerea ambuteiajelor pe arterele principale care în majoritatea cazurilor sunt provocate de mașinile parcate pe prima bandă de mers.

Având în vedere considerentele mai sus exprimate, ca urmare a adoptării Hotărârii nr. 58/10.03.2017 a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București, cu modificările și completările ulterioare, la nivelul Sectorului 1 a fost constituită Comisia de identificare și negociere în vederea achiziționării de la proprietari precum și de identificare a terenurilor libere de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 1, în scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcaje subterane/supraterane.

Ținând cont de hotărârea mai sus menționată, la Sectorul 1 al Municipiului București a fost înregistrată adresa cu nr. 38532/2018 prin intermediul căreia, proprietarul imobilului situat în str. Băneasa nr. 7A, Sector 1, București, își manifestă disponibilitatea de a vinde acest imobil Sectorului 1 al Municipiului București, **cu mențiunea că, imobilul respectiv, la data prezentei, este amenajat ca parcaj și utilizat ca parcare de reședință administrată de Administrația Domeniului Public Sector 1.**

Ținând cont de cele mai sus menționate, având în vedere valorile ridicate de trafic înregistrate în zonă coroborat cu numărul limitat de locuri de parcare raportat la numărul de locuitori ai zonei, amenajarea unor noi locuri de parcare și conservarea celor existente trebuie să constituie o prioritate a autorităților publice constituite la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București.

### **Scopul**

- Achiziționarea terenului situat în București, Băneasa nr. 7A, în vederea păstrării locurilor de parcare de reședință amenajate pe suprafața acestui imobilul.
- Asigurarea siguranței deținătorilor de autovehicule prin crearea de locuri de parcare și fluidizarea traficului prin eliberarea arterelor de circulație blocate de autoturismele staționate.

### **Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil**

#### **Elemente juridice**

➤ **Destinația și categoria din care face parte:**

Teren intravilan în suprafață de 122 mp situat în Sectorul 1 al Municipiului București, având categoria de folosință “curți construcții”.

➤ **Forma de proprietate:**

Imobilul care se propune a fi cumpărat se află în proprietatea unei persoane fizice.

➤ **Actele care atestă calitatea dreptului de proprietate:**

- Contractul de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 1222 din 20 decembrie 2010, de biroul notarial public „Omnia” prin notar public Polihovici Daniela;
- Contractul de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 589 din 30 aprilie 2014, de biroul notarial public „Omnia” prin notar public [REDACTED];
- Dispoziția nr. 9903/18.03.2008 a Primarului General al Municipiului București;
- Extrasul de Carte Funciară pentru Informare nr.81641/18.09.2018;
- Certificatul de urbanism nr. 1090/105/B/10572/ 20.07.2011;
- Certificat de atestare fiscală nr. 859085/2018;



**Situația juridică actuală:** în prezent, imobilul propus pentru a fi vândut face parte din proprietatea privată a unor persoane fizice.

➤ **Sarcini de care este grevat:** imobilul este liber de sarcini.

#### **Elemente tehnice**

Imobilul este situat în intravilanul Sectorului 1 al Municipiului București, în **Băneasa nr. 7A, Sector 1, București**, și este înscris în Cartea Funciară nr. 236142;

- **Activitățile** - Terenul poate fi valorificat prin amenajarea acestuia ca parcaj de reședință în beneficiul locuitorilor Sectorului al Municipiului București domiciliați în această zonă.
- **Dotarea cu utilități:** Terenul nu este racordat la nicio rețea de utilități, accesul fiind reprezentat de o deschidere la Strada Băneasa.
- **Elemente economice**

#### **Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică cumpărarea:**

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică cumpărarea terenului sunt:

- Conservarea locurilor de parcare existente, amenajate pe suprafața imobilului în cauză;
- Ameliorarea stresului provocat de lipsa parcarilor de reședință;
- Colectarea la bugetul local a sumelor rezultate din încasările provenite din plata chiriilor anuale percepute pentru utilizarea acestor locuri de parcare;
- în urma negocierilor purtate, consemnate în Procesul-Verbal al Comisiei din data de 11.07.2019 s-a convenit faptul că, suma la care Sectorul 1 al Municipiului București va achiziționa imobilul-teren, în suprafață totală măsurată de 122 mp, situat str. Băneasa nr. 7A, Sector 1, București, este de 25.000 Euro, plus taxele notariale aferente încheierii tranzacției.

#### **Date referitoare la procedura de cumpărare**

În considerarea prevederilor Hotărârii nr.124/2008 a Consiliului General al Municipiului București privind aprobarea strategiei de parcare pe teritoriul municipiului București, cu modificările și completările ulterioare, parcajele de reședință sunt administrate de Administrațiile Domeniului Public ale Sectoarelor Municipiului București, astfel încât





Directotul General al Administrației Domeniului Public Sector 1 va întreprinde toate demersurile necesare în vederea finalizării procedurii de achiziționare.

**Membrii:**

1. Consilier local Cristian-Marian Neagu
2. Consilier local Ilinca Macarie
3. Consilier local Adrian Suvac
4. Directorul Executiv al Direcției Juridice a A.D.P.

Anca Gagu

5. Directorul executiv al Direcției Cadastru, Patrimoniu și Evidența Electorală Mădălina Veronica Haidemak

**Semnătura**