

HOTĂRÂRE

pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 292/23.09.2019 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. Aviator Popișteanu nr. 1A, 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. 292/23.09.2019 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. Popișteanu nr. 1A, 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 – 46/11.06.2019;

Ținând cont de Procesul – verbal din 25.06.2019 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 subteranc/suprateranc.

Având în vedere adresa Primăriei Municipiului București nr. 16177/2019 înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 44951/2019 prin care a fost comunicat faptul că, actul prin care se constituie dreptul de administrare trebuie să cuprindă obligatoriu destinația bunului care 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. Aviator Popișteanu nr. 1A, 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 o) 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 al Sectorului 1 nr. 292 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. Aviator Popișteanu nr. 1A, 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. 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 se achiziționeze terenul în suprafață totală 200 mp astfel cum rezultă din acte și 203 mp conform măsurătorilor cadastrale, situat în București, Str. Aviator Popișteanu nr. 1A, 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 al Sectorului 1 nr. 292/23.09.2019 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. Aviator Popișteanu nr. 1A, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1, rămân nemodificate.


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. 22462 / 17.12.2019

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. 292/23.09.2019 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. Aviator Popișteanu nr. 1A, 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 parcări am identificat potențiale locații pe raza administrativ teritorială a sectorului 1 București, printre care și cea din Str. Aviator Popișteanu nr. 1A, în suprafață totală 200 mp astfel cum rezultă din acte și 203 mp conform măsurărilor cadastrale, înscris în Cartea Funciară nr. 233156 (nr. CF vechi: 80155).

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. 16177/2019 înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 44951/2019 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-



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
<http://www.primariasector1.ro>

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. Turda nr. 110 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, in sensul ca actele autoritatilorv administratiei publice locale se adopta sau se emit pentru reglementarea unor activitati de interes local, in limitele stabilite prin constitutie si prin lege si numai in domeniile in 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, in sensul ca la elaborarea proiectelor de hotarari se va avea in 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 parcărilor 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 locuri de joacă și parcări rezidențiale, fapt care ar conduce la îmbunătățirea standardului de viață ai locuitorilor sectorului 1.

1.5 Etapele parcurse în pregătirea proiectului.

Constituirea *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*



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
<http://www.primariasector1.ro>

amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcaje subterane/supraterane în baza Hotărârii nr. 58/10.03.2017 a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București; Identificarea terenului și a situației juridice a acestuia, precum și elaborarea Raportului de Evaluare nr. VP 1906-46/11.06.2019.

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 subterane/supraterane în vederea demarării negocierilor în scopul achiziționării de către Sectorul 1 al Municipiului București a imobilului – teren situat în str. Aviator Popișteanu nr. 1A, sector 1, București, în urma căreia a fost semnat Procesul-Verbal din data de 25.06.2019.

Analiza cadrului legal aplicabil proiectului de hotărâre;

Elaborarea proiectului de 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. Aviator Popișteanu nr. 1A, 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:

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

Impactul social:

- îmbunătățirea standardelor de confort ale cetățeanului în ceea ce privește modul de petrecere al timpului liber, 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 125.000 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



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 "AEROO"

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

1.10 Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre, după caz – nu este cazul

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.
- Contract de Vânzare-Cumpărare autentificat sub nr. 1119/30.04.2008;
- Rezoluția nr. 172849/19.11.2015 de admitere a radierii firmei UNION TOWER S.R.L.;
- Certificat de Radiere a firmei UNION TOWER S.R.L. din 20.11.2015
- Certificat Constatator nr. 442263/03.12.2015 eliberat de Oficiul Național al Registrului comerțului de pe lângă Tribunalul București;
- Certificat de Urbanism nr. 1286/118/P/9878/18.04.2008;
- Aviz de Urbanism nr. 2 CA 11/22.10.2008;
- Adresă Agenția Națională pentru Protecția Mediului nr. 86/03.03.2011
- Aviz Arhitect Șef nr. 4/18/06.03.2012
- Certificat de Urbanism nr. 1106/100/P/17976/08.07.2015;
- Încheiere Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 3236/21.01.2016;
- Certificat de Urbanism nr. 356/27/P/4367/10.03.2017;
- Extras de Carte Funciară nr. 24003/20.03.2018;
- Raportul de Evaluare nr. VP 1906-46/11.06.2019;



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
<http://www.primariasector1.ro>



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 1

PRIMAR

- 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 25.06.2019;
- Studiul de Oportunitate privind achiziționarea pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Av. Popișteanu nr. 1A, 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. 292/23.09.2019 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. Av. Popișteanu nr. 1A, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1.

p.PRIMAR
ADMINISTRATOR PUBLIC,
PETRUTA ULMEANU

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Intocmit/avizat	Data
Ionuț Tiberiu Caracote	Director Adjunct		avizat	16.12.2019
Anca Maria Gagu	Director Resurse Umane - Juridic		avizat	16.12.2019
Raluca Drăgușin	Director Economic Adjunct		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
<http://www.primariasector1.ro>



NR. G

1062/17.12.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de Hotărâre pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 292/23.09.2019 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. Aviator Popișteanu nr. 1A, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1, înregistrat sub nr.K2-630/17.12.2019

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. 292/23.09.2019 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. Popișteanu nr. 1A, 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 – 46/11.06.2019;

Ținând cont de Procesul – verbal din 25.06.2019 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. 16177/2019 înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 44951/2019 prin care a fost comunicat faptul că, actul prin care se constituie dreptul de administrare trebuie să cuprindă obligatoriu destinația bunului care 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. Aviator Popișteanu nr. 1A, 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 o) 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. 16177/2019 înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 44951/2019 ne-a fost 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 aceasta adresa, 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 terenului situat în București, Str. Aviator Popișteanu nr. 1A, sector 1 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. 292/23.09.2019 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. Aviator Popișteanu nr. 1A, 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 K2-630

Nr. M/270/17.12.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

privind proiectul de hotărâre pentru modificarea Hotărârii nr. 292/23.09.2019 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. Aviator Popișteanu nr. 1A, 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. 292/23.09.2019 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. Aviator Popișteanu nr. 1A, sector 1, și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 292/23.09.2019 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. Aviator Popișteanu nr. 1A, 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. Aviator Popișteanu nr. 1A, în suprafață totală 200 mp astfel cum rezultă din acte și 203 mp conform măsurătorilor cadastrale, înscris în Cartea Funciară nr. 233156 (nr. CF vechi: 80155).

Prin adresa Primăriei Municipiului București nr. 16177/2019 înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 44951/2019 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 că achiziționarea terenului situat în București, Str. Aviator Popișteanu nr. 1A este oportună în vederea amenajării acestuia ca loc de joacă pentru copii, 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. 292/23.09.2019 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 Guvernului nr. 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.
- Contract de Vânzare-Cumpărare autentificat sub nr. 1119/30.04.2008;
- Rezoluția nr. 172849/19.11.2015 de admitere a radierii firmei UNION TOWER S.R.L.;
- Certificat de Radiere a firmei UNION TOWER S.R.L. din 20.11.2015
- Certificat Constatator nr. 442263/03.12.2015 eliberat de Oficiul Național al Registrului comerțului de pe lângă Tribunalul București;
- Certificat de Urbanism nr. 1286/118/P/9878/18.04.2008;
- Aviz de Urbanism nr. 2 CA 11/22.10.2008;
- Adresă Agenția Națională pentru Protecția Mediului nr. 86/03.03.2011
- Aviz Arhitect Șef nr. 4/18/06.03.2012
- Certificat de Urbanism nr. 1106/100/P/17976/08.07.2015;
- Încheiere Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 3236/21.01.2016;
- Certificat de Urbanism nr. 356/27/P/4367/10.03.2017;
- Extras de Carte Funciară nr. 24003/20.03.2018;
- Raportul de Evaluare nr. VP 1906-46/11.06.2019;
- 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 25.06.2019.

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 :



MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTORUL 1

www.primariasector1.ro

**DIRECȚIA JURIDICĂ, LEGISLAȚIE,
CONTENCIOS ADMINISTRATIV**
Serviciul Legislație și Avizare Contracte

- FAVORABIL proiectul de hotărâre pentru modificarea Hotărârii nr. 292/23.09.2019 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. Aviator Popișteanu nr. 1A, 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	14.12.2019
Marineci Alina Ramona	Consilier juridic 1		avizat	14.12.2019
Dina Adriana	Consilier juridic 2		avizat	14.12.2019
Marineci Alina Ramona	Întocmit,		întocmit	14.12.2019



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 1
www.primariasector1.ro

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

K2-630

Nr. N 816 / 17.12. 2019

RAPORT DE SPECIALITATE

pentru proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea Hotărârii nr. 292/ 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. Aviator Popișteanu nr. 1A, 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. 292/23.09.2019 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. Aviator Popișteanu nr. 1A**, 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. K2-630/18.11.2019, în baza competențelor deținute am întocmit prezentul Raport de Specialitate, după cum urmează:

Prin adresa Primăriei Municipiului București nr. 16177/2019, înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 44951/2019, 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. Aviator Popișteanu nr. 1A, este oportună în vederea amenajării acestuia ca parcare de reședință**, astfel cum a fost consemnat și în procesul verbal din data de 25.06.2019.



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** însoșit 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. Aviator Popișteanu nr. 1A**, 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. 293/23.09.2019 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 se impune modificarea Hotărârii nr. 292/23.09.2019, după cum urmează:

“Art.I. Hotărârea nr. 292/ 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. Aviator Popișteanu nr. 1A, 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 200 mp, situat în București, **Str. Aviator Popișteanu nr. 1A**, 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 parcare de reședință.”



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 1
www.primariasector1.ro

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

Celelalte prevederi ale Hotărârii nr. 292/23.09.2019 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. Aviator Popișteanu nr. 1A, 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 dezbateră Consiliului Local al Sectorului 1 **Proiectul de Hotărâre pentru modificarea și completarea Hotărârii nr. 292/ 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. Aviator Popișteanu nr. 1A, 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. 16177/2019 înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 44951/2019;

- Hotărârea nr. 292/23.09.2019 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. Aviator



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 1
www.primariasector1.ro

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

Popișteanu nr. 1A, 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 25.06.2019;

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

- **Studiul de Oportunitate** însușit 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. Aviator Popișteanu nr. 1A**, Sector 1.

Director executiv

Mădălina - Veronica Haidemak



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



Comisia de identificare și negociere 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

Proces –verbal al Ședinței Comisiei de identificare și negociere în vederea achiziționării de la proprietăți 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

Întrunita în data de 25.06. 2019

I. La ședință au luat parte patru din cei 5 (cinci) membrii ai acesteia. doamna consilier Ilinca Macarie fiind absentă.

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

1.) Reluarea negocierilor privind achiziționarea de către Sectorul 1 al Municipiului București a imobilului- teren situat în str. Miercani, nr.109, sector 1, București;

Având în vedere datele înscrise în raportul de evaluare nr. VP 1905 – 44/30.05.2019 realizat pentru terenul din str. Miercani, nr. 109, sector 1, București, și conform celor stabilite în cadrul ședinței din data de 19.06.2019, la negocieri s-a prezentat domnul [REDACTED], în calitate de asociat și administrator al S.C GIL FLASH IMPEX S.R.L.

Acesta a confirmat faptul că i-a fost transmisă oferta de 100.000 EUR făcuta de Sectorul 1 al Municipiului București, a reflectat asupra acesteia și a decis să își reconsidere oferta de vânzare, solicitând un preț de 150.000 EUR.;

Comisia a reafirmat faptul că, își menține în continuare oferta inițială de 100.000 EUR.

Ținând cont de oferta înaintată, Domnul [REDACTED] a afirmat că este dispus să coboare oferta la valoarea de 140.000 EUR;

În spiritul negocierii, membrii Comisiei au înaintat oferta de de preț de 104.000-105.000 EUR, domnul [REDACTED] a coborât oferta până la valoarea de 135.000 EUR.



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 I, în scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcuri subterane/suprațere

Astfel că, după mai multe runde de negocierii, ce a inclus inclusiv o pauză pentru analizarea ofertei, într-un final Comisia a înaintat suma de 115.000 EUR la care se poate realiza achiziția, ofertă acceptată de proprietarul terenului.

2.) Demararea negocierilor privind achiziționarea de către Sectorul 1 al Municipiului București a imobilului- teren situat în str. Clăbucet, nr.2A, sector 1, București;

În debutul negocierilor proprietarului imobilului situat în București, str. Clăbucet nr. 2A, Sector 1, i-a fost comunicat faptul că în vederea achiziționării a fost realizat un raport de evaluare, și că, valoarea de piață rezultată din acesta nu poate fi depășită în cursul acestor negocieri.

Suma solicitată de către proprietar a fost de de 250.000 EUR, față de care comisia a afirmat că este foarte mult situată peste valoarea rezultată din raportul de evaluare și a înaintat o ofertă de 140.000 EUR;

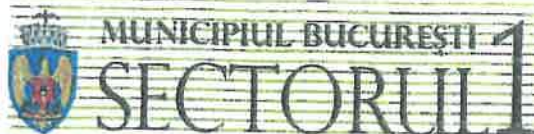
Luând act de oferta înaintată, proprietarul imobilului în cauză, a apreciat că valoarea ofertei făcute se situează mult mai jos față de nivelul așteptărilor sale, concluzionând că nu se va putea ajunge la un nivel de preț acceptat de ambele părți, astfel încât negocierea a fost sistată.

3.) Demararea negocierilor privind achiziționarea de către Sectorul 1 al Municipiului București a imobilului- teren situat în str. Lt. Av. Popișteanu, nr.1A, sector 1, București;

În debutul negocierilor proprietarului imobilului situat în str. Lt. Av. Popișteanu, nr.1A, sector 1, București, i-a fost comunicat faptul că în vederea achiziționării a fost realizat un raport de evaluare, și că, valoarea de piață rezultată din acesta nu poate fi depășită în cursul acestor negocieri.

Astfel, proprietarul imobilului a comunicat faptul că solicită 1000 eur/mp, reprezentând o sumă totală în valoare de de 200.000 EUR, ofertă respinsă de membrii Comisiei, care au înaintat suma de 110.000 EUR de la care să pornească negocierea.

În urma negocierilor avute și după ce proprietarul imobilului a fost pus la curent cu procedurile ce urmează a fi întreprinse de către Sectorul 1 al Municipiului București pentru finalizarea propriu-zisă a demersurilor necesare achiziționării, acesta a fost de acord să accepte oferta de 125.000 EUR;



*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*

4.) Proprietarul terenului situat în b-dul Ion Mihalache, nr. 148D, sector 1, București, nu a răspuns invitației de a participa la discuția cu privire la clarificarea situației juridice pentru acest teren.

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

Membrii:

Semnătura

1. Consilier local Cristian-Marian Neagu

.....

2. Consilier local Ilinca Macarie

absent

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

.....

Invitați

► [redacted], în calitate de asociaat și administrator al S.C GIL FLASH
IMPEX S.R.L

.....

► [redacted], în calitate de proprietar al terenului din str. Lt. Av. Benicteanu,
nr. 1A, sector 1,

.....

STUDIU DE OPORTUNITATE

**privind achiziționarea pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în
București, Str. Aviator Popișteanu nr. 1A, 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. 292/23.09.2019 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. Aviator Popișteanu nr. 1A**, 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. 16177/2019 înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 44951/2019, 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.

Astfel că, la Sectorul 1 al Municipiului București a fost înregistrată adresa cu nr. nr. 46134/2018 prin intermediul căreia, proprietarul imobilului situat în **Str. Aviator Popișteanu nr. 1A**, Sector 1, București, își manifestă disponibilitatea de a vinde acest imobil Sectorului 1 al Municipiului București.

Menționăm faptul că, imobilul se află într-o zonă de blocuri cu un regim de înălțime P+8, având în componență multe scări și un număr mare de apartamente, astfel încât necesitate de locuri de parcare este foarte ridicată pentru a satisface nevoile acestor locuitori ce domiciliază în zonă.

Totodată menționăm faptul că, imobilul teren se află într-o zonă intens utilizată traficului auto, în care spațiile ce pot fi amenajate ca parcare sunt practic inexistente având în vedere faptul că acesta se află situat între două mari artere de circulație, Bd. Ion Mihalache și str. Av. Popișteanu, cât și de faptul că zona este încojurată de spații verzi cu multă vegetație și arborent între care sunt amplasate și două locuri de joacă pentru copii, astfel încât amenajarea acestui teren ca parcare constituie o oportunitate.

Scopul

- Achiziționarea terenului situat în București **Str. Aviator Popișteanu nr. 1A**, în vederea amenajării de parcaie de reședință.
- 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 200 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 în baza cărora este deținut:**

- Contractul de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 1119 din 30 aprilie 2008, de biroul notarial public „ROȘCA IRINEL DANIELA”;
- CERTIFICATUL CONSTATATOR nr. 442263/03.12.2015 emis de Oficiul Național al Registrului Comerțului, Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București;



- REZOLUȚIA nr. 172849/19.11.2015 pronunțată de Oficiul Național al Registrului Comerțului, Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București;
- Certificat de Radiere eliberat la 20.11.2015 de Oficiul Național al Registrului Comerțului, Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București;
- Decizia de impunere nr. 471538/23.12.2015 emisă de Direcția Generală Impozite și Taxe Locale Sector 1;
- Încheierea de Carte Funciară nr.3236/15.01.2016;
- Extrasul de Carte Funciară pentru Informare nr. 24003/20.03.2018;

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 **str. Aviator Popișteanu nr. 1A, Sector 1, București**, are suprafața de 200 mp și este înscris în Cartea Funciară nr. 233156;

- **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 **Aviator Popișteanu**.

➤ **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:

- Amenajarea de noi locuri de parcare.
- 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 25.06.2019 s-a convenit faptul că, suma la care Sectorul 1 al Municipiului București va achiziționa imobilul situat str. Popișteanu nr. 1A, Sector 1, București este de 125.000 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 Evidență Electorală Mădălina Veronica Haidemak

Semnătura

RAPORT DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUĂRII:

TEREN

Adresa: Strada Aviator Popisteanu, nr. 1A, sector 1, Bucuresti

Beneficiar: PRIMARIA SECTORULUI 1, BUCURESTI

INTOCMIT

Ing.

EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR

semnatura si stampila



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului
S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L.

BUCURESTI
09.06.2019



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 compctenta 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: 11.06.2019

Ing. [REDACTED]
Expert Evaluator
Membru Titular ANEVAR



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



SINTEZA EVALUARII

PROPRIETATE IMOBILIARA – TEREN

Tipul proprietății	TEREN: Intravilan Curti Constructii cu suprafata totala St = 200mp din acte si St = 203mp (CC), din masuratori cadastrale <ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea [REDACTED] - cota actuala 1/1 – conform Extras de Carte Funciara nr. 24003 / 20.03.2018 pentru Informare pentru CF nr. 233156; ▪ identificat cu nr. cad. 233156 (nr. cad. vechi: 25124) ▪ CF nr. 233156 (nr. CF vechi: 80155), sector 1, Bucuresti
Localizare:	Strada Aviator Popisteanu, nr. 1A, sector 1, Bucuresti
Scopul evaluării:	Stabilirea valorii de piata a proprietatii in vederea cumpararii
Dreptul evaluat:	Întregul drept de proprietate
Evaluator:	S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L.
Beneficiarul raportului:	PRIMARIA SECTOR 1, BUCURESTI
Solicitantul raportului:	PRIMARIA SECTOR 1, BUCURESTI
Data evaluării:	09.06.2019
Data inspecției:	09.06.2019
Data raportului:	11.06.2019
Curs valutar de referință	Valabil la data evaluării: 09.06.2019 1 EURO = 4.7190 lei
Situația proprietății valabila la data raportarii evaluării :	Teren liber – proprietate privata
Conditii limitative :	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.

Tipul valorii este o *valoarea de piata*.

Valoarea estimata pentru proprietatea imobiliara supusă evaluării este obtinuta *prin piata*

Valorile estimate sunt valabile la data raportarii evaluării, 09.06.2019, prezentata in raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data evaluării 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 evaluării, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

Valoarea finala este:

VALOAREA PROPRIETATII	echivalent	690.532 LEI 146.200 EUR
VALORI UNITARE	echivalent	720.2 euro/mp 3.401 lei/mp
Valorile au fost obtinute prin PIATA		
curs Euro = 4,7190 lei/Euro din 09.06.2019		
Valoarea nu contine TVA și obligații față de mediu		

Data: 11.06.2019

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. [REDACTAT] membru titular al ANEVAR, cu legitimația nr. [REDACTAT] 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 fiscala: 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 1906-46 / 11.06.2019

1.2. Obiectul supus evaluării și scopul lucrării:

TEREN: Intravilan Curti Construcții cu suprafata totala St = 200mp din acte St = 203mp (CC), din masuratori cadastrale, proprietatea [REDACTAT] – cota actuala 1/1 – conform Extras de Carte Funciara nr. 24003 / 20.03.2018 pentru Informare pentru CF nr. 233156; identificat cu nr. cad. 233156 (nr. cad. vechi: 25124) si CF nr. 233156 (nr. CF vechi: 80155), 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: 09.06.2019

Cursul de referință al BNR la data estimării valorii: 1 euro = 4,7190 lei;

Data inspecției imobilului: 09.06.2019

Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data raportarii evaluarii, 09.06.2019, 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. Mascov Ionescu Eugeniu Gabriel, în prezența delegat proprietar. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată.

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

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:

VALOAREA PROPRIETATII	echivalent	690.532 LEI 146.200 EUR
VALORI UNITARE	echivalent	720.2 euro/mp 3.401 lei/mp
Valorile au fost obtinute prin PIATA		
curs Euro – 4,7190 lei/Euro din 09.06.2019		
Valoarea nu contine TVA și obligații față de mediu		

1.7. Baza de evaluare

O reprezintă **valoarea de piață** așa cum este exprimată 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 piață** așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapale parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspectia proprietății;
- 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. Situația juridică a proprietății

↓ ACTE JURIDICE

- Contract de Vanzare cu incheiere de autentificare nr. 1119 / 30.04.2008
- Rezolutia nr. 172849/19.11.2015 – Dosar nr. 424512/18.11.2015 – radiere Union Tower SRL
- Decizia Asociatului Unic – Iancu Alexandru – George
- Adresa catre Union Tower

- Carte Funciara : 233156 (CF vechi 80155), sector 1, Bucuresti
- Incheiere nr. 3236/15.01.2016

- Extras de Carte Funciara nr. 24003/20.03.2018 pentru Informare pentru CF nr. 233156
- Nr. Cadastral 233156 (nr. cad. vechi: 25124)

- Tabel de miscare parcelara
- Documentatie cadastrala:
 - Plan Amplasament si Delimitare al Corpului de Proprietate (sc. 1:500)
 - Plan cadastral, sc.1/500
 - Plan de incadrare in zona sc: 1/2000

- Certificat de Urbanism nr. 356/27/P/4367/10.03.2017
- Aviz de urbanism nr. 2CA 11/22.10.2008 – PUD Av. Popisteanu nr. 1 – Locuinte si birouri 2S+P+Mz+4E
- CI - [REDACTED]

Nota: Toate aceste informații au fost considerate credibile și corecte, neverificând autenticitatea actelor juridice puse la dispoziție, 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 și 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

Ipoteze

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

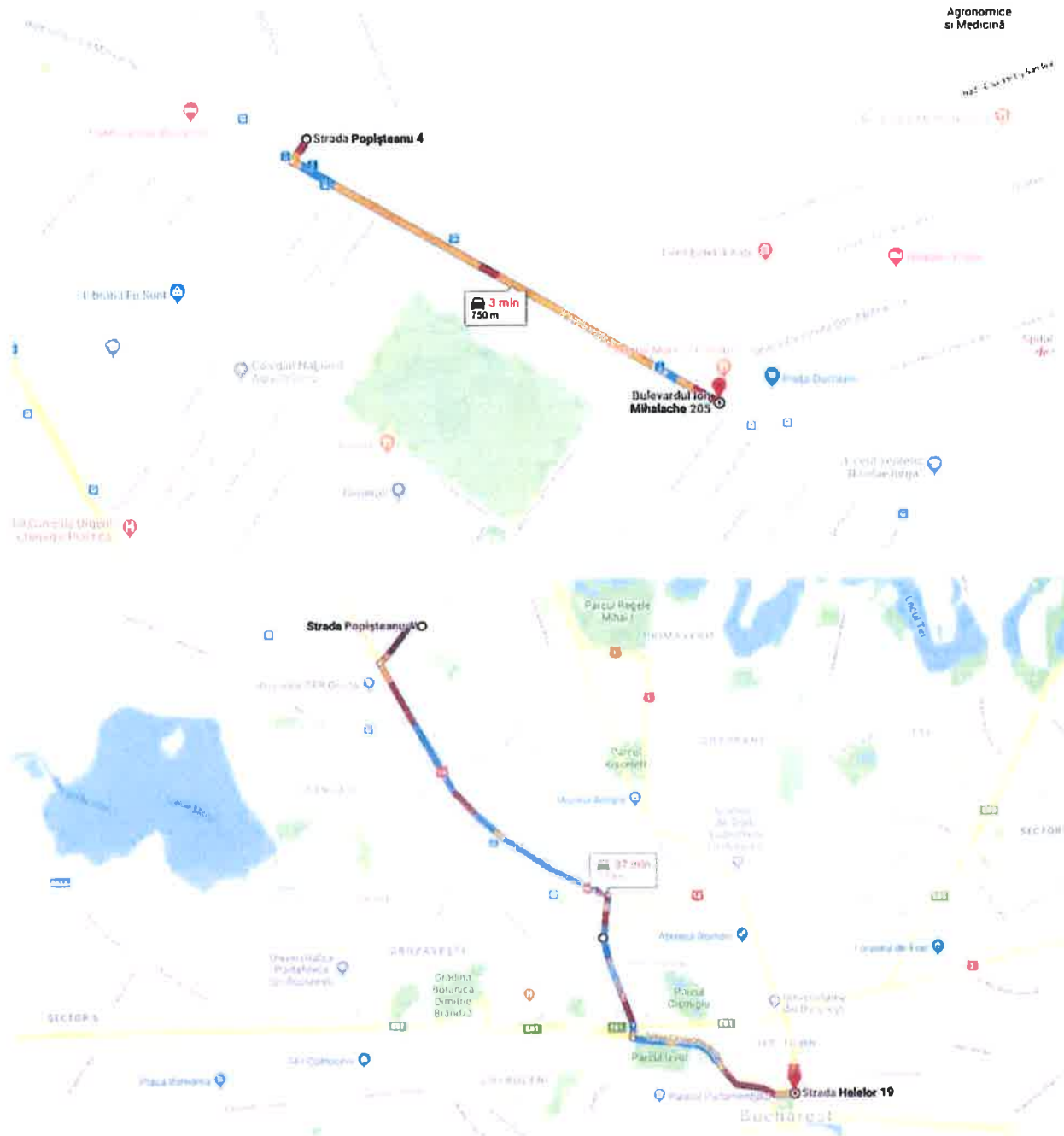
- Se presupune că titlul de proprietate este valabil, evaluatorul neasumându-și vreo responsabilitate privind descrierea situației juridice a proprietății;
- Evaluatorul a solicitat documentele *care au stat la baza evaluării dreptului de proprietate asupra terenului*: Acte de proprietate, Documentatie Cadastrala, Extras de Carte Funciara pentru Informare care au fost puse la dispozitie in masura specificata anterior paragraf 1.8.
- Se presupune că toate autorizațiile și alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative 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 facuta in ipoteza dreptului de proprietate deplin.*
 - *Terenul a fost evaluat luand in considerare: dimensiunea, pozitionarea, tipul terenului, caracteristicile geofizice si juridice ale sale precum si utilizarile posibile ale acestuia (cf. Certificatului de Urbanism 2334/211/C/38089/12.12.2016)*
 - 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 09.06.2019, si raman valabile atata timp cat toate caracteristicile tehnice, economice, financiare si juridice, valabile la data elaborarii raportului, se vor pastra.*

Ipoteze Speciale

- *Conform actelor puse la dispozitie dreptul de proprietate asupra imobilului este deplin fara a se lua in considerare conditiile limitative mentionate anterior.*
- *Din acte si fizic terenul este liber de constructii.*

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.



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 km² 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.

STUDIU PIATA IMOBILIARA

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 \(oraș\)](#). 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 km²).

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 [Cârstienești](#) (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:

- [Aeroportul 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 [Case 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 cheia orașului, în semn de bun-venit.

3.2. Definirea pietei 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 restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

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

Pretul pentru terenuri poate fi influențat și de motivația dezvoltatorilor de a construi produse imobiliare, iar aceasta motivație este influențată direct de cererea de piață.

Pe piața rezidențială, la sfârșitul anului 2018 s-a înregistrat o majorare a preturilor pe piața rezidențială în medie cu 5-7% față de debutul aceluiași an. Până la nivelul lunii martie 2018 au fost înregistrate creșteri cu circa 3% a preturilor la tranzacții din zona rezidențială, în special apartamente, care își mențin trendul crescător. Majoritatea tranzacțiilor sunt finanțate prin intermediul creditelor bancare. Programul „Prima Casa” reprezintă în continuare sursa preferată de finanțare.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăților având aceleași caracteristici tehnico-economice, ca ale proprietăților supuse evaluării.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind reprezentată de subpiața proprietăților imobiliare tip rezidențial / mixte – terenuri, aflate în zona de Nord a municipiului București, în zona Bulevardului Ion Mihalache între Piața Chibrit și Piața Domenii.

3.3. Oferta competitivă

Medie în ultima perioadă

Cartierul Grivita este preponderent construit cu imobile rezidențiale colective tip bloc dar și individuale tip vile. Preturile cele mai frecvente pentru ofertele de vânzare pentru terenuri libere sau cu clădiri demolabile sunt cuprinse între 700 – 1000 euro/mp teren în funcție de amplasare, accesibilitate, dimensiune, categorie, utilități complexe.

3.4. Cererea solvabilă

Scazută în ultima perioadă. Cererea este în continuare prezentă în piața zonală la cumpărare, însă nu există încă ritmul așteptat de către proprietari. Cele mai multe tranzacții au la baza programul de creditare „Prima Casa” sau cumpărători proveniți din vânzatori ce au realizat vânzarea prin acest program. În cazul imobilelor teren cu amplasament în zona analizată cererea este ținută în echilibru de prețurile unitare ridicate.

Ritmul de tranzacționare este în continuare redus.

3.5. Echilibrul pieței

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o pieță a cumpărătorului începând cu ultima parte a anului 2008.

Transformarea pieței 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 participanți 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 usoară revigorare a pieței specifice, după o perioadă de maturizare a pieței imobiliare, cu număr nu prea mare de tranzacții, datorat condițiilor politice și economice naționale și internaționale actuale, ce produc încă anumite retineri în investiții. Se preconizează intrarea pe un palier ușor crescător în viitorul apropiat, în funcție de condițiile și premisele economice și 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** – in baza PUG Mun Bucuresti probat cu HCGMB nr. 269/2000 cu valabilitate prelungita prin HCGMB nr. 324/2010, amplasamentul figureaza in zona **M2** - subzona mixta cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14, si indicatori urbanistici avizati **POTmax=70%** si **CUTmax=3** si **Rhmax=S+PMz+4E** respectiv **Hmax=19m**

Utilizari Admise:

- institutii, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

Utilizări admise cu condiționări:

- M2** - clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
 - pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
 - în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
 - se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente.

Cele patru criterii:

- Permisibilă legal – in toate cazurile sunt analizate si sunt luate in considerare 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 – se analizeza amplasamentul prin dimensiunea, forma, suprafața, structura geologica a terenului, accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații, etc.) care 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 limitărilor urbanistice.

In opinia evaluatorului, tinand cont de caracteristicile proprietatii supuse evaluarii, avand in vedere vecinatatile proprietatii si recomandările urbanistice zonale, indeplineste toate criteriile enuntate considerand ca **cea mai buna utilizare este mixta**.

4.2. Procedura de evaluare

(Etape parcurse, surse de informatii utilizate)

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este **abordarea prin piata** obtinuta prin analiza de piata asa cum a fost ea definita anterior fiind aleasa având în vedere informațiile disponibile, elementele caracteristice imobilului, utilitățile, amenajările, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și situația juridică.

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 = 203 mp

Zona: periferica Nord, cartierul Grivita, Strada Av. Popisteanu - la 750m Piata Domenii

Forma: neregulata

Utilități: c.el, canalizare, apa, gaze - din rețele municipale - cu bransamente

Acces: acces modernizat, amenajat, drum asfaltat

Comparabila A

Pu = 731.6 euro/mp

Teren intravilan St = 190 mp

Zona: cart. Grivita - Bvd Ion Mihalache - Piata Domenii - str. Lainici - Parcul Ciresarii

Utilități: c.el, canalizare, apa, gaze - din rețele municipale - cu bransamente

Acces: dubla deschidere, drum asfaltat

Deschidere: 11 x 3 m

Comparabila B

Pu = 743.8 euro/mp

Teren intravilan St = 160 mp

Zona: cart. Grivita - Str. George Missail - la 300m Piata Domenii

Forma: regulata

Utilități: c.el, canalizare, apa, gaze - din rețele municipale - cu bransamente

Acces: o deschidere, drum asfaltat

Deschidere: 8 m

Comparabila C

Pu = 896.6 euro/mp

Teren intravilan St = 290 mp

Zona: cart. Grivita - Str. Mircea Petre - la 200m de terenul evaluat

Forma: regulata

Utilități: c.el, canalizare, apa, gaze - din rețele municipale - cu bransamente

Acces: o deschidere, drum asfaltat

Deschidere: 12 m

Comparabila D

Pu = 903 euro/mp

Teren intravilan St = 362 mp

Zona: cart. Grivita - Str. Av.Vasile Fuica - langa str. Av.Popisteanu

Forma: regulata

Utilități: c.el, canalizare, apa, gaze - din rețele municipale - cu bransamente

Acces: o deschidere, drum asfaltat

Deschidere: 14.4 m

Comparabila E

Pu = 900 euro/mp

Teren intravilan St = 331 mp

Zona: cart. Grivita - Str. Lotru - la 450m de terenul evaluat

Forma: regulata

Utilități: c.el, canalizare, apa, gaze - din rețele municipale - cu bransamente

Acces: o deschidere, drum asfaltat

Deschidere: 13 m

- Ofertele au fost verificate

Vecinatati:

La NE: aliniament str. Av Popisteanu

La SV: aliniament alea de acces a imobilelor de locuinte colective de pe Bvd Ion Mihalache

La SE: min. 1.20 m

La NV: partial la limita proprietatii, partial 5 m spre limita SE

Concluzii

Ca urmare a rezultatelor obținute în **Anexa A**, se observa pentru **comparabila A** că are cea mai mică ajustare bruta de 129.11, si cea mai mica ajustare totala bruta procentuala 19.61% considerand astfel ca aceasta este cea mai apropiată de caracteristicile subiectului.

Prețul unitar al acestei comparabile, este prețul terenului evaluat prin piata

La data evaluării valoarea terenului este:

VALOAREA PROPRIETATII OBTINUTA PRIN PIATA	echivalent	690.532 LEI 146.200 EUR
VALORI UNITARE	echivalent	720.2 euro/mp 3.401 lei/mp
Valoarea nu contine TVA si obligatii de mediu		

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 terenurilor sunt scumpe, piata asa cum a fost definita anterior este a cumparatorului si ca atare o negociere initiala este normala.

Vanzarile 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 mari sunt mai greu tranzactionabile astfel ca indiferent daca 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 in scopul de a-si maximiza suma incasata 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 cererilor concretizate cu dificultate 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.

Aceasta tendinta de supraapreciere a preturilor ramane valabila in zona de Nord cu atractivitate mai mare, in cazul studiat, prin amplasamentul intre Piata Chibrit si Piata Domenii, cu iesire facila atat in Calea Grivitei, bulevardul Expozitiei cat si in Soseaua Kiseleff, dar si a cererilor constante de terenuri in aceasta zona.

Totusi tendinta aceasta este tinuta in echilibru, temperata de situatia economica, de finantarile in continuare greoaie acordate de sistemul bazar 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.

In fapt, analistii imobiliari sunt destul de optimisti daca nu „prea” optimisti in ceea ce priveste relansarea imobiliara si cresterea profiturilor prin cresterea vanzarilor.

Conform Studiului de Piata se pot constata cele afirmate desi, pe de alta parte, exista o reticenta majora in legatura cu masurile de relansare economica prin reducerea dramatica a fiscalitatii si cresterea salariilor pe termen mediu si lung.

Framantarile din sectorul legislativ influenteaza in mod direct atat sectorul financiar-bancar si de asemenea, fara indoiala, si sectorul economic (in mod direct piata imobiliara foarte sensibila la variatii de acest tip) scazand apetitul investitional.

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 si mixta a carei mobilitate este mult mai mare.

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 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 indicatiei valorii; cea mai mare cantitate de informatii exista la abordarea prin piata (atat tranzactii din trecutul recent cat si oferte pe piata);*

- *Ofertele au fost verificate*

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. Bucuresti, în opinia evaluatorului, valoarea estimată este :

VALOAREA PROPRIETATII OBTINUTA PRIN PIATA	echivalent	690.532 LEI 146.200 EUR
VALORI UNITARE	echivalent	720.2 euro/mp 3.401 lei/mp
Valoarea nu contine TVA si obligatii 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 de piata 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.

4.5. Argumente privind valoarea propusă

- Teren - tinand cont de toate specificatiile din raport;
- Valoarea a fost exprimata tinând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate in prezentul raport și este valabilă la data evaluarii;
- 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;

4.7. 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 evaluarii prezentata in 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: 11.06.2019

Ing. [REDACTED]
Expert Evaluator
Membru Titular ANEVAR



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



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

Comparabila B – Teren

Vanzari Terenuri Bucuresti, 1 MAI (ION MIHALACHE), DOMENII

Supr: 160 mp

1 Mai - Domenii, str George Missail, teren cu casa caramida, tip vagon, demolabila - renovabila, suprafata construita 80 mp, teren total 160 mp, deschidere 8 ml, pretabil P + E + M (ID anunt: 315527700)

Pret: 119.000 EURO

Publicat la 28.05.2019

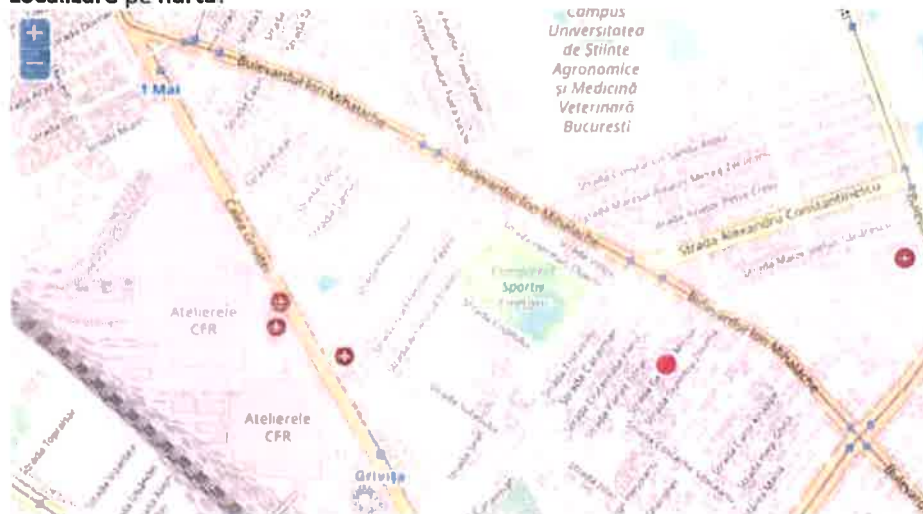
Bucuresti, DOMENII

Valsim Center (A)

Telefon: 0761570101

Agent: Mihaela Iftode - 0761.570.101

Localizare pe harta:



<http://www.imobiliare.net/oferta/vanzari-terenuri-domenii-bucuresti/315527700/74013>

Comparabila C – Teren

Vanzari Terenuri Bucuresti, 1 MAI (ION MIHALACHE), AVIATOR POPISTEANU

Supr: 290 mp

1 Mai - Expozitiei , str Mircea Petre, teren 290 mp , deschidere 12 ml , cu PUD aprobat pentru S+P+E+2retras , cu o amprenta de 110 mp , terasa pe toata suprafata , alipire la calcan dreapta , pentru insorire pe toata durata zilei (ID anunt: 315602776)

Pret: **260.000 EURO**

Publicat la 28.05.2019

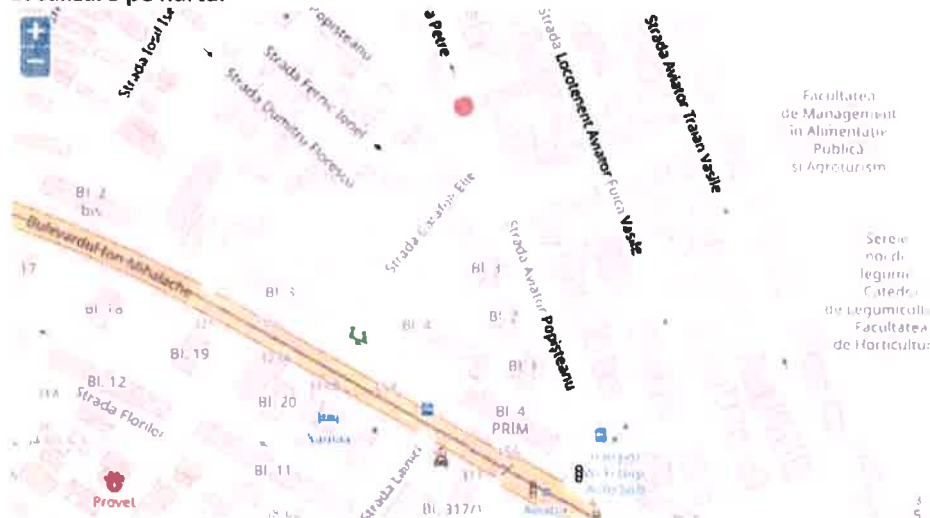
Bucuresti, AVIATOR POPISTEANU

Valsim Center (A)

Telefon: [REDACTED]

Agent: [REDACTED]

Localizare pe harta:



<http://www.imobiliare.net/oferta/vanzari-terenuri-aviator-popisteanu-bucuresti/315602776/74013>

Comparabila D – Teren

Vanzari Terenuri Bucuresti, 1 MAI (ION MIHALACHE), AVIATOR POPISTEANU

Supr: 362 mp

1 Mal - Popisteanu, str Av Vasile Fulca, teren 362 mp, deschidere 14, 4 ml, urbanism de Informare pentru P + 2E + 3 retras, POT 45. (Cod anunt: AP5493565 / ID anunt: 315475682)

Pret: 344.000 EURO

Publicat la 28.05.2019

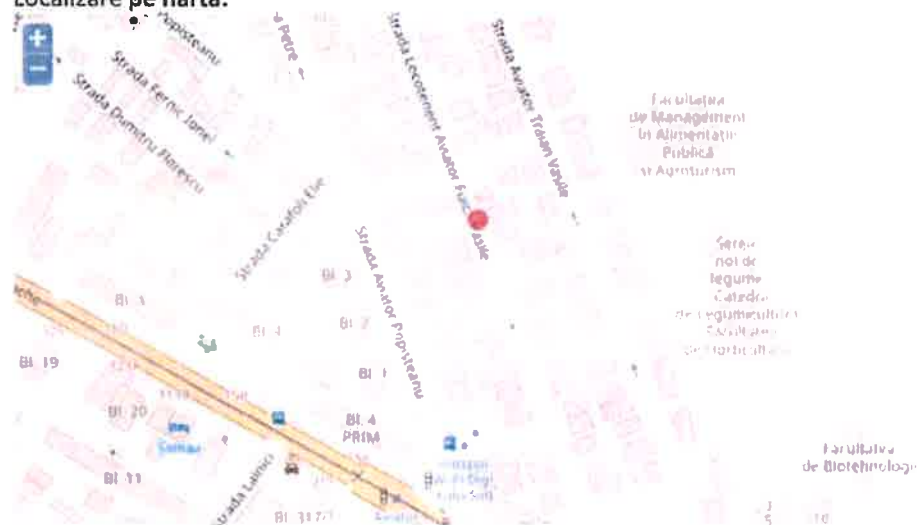
Bucuresti, AVIATOR POPISTEANU

Valsim Center (A)

Telefon:

Agent:

Localizare pe harta:



<http://www.imobiliare.net/oferta/vanzari-terenuri-aviator-popisteanu-bucuresti/315475682/74013>

Comparabila E – Teren

Vanzari Terenuri Bucuresti, 1 MAI (ION MIHALACHE), AVIATOR POPISTEANU

Supr: 331 mp

1 Mai - parcul Copiilor, str Lotru, teren cu casa demolabila, 331 mp, deschidere 13 ml, pretabil P + E + M
(Cod anunt: AP6629222 / ID anunt: 315561410)

Pret: 297.900 EURO

Publicat la 27.05.2019

Bucuresti, AVIATOR POPISTEANU

Valsim Center (A)

Telefon: [REDACTED]

Agent: [REDACTED]

Localizare pe harta:



<http://www.imobiliare.net/oferta/aviator-popisteanu-bucuresti/315561410/74013>

Anexa A

TEREN - ABORDAREA PRIN PIATA -

		11.06.2019				
		1 euro = 4,7232 lei				
TERENURI	Proprietatea de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Elemente de comparatie						
Pret (€ /mp)	*	731,6	743,8	896,6	903,0	900,0
Tip tranzactie		oferta	oferta	oferta	tranzactie	oferta
Ajustare		-10,0%	-10,0%	-10,0%	0,0%	-10,0%
Pret ajustat		658,42	669,38	806,90	903,00	810,00
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Pret ajustat		658,42	669,38	806,90	903,00	810,00
Conditii finantare	la plata	la plata	la plata	la plata	la plata	la plata
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Pret ajustat		658,42	669,38	806,90	903,00	810,00
Conditii de plata	Iunie 2019	Iunie 2019	Mai 2019	Mai 2019	Mai 2019	Mai 2019
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Pret ajustat		658,42	669,38	806,90	903,00	810,00
Localizare	cart. Grivita - Str. Av. Popisteanu - la 750m Piata Domenii	cart. Grivita - Bvd Ion Mihalache - Piata Domenii - str. Lainici - Parcul Ciresarii	cart. Grivita - Str. George Missail - la 300m Piata Domenii	cart. Grivita - Str. Mircea Petre - la 200m de terenul evaluat	cart. Grivita - Str. Av. Vasile Fuica - langa str. Av. Popisteanu	cart. Grivita - Str. Lotru - la 450m de terenul evaluat
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		658,42	669,38	806,90	903,00	810,00
Suprafata totala teren (mp)	203,00	190,00	160,00	290,00	367,00	331,00
Ajustare		1,28%	4,22%	-8,56%	-15,66%	-12,60%
Ajustare (euro)		8,43	28,25	-69,07	-141,41	-102,06
Pret ajustat		666,85	697,62	737,83	761,59	707,94
Caracteristici fizice		11 x 3				
- front stradal (m)	18,9	11	8	12	14,4	13
- factor de forma	1,76	1,57	2,50	2,01	1,75	1,96
Ajustare		-1,3%	7,4%	2,6%	-0,1%	2,0%
Ajustare (euro)		-12,63	51,55	16,76	-1,08	14,08
Pret ajustat		654,22	749,77	756,58	760,52	722,02
- morfologie teren	suprafata plana	suprafata plana	suprafata plana	suprafata plana	suprafata plana	suprafata plana
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		654,22	749,77	756,58	760,52	722,02
- utilitati	c.el. canalizare, apa, gaze in imediata apropiere - din retele municipale	c.el. canalizare, apa, gaze - din retele municipale - cu bransamente	c.el. canalizare, apa, gaze - din retele municipale - cu bransamente	c.el. canalizare, apa, gaze - din retele municipale - cu bransamente	c.el. canalizare, apa, gaze - din retele municipale - cu bransamente	c.el. canalizare, apa, gaze - din retele municipale - cu bransamente
Ajustare (euro)		-21,05	-23,00	-13,79	-11,05	-12,08
Ajustare (%)		-3,22%	-3,24%	-1,82%	-1,45%	-1,67%
Pret ajustat		633,17	724,27	742,79	749,48	709,94
- drum acces	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfalt	asfalt
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		633,17	724,27	742,79	749,48	709,94
Deschidere la drum de acces	2	2	1	1	1	1
Ajustare		0,0%	5,0%	5,0%	5,0%	3,0%
Ajustare (euro)		0,00	36,21	37,14	37,47	35,50
Pret ajustat		633,17	760,48	779,93	786,96	745,43
Cea mai buna utilizare	Mixt: institutii, servicii, Rezidential, comercial	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Ajustare (euro)		63,32	76,05	77,99	78,70	74,58
Pret ajustat		696,48	836,53	857,92	865,65	819,98
Risc afectare naturala	neafectat	neafectat	neafectat	neafectat	neafectat	neafectat
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		696,48	836,53	857,92	865,65	819,98
Conditii de degajare teren	liber	constructie demolabila Acid = 90mp	constructie demolabila Acid = 80mp	liber	liber	constructie demolabila Acid = 87mp
Ajustare (euro)		23,68	23,60	0,00	0,00	12,39
Ajustare (%)		3,40%	2,99%	0,00%	0,00%	1,51%
Pret ajustat		720,17	861,53	857,92	865,65	832,37

Ajustare totala bruta (valori absolute)	129,11	212,16	216,75	269,69	250,69
Ajustare totala bruta procentuala (valori absolute)	19,61%	36,18%	26,86%	29,82%	30,94%
Nr. Ajustari	5	6	5	5	6
Valoare propusa (euro)/mp	720,2	720,17	861,53	857,92	865,55
Curs referinta euro/lei	4.7232				
Valoare propusa lei (ron)/mp	3.401				
Valoare propusa (euro) rotunzita	146.200				
Valoare propusa (lei)	690.532				

S-a ales comparabila cu cea mai redusa valoare de ajustare totala bruta si totala bruta procentuala (cel mai ridicat grad de similitudine cu proprietatea subiect) precum si cel mai mic numar de ajustari

Comparabila 1:	http://www.imobiliare.net/oferta/domenii-bucuresti/315582116/74013
Comparabila 2:	http://www.imobiliare.net/oferta/vanzari-terenuri-domenii-bucuresti/315527700/74013
Comparabila 3:	http://www.imobiliare.net/oferta/vanzari-terenuri-aviator-popisteanu-bucuresti/315602776/74013
Comparabila 4:	http://www.imobiliare.net/oferta/vanzari-terenuri-aviator-popisteanu-bucuresti/315475682/74013
Comparabila 5:	http://www.imobiliare.net/oferta/aviator-popisteanu-bucuresti/315561410/74013

Ajustari:

- **Diminuarea pretului de oferta cu -10% aplicata comparabilelor A, B, C, D si E nu este element de comparatie ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare (prin apropierea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatori si cumparatori, in functie de calitatea proprietatii negociate)**
- **Termenurile din zona se vor negocia intotdeauna datorita preturilor unitare crescute dar nici nu se fac negocieri prea abrupte datorita informatiei precum interesul crescut al investitorilor pentru achizitia de terenuri libere**

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 potentialul carere a pietei.

Aceste ajustari vin sa sustina comportamentul comparatorului 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.

Suprafata totala teren (mp): Ajustarile aplicate comparabilelor A, B, C, D si E au fost calculate pentru diferentele fata de proprietatea evaluata fiind ajustate considerand cate 20% pentru fiecare dublura de suprafata

Factorul de forma: Ajustarile aplicate comparabilelor A, B, C, D si E au fost calculate pentru diferentele dintre Ff al fiecarui comparabil 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 valoric considerand un total de cca 4000 euro raportati la suprafata pentru existenta bransamentelor pe teren

Teren amenajat: Ajustarile de -3% aplicate comparabilelor A, B, C, D si E au rezultat din existenta imprejmuirilor si amenajarilor interloare

Deschidere la drum de acces: Ajustarea cu 5% pentru dubla deschidere la drum de acces a comparabilelor B, C, D si E au fost facuta ca o apreciere calitativa functionala a proprietatilor cu 2 deschideri.

CMBU: Ajustarile cu 10% au fost aplicate comparabilelor A, B, C, D si E considerand criteriul productivitatii maxime se poate regasi in utilizarea cea mai potrivita a proprietatii. In virtutea acestui principiu proprietatea evaluata are utilizare mixta si ca atare este mai versatila

Conditii degajare teren: Au fost aplicate ajustari comparabilelor A, B si E pentru existenta unor constructii demolabile pe teren considerand costurile cumulate de autorizare demolare, demolare efectiva, debarasare deseuri si reformatare teren la cca 50euro/mp

Celelalte criterii nu au fost ajustate

