

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. Băiculești nr. 5, 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;

Având în vedere dispozițiile Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;

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

Luând seama de dispozițiile Codului de Procedură Civilă și cele ale Legii nr. 85/2006 privind procedura insolvenței, cu modificările și completările ulterioare, în baza căreia s-a deschis procedura de insolvență împotriva companiei Coresi S.A.

Ținând cont de prevederile Ordonanței Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Hotărârii Guvernului nr. 1093/2013 privind declararea de interes public și de importanță națională a Campionatului European de Fotbal 2020, precum și a candidaturii României pentru organizarea la București a unor meciuri din cadrul Turnului final, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând seama de prevederile art. 3 alin. (3) al Anexei nr. 3 la Hotărârea Consiliului Local Sector 1 nr. 37/04.02.2019 privind aprobarea Organigramei, Statului de funcții și Regulamentului de organizare și funcționare ale Administrației Domeniului Public Sector 1, completată ulterior prin Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 274/28.08.2019;

Văzând Caietul de sarcini nr. 11053/09.03.2017 privind valorificarea proprietății imobiliare aflate în patrimoniul Companiei Naționale a Imprimeriilor Coresi S.A.;

Raportul de evaluare întocmit de Evaluatorul autorizat Valentin Zecheru asupra imobilului situat în str. Băiculești nr. 5, sector 1;

Ținând cont de adresa Victrix Capital S.P.R.L., administratorul judiciar desemnat al Companiei Naționale a Imprimeriilor Coresi S.A., înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 3921/2019;

Având în vedere Circulara nr. 9275/CNI/05.06.2019, însoțită de Anexă cu privire la promovarea obiectivelor de investiții „Construire Baze Sportive Tip 1”.

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

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1 **HOTĂRĂȘTE :**

Art. 1. Se solicită acordul Consiliului General al Municipiului București în vederea împuternicirii Consiliului Local al Sectorului 1, ca pentru și în numele Municipiului București,

să se achiziționeze terenul în suprafață totală măsurată de 21.814 mp (21.800 mp din acte), situat în București, Str. Băiculești nr. 5, 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 baze sportive.

Art. 2. Imobilul (teren) menționat la art. 1 este identificat cu IE 206838 și înscris în Cartea Funciară nr. 206838, fiind compus din teren în suprafață măsurată de 21.814 mp (21.800 mp din acte) și construcții, după cum urmează:

1. Lot 1 – estacada, în suprafață de 211 mp;
2. Lot 2 în suprafață de 21.474,81 mp – teren de fotbal ce îndeplinește condițiile de dimensiuni stabilite de UEFA și pe cele naționale (85,86 m x 174,40 mp) împreună cu căile de acces la acesta și construcția vestiar, în suprafață construită la sol de 189,32 mp;
3. Lot 3 – construcție – locuință prototip P+M (doar una din cele două locuințe cuplate) în suprafață construită la sol de 124 mp, construită pe suprafața de 21.814 mp, identificându-se conform planurilor cuprinse în Anexa nr. 1, parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art. 3. (1) Suma limită pentru care se aprobă achiziția este în cuantum total de 9.974.208,80 lei, un procent de 80% din valoarea de piață a acestui imobil evaluat la suma de 12.467.761 lei, astfel cum rezultă din Raportul de Evaluare menționat în Caietul de Sarcini nr. 11053/09.03.2017, la care se adaugă sumele necesare achitării taxelor notariale rezultate din valoarea achiziției.

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

Art. 4. Retragera dreptului de administrare asupra terenului, din motive neimputabile Consiliului Local al Sectorului 1 – Administrația Domeniului Public Sector 1, dă dreptul acestuia la despăgubirea echivalentă de către Municipiul București, la nivelul contravalorii prețului terenului, precum și a investițiilor efectuate după transmiterea terenului în administrare, astfel cum acestea sunt evidențiate în contabilitate la data retragerii dreptului de administrare.

Art. 5. (1) Primarul Sectorului 1, Administrația Domeniului Public Sector 1, Direcția Cadastru, Fond Funciar, Patrimoniu și Evidență Electorală, Direcția Investiții, Direcția Management Economic și Direcția Juridică vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri

(2) Serviciul Secretarial General, Audiențe va asigura comunicarea prezentei hotărâri entităților menționate la alin. (1), precum și Instituției Prefectului Municipiului București,

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

SECRETAR
Daniela Nicoleta CEFALAN

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/ Verificat/ Avizat	Data
			Avizat	
			Verificat	
Ionuț Tiberiu Caracote	Director Adjunct		Întocmit	03.12.2019

VERIFICAT
GEORGETA RAPORTARU
Data 17.12.2019



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 206838 București Sectorul 1

Nr. cerere 121414
Zlăua 03
Luna 12
Anul 2019



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 11745
Nr. cadastral vechi: 6490

Adresa: Loc. București Sectorul 1, Str. Baiculești, Nr. 5, Jud. București, UAT București Sector 1 - Strada Baiculești, nr. 5

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	206838	Din acte: 21.800 Masurată: 21.879	Descriere: 21813,85 mp teren din măsuratori

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	206838-C1	Loc. București Sectorul 1, Str. Baiculești, Nr. 5, Jud. București	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 189 mp; Clădire vestiare, Parter cu 5 desf. 189 mp. Nu are lift și certificat energetic.
A1.2	206838-C2	Loc. București Sectorul 1, Str. Baiculești, Nr. 5, Jud. București	Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 89 mp; Locuința Prototip P+M, S. desfășurată de 178 mp. Nu are lift interior și nici Certificat electronic.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
9772 / 20/09/2000	
Titlu Proprietate nr. M11/0080, din 16/06/1999 emis de MINISTERUL CULTURII;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin IMPROPRIETARIRE, cota actuală 1/1 1) COMPANIA NATIONALA A IMPRIMERIILOR CORESI SA
90634 / 16/09/2016	
Act Administrativ nr. 768/77B/28039, din 10/06/2003 emis de PRIMĂRIA SECTORULUI 1 (act notarial nr. 1368/16-09-2016 emis de BNP FLORINA DOBRE);	
B3	se notează actualizarea informațiilor tehnice având ca obiect repositionarea imobilului
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1 1) COMPANIA NATIONALA A IMPRIMERIILOR CORESI SA, CIF: 11648971
25659 / 30/03/2017	
Act Administrativ nr. 105/6/B/46017, din 28/03/2017 emis de Dobre Florina;	
B5	se notează existența autorizației de construire prin care s-a autorizat executarea lucrărilor de construire pentru întreținere, reconformare terenuri de sport și echipamente specifice, construire put forat inclusiv instalațiile aferente

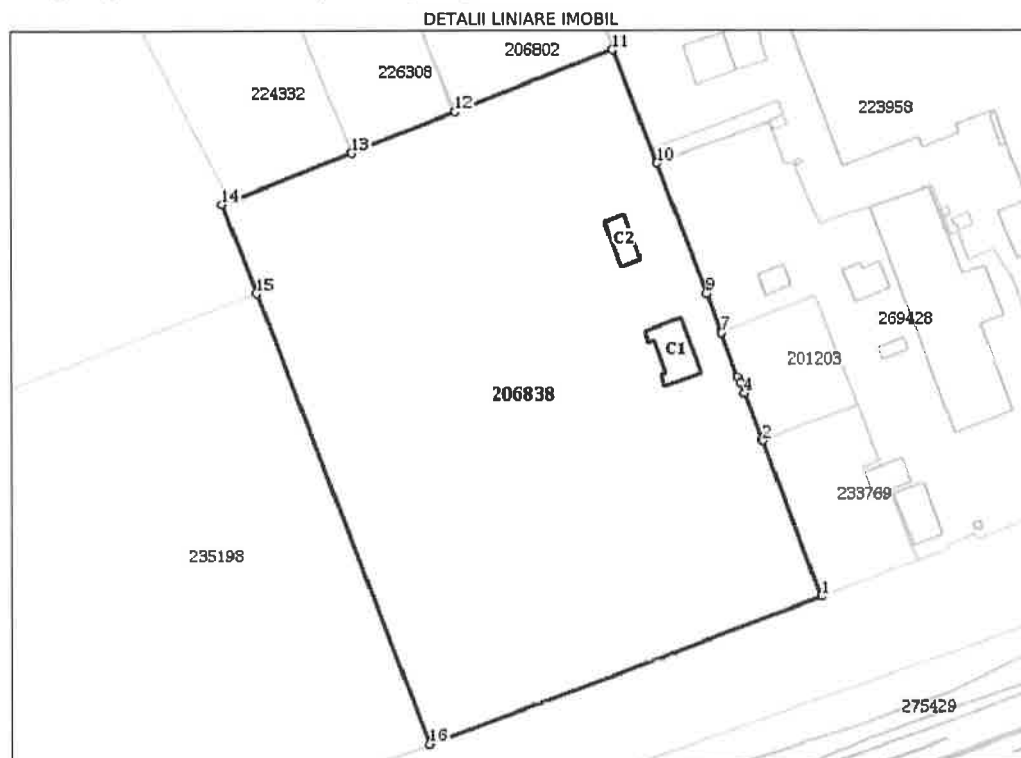
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
39112 / 22/04/2016	
Act Administrativ nr. 9184, din 25/09/2015 emis de ASOCIAȚIA REGAL SPORT CLUB FERDINAND I BUCUREȘTI;	
C6	se notează închirierea asupra imobilului cu începere de la data predării imobilului 01.10.2015 și curge pe toată perioada derulării procedurii de insolvență a CNI CORESI SA
1) ASOCIAȚIA REGAL SPORT CLUB FERDINAND I BUCUREȘTI, CIF: 29214134	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
206838	Din acte: 21.800 Masurata: 21.879	Descriere: 21813,85 mp teren din masuratori

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	21.879	-	-	-	Teren intravilan împrejmuit cu gard metalic.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	206838-C1	construcții administrative și social culturale	189	Cu acte	S. construită la sol: 189 mp; Clădire vestiare, Parter cu S desf. 189 mp. Nu are lift și certificat energetic.
A1.2	206838-C2	construcții de locuințe	89	Cu acte	S. construită la sol: 89 mp; Locuința Prototip P+M, S desfășurată de 178 mp. Nu are lift interior și nici Certificat electronic.

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	50.042
2	3	0.395
3	4	14.699
4	5	3.408
5	6	2.081
6	7	14.165
7	8	0.151
8	9	12.364
9	10	42.008
10	11	36.431
11	12	50.141
12	13	33.277
13	14	41.849
14	15	28.804
15	16	144.809
16	1	125.099

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

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

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

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

Data și ora generării,

03/12/2019, 10:36

CONFIRMED
ORIGINAL U.L. 1

511

Stollman Pl...
No. 1000000000
in fact...
Mr. C. H. ...

500
87



DATE RECEIVED IN CONSTRUCTION

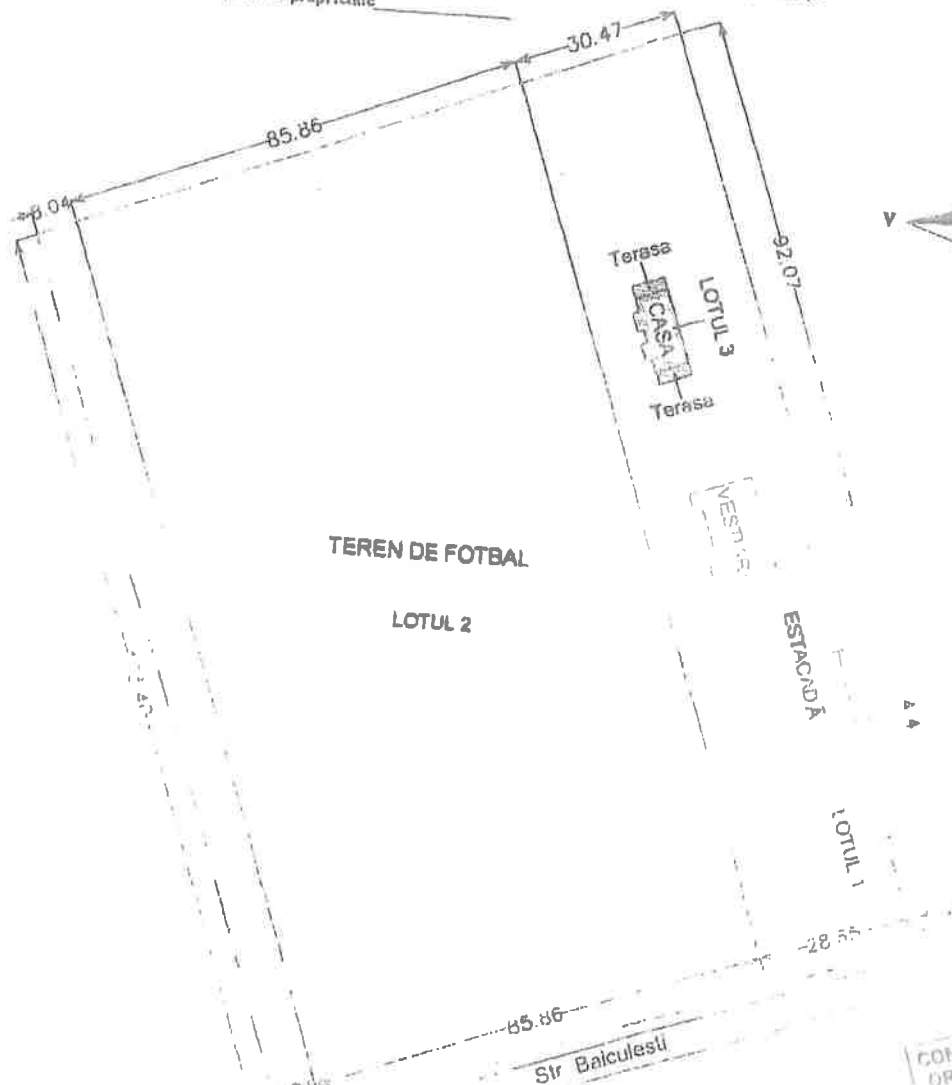
2 BUTHERFIELD INC. PLETTAN

10

PLAN DE AMPLASAMENT
(Intravilan)
Scara 1:1000

Municipiul Bucuresti
Unitate administrativ teritorială Sector 1
Cod SIRUTA 179141
Adresa:
Str. Băiculesti, nr. 5,
sector 1, Bucuresti
Nr. cadastral al corpului de proprietate

Numele și prenumele proprietarului
REGIA AUTONOMĂ A ÎMPRIMERIILOR
IMPRIMERIA "CORESI"
Piata Presei Libere, nr. 1,
sector 1, Bucuresti



CONFORM CU
ORIGINALUL

Suprafata Lotul 1	211.00 mp
Suprafata Lotul 2	214.31 mp
Suprafata Lotul 3	28.58 mp

Executant: S.C. TOFOMAX S.R.L.
Ing. ROMICA NECULA

PM

[Handwritten signature]

Nr. 21377/03.12.2019

REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul 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. Băiculești nr. 5, 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 și întreținerea zonelor verzi, a parcurilor și grădinilor publice, a terenurilor de sport, a locurilor de agrement și a terenurilor de joacă pentru copii.

În scopul îndeplinirii obiectivelor menționate anterior și având în vedere Circulara nr. 9275/CNI/05.06.2019 însoțită de Anexă cu privire la promovarea obiectivelor de investiții „Construire Baze Sportive Tip I”, înregistrată sub nr. 25241 din 13.06.2019 la Registratura Generală a Sectorului 1 și sub nr. 12724/23.07.2019 la registratura Administrației Domeniului Public Sector 1, instituția noastră a identificat imobilul situat în Băiculești nr. 5, sector 1, București, având destinația actuală de bază sportivă, în vederea achiziționării acestuia.

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

Având în vedere condiția asumată de Guvernul României prin dosarul de candidatură depus la sediul UEFA în 26.04.2014, respectiv aceea de a construi și moderniza un număr de 400 de terenuri de fotbal care se doresc a fi contruite în cele 41 de județe ale țării (aproximativ



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>

10 terenuri în fiecare județ) și Municipiul București (2 baze sportive pentru fiecare sector în parte), precum și faptul că la nivelul sectorului 1 este amenajată o singură bază sportivă, respectiv Champion Club, club privat fondat în anul 2004, considerăm că se impune sprijinirea obiectivului de amenajare a bazelor sportive început de Compania Națională de Investiții prin achiziționarea terenului situat în Băiculești nr. 5, sector 1, București care are în prezent destinația de bază sportivă.

1.3 Principiile de bază și finalitatea:

Principiile de baza sunt:

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

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

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

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

1.4 Efectele/consecințele în raport cu obiectul reglementării

Prin promovarea proiectului de hotărâre contribuim la aducerea la îndeplinire a obligației asumate de Guvernul României prin dosarul de candidatură depus la sediul UEFA în 26.04.2014 și, de asemenea, oferim cetățenilor alternative sănătoase de petrecere a timpului liber prin modernizarea infrastructurii sportive.

1.5 Etapele parcurse în pregătirea proiectului:

- cercetarea terenurilor de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 1 care să corespundă criteriilor precizate de Compania Națională de Investiții prin Circulara nr. 9275/CNI/05.06.2019;



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>

- identificarea terenului situat în str. Băiculești nr. 5, sector 1, București;
- elaborearea 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. Băiculești nr. 5, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1.

1.6 Schimbări preconizate:

Trecerea de la un stil de viață sedentar, la un stil de viață activ prin practicarea activităților sportive, fapt ce ar determina creșterea stării de sănătate a populației.

1.7 Impactul economic, social, impactul asupra mediului

Oportunitatea achiziționării bazei sportive din str. Băiculești nr.5, sector 1, București este fundamentată de necesitatea cetățenilor de a beneficia de condiții moderne de practicare a sporturilor care să îi determine să conștientizeze importanța rolului pozitiv pe care îl are sportul în dezvoltarea armonioasă, fizică și psihică a individului.

1.8 Impactul financiar asupra bugetului – Suma limită pentru care achiziția se aprobă este în cuantum total de 9.974.208,80 lei, un procent de 80% din valoarea de piață a acestui imobil evaluat la suma de 12.467.761 lei, astfel cum rezultă din Raportul de Evaluare menționat în Caietul de Sarcini nr. 11053/09.03.2017, la care se adaugă sumele necesare achitării taxelor notariale rezultate din valoarea achiziției.

1.9 Efectele proiectului de hotărâre asupra hotărârilor Consiliului Local al Sectorului 1 în vigoare – nu este cazul.

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

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: După aprobarea proiectului de hotărâre privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și



PRIMĂRIA 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 'AEROD'

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

În numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Băiculești nr. 5, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1 în Consiliul Local al Sectorului 1, urmează a fi solicitată aprobarea printr-un Proiect de Hotărâre distinct Consiliului General al Municipiului București.

În urma primirii aprobării achiziției de către Consiliul General al Municipiului București, urmează ca Administrația Domeniului Public Sector 1, prin resursele umane și materiale ale instituției, să realizeze procedura de achiziție.

1.13 Temeiul legal care stă la baza adoptării:

1. Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;

2. Legea educației fizice și sportului nr. 69/2000, cu modificările și completările ulterioare;

3. Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare;

4. Hotărârea Guvernului nr. 1093/2013 privind declararea de interes public și de importanță națională a Campionatului European de Fotbal 2020, precum și a candidaturii României pentru organizarea la București a unor meciuri din cadrul Turneului final, cu modificările și completările ulterioare;

5. Caietul de sarcini nr. 11053/09.03.2017 privind valorificarea proprietății imobiliare aflate în patrimoniul Companiei Naționale a Imprimeriilor Coresi S.A.;

6. adresa nr. N 3653/2019 a Sectorului 1 a Municipiului București;

7. adresa nr. N 3921/2019 a Sectorului 1 a Municipiului București;

8. adresa Victrix Capital S.P.R.L., înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București sub nr. 3921/2019;

9. Extras de carte Funciară pentru informare aferent imobilului cu nr. cadastral 206838;

10. Buletinul procedurilor de insolvență nr. 3070/13.02.2019;

11. Proces-verbal al adunării creditorilor Companiei Naționale a Imprimeriilor Coresi S.A. din data de 28.02.2019;

12. Raport de Evaluare întocmit de evaluatorul autorizat Valentin Zecheru asupra imobilului din Băiculești nr. 5, sector 1;

13. Certificat de Urbanism nr. 338/2016, emis de Sectorul 1 al Municipiului București;

14. Circulara nr. 9275/CNI/05.06.2019, însoțită de Anexă cu privire la promovarea obiectivelor de investiții „Construire Baze Sportive Tip 1”.



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

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

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 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. Băiculești nr. 5, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1.


ADMINISTRATOR PUBLIC,
PETRUȚA ULMEANU

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Intocmit/avizat	Data
Ionuț Tiberiu Caracote	Director Adjunct		avizat	03.12.2019
Anca-Maria Gagu	Director Resurse Umane-Juridic		avizat	03.12.2019
Raluca – Andreia Drăgușin	Director Economic Adjunct		avizat	03.12.2019
Valentin Badea	Director Spații Verzi		avizat	03.12.2019
Lavinia-Maria Manolescu	Consilier Juridic		întocmit	03.12.2019



Nr. N. 790 / 06.12. 2019

Raport de specialitate

privind aprobarea 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. Băiculești nr. 5, 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 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. Băiculești nr. 5, 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. K2-602/06.12.2019, în baza competențelor deținute am întocmit prezentul raport de specialitate.

Potrivit prevederilor art. 95, art. 96 alin. (1) și art. 100 alin. (3) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, **unitățile administrativ – teritoriale ale României sunt comunele, orașele și județele**, deținând calitatea de persoane juridice de drept public, cu capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu, astfel încât, **sectoarele Municipiului București sunt subdiviziuni administrativ –teritoriale fără personalitate juridică și lipsite de patrimoniu imobiliar.**

Totodată, în temeiul art. 129 alin. 2, lit. (c), privind atribuțiile consiliului local, și art. 166 alin. 1 și alin. 2, lit. (g), din cadrul actului normativ mai sus amintit, 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.



Prin urmare, în vederea achiziționării imobilului situat în str. Băiculești nr. 5, Sector 1, București, **se impune obținerea prealabilă a acordului titularului dreptului de proprietate** asupra bunurilor aparținând domeniului public și privat al Municipiului București, mai precis a Consiliului General al Municipiului București.

Menționăm faptul că, imobilul avut în vedere se identifică cu nr. cadastral și Carte Funciară 206838 și este compus din teren în suprafață măsurată de 21.814 mp (21.800 mp din acte) și construcții, după cum urmează:

- Lot 1 – Estacada, în suprafață de 211 mp
- Lot 2 în suprafață de 21474,81 mp – teren de fotbal ce îndeplinește condițiile de dimensiuni stabilite de UEFA și pe cele naționale (85,86 m x 173,40m), împreună cu căile de acces la acesta și construcția-vestiar, în suprafață construită la sol de 189,32 mp;
- Lot 3 - Construcție - locuință prototip P+M (doar una din cele două locuințe cuplate) în suprafață construită la sol de 124 mp, construită pe suprafață de 21814 mp;

Totodată, așa cum reiese din extrasul de carte funciară mai sus menționat și din studiul de oportunitate al Admisitrației Domeniului Public Sector 1, imobilului situat în str. Baiculești nr. 5 pentru care se cere acordul Consiliului General al Municipiului București în vederea achiziționării îi va fi păstrată destinația de *bază sportivă*.

În altă ordine de idei, ținând cont de:

- corespondența purtată între Sectorul 1 al Municipiului București și Victrix Capital S.P.R.L., în calitate de administrator judiciar al Companiei Naționale a Imprimeriilor Coresi S.A., care a avut ca obiect vânzarea imobilului, având destinație bază sportivă, situat în București, Str. Băiculești nr. 5, Sectorul 1;

- Caietul de sarcini nr. 11053/09.03.2017 privind valorificarea proprietății imobiliare aflate în patrimoniul Companiei Naționale a Imprimeriilor Coresi S.A. (CUI: 11648971) cu sediul social în str. P-ta Presei Libere nr. 1;

- extrasele de pe buletinul procedurilor de insolventa (BPI), cât și cele de pe portalul instanțelor de judecată - Compania Națională a Imprimeriilor Coresi S.A. se află în procedura insolvenței, astfel cum rezultă din Incheierea de sedința din data de 16.10.2013,



pronunțată de către instanța de judecată în cadrul dosarului nr. 29785/3/2013, aflat pe rolul Tribunalului București – Secția a VII a Civilă, prin care a fost desemnat administrator judiciar Victrix Capital SPRL.

- prevederile art. 101 din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței, instanța de judecată a confirmat planul de reorganizare propus de către administratorul special și a dispus deschiderea procedurii de reorganizare împotriva debitoarei menționate, prin Sentința Civilă nr. 4743/29.06.2016;

- modalitatea de valorificare a imobilului situat la adresa mai sus amintită stabilită de către creditorii înscrși la masa credală a debitoarei - licitație publică cu strigare a fost supusă aprobării creditorilor, prin organizarea a unei serii de 9 licitații săptămânale, având prețul de pornire de 100% din valoarea stabilită prin raportul de evaluare (procesul – verbal al creditorilor din data de 31.01.2017), iar, în condițiile în care bunul nu se va vinde ca urmare a acestor licitații, se va convoca adunarea creditorilor în vederea stabilirii unei noi strategii (caietul de sarcini – ultimul paragraf);

- publicația de vânzare (anexată documentației), potrivit căreia bunul imobil a fost scos la vânzare prin licitație publică, programul de desfășurare al licitațiilor fiind realizat pe parcursul a 9 zile, având prețul de pornire (exclusiv TVA) de la prețul de 12.467.761 lei, la care nu s-a înscris nici un ofertant.

- prevederile art. 118 coroborate cu cele ale art. 117 din Legea nr. 85/2006, care statuează faptul că, bunurile imobile/mobile aflate în patrimoniul unei societăți aflate în procedura insolvenței pot fi valorificate și prin metoda negocierii directe, fiind oportună schimbarea strategiei de valorificare a imobilului situat în Str. Băiculești nr. 5, Sector 1, București de către Adunarea Creditorilor - prin metoda vânzării prin negociere directă a imobilului, conform Caietului de sarcini;

- adresa nr. 3921/12.02.2019, prin care Sectorul 1 al Municipiului București a manifestat intenția de cumpărare a imobilului prin negociere directă, cu respectarea dispozițiilor art. 14 din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței, în baza căreia administratorul judiciar a procedat la convocarea adunării creditorilor la sediul social al



societății de lichidare, în acest sens, fiind stabilită - sedința creditorilor la data de 28.02.2019, dezbateri care a avut pe ordinea de zi – aprobarea vânzării directe a imobilului cu destinația de bază sportivă, astfel cum rezultă din buletinul procedurilor de insolvență nr. 3070/13.02.2019, anexat prezentei: „Aprobarea vânzării directe a imobilului cu destinația de bază sportivă, situat în str. Baiculești nr. 5, sector 1, București, format din teren în suprafață de 21.814 mp (21.800 mp din acte), înscris în CF nr. 206838 a Sectorului 1, cu nr. cadastral 206838 și două construcții edificate pe teren și anume, vestiar în suprafață construită la sol de 189.32 mp și locuință prototip P+M (2 locuințe cuplate) în suprafață construită la sol 124 mp către Sectorul 1 al Municipiului București”;

- prioritățile administrației publice locale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București de a contribui prin politicile și strategiile sale la menținerea și crearea de noi baze sportive adecvate desfășurării de activități în scop educativ, recreativ, și al menținerii sănătății fizice și psihice a cetățenilor sau chiar de facilitare a condițiilor necesare practicării sportului de performanță;

- studiul de oportunitate prin care Administrația Domeniului Public își exprimă dorința de a achiziționa această bază sportivă, pentru a veni în sprijinul cetățenilor Sectorului 1, prin acordare unei alternative de a petrece în timpul liber într-un mod sănătos;

- prevederile art. 3, alin. (1), lit. b, din O.U.G. nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare, conform căruia **Serviciile de administrare a domeniului public și privat** sunt destinate satisfacerii unor nevoi ale comunităților locale, contribuie la ridicarea gradului de civilizație și confort al acestora și grupează activități edilitar-gospodărești și acțiuni de utilitate și interes public local având ca obiect, printre altele și **amenajarea și întreținerea zonelor verzi și a terenurilor de sport** și 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 dezbateri Consiliului Local al Sectorului 1 Proiectul 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. Băiculești nr. 5, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1.

Anexăm prezentului Raport, următoarele:

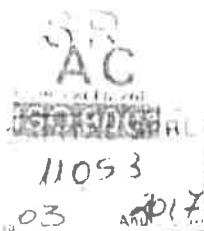
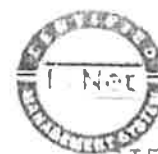
- Caietului de sarcini nr. 11053/09.03.2017 privind valorificarea proprietății imobiliare aflate în patrimoniul Companiei Naționale a Imprimeriilor Coresi S.A;
- adresa nr. N 3653/2019 a Sectorul 1 al Municipiului București;
- adresa nr. N 3921/2019 a Sectorul 1 al Municipiului București;
- adresa Victrix Capital S.P.R.L , înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 3921/2019;
- Extras de Carte Funciară Pentru Informare aferent imobilului cu nr. cadastral 206838;
- Buletinul procedurilor de insolvență nr. 3070/13.02.2019;
- Raport de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat Valentin Zecheru asupra imobilului situat în Str. Băiculești nr. 5, Sectorul 1;
- Studiu de Oportunitate 21378/03.12.2019 al Administrației Domeniului Public

Director executiv,
Mădălina Veronica Haidemac

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/Avizat	Data
Mihai Petre	Consilier asistent		Întocmit	06.12.2019
Raluca Vișan	Consilier superior		Întocmit	06.12.2019

VICTRIX CAPITAL S.P.R.L.

Bd. Ion Mihalache Nr. 65 Et. 2, Ap. 5
Sector 1, Bucuresti, Cod 011174
Tel: +4021 222 1016
Fax: +4021 260 0473
E-mail: office@victrix.ro
Web: victrix.ro



CAIET DE SARCINI
privind valorificarea proprietatii imobiliare
aflate in patrimoniul Companiei Nationale a Imprimeriilor Coresi SA

I. Identificarea proprietarului si stadiul procedurii

Compania Nationala a Imprimeriilor Coresi SA este o societate avand sediul social in Bucuresti, Piata Presei Libere nr. 1, sector 1, avand codul de identificare fiscala RO11648971, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti sub nr. J40/2745/1999

Prin incheierea de sedinta din data de 16.10.2013, pronuntata de Tribunalul Bucuresti, Sectia a VII-a Civila in dosarul nr. 29785/3/2013 a fost deschisa procedura generala a insolventei in temeiul art. 32 alin. 1 din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolventei, fata de debitoarea Compania Nationala a Imprimeriilor Coresi SA, fiind numit administrator judiciar al debitoarei VICTRIX CAPITAL SPRL, cu sediul in Bucuresti, sector 1 Bd. Ion Mihalache nr. 65, et. 2, ap. 5, avand codul de identificare fiscala RO26031361, numar de inscriere in Tabloul Practicienilor in Insolventa RFO II - 0400, cu atributiile prevazute de art. 20 din Legea nr. 85/2006

Prin Sentinta civila nr. 4743/29.06.2016, pronuntata de Tribunalul Bucuresti, Sectia a VII-a Civila in dosarul nr. 29785/3/2013 a fost deschisa procedura de reorganizare judiciara fata de debitoarea Compania Nationala a Imprimeriilor Coresi SA, potrivit art. 102 si urm. din Legea nr. 85/2006

Prin decizia adunarii creditorilor din data de 31.01.2017 a fost aprobat raportul de evaluare Intocmit de expert evaluator ANEVAR [REDACTED] asupra proprietatii imobiliare aflate in patrimoniul debitorului CNP Coresi SA, cu destinatia de baza sportiva, situat in str. Baiculesti nr. 5, sector 1, Bucuresti, format din teren in suprafata de 21.814 mp (21.800 mp din acte), inscris in CF nr. 206838 a Sectorului 1 Bucuresti, cu nr. cadastral 206838 si doua constructii edificate pe teren si neintabulate in Cartea Funciara: vestiar in suprafata construita la sol de 189.32 mp si locuinta prototip P+M (2 locuinte cuplate) in suprafata construita la sol de 124 mp.

Prin decizia adunarii creditorilor din data de 31.01.2017 a fost aprobata modalitatea de valorificare a proprietatii imobiliare aflate in patrimoniul debitorului CNP Coresi SA, cu destinatia de baza sportiva, situat in str. Baiculesti nr. 5, sector 1, Bucuresti, avand in vedere propunerea de valorificare prin licitatie publica cu strigare, prin organizarea unei serii de 9 licitatii saptamanale, avand pretul de pornire de 100% din valoarea stabilita prin raportul de evaluare intocmit de expert evaluator ANEVAR [REDACTED]. In cazul in care bunul imobil nu se va vinde ca urmare a acestor licitatii, se va convoca adunarea creditorilor in vederea stabilirii unei noi strategii.

VICTRIX CAPITAL S.P.R.L.

Bd. Ion Mihalache nr. 65, Et. 2, Ap. 5

Sector 1, Bucuresti, Cod 011174

Tel. +4021 222 1016

Fax +4021 260 0472

E-mail: office@victrix.ro

Web:



II. Descrierea proprietății

Obiectul procedurii de valorificare

Obiectul procedurii de valorificare îl constituie proprietatea imobiliară cu destinație bază sportivă amplasată la adresa Strada Baiculești nr. 5, Sector 1, București, format din: teren în suprafață măsurată de 21.814 mp (21.800 mp din acte) înscris în CF nr. 206838 a Sectorului 1 București cu nr. cadastral 206838 și 2 construcții edificate pe teren și neintabulate în Cartea Funciara: vestiar în suprafață construită la sol de 189,32 mp și locuință prototip P+M (2 locuințe cuplate) în suprafață construită la sol de 124 mp

Proprietatea imobiliară aparține COMPANIEI NAȚIONALE A ÎMPRIMERIILOR COREȘI SA, mai puțin o locuință din cele 2 cuplate (doar construcția care are terenul de sub construcție) care aparține UNIQUIT AR ITS IILOR PLASTICI DIN ROMANIA

Documente:

Descrierea terenului

Baza sportivă Coresi este amplasată în partea de nord a capitalei în Sectorul 1 pe strada Baiculești la nr. 5 în zona din spatele Casei Presei în apropierea liniei de cale ferată București - Constanța Sectorul 1 este un sector în București situat în partea de nord-vest a municipiului, cuprins între sectoarele 2 și 6 începând de la intersecția B-dul 1848 cu B-dul. Republicii și B-dul Nicolae Bălcescu:

- Limita de sud: P-ța Nicolae Bălcescu (exclusiv), B-dul. Carol I (exclusiv) până la intersecția cu Calea Victoriei, B-dul Regina Elisabeta (exclusiv), B-dul. Mihail Kogălniceanu (exclusiv) până la podul Elefterie.
- Limita de sud-vest: râului Dâmbovița de la podul Elefterie până la Str. Mircea Vulcănescu, Str. Mircea Vulcănescu (exclusiv) până la Calea Plevnei, pe Calea Plevnei (exclusiv) până la intersecția șoselei Orhideelor cu Calea Giulești, Calea Giulești (exclusiv) până la Drumul Carierei, Drumul Carierei (inclusiv) până la linia căii ferate București-Roșiori, linia căii ferate București-Roșiori până la linia căii ferate de centură.
- Limita nord-vestică: Calea ferată de centură până la liziera vestică a pădurii Tunari

VICTRIX CAPITAL S.P.R.L.

Bdul. Ion Mihalache Nr. 65, Et. 4, Ap. 5

Sector 1, Bucuresti, Cod 011174

Tei +4021 222 1016

Fax +4021 260 0473

E-mail: office@victrix.ro

Web: www.victrix.ro



- Limita estică: o linie convențională care pornește de la liziera vestică a pădurii Tunari până la Str. Vadul Moldovei (inclusiv), Str. Vadul Moldovei (cuprinde și grădina zoologică Băneasa), până la intersecția căii ferate București-Constanța cu Șos. Pipera. De la această intersecție limita urmează traseul pe Șos. Pipera (exclusiv), Calea Floreasca (inclusiv), Str. Polonă (inclusiv) până la P-ța Gheorghe Cantacuzino (exclusiv), Str. Jean-Louis Calderon, Str. Pictor Verona până la intersecția cu Str. Pitar Moși, Str. Pitar Moși până la Str. C.A. Rosetti, Str. C.A. Rosetti până la B-dul Nicolae Bălcescu, B-dul Nicolae Bălcescu până la intersecția cu B-dul Carol I (toate inclusiv).

Zona în care este amplasată baza sportivă este delimitată la vest de Cartierul Pajura, nord-vest Cartierul Damaroiaia, nord Petrom City – sediul companiei Petrom, la est lacul Baneasa, la sud zona Casa Presei, Complex Expozitional Romexpo

În imediata vecinătate a bazei sportive se află la dreapta CET Casa Presei, la stânga Liceul Dimitrie Paciurea, în spate teren liber iar în fața străzii Baiculesti. Vis-a-vis este zona de protecție a căii ferate București – Constanța.

În apropiere pe malul lacului Baneasa și cu ieșire la soseaua Straulesti este Club Oasis un complex sportiv cu terenuri de fotbal, tenis, bazine de înot, restaurant etc.

DESCRIEREA IMOBILITĂȚII

Conform extrasul de carte funciara nr. 80973/08.10.2015 proprietatea este identificată astfel:

- **Numar cadastral: 206838 (nr. cadastral vechi 6490)**
- **Cartea funciara: 206838 (nr. CF vechi 11745)**

Proprietatea imobiliară cu destinație bază sportivă este formată din:

- teren în suprafața măsurată de 21.814 mp (21.800 mp din acte) înscris în CF nr. 206838 a Sectorului 1 București cu nr. cadastral 206838. Acesta aparține societății COMPANIA NAȚIONALĂ A ÎMPRIMERIILOR CORESI SA – în insolvență conform Titlului de proprietate nr. M11/0080 din 16.06.1999 emis de Ministerul Culturii prezentat în Anexa 1.

- construcție vestiar în suprafața construită la sol de 189.32 mp. Acesta aparține societății COMPANIA NAȚIONALĂ A ÎMPRIMERIILOR CORESI SA – în insolvență existând pe a teren în momentul intrării în posesie dar nu este intabulată în Cartea Funciara. Construcția apare în Fișa Bunului Imobil prezentată în Anexa 4 cu o suprafața construită la sol de 189.32 mp. Anul construcției conform reprezentanților societății este între 1975 și 1980.

- construcție locuință prototip P+M (2 locuințe cuplate) în suprafața construită la sol de 124 mp neintabulată în Cartea Funciara. Cele 2 locuințe cuplate au fost construite de către COMPANIA

VICTRIX CAPITAL S.P.R.L.

Bdul. Ion Mihalache Nr. 65, Et. 2, Ap. 5

Sector 1, Bucuresti, Cod 011174

Tel: +4021 222 1016

Fax: +4021 260 0473

E-mail: office@victrix.ro

Web: www.victrix.ro



NATIONALA A IMPRIMERIILOR CORESI SA conform Autorizatiei de Construire nr. 768/778/28039 din 06.10.2003 si a Procesului verbal de receptie la terminarea lucrarilor din 13.10.2003. Una dintre cele 2 locuinte cuplate a facut obiectul vanzarii catre UNIUNEA ARTISTILOR PLASTICI DIN ROMANIA conform Contractului de vanzare cumparare nr. 3100/15.09.2003. Nu se specifica in documente care din cele 2 locuinte se vinde, ele fiind identice si dispuse in oglinda. Conform Actului Aditional din 17.9.2003 la contractul de vanzare - cumparare terenul aferent constructiei este in suprafata de 64.42 mp si este atribuit prin inchiriere catre UNIUNEA ARTISTILOR PLASTICI DIN ROMANIA in cuantum de 100 euro/an. A doua locuinta dintre cele 2 locuinte cuplate a ramas in proprietatea societatii COMPANIA NATIONALA A IMPRIMERIILOR CORESI SA. Niciuna din cele 2 locuinte cuplate nu face obiectul intabularii in Cartea Funciara. Toate documentele descrise mai sus sunt prezentate in Anexa 3.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 338/34/B/30689 din 15.02.2016: „Imobilul avand categoria de folosinta curti constructii se face obiectul prezentului certificat de urbanism este cuprins in zona V- zona spatiilor verzi subzona V3b - complexe si baze sportive.

Conform PUZ - Inchidere Inel Median de circulatie la zona nord- autostrada urbana tronson cuprins intre lacul Morii si Sos Colentina aprobat cu HCGMB nr. 294/28.11.2013, aviz de urbanism nr. 27/12.09.2013 si modificat prin HCGMB nr. 292/27.11.2014, aviz de urbanism nr. 13/28.07.2014 si plan de reglementari anexasa vizat spre descriere, imobilul este cuprins in teritoriul de referinta 5 UTR 5 22 si sporiu iert pentru agrement conform PUZ-MB. Pentru teritoriul de referinta 5 UTR 5 22 se prevede urmatoari indicatori: Lungimea P+2 a platformei circulatii maxim 20 m; Lăţimea maximă a P+2 mp 400 mp teren. Înălţimea maximă a clădirilor nu va depăşi P+2 niveluri (10 metri).

Prin Legea nr. 70/2013 privind aprobarea OUG nr. 114/2007, Art. 71 din OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului, se modifica si va avea urmatorul cuprins: Art. 71 (1) Schimbarea destinatiei terenurilor amenajate ca spatii verzi si/sau prevazute ca atare in documentatiile de urbanism, reducerea suprafetelor acestora ori stramutarea lor este interzisa, indiferent de regimul juridic al acestora. (2) Actele administrative sau juridice emise ori incheiate cu nerespectarea alin. (1) sunt lovite de nulitate absoluta”.

Terenurile de fotbal pot fi cu gazon sintetic sau natural. In ceea ce priveste dimensiunile terenului de fotbal Comitetul executiv al U.E.F.A. a stabilit ca dimensiuni standard pentru suprafata de joc a unui teren de fotbal 105 x 68 metri. Conform Stasului National, dimensiunile între liniile de marcaj (suprafata de joc) trebuie să fie de: Lungime: minimum 90 m; maximum 120 m si Lăţime: minimum 45 m; maximum 90 m. Pe lângă aceste dimensiuni, trebuie lăsat un spaţiu de siguranţă de minim 2,5 m pe laturile lungi si 6 m pe laturile scurte, în spatele porţilor.

Terenul de fotbal care face parte din proprietatea evaluata indeplineste conditiile de dimensiuni stabilite de UEFA si pe cele nationale avand ca dimensiuni 85.86 m x 173.40 m conform Planului de amplasament.

VICTRIX CAPITAL S.P.R.L.

Bdul Ion Minaiache nr. 65, Et. 2 Ap. 5

Sector 1, Bucuresti. Cod 011174

Tel: +4021 222 1016

Fax: +4021 260 0473

E-mail: office@victrix.ro

Web: www.victrix.ro



Descrierea terenului

În conformitate cu documentele prezentate, descrierea sumară a proprietății imobiliare cuprinde:

• **Descrierea terenului**

Terenul bazei sportive are o suprafață măsurată de 21.814 mp și are o deschidere de 122.55 ml la strada Baiculești. Terenul este împrejmuit cu gard din plăci prefabricate de beton. Accesul pe teren inclusiv auto se face printr-o poartă din plasa de sarma.

Conform Planului de amplasament pus la dispoziție de proprietar și prezentat în anexa 4 terenul este împărțit în 3 loturi împărțire funcțională fără să se facă o dezmembrare înscrisă în Cartea Funciară:

- **Lot 1 în suprafață de 211 mp estacada.** În partea dreaptă a proprietății lângă gard pe o lungime de 84.40 m trec mai multe conducte supratereane susținute de stalpi metalici cu soclu de beton care aparțin societății vecine CET Casa Presei (centrala termică de cartier). Nu există intabulare în Cartea Funciară a acestui lot de teren de 211 mp sau a acestei destinații. De asemenea, nu există nicio referință la acest teren în Certificatul de Urbanism nr. 378/2011 emis de Consiliul Local al Municipiului București. Anexa 4 la acest raport în care au fost prezentate documentele din care rezultă existența bazei sportive și a terenului în suprafață de 21.814 mp, cuprinde acest teren și îl considerăm o parte integrantă din întregul lot de teren, proprietarul actual sau viitor al bunului imobil putând să ceară dezafectarea sau mutarea rețelei de conducte sau să solicite plata unei chirii pentru utilizarea celor 211 mp de către o altă societate (CET Casa Presei).

- **Lot 2 în suprafață de 21.474,81 mp teren de fotbal.** Acest lot este de asemenea format din: terenul de fotbal trasat și amenajat cu gazon și căile de acces la terenul de fotbal amenajate astfel: o parte pietruită, o parte cu gazon iar fașia de teren pe care se face accesul auto este asfaltată. Pe lotul 2 este amplasată construcția vestiar în suprafață construită la sol de 189.32 mp care în prezent nu este utilizată și sunt amplasate câteva containere metalice mobile amenajate ca vestiare aparținând actualului chirias al proprietății.

- **Lot 3 Casa în suprafață de 128.28 mp.** Acest lot reprezintă terenul de sub construcția locuință prototip P+M (2 locuințe cuplate) din care pentru suprafața de 64.42 mp COMPANIA NAȚIONALĂ A ÎMPRIMERIILOR CORESI SA primește chirie în cuantum de 100 euro/an de la UNIUNEA ARTIȘTILOR PLASTICI DIN ROMANIA.

Terenul dispune de toate utilitățile zonei: electricitate, gaze, apă curentă, canalizare.

• **Descrierea construcțiilor și amenajărilor**

Pe terenul în suprafață măsurată de 21.814 mp sunt edificate următoarele construcții:

VICTRIX CAPITAL S.P.R.L.

Bd. Mihail Ponișnegru nr. 11, Et. 2 Ap. 5

Sector 1, București, Cod 011174

Tel: +4021 220 0403

Fax: +4021 260 0403

E-mail: office@victrix.ro

Web: —



- **constructie vestiar** in suprafata construita la sol de 189.32 mp. Structura constructiei este tip fundatii continue din beton, zidarie portanta din caramida, acoperis tip sarpanta din lemn cu invelitoare din carton asfaltat. Tamplaria exterioara este din PVC cu geam termopan. Finisajele interioare sunt de tipul: podele din beton, peretii varuiti. Constructia este lasata in paragina, cu usi care nu se inchid, cu finisaje degradate, acopans degradat, infiltratii pe tavan. Anul constructiei conform reprezentantilor societatii este intre 1975 si 1980.

- **constructie locuinta prototip P+M (2 locuinte cuplate).** Doar una din cele doua face obiectul raportului de evaluare intrucat cealalta apartine altui proprietar. Conform Autorizatiei de Construire nr. 768/77B/28039 din 06.10.2003 locuint prototip P+M face parte din ansamblul de locuinte „Oraselul Artistilor Plastici”. Structura de rezistenta este alcatuita din lemn cu pereti portanti tip sandwich cu termoizolatie vata minerala de 10 cm, placati pe ambele fete cu lemn de rasinoase sau plac OSB. Planseele sunt din grinzi de lemn, acoperisul tip sarpanta cu invelitoare din sita bituminoasa. Tamplaria interioara din lemn si exterioara din PVC cu geam termopan. In prezent locuinta se prezinta intr-o stare avansata de degradare, finisajele interioare fiind realizate partial. Placarile cu gips au fost degradate integral de infiltratii si de lipsa unora dintre geamuri. S-a constatat zona intinsa de mucegai si igrasie izolate de facuta si muregaita. Locuinta nu a fost bransata la utilitati si s-au facut improvizatii pentru incalzire cu o soba

Conform raportului de evaluare intocmit de expert evaluator membru titular ANEVAR, [redacted] valoarea de piata a proprietatii imobiliare a fost stabilita la **12,467,761 lei**.

Victrix Capital SPRL,

Administrator Judiciar CNI Coresi SA

Prin Asociat Coordonator [redacted]

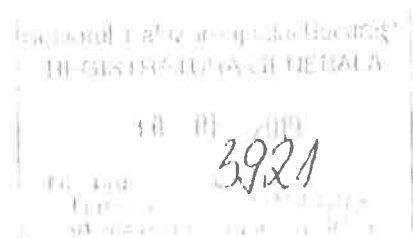


Registratura PS1

Cristian Ghita
31 IAN 2019

From: Cristian Ghita <ghita@victrix.ro>
Sent: 30 ianuarie 2019 15:06
To: registratura@primarias1.ro
Cc: anamaria.apostol@victrix.ro
Subject: RE: adresa 3653

Raluca
Wau
1. FEB. 2019



Buna ziua,

Urmare a solicitarii dvs va aducem la cunostiinta urmatoarele:

1. decizia Adunarii Creditorilor a CNI Coresi SA, societate aflata in procedura reorganizarii, a fost ca jte bunurile ce urmeaza a fi valorificate in aceasta procedura sa urmeze calea licitatiei publice;
2. pe de alta parte, legea 85/2006 ce guverneaza aceasta procedura, prevede modalitatile de vanzare a unui bun apartinand debitoarei la art 116 - 120. Astfel posibilitatile de valorificare a bunurilor sunt 2: licitatie publica si negociere directe (care prevede procedura de supraofertare).

Prin urmare vom supune aprobarii Adunarii Creditorilor debitoarei metodei prin negociere directa a vanzarii imobilului, plecand de la cele stipulate in raportul de evaluare.

In masura in care cele mai sus metionate sunt in acord cu intentia dvs mentionata in adresa nr 3653 transmisa noua va solicitam ca in cel scurt tim posibil sa ne informati daca putem incepe demersurile privind convocarea Adunarii Creditorilor.

In speranta unei corecte aprecieri a celor mai sus expuse va stam la dispozitie in lamurirea oricaror aspecte.

O zi buna,

Cristian Ghita
Victrix Capital SPRL
Bdul. Ion Mihalache nr. 65, et. 2, ap. 5 Sector 1, Bucuresti, cod 011174
Tel.: +4021 222 1016
Fax: +4021 260 0473
E-mail: ghita@victrix.ro

From: office@victrix.ro [mailto:office@victrix.ro]
Sent: Tuesday, January 29, 2019 4:28 PM
To: 'Cristian Ghita' <ghita@victrix.ro>
Subject: FW: adresa 3653

pentru cetățean, pentru bunăstare



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 1
www.primariasector1.ro

**DIRECȚIA CADASTRU, FOND
FUNCIAR, PATRIMONIU ȘI
EVIDENȚĂ ELECTORALĂ**

Compartimentul Cadastru și Patrimoniu



romania2019.eu
Proiect de România 2019

Nr. N 3921/ 12.02. 2019

Către,

VICTRIX CAPITAL S.P.R.L.

Bd. Ion Mihalache nr. 65, etajul 2, ap. 5, Sectorul 1, București

E-mail: office@victrix.ro

În calitate de administrator judiciar al:

COMPANIEI NAȚIONALE A IMPRIMERIILOR CORESI S.A.

Sediu: București, Sectorul 1, Str. Piața Presei Libere nr. 1

CUI: 11648971; J40/2745/1999

În atenția reprezentantului persoană fizică al administratorului judiciar,

Referitor la imobilul cu destinația de bază sportivă, situat în Str. Băiculești nr. 5,
Sectorul 1, București

Ținând cont de adresa dumneavoastră înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 3921/2019, prin care ne comunicați faptul că veți supune aprobării Adunării Creditorilor Companiei Naționale a Imprimeriilor Coresi S.A. metoda vânzării prin negociere directă a imobilului cu destinația de bază sportivă, situat în Str. Băiculești nr. 5, către Sectorul 1 al Municipiului București, prin prezenta ne reafirmăm întreaga disponibilitate și totală deschidere în ceea ce privește achiziționarea imobilului respectiv, în scopul menținerii mneșinerii acestuia în circuitul public.

Așadar, având în vedere cele de mai sus, vă solicităm să ne transmiteți, de îndată, decizia Adunării Creditorilor Companiei Naționale a Imprimeriilor Coresi S.A. în ceea ce privește adoptarea metodei vânzării prin negociere directă către Sectorul 1 al Municipiului București, precum și data și ora la care poate avea loc întâlnirea între reprezentanții

pentru cetățean, pentru bunăstare



**DIRECȚIA CADASTRU, FOND
FUNCİAR, PATRIMONIU ȘI
EVIDENȚĂ ELECTORALĂ**

Compartimentul Cadastru și Patrimoniu



**Sectorului 1 și dvs./reprezentanții Adunării Creditorilor Companiei Naționale a
Imprimeriilor Coresi S.A., în vederea demarării procedurilor privind valorificarea prin
vânzare directă a imobilului respectiv.**

Cu deosebită considerație,

**Director executiv al Direcției Cadastru Fond Funciar,
Patrimoniu și Evidență Electorală,
Delegare de atribuții conform art. 65 din Legea 215/2001
coroborat cu art. 45 alin. (1) –(2) din Legea 188/1999
Mădălina - Veronica Haidemak**

**Coordonator Compartiment,
Mihai Cristian Petre**

Intocmit Prișcop Daniel

LE FOTOCOPIAT S.A.
Nr. inregistrare: 21/11
ANUL 11 LUNA 11 ZIUA 24

RAPORT DE EVALUARE

Baza Sportiva

Beneficiarul lucrării:

COMPANIA NATIONALA A IMPRIMERIILOR COREST SA - in insolventa

Evaluator autorizat:

[REDACTED]



I Introducere

Adresă de înaintare

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară cu destinație bază sportivă amplasată la adresa Strada Baiculești nr. 5, Sector 1, București, format din: teren în suprafață măsurată de 21.814 mp (21.800 mp din acte) înscris în CF nr. 206838 a Sectorului 1 București cu nr. cadastral 206838 și 2 construcții edificate pe teren și neintabulate în Cartea Funciara: vestiar în suprafață construită la sol de 189.32 mp și locuința prototip P+M (2 locuințe cuplate) în suprafață construită la sol de 124 mp.

Proprietatea imobiliară aparține COMPANIA NAȚIONALĂ A IMPRIMERIILOR COREȘI SA – în insolvență mai puțin 1 locuință din cele 2 cuplate (doar construcția fără terenul de sub construcție) care aparține UNIUNII ARTISTILOR PLASTICI DIN ROMANIA. Scopul prezentului raport constă în estimarea valorii de piață și a valorii de piață în condiții de vânzare forțată sau lichidare a proprietății în vederea valorificării conform Planului de reorganizare judiciară.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestor tipuri de valori, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv cu Standardele de evaluare a bunurilor editia 2016.

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport. Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare la data evaluării.

Evaluator autorizat:

[Redacted signature]



[Handwritten signature]

Cuprins:

I Introducere.....	2
Adresă de înaintare.....	2
Sinteza raportului de evaluare	4
II Termenii de referință ai evaluării	6
Identificarea și competența evaluatorului	6
Certificarea evaluatorului	6
Declarație de conformitate	7
Identificarea clientului și a oricărui alt utilizator desemnat.....	8
Obiectul evaluării:	8
Dreptul evaluat	8
Scopul evaluării.....	8
Tipul valorii estimat	8
Data evaluării	9
Moneda în care se exprimă valoarea estimată.....	9
Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării	9
Natura și sursele de informații utilizate ..	10
Ipoteze și ipoteze speciale	10
Restricții de utilizare, difuzare și publicare.....	11
Riscul evaluării.....	12
Declarația conformității evaluării cu SEV	13
III. Prezentarea datelor	14
Identificarea și descrierea proprietății imobiliare ..	14
Analiza pieței imobiliare ..	23
IV. Analiza datelor și concluziile	26
Cel mai bun utilizare a proprietății imobiliare.....	26
Evaluarea proprietății imobiliare.....	27
Abordarea prin venit	28
Abordarea prin costuri pentru construcții	31
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	37
V. Anexe	37

Modalități de plată

Valoarea de piață reprezintă valoarea proprietății ce se poate obține, în condițiile vânzării conform definiției, cu plată la data tranzacției.

Inspekția proprietății: Inspekția proprietății imobile a fost efectuată la data de 20.09.2016 în prezența reprezentanților COMPANIA NATIONALA A IMPRIMERIILOR CORESI SA – în insolvență, dna [REDACTED] și dl [REDACTED].

Concluziile evaluării:

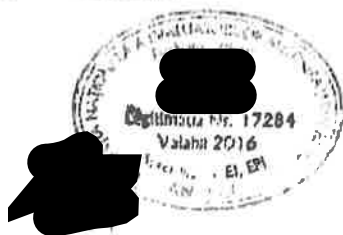
În urma evaluării efectuate, a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, valoarea de piață și valoarea de piață în condiții de vânzare forțată a proprietății imobiliare prezentate este:

	Lei
Valoare de piață proprietate imobiliară	12.467,761
Valoare de piață în condiții de vânzare forțată	9.974,209

Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a putea să își poată exprima o opinie cu privire la aplicabilitatea sau nu a TVA-ului în cazul vânzării acestui bun imobil.

Evaluator autorizat:

Valentin Zecheru



I Termenul de referinta al evaluarii

Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluator autorizat specializarea EI si EPI [REDACTED], membru ANEVAR cu numarul de legitimatie 17284 / 2016.

Datele de identificare ale evaluatorului: adresa [REDACTED],
Ilfov, tel: 0744.300.989, e-mail: [REDACTED].

Evaluatorul indeplineste cerintele adecvate de calificare profesionala si are pregatirea la zi, confirmata de ANEVAR.

Certificarea evaluatorului

Subsemnatul certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

- Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.

- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepartinitoare.

- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, exceptie făcând rolul menționat aici.

- Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.

- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2016.

- Remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior

• Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Declarație de conformitate

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar ca nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

Prezentările faptelor sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului, iar estimările și concluziile se bazează pe informații considerate de către evaluator ca fiind corecte, precum și pe observațiile efectuate cu ocazia inspecției bunului mobil menționate în raport sau în procesul-verbal de inspecție. Evaluatorul nu a apelat la specialiști și nicio altă persoană nu a dat asistență profesională pentru elaborarea raportului. S-au purtat discuții cu vânzătorii fie proprietari ai bunurilor sau intermediari, în vederea obținerii unor informații precum marja negociere, timpul de expunere pe plată, etc

Evaluator autorizat:

[Redacted signature]



[Handwritten signature]

Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Beneficiarul si destinatarul lucrarii: COMPANIA NATIONALA A IMPRIMERIILOR CORESI SA
– in insolventa

Obiectul evaluarii:

Obiectul prezentului raport de evaluare il constituie proprietatea imobiliara cu destinatie baza sportiva amplasata la adresa Strada Baiculesti nr. 5, Sector 1, Bucuresti, format din: teren in suprafata masurata de 21.814 mp (21.800 mp din acte) inregistrat in CF nr. 206838 a Sectorului 1 Bucuresti cu nr. cadastral 206838 si 2 constructii edificate pe teren si neintabulate in Cartea Funciara: vestiar in suprafata construita la sol de 189.32 mp si locuinta prototip P+M (2 locuinte cuplate) in suprafata construita la sol de 124 mp.

Dreptul evaluat

Proprietatea imobiliara apartine COMPANIA NATIONALA A IMPRIMERIILOR CORESI SA – in insolventa mai putin 1 locuinta din cele 2 cuplate (doar constructia fara terenul de sub constructie) care apartine UNIUNII ARTISTILOR PLASTICI DIN ROMANIA.

Scopul evaluarii

Scopul prezentului raport consta in estimarea valorii de piata si a valorii de piata in conditii de vanzare fortata a proprietatii in vederea valorificarii conform Planului de reorganizare judiciara.

Tipul valorii estimat

Valoarea de piata si valoarea de piata in conditii de lichidare sau vanzare fortata

Valoarea de piata

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor editia 2016 **valoarea de piata** reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluarii, între un cumparator hotarât și un vânzator hotarât, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si în care partile au actionat fiecare în cunoștința de cauza, prudent și fara constrângere.

Valoarea de piata in conditii de vanzare fortata

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor editia 2016, termenul „vânzare fortată” se utilizează desori în situatiile când un vânzător este constrâns să vândă și, în consecință, nu are la dispozitie o perioadă de marketing adecvată. Pretul care ar putea fi obtinut în aceste situatii va

depinde de natura presiunii asupra vânzătorului și de motivele pentru care nu poate să aibă la dispoziție o perioadă de marketing adecvată. De asemenea, ar putea reflecta consecințele asupra vânzătorului cauzate de imposibilitatea de a vinde în perioada disponibilă. Pretul obținabil într-o vânzare forțată nu poate fi estimat în mod realist, cu excepția cazului când se cunosc natura și motivul constrângerilor asupra vânzătorului. Pretul pe care un vânzător îl va accepta într-o vânzare forțată va reflecta mai degrabă situația lui specială, decât pe cea a vânzătorului ipotetic hotărât, din definiția valorii de piață. Pretul obținabil într-o vânzare forțată are numai întâmplător o legătură cu valoarea de piață sau cu orice alte tipuri ale valorii definite în acest standard. O „vânzare forțată” reprezintă o descriere a situației în care are loc schimbul și nu un tip al valorii distinct.

Data evaluării

Data de referință a evaluării este: 20.09.2016. La data evaluării, cursul de schimb al monedei naționale era de: 4.4534 lei/euro

Data finalizării raportului de evaluare: 18.10.2016

Moneda în care se exprimă valoarea estimată

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în euro și lei, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

Modalități de plată

Valoarea de piață reprezintă valoarea proprietății ce se poate obține, în condițiile vânzării conform definiției, cu plată la data tranzacției.

Inspekția proprietății: Inspekția proprietății imobile a fost efectuată la data de 20.09.2016 în prezența reprezentanților COMPANIA NAȚIONALĂ A IMPRIMERIILOR CORESI SA – în insolvență, din [REDACTAT] și din [REDACTAT].

Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Informații și documente obținute de la beneficiar:

- Documente: Documentul de atestare a proprietății, Extras de carte funciara, Documentație Cadastrală, Certificat de Urbanism, Autorizație de Construire, Proces Verbal de recepție la terminarea lucrărilor, Contract de vânzare cumpărare, Contract de închiriere.
- Informații culese în momentul inspekției proprietății.

Natura și sursele de informații utilizate

Ca surse de informații am utilizat:

- ofertele și publicațiile de profil, locale și naționale privind piețele specifice ce influențează valoarea proprietății imobiliare;
- literatura de specialitate din domeniul evaluării;
- pagini web de specialitate, site BNR,
- standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR și standardele de evaluare

Ipoteze și ipoteze speciale

- Prezentul raport de evaluare se realizează în ipoteza în care imobilul Baza Sportivă se vinde liber de orice sarcină și fără plata unor compensații sau penalizări relesite din Contractul de închiriere nr 9184 / 25.09.2015 încheiat între COMPANIA NAȚIONALĂ A ÎMPRIMERIILOR CORESI SA și ASOCIAȚIA REGAL SPORT CLUB „FERDINAND I” BUCUREȘTI sau din alte documente.
- Pentru determinarea valorii de piață în condiții de vânzare forțată nu s-au identificat motivele constrângerii vânzătorului, inclusiv consecințele imposibilității de a vinde. Acesta este o derogare de la Standardele de evaluare a bunurilor editia 2016.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

CONFORM CU
ORIGINALUL

- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (masuratori de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștința asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenta substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.

- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințată de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

Restricții de utilizare, difuzare și publicare

- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

CONFIDENȚIAL
CU
CĂRTEA DE
CĂRTEA DE

- **Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verficator** (daca al acestuia din urma este necesar), trebuie obtinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obtinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, inclusiv altor creditori ipotecari, altii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii evaluate, iar valoarea prezentata în raportul de evaluare nu are legatura cu valoarea de asigurare.

- Acest raport de evaluare, in intregime, partial sau in referinte, nu poate fi inclus in niciun document, circulara sau declaratie publica si nu poate fi publicat in nici - o forma fara aprobarea scrisa a evaluatorului referitoare la forma si contextul in care ar putea aparea.

Riscul evaluarii

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 efecnuata 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.

Aspecte care pot avea un efect semnificativ asupra gradului de certitudine si incredere care poate fi aplicat unei opinii de evaluare sunt:

- **Statutul evaluatorului** - acuratetea si relevanta deciziilor necesare pentru o evaluare depind de priceperea si experienta persoanei care le ia.

- **Incertitudine inerenta** - proprietatea in sine poate avea caracteristici particulare, care fac dificila pentru evaluator formarea unei opinii asupra valorii ei probabile. De exemplu, poate fi un tip neobisnuit, sau chiar unic, de proprietate.

- **Restricții asupra cercetarilor si informatiilor furnizate** - in cazul in care informatiile disponibile pentru evaluator sunt limitate sau restrictionate, fie de catre client, fie de circumstantele evaluarii, raportul va avea o certitudine mai scazuta decat de obicei. Este necesar mentionarea surselor de informare si atragerea atentiei asupra oricaror limitari.

- **Lichiditatea si activitatea pietei** - pe pietele care sunt inactive, cu un nivel scazut de lichiditate, exista o cantitate reducu de informatii care sa ofere sprijin empiric pentru evaluari. In astfel de situatii, evaluatorul ar trebui sa fie cat se poate de explicit si de transparent, pentru a

CONFIRMAT
ORIGINALUL

demonstra gradul in care concluziile se bazeaza pe subiectivitate. In mod similar, pe piete lichide si functionale, evaluator ar trebui sa precizeze ca exista o abundenta de informatii empirice care sa sustina concluziile exprimate.

- Instabilitatea pietei - perturbari ale pietelor pot aparea din cauze neprevazute de natura financiara, macro-economica, juridica, politica sau chiar naturala.

De asemenea s-a tinut cont de riscurile generale aferente perioadei in care s-a efectuat evaluarea:

- Perioada de criza economica cu perspective incerte de evolutie, cu previziuni mai degraba negative;

- Accesul dificil la surse de finantare;

- Piete inactive cu numar extrem de redus de tranzactii care sa ofere informatii referitoare la preturi comparabile;

- Cumparatori informati si care au la dispozitie multiple oportunitati de achizitii de „distressed assets” la preturi reduse si care ofera preturi mai degraba spre nivelul valorilor de vanzare fortata;

- Oferta abundenta de active la preturi scazute, cerere limitata;

- Marje largi intre preturile de oferta si preturile efective de tranzactionare.

Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Evaluarea a fost realizata conform urmatoarelor standarde si reglementari aplicabile: **Standardele de evaluare a bunurilor editia 2016**

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 - Termenii de referinta si evaluari
- SEV 102 - Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

CONFORM CU
ORIGINALUL

II. Prezentarea datelor

Identificarea și descrierea proprietății imobiliare

Date despre aria de plată, oraș, vecinătăți și localizare

Baza sportiva Coresi este amplasată în partea de nord a capitalei în Sectorul 1 pe strada Baiculești la nr. 5 în zona din spatele Casei Presei în apropierea liniei de cale ferată București – Constanța.

Sectorul 1 este un sector în București situat în partea de nord-vest a municipiului, cuprins între sectoarele 2 și 6. Începând de la intersecția B-dul 1848 cu B-dul Republicii și B-dul Nicolae Bălcescu:

- Limita de sud: P-ța Nicolae Bălcescu (exclusiv), B-dul. Carol I (exclusiv) până la intersecția cu Calea Victoriei, B-dul Regina Elisabeta (exclusiv), B-dul. Mihail Kogălniceanu (exclusiv) până la podul Elefterie.
- Limita de sud-vest: râului Dâmbovița de la podul Elefterie până la Str. Mircea Vulcănescu, Str. Mircea Vulcănescu (exclusiv) până la Calea Plevnei, pe Calea Plevnei (exclusiv) până la intersecția șoselei Ortideelor cu Calea Giulești, Calea Giulești (exclusiv) până la Drumul Carierei, Drumul Carierei (inclusiv) până la linia căii ferate București-Roșiori, linia căii ferate București-Roșiori până la linia căii ferate de centură.
- Limita nord-vestică: Calea ferată de centură până la liziera vestică a pădurii Tunari.
- Limita estică: o linie convențională care pornește de la liziera vestică a pădurii Tunari până la Str. Vadul Moldovei (inclusiv), Str. Vadul Moldovei (cuprinde și grădina zoologică Băneasa), până la intersecția căii ferate București-Constanța cu Șos. Pipera. De la această intersecție limita urmează traseul pe Șos. Pipera (exclusiv), Calea Floreasca (inclusiv), Str. Polonă (inclusiv) până la P-ța Gheorghe Cantacuzino (exclusiv), Str. Jean-Louis Calderon, Str. Pictor Verona până la intersecția cu Str. Pitar Moși, Str. Pitar Moși până la Str. C.A. Rosetti, Str. C.A. Rosetti până la B-dul Nicolae Bălcescu, B-dul Nicolae Bălcescu până la intersecția cu B-dul Carol I (toate inclusiv).

Zona în care este amplasată baza sportivă este delimitată la vest de Cartierul Pajura, nord-vest Cartierul Damaroaia, nord Petrom City – sediul companiei Petrom, la est lacul Bancasa, la sud zona Casa Presei, Complex Expozitional Romexpo.

CONFIRMAT
ORIGINAL

In imediata vecinatate a bazei sportive se afla: la dreapta CET Casa Presei, la stanga Liceul Dimitrie Paciurea, in spate teren liber iar in fata strada Baiculesti. Vis-a-vis este zona de protectie a caii ferate Bucuresti - Constanta.

In apropiere pe malul lacului Baneasa si cu iesire la soseaua Straulesti este Club Oasis un complex sportiv cu terenuri de fotbal, tenis, bazin de inot, restaurant etc.

Descrierea situatiei juridice

In Anexa nr. 2 este prezentat extrasul de carte funciara nr. 80973/08.10.2015. Conform acestui extras proprietatea este identificata astfel:

- Numar cadastral: 206838 (nr. cadastral vechi 6490)
- Cartea funciara: 206838 (nr. CF vechi 11745)

Proprietatea imobiliara cu destinatie baza sportiva este formata din:

- teren in suprafata masurata de 21.814 mp (21.800 mp din acte) inscris in CF nr. 206838 a Sectorului 1 Bucuresti cu nr. cadastral 206838. Acesta apartine societatii COMPANIA NATIONALA A IMPRIMERIILOR CORESI SA - in insolventa conform Titlului de proprietate nr. M110080 din 16.06.1999 emis de Ministerul Culturii prezentat in Anexa 1.
- constructie vestiar in suprafata construita la sol de 189.32 mp. Acesta apartine societatii COMPANIA NATIONALA A IMPRIMERIILOR CORESI SA - in insolventa existand pe a teren in momentul intrarii in posesie dar nu este intabulata in Cartea Funciara. Constructia apare in Fisa Bunului Imobil prezentata in Anexa 4 cu o suprafata construita la sol de 189.32 mp. Anul constructiei conform reprezentantilor societatii este intre 1975 si 1980.
- constructie locuita prototip P+M (2 locuinte cuplate) in suprafata construita la sol de 124 mp neintabulata in Cartea Funciara. Cele 2 locuinte cuplate au fost construite de catre COMPANIA NATIONALA A IMPRIMERIILOR CORESI SA conform Autorizatiei de Construire nr. 768/77B/28039 din 06.10.2003 si a Procesului verbal de receptie la terminarea lucrarilor din 13.10.2003. Una dintre cele 2 locuinte cuplate a facut obiectul vanzarii catre UNIUNEA ARTISTILOR PLASTICI DIN ROMANIA conform Contractului de vanzare cumparare nr. 3100/15.09.2003. Nu se specifica in documente care din cele 2 locuinte se vinde, ele fiind identice si dispuse in oglinda. Conform Actului Aditional din 17.9.2003 la contractul de vanzare - cumparare terenul aferent constructiei este in suprafata de 64.42 mp si este atribuit prin inchiriere catre UNIUNEA ARTISTILOR PLASTICI DIN ROMANIA in cuantum de 100 euro/an. A doua locuinta dintre cele 2 locuinte cuplate a ramas in proprietatea societatii COMPANIA NATIONALA

CONFORM CU
ORIGINALUL

Terenurile de fotbal pot fi cu gazon sintetic sau natural. In ceea ce priveste dimensiunile terenului de fotbal Comitetul executiv al U.E.F.A. a stabilit ca dimensiuni standard pentru suprafata de joc a unui teren de fotbal 105 x 68 metri. Conform Statului Național, dimensiunile între liniile de marcaj (suprafata de joc) trebuie să fie de: Lungime: minimum 90 m; maximum 120 m si Lățime: minimum 45 m; maximum 90 m. Pe lângă aceste dimensiuni, trebuie lăsat un spațiu de siguranță de minim 2,5 m pe laturile lungi si 6 m pe laturile scurte, în spatele porților.

Terenul de fotbal care face parte din proprietatea evaluata indeplineste conditiile de dimensiuni stabilite de UEFA si pe cele nationale avand ca dimensiuni 85.86 m x 173.40 m conform Planului de amplasament.

Descrierea terenului

Terenul bazei sportive are o suprafata masurata de 21.814 mp si are o deschidere de 122.55 m la strada Baiculesti. Terenul este imprejmuit cu gard din placi prefabricate de beton. Accesul pe teren inclusiv auto se face printr-o poarta din plasa de sarma.

Conform Planului de amplasament pus la dispozitie de proprietar si prezentat in anexa 4 terenul este impartit in 3 loturi (impartire functionala fara sa se faca o dezmembrare inregistrata in Cartea Funciara):

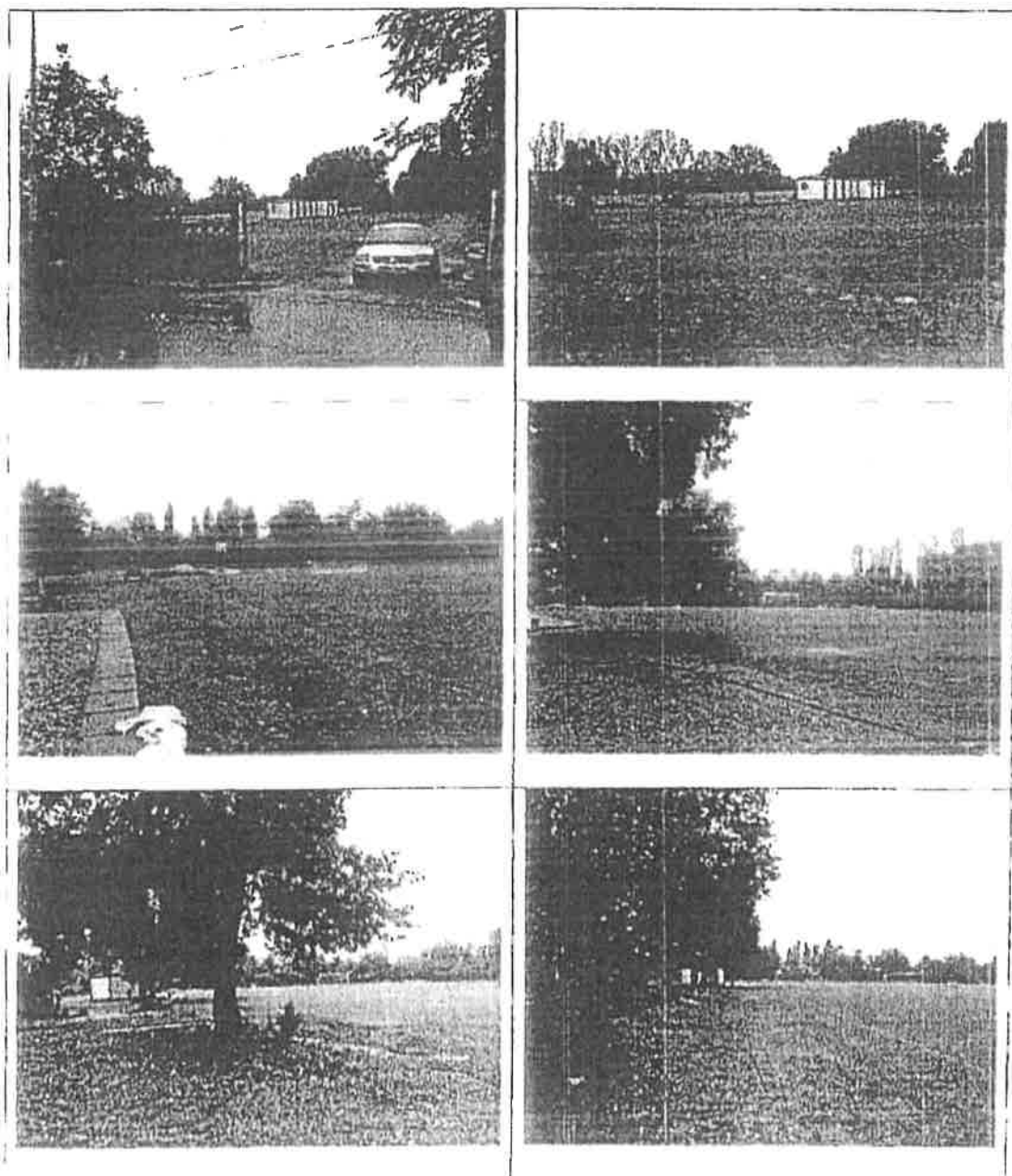
Lot 1 in suprafata de 211 mp estacada. In partea dreapta a proprietatii langa gard pe o lungime de 84.40 m trec mai multe conducte supraterrane sustinute de stalpi metalici cu soclu de beton care apartin societatii vecine CET Casa Presei (centrala termica de cartier). Nu exista intabulare in Cartea Funciara a acestui lot de teren de 211 mp sau a acestei destinatii. De asemenea nu exista nicio referire la aceste conducte supraterrane in Certificatul de Urbanism nr. 338/34/B/30689 din 15.02.2016 prezentat in Anexa 4 la acest raport. Nu au fost prezentate documente din care sa reiasa obligativitatea pastrarii acestei destinatii a lotului a in suprafata de 211 mp. Prin urmare acest lot 1 se va considera ca fiind parte integranta din intregul lot de teren, proprietarul actual sau viitor al bunului imobil putand sa ceara dezafectarea sau mutarea retelei de conducte sau sa solicite plata unei chirii pentru utilizarea celor 211 mp de catre o alta societate (CET Casa Presei).

Lot 2 in suprafata de 21.474,81 mp teren de fotbal. Acest lot este de asemenea format din: terenul de fotbal trasat si amenajat cu gazon si caile de acces la terenul de fotbal amenajate astfel: o parte pietruita, o parte cu gazon iar fasia de teren pe care se face accesul auto este asfaltata. Pe lotul 2 este amplasata constructia vestiar in suprafata construita la sol de 189.32 mp care in prezent nu este utilizata si sunt amplasate cateva containere metalice mobile amenajate ca vestiare apartinand actualului chirias al proprietatii.

CONFORM CU
ORIGINALUL

Lot 3 Casa in suprafata de 128.28 mp. Acest lot reprezinta terenul de sub constructia locuinta prototip P+M (2 locuinte cuplate) din care pentru suprafata de 64.42 mp COMPANIA NATIONALA A IMPRIMERIILOR CORESI SA primeste chirie in cuantum de 100 euro/an de la UNIUNEA ARTISTILOR PLASTICI DIN ROMANIA.

Terenul dispune de toate utilitatile zonei: electricitate, gaze, apa curenta, canalizare.

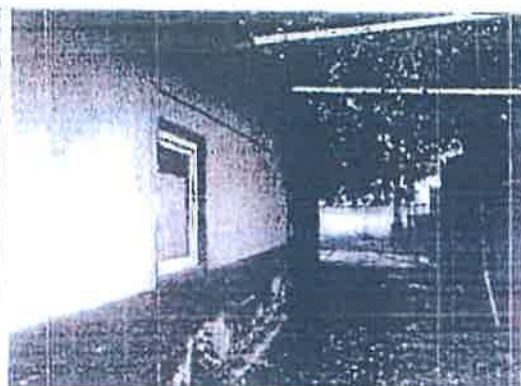
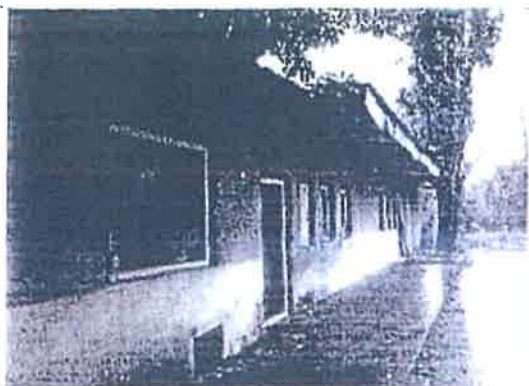


CONFORM CU
ORIGINALUL

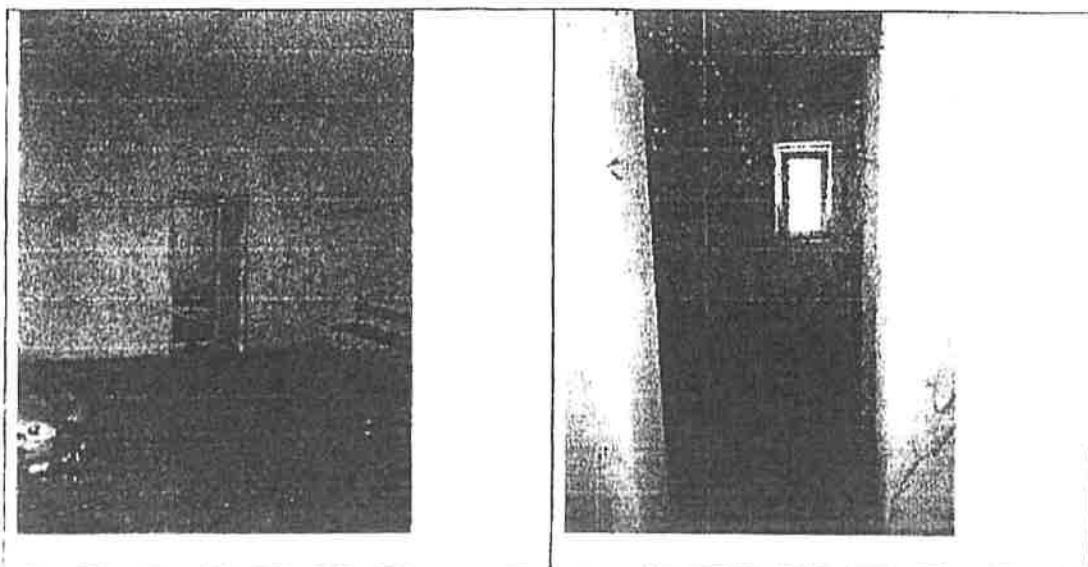
Descrierea construcțiilor și amenajărilor

Pe terenul în suprafața măsurată de 21.814 mp sunt edificate următoarele construcții:

- construcție vestiar în suprafața construită la sol de 189.32 mp. Structura construcției este tip fundații continue din beton, zidărie portantă din cărămidă, acoperiș tip șarpantă din lemn cu învelitoare din carton asfaltat. Tamplăria exterioară este din PVC cu geam termopan. Finisajele interioare sunt de tipul: podele din beton, pereții varuiți. Construcția este lăsată în paragină, cu uși care nu se închid, cu finisaje degradate, acoperiș degradat, infiltrații pe tavan. Anul construcției conform reprezentanților societății este între 1975 și 1980.

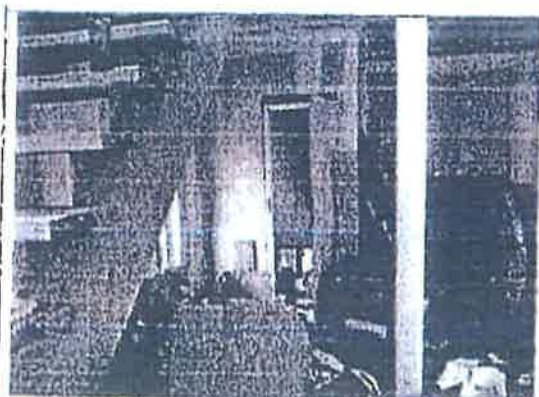
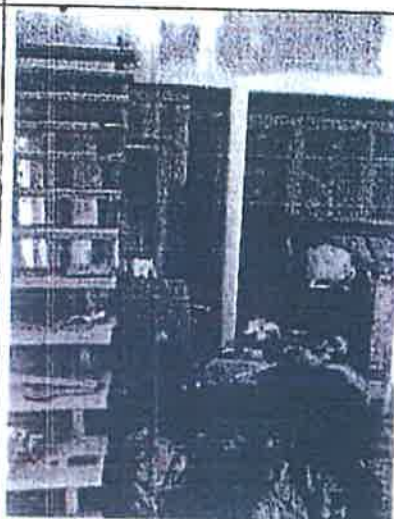
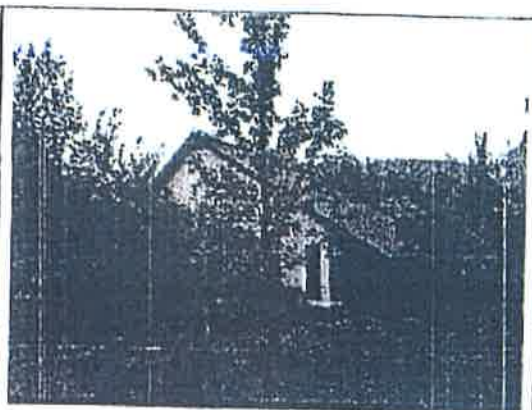


CONFORM CU
ORIGINALUL



- **constructie locuinta prototip P+M (2 locuinte cuplate).** Doar una din cele doua face obiectul raportului de evaluare intrucat cealalta apartine altui proprietar. Conform **Autorizatiei de Construire nr. 768/77B/28039** din 06.10.2003 locuint prototip P+M face parte din ansamblul de locuinte „Oraselul Artistilor Plastici”. Structura de rezistenta este alcatuita din lemn cu pereti portanti tip sandwich cu termoizolatie vata minerala de 10 cm, placati pe ambele fete cu lemn de rasinoase sau placi OSB. Plansele sunt din grinzi de lemn, acoperisul tip sarpanta cu invelitoare sin sita bituminoasa. Tamplaria interioara din lemn si exteriora din PVC cu geam termopan. In prezent locuinta se prezinta intr-o stare avansata de degradare, finisajele interioare fiind realizate partial. Placarile cu rigips au fost degradate integral de infiltratii si de lipsa unora dintre geamuri. S-au constatat zone intinse de mucegai si igrasie, izolatia desfacuta si mucegaita. Locuinta nu a fost bransata la utilitati si s-au facut improvizatii pentru incalzire cu o soba.

CONFORM CU
ORIGINALUL



CONFORM CU
ORIGINALUL

structura metalica usoara este mai scumpa decat cea cu balon cu aer cald, insa costurile de intretinere ale structurii metalice sunt aproape zero. Cheltuielile lunare ale unui teren sintetic de fotbal variaza intre 2.000 si 4.000 de euro, acestea constand in plata curentului electric, intretinerea gazonului si salariile angajatilor.

Gazon natural vs gazon sintetic. Costurile initiale de realizare a unui teren cu iarbă naturală sunt relativ mici, dar situația trebuie privită pe termen mai lung. Și asta înseamnă să luăm în calcul costurile ulterioare de întreținere, foarte consistente: o suficient să ne gândim la operațiile de irigare, cosire, fertilizare, vopsirea marcajelor, operații care trebuie repetate la intervale destul de scurte.

Aceste inconveniente nu există la suprafețele cu iarbă artificială. *Gazonul artificial / sintetic* nu trebuie udat, nu trebuie tuns, nu trebuie tratat cu produse chimice, nu mă costă bani în plus după ce l-am instalat. Acesta și păstrează proprietățile pentru mulți ani, cu eforturi minime. Gazonul artificial poate fi exploatat 365 zile pe an, 24 h din 24, indiferent de condițiile meteo. Nu devine noroios, nu îngheață. În plus, instalarea gazonului artificial /sintetic va ajuta mediul înconjurător pe timp îndelungat doar prin simplu fapt că nu vei consuma apă și energie / combustibil pentru întreținerea acestuia. Gazonul sintetic /artificial are o durată de viață de 10-12 după care gazonul artificial va trebui schimbat. După schimbarea gazonului artificial /sintetic, acesta se poate întrebuiși la pavarea depozitelor de deșeurilor, sau se poate recicla sau folosi în diferite domenii.

Gazonul natural necesită o întreținere periodică și anume : trebuie tuns regulat, trebuie udat regulat, trebuie ierbicidat, tratat cu diferite pesticide și îngrășăminte, deci costă bani în plus după ce îl instalezi. În plus, un teren de iarbă naturală nu poate fi exploatat mai mult de 3-5 ore pe zi, altfel iarbă nu se mai regenerează și suprafața de joc se degradează.

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea a dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preturi, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În ultimii ani a crescut cererea pentru închiriere a unor terenuri de sport și a celor de fotbal în special. Aceasta cerere crescută a dus la apariția multor baze sportive în general mici având terenuri mici de fotbal pe care pot juca echipe de 4, 5, 6 sau 7 jucători. Terenurile de dimensiuni mari rămân totuși puține acestea adresându-se în special echipelor profesionale de fotbal care au rămas

CONFORM CU
ORIGINALUL

constante ca numar in Bucuresti si in Romania in general, chiar constatandu-se o scadere a numarului acestor echipe.

Prin urmare asistam la o crestere a cererii de terenuri mici de fotbal care se adreseaza amatorilor si o stagnare a cererii de terenuri mari (de 100 x 70 metri) cu gazon natural care se adreseaza cluburilor sportive de profesionisti sau amatori.

De asemenea cererea de inchiriere de terenuri mici de fotbal este concentrata in zonele rezidentiale, in cartiere, in parcuri, langa scoli, in zonele dens populate din Bucuresti la care accesul sa se faca rapid. Este importanta proximitatea acestor terenuri.

Pentru terenurile mari de fotbal, cu gazon natural amplasarea este mai putin importanta, acestea fiind preferate in special de fotbalisti profesionisti si de copii care vor sa faca fotbal de performanta si sunt inscriși la un club sportiv.

Analiza ofertei competitive

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret și un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Odata cu cresterea cererii de terenuri de fotbal de mici dimensiuni se constata si o crestere a ofertei de astfel de locatii ele provenind din transformarea vechilor baze sportive cu terenuri de dimensiuni mari in mai multe terenuri de mici dimensiuni sau din amenajarea de la zero a acestor terenuri. Zonele in care s-au dezvoltat astfel de baze sportive cu terenuri de sport sunt pe langa parcuri, pe terenurile pe care nu se poate construi din cauza reglementarilor in vigoare.

Am identificat foarte multe oferte de inchiriere a unui teren de fotbal de mici dimensiuni amenajate cu gazon sintetic, cu sau fara instalatie de nocturna, acoperite sau nu. Ofertele de inchiriere pe ora a terenurilor sunt intre 80 si 120 lei in timpul zilei si cu 20-30 lei mai mult pe nocturna. Preturile se mentin atat var cat si iarna in cazul terenurilor acoperite si incalzite.

Ofertele de inchiriere pentru terenurile de mari dimensiuni 100 x 70 metri cu gazon natural sunt putine, multe din aceste terenuri apartinand cluburilor sportive pentru antrenamentul membrilor proprii si mai putin oferite spre inchiriere. Am identificat oferte de inchiriere a acestor terenuri in timpul zilei intre 300 lei si 500 lei pe ora. Nu am identificat oferte de inchirieri pentru terenuri cu nocturna sau acoperite.

Nu am identificat oferte de vanzare a acestor tipuri de proprietati in Bucuresti si imprejurimi, baza sportiva fiind o proprietate speciala.

CONFIRM CU
ORIGINALUL

IV. Analiza datelor și concluziile

Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare

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

Cea mai bună utilizare - este definită ca „cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal și fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate”.

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

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

Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare situate în la adresa Strada Balculești nr. 5, Sector 1, București este cea actuală de teren de sport, aceasta îndeplinind cele 4 criterii.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 338/34/B/30689 din 15.02.2016 proprietatea este cuprinsă în zona V- zona spațiilor verzi subzona V3h - complexe și baze sportive. Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi nu este permisibilă legal.

Conform PUZ – Inchidere Inel Median de circulație la zona nord- autostrada urbană tronson cuprins între Iacul Morii și Sos Colentina aprobat cu HCGMB nr. 294/28.11.2013, aviz de urbanism nr. 27/12.09.2013 și modificat prin HCGMB nr. 292/27.11.2014, aviz de urbanism nr. 13/28.07.2014 și plan de reglementări anexa vizat spre neschimbare, imobilul este cuprins în teritoriul de referință 5 UTR 5_23 – spații verzi pentru agrement conform PUG-MB.” Pentru teritoriul de referință 5 UTR 5_23 se prevăd următorii indicatori urbanistici: POT construcții, platforme, circulații maxim 30 %, CUT maxim – 0.35 mp ADC/mp teren, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+2 niveluri (10 metri).

PROIECTAT DE
ING. LUCIA C. C.

Prin urmare se poate construi o clădire cu suprafețele următoare:

Suprafata construita la sol maxima (mp) POT 30 %	6540
Suprafata construit desfasurata maxima (mp) CUT 0.35	7630
Suprafata construita existenta deja (189.32+124) (mp)	313.32
Suprafata construit desfasurata maxima de construit (mp)	7,316.68
Suprafata utila rezultata (mp)	5,853.34
Suprafata utila inchiriabila fara holuri, cai de acces si spatii tehnice (mp)	4,097.34

Evaluarea proprietatii imobiliare

Practica evaluarii bunurilor imobile utilizeaza trei abordari diferite pentru estimarea valorii de piata, si anume:

- abordarea prin cost.
- abordarea prin comparatia vanzarilor
- abordarea prin capitalizarea veniturilor

Abordarea prin cost este una dintre abordările valorii aplicate în estimarea valorii de piață. Costul de înlocuire net (CIN) este o aplicație a abordării prin cost utilizată pentru estimarea valorii activelor specializate și cu piață limitată sau pentru care informațiile sunt rare și irelevante.

Abordarea prin comparații este o abordare comparativă a valorii care ia în considerare vânzările 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 vânzările de proprietăți similare, tranzacționate pe o piață deschisă, putând fi luate în considerare și oferte de vânzare. Această metodă a fost folosită întrucât evaluatorul a identificat suficiente date cu privire la tranzacții cu proprietăți comparabile.

Abordarea prin venit ia în considerare informațiile referitoare la veniturile și cheltuielile aferente proprietății evaluate și estimează valoarea printr-un proces de capitalizare. Abordarea prin venit reflectă principiul anticipării și substitutiei.

Conform Standardelor de Evaluare estimarea oricărui tip de valoare, de piață sau din afara pieței, cere ca evaluatorul să aplice una sau mai multe abordări în evaluare. Termenul abordare în evaluare se referă la metodologiile analitice general acceptate utilizate de obicei. În unele țări, aceste abordări sunt cunoscute și sub denumirea de metode de evaluare.

FORMA CU
ORIGINALA

Abordarea prin venit

Abordarea în evaluare prin venit oferă o indicație asupra valorii prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

În cadrul acestei abordări există două metode:

- metoda capitalizării venitului
- metoda fluxului de numerar actualizat (DCF)

Conform analizei celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare rezultă că proprietatea generează venituri prin cele două componente: închiriere ca teren de sport (fotbal) și din construirea unui hotel pentru sportivi sau a unei clădiri de birouri în suprafața construită desfășurată de 7.316,68 și suprafața utilă închirială de 4.097,34 mp. Din valoare obținută din capitalizarea veniturilor aduse de proprietate se va scădea valoarea reparațiilor clădirii cu destinația vestiare și a construirii clădirii noi (hotel pentru sportivi sau clădire de birouri).

Inchiriere ca teren de sport (fotbal)

Având în vedere natura proprietății evaluate, care chiar dacă generează un flux de numerar constant, neavând informații despre vânzarea acestui tip de proprietate pentru a obține o rată de capitalizare din piață, în cadrul acestui raport a fost aplicată metoda DCF.

Această metodă presupune estimarea fluxului de numerar net anual (beneficiile viitoare) dintr-o perioadă de previziune pe baza informațiilor curente, care apoi sunt convertite în valoare actualizată pentru fiecare perioadă de previzionare, cu ajutorul unei rate de actualizare.

Din analiza pieței închirierilor de terenuri de fotbal de mari dimensiuni de peste 105x85 metri a rezultat că chiria obținută este de 450 lei/ora.

	De evaluat	Comparabilă A	Comparabilă B
Denumire	Baza sportivă Coresi	ELECTROMAGNETICA	Complex Agronomie
Localizare	str. Balciulești nr. 5	BUSINESS PARK	Complex Agronomie
Dimensiuni		Str. Veseliei nr19	
		107 x 68	100 x 70
Dotări	gazon natural, parcare, vestiare	gazon natural, parcare, vestiare	gazon natural, vestiare
Inchiriere/ora		440	300

Terenul sport de evaluat este mai mare (dimensiuni 85,86 m x 173,40 m conform Planului de amplasament) rămânând o zonă mai mare pentru amenajare tribune sau zonă de antrenament. Terenul comparabilei A se apropie cel mai mult de terenul de evaluat ca dimensiuni și dotări. Prin urmare estimăm la o valoare de 450 lei / ora de închiriere a terenului. Pentru închirierea în buge

CONFORM CU
ORIGINALUL

conditii se va avea in vedere repararea cladirii cu destinatia vestiare. Valoarea reparatiilor se vor scadea din valoarea finala.

La estimarea ratei de actualizare, a fost utilizata metoda constructiei in trepte astfel:

Randamentul la scadență al obligațiunilor de stat românești in euro cu scadenta peste 10 ani este: 2.93 %

Daca pentru calculul ratei de actualizare se considera ca rata fara risc este reprezentata de randamentul oferit de obligatiunile de stat românesti, nu se recomanda luarea in considerare si a unei prime de risc de tara.

Riscul ca activul sa sufere pe perioada ramasa o depreciere completa (defectiune a carei reparatie este ineficienta, activul nemaiputand fi utilizat) – 0 %. Acest risc nu exista in cazul unui teren.

Prima de risc pentru domeniul in care activeaza (inchiriere teren de fotbal) – 3 %. Riscul pentru domeniului specific priveste preferinta oamenilor pentru sport, conditiile de vreme dintr-un aa anume, cresterea ofertei in conditiile stagnarii cererii sau a scaderii acesteia.

Prima de risc economic general – 3 %. Riscul economic general estimat de catre evaluator la 3 % priveste riscurile sistematice ale economiei romanesti (scaderea puterii de cumparare, cresterea ratei inflatiei peste asteptari, modificarea PIB fata de estimari, modificari ale impozitelor si taxelor etc).

Rata de actualizare = 2.93 % + 3 % + 3 % = 8.93 %.

Zile de inchiriere	365
Inchiriere teren lei / ora	450
Nr ore inchiriere teren in medie	8
Venit brut potential / an (lei)	1,314,000
Grad de neocupare (%)	40%
Venit brut efectiv / an (lei)	788,400
Cheltuieli de exploatare (salarii, utilitati, intretinere) (30 %)	236,520
Venit net din exploatare / an (lei)	551,880
Rata de actualizare	8.93%
Valoarea estimata (Lei)	6,180,067
Valoarea estimata reparatii vestiare (Lei)	153,127
Valoarea estimata teren de sport ramasa (Lei)	6,026,940

Construirea si inchirierea unei cladiri de birouri

Pentru aflarea valorii de piata a terenului constructibil din proprietatea evaluata vom porni de la ipoteza in care cea mai buna utilizare este data de construirea unei cladiri de birouri in suprafata construita desfasurata de 7,316.68 si suprafata utila inchiriabila de 4,097.34 mp.

CONFIRM CU
ORIGINALUL



Din analiza de piata realizata de cele mai mari agentii de culegere si studiere a datelor de pe piata imobiliara (CBRE Romania, Colliers International, Darian DRS, DTZ Echinox, Jones Lang LaSalle) rezulta ca pentru o cladire de birouri de clasa A chiria contractuala in zona semicentrala (Floreasca, Barcu Vacarescu, Piata Presei, Politehnica si Lujerului) este de 15 euro/mp/luna fara TVA pentru cladirile cu mai mult de 3000 mp inchiriabili. Din aceleasi surse rata de capitalizare este 7.5 %.

Suprafata inchiriabila mp	4097.34
Inchiriere euro/mp/luna	15
Venit brut potential / an (euro)	737,521
Grad de neocupare (%)	12%
Venit brut efectiv / an (euro)	649,019
Cheltuieli de exploatare (salarii, utilitati, intretinere) (15 %) (euro)	97,353
Impozit pe cladire si asigurare (euro)	30,000
Venit net din exploatare / an (euro)	521,666
Rata de capitalizare	7.50%
Valoarea estimata proprietate fara TVA(euro)	6,955,545
Valoarea estimata proprietate cu TVA(euro)	8,346,654
Valoarea constructiei (euro)	6,909,685
Valoarea alocata terenului (euro)	1,436,969
Valoarea alocata terenului constructibil (lei)	6,199,397

Valoarea alocata terenului = Valoarea estimata proprietate - Valoarea constructiei estimata prin metoda costurilor



Abordarea prin costuri pentru constructii

Metoda costurilor presupune ca valoarea maxima a unei proprietati pentru un cumparator cunoscator este suma necesara pentru a cumpara sau a construi una noua cu utilitate echivalenta. Cand un bun imobil nu este nou, din costul curent brut se deduc toate formele de depreciere fizica, economica si functionala, nerecuperabile sau recuperabile.

Scopul urmarit in evaluarea constructiilor in aceasta abordare este stabilirea valorii de inlocuire nete (in functie de gradul de deprecierea acumulata).

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

1. Stabilirea valorii de inlocuire totala (bruta) prin estimarea unui deviz general estimativ, pe categorii de lucrari, in functie de caracteristicile tehnico-constructive si gradul de dotare a cladirii;
2. Determinarea valorii ramase la acelasi nivel de preturi, prin estimarea deprecierei acumulate. Aceasta valoare s-a stabilit pe baza inspectiei si investigatiilor efectuate in teren si a informatiilor obtinute despre constructii.

Costul de inlocuire reprezinta costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluarii a unei cladiri cu utilitate echivalenta cu cea a cladirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura si planuri actualizate.

Referitor la estimarea costurilor de inlocuire brute pentru cladirile si constructiile de pe amplasament, aceste costuri au fost estimate dupa cum urmeaza:

- In cazul constructiilor evaluate costul de inlocuire brut a acestora a fost estimat prin inmultirea suprafetelor cu costul brut unitar.
- Acest cost brut unitar a fost calculat conform lucrarii „Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire. Cladiri industriale, comerciale si agricole. Constructii speciale”, editura IROVAL 2012, autor Corneliu Schiopu. Au fost utilizati indicii de actualizare 2015-2016.

Principiul metodei consta in corectarea valorii de inlocuire brute (de nou) cu gradul de depreciere datorata:

- uzurii fizice datorata consumarii sau expirarii duratei sale normale de utilizare, deteriorarii, expunerii diverselor elemente, factori fizici si altii asemenea, si de lipsa lucrarilor necesare de reparatii si intretinere.

CONFIRMAT
CHIEPULUI

• deprecierea funcțională - cauzată de ineficiențe și inadvertențe ale bunului imobil, la momentul comparării acestuia cu un bun mai eficient sau un înlocuitor mai puțin costisitor, și construit cu tehnologie modernă. Simptomele care arată prezența deprecierei funcționale sunt neadekvarea, costul de capital în exces, scăderea productivității, lipsa de profit sau alte condiții asemănătoare.

• deprecierea economică/externe datorată unor factori externi proprietății, cum ar fi criza economică prelungită, costul crescut al utilităților, cererea scăzută înregistrată pentru acest tip de bun imobil, concurența sporită, politici de mediu sau alte măsuri legislative, inflația sau rate crescute ale dobânzii, alți factori similari.

Uzura fizică a fost determinată pe baza metodei utilizare/utilizare totală așteptată.

Deprecierea economică a fost estimată în funcție de cererea de pe piața imobiliară la momentul actual, cerere care se reflectă în nivelul prețurilor de vânzare și închiriere existente în prezent pe piață.

CONFORM CU
ORIGINALUL

Ipoteza de lucru: Se estimeaza costul construirii unei cladiri de birouri clasa A cu regim de inaltime P+2 amplasata la adresa Str. Baiculesii nr. 5 cu suprafetele prevazute de Certificatul de urbanism.

Denumirea și adresa obiectivului: clădire de birouri P+2, Strada Baiculesii nr. 5, Sector 1, București
 Suprafata construita la sol Sc (mp) = 2.438,89
 Suprafata desfasurata la sol Sdc (mp) = 7.316,68

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafata Sc / Sdc (mp)	Cost catușog (lei/imp.)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție marșpeș	Indici de actualizare 2015-2016	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E		F=CxDxE
Infrastructură								
1	Fundație SINFAPBD	2.438,89	1.305	3.182.995,3	1,008	1,054	1,0855	3.663.569,4
	Total							3.663.569,4
Suprastructură								
1	BSSTSPBD	7.316,68	843,9	6.174.546,3	1,006	1,054	1,0712	7.013.167,4
	Total							7.013.167,4
Interioare								
1	Tencușă neacrușabilă TERNECIRC	2.438,89	439,4	1.071.643,3	1,006	1,054	1,0827	1.207.540,0
	Total							1.207.540,0
Finisaje								
1	Finisaj interior FINSPBD	7.316,68	1.577,1	11.539.136,0	1,008	1,054	0,9851	12.052.918,0
2	Finisaj exterior FALUCOB	7.316,68	449,8	3.291.042,7	1,008	1,054	1,0000	3.489.571,5
	Total							15.542.489,6
Instalații								
1	Instalații electrice ELSPBD	7.316,68	250,7	1.854.291,7	1,008	1,054	0,9483	1.944.399,9
2	Instalații sanitare SASPBD	7.316,68	63,6	465.340,6	1,006	1,054	0,9574	472.392,7
3	Instalații de încălzire și ventilație IVSPBD	7.316,68	125,7	919.706,7	1,008	1,054	1,0542	1.089.049,2
	Total							3.344.824,8
TOTAL COST (CUB) (lei)								
TOTAL COST (CUB) (euro)								
								30.771.591
								6.909.685

Str. Citizantelor Nr. 31, Clinceni, Jud. Ilfov, Tel: 0744 300 989; E-mail: [REDACTED]

CONFORM CU ORIGINALUL

Raport de evaluare Baza Sportiva

Estimarea costurilor de reparatii ale cladirii cu destinatie Vestiare:

Documente și adresa obiectului Clădire vestiare, Strada Balizadei nr. 8, Sector 4, București
 Suprafața construită la sol Sc (mp) = 189.32
 Suprafața deservirii construite S-de (mp) = 189.32

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafața Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Costul corecției		Indice de actualizare 2018-2019	Cost total (lei)
					Costul corecției datorită de transport	Costul corecției manoperă		
		A	B	C=AxB	D	E		F=CxDxE
Investiție					1.006	1.054		
Investiție tablă zincată (MVTZ)		227.18	225.4	51.434.5	1.006	1.054	1.1065	50.346.8
Total:								50.346.5
Finanțare								
Finanțare obținută fără scară (FOAFB)		189.32	918.1	173.814.7	1.006	1.054	1.0398	191.835.0
2	Finanțare exterior din necesități de încălzire și ventilare	189.32	149.4	28.284.4	1.006	1.054	0.9197	27.582.4
Total:								219.217.4
Investiții pentru Cară dină • Inven • IVC		10.00	2.561.8	25.618.0	1.006	1.054	0.9826	28.880.7
Total:								28.880.7
TOTAL COST (Cis) (lei)								
TOTAL COST REPARATII (lei) (80%)								308.255
								153.127

Raport de evaluare Baza Sportiva

Se coteaza valoarea constructiei locuinta prototip P+M (2 locuinte cuplate)

Desenare și adresa obiectivului constructiei locuinta prototip P+M (2 locuinte cuplate) , Strada Boteasului nr. 9, Sector 1, Bucuresti
 Locuinta construita la sol
 Suprafata constructiei construite
 $S_c (mp) = 124.00$
 $S_{de} (mp) = 180.78$

Nr Crt	Denumire / Simbol	Suprafata Sc / Sde (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corectie distanta de transport	Coef. corectie manoperă	Incluz de actualizare 2016-2016	Cost total (lei)
		A		C=AxB	D	E		F=CxDxE
Infrastructură								
1	Fundații de beton simplu și cutreșel armat FCV1	124.00	395.2	49,004.8	1.008	1.054	1.0744	53,827.6
Total								
Suprastructură								
1	Suprastructura CABALENN	180.78	502.6	90,988.8	1.008	1.054	0.9474	81,334.5
Total								
Investiții								
1	Investiții	124.00	340.4	42,209.6	1.008	1.054	1.0447	48,753.4
Finisaje								
2	Finisaj obținut în seara FOSFOL	180.78	658.5	118,873.6	1.008	1.054	1.0545	125,340.8
2	Finisaj termoplast la fatadă (poliester expandat de 10 cm)	180.78	251.6	45,482.2	1.008	1.054	1.0069	49,188.4
Total								
Instalații								
2	Instalații electrice ELIHORCL	180.78	22.4	4,049.5	1.008	1.054	0.9483	13,321.2
2	Instalații sanitare	2.00	3,642.0	7,284.0	1.008	1.054	1.1671	9,014.1
2	Instalații de încălzire	180.78	113.1	20,442.2	1.008	1.054	1.0048	20,573.5
Total								
TOTAL COST (CIB) (lei)								387,196

Str. Crizantemelor Nr. 31, Clinceni, Jud. Ilfov, Tel. 0744.300.989; E-mail: zechem

CONFORM CU
ORIGINALUL

Raport de evaluare Baza Sportiva

Sale (mp) = 190,4

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzura fizică și funcțională (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (lei, lei)	Uzura estimată (%)	Valoare rămasă actualizată(2) (lei)
1	Infrastructură	55.827,80	50%	27.913,90	25%	20.935,35
2	Structură	81.334,47	50%	40.667,23	25%	30.500,42
3	Încalzire	48.755,43	50%	24.377,71	25%	17.533,29
4	Finisaje	151.559,29	50%	75.779,64	25%	56.834,73
5	Instalații	41.709,73	75%	10.427,19	25%	7.820,40
Total cost cu IVA (lei)		387.185,63		110.484,41		82.848,31

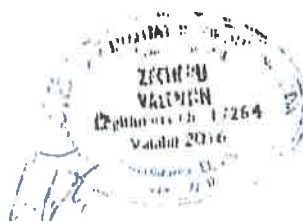
Notă:

(1) Valoarea rămasă actualizată reprezintă costul de înlocuire brut (CIB) minus uzura fizică și funcțională.

(2) Valoarea rămasă actualizată reprezintă costul de înlocuire brut (CIB) minus uzura estimată.

Valoarea construcției locuința prototip P+M (2 locuințe cuplate) = 82.848 lei

Valoarea apartament din construcția prototip P+M = 82.848 lei / 2 = 41.424 lei



CONFORM CU ORIGINALUL

Sr. Crizantemelor Nr. 31, Clinceni, Jud. Ilfov; Tel: 0744.300.989; E-mail: zecheru_valentin@yahoo.com

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

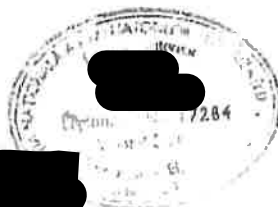
In urma aplicarii metodelor de evaluare, valoarea de piata si valoarea de piata in conditii de lichidare sau vanzare fortata a bunurilor imobile este:

	Lei
Valoare teren de sport (include valoarea cladirii vestiarelor)	6,026,940
Valoare teren constructibil (POT 30 %, CUT 0.35)	6,399,397
Valoare apartament din constructie cuplata P+M	41,424
Valoare de piata proprietate imobiliara	12,467,761
Valoare de piata in conditii vanzare fortata	9,974,209

Evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a putea sa isi poata exprime o opinie cu privire la aplicabilitatea sau nu a TVA-ului in cazul vanzarii acestui bun imobil.

Evaluator autorizat:

Valentin Zecheru



V. Anexe

ANEXA Nr. 1: Titlu de proprietate nr. Mf 1/0080 din 16.06.1999 emis de Ministerul Culturii.

ANEXA Nr. 2: Extrasul de carte funciara nr. 80973/08.10.2015.

ANEXA Nr. 3: Autorizatia de Construire nr. 768/77B/28039 din 06.10.2003, Procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor din 13.10.2003, Contractul de vanzare cumparare nr. 3100/15.09.2003.

ANEXA Nr. 4: Certificatul de Urbanism nr338/34/B/30689 din 15.02.2016, Fisa Bunului Imobil, Plan de amplasament.

ANEXA Nr. 5: Extrase privind preturile pe segmentul de piata al bunurilor imobile.



STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind inițierea achiziției imobilului situat în București,

Str. Băiculești nr. 5, sector 1

I. DATE GENERALE:

Conform Circularei nr. 9275/CNI/05.06.2019 însoțită de Anexă cu privire la promovarea obiectivelor de investiții „Construire Baze Sportive Tip I”, înregistrată sub nr.25241 din 13.06.2019 la Registratura Generală a Sectorului 1 și sub nr. 12724/23.07.2019 la registratura Administrației Domeniului Public Sector 1, Compania Națională de Investiții solicită propuneri de terenuri în vederea îndeplinirii condiției asumate de Guvernul României prin dosarul de candidatură depus la sediul UEFA în 26.04.2014, respectiv aceea de a construi și moderniza un număr de 400 de terenuri de fotbal și introducerii acestora pe Lista de sinteză a subprogramului „Complexuri Sportive”. Aceste baze sportive se doresc a fi contruite în cele 41 de județe ale țării (aproximativ 10 terenuri în fiecare județ) și Municipiul București.

În acest sens, există solicitarea nr.1475/10.04.2019 a Federației Române de Fotbal de a se demara prin intermediul autorităților guvernamentale competente procedurile necesare asigurării îndeplinirii angajamentului luat, un demers similar fiind inițiat și de către Ministerul Tineretului și Sportului prin solicitarea transmisă Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice de a analiza și include la finanțare, realizarea acestor obiective în cadrul unor programe ce vizează dezvoltarea și modernizarea segmentului de infrastructură sportivă, ca parte a proiectului de interes public și importanță națională pentru România, respectiv pentru organizarea la București a unor meciuri din cadrul Turneului final al Campionatului European de Fotbal 2020.

Construcția bazelor sportive se va realiza prin intermediul Companiei Naționale de Investiții, în limita fondurilor aprobate cu această destinație și numai în condițiile asigurării de către beneficiari a unor amplasamente care să corespundă rigorilor impuse de normele legale în materie de eligibilitate, condiționată exclusiv de setul de date/informații/documentații pe care celelalte organe ale administrației publice implicate se angajează să le pună la dispoziție, cu respectarea prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 25/2001, cu modificările și completările ulterioare, care reglementează activitatea CNI S.A.

Astfel, prin adresa Federației Române de Fotbal, menționată anterior, aceasta a transmis către CNI S.A. o listă cu 175 de amplasamente, prin care fiecărui sector al Municipiului București i-au fost alocate 2 baze sportive de tip 1.

În concluzie, având în vedere că la nivelul sectorului 1, sector cu cea mai mare suprafață din Municipiul București, este amenajată doar o bază sportivă, respectiv Champion Club, club privat fondat în anul 2004, în portofoliul acestuia fiind incluse 3 locații, respectiv: Stadionul Iolanda Balas Soter, situat pe Sos. Kiseleff în apropierea Arcului de Triumf; Clubul Diplomatic, situat pe Sos. București – Ploiești; GreenTech, situat pe Strada Mures, București, propunem achiziționarea imobilului situat în Str. Băiculești nr. 5, sector 1, București, ținând seama că acesta are și în prezent destinația de bază sportivă, iar conform art. 79 alin. (1) din Legea educației fizice și sportului nr. 69/2000 „*schimbarea destinației sau desființarea unor baze sportive aparținând domeniului public ori privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se va putea face numai prin hotărâre a Guvernului și cu construirea prealabilă a altor baze sportive similare celor desființate*”.

Prin promovarea realizării obiectivului propus s-ar păstra destinația actuală a bazei sportive din Str. Băiculești nr. 5, sector 1, București; urmând ca acesta să fie predat Companiei Naționale de Investiții în vederea realizării angajamentului asumat de Guvernul României pentru Campionatul European de Fotbal ce va avea loc în anul 2020.

II. DESCRIERE:

Imobilul care se dorește a fi achiziționat, situat în str. Băiculești nr. 5, sector 1, București este identificat cu IE 206838 și înscris în Cartea Funciară nr. 206838, fiind compus din teren în suprafață măsurată de 21.814 mp (21.800 mp din acte) și construcții, după cum urmează:

1. Lot 1 – estacada, în suprafață de 211 mp;
2. Lot 2 în suprafață de 21.474,81 mp – teren de fotbal ce îndeplinește condițiile de dimensiuni stabilite de UEFA și pe cele naționale (85,86 m x 174,40 mp) împreună cu căile de acces la acesta și construcția vestiar, în suprafață construită la sol de 189,32 mp;
3. Lot 3 – construcție – locuință prototip P+M (doar una din cele două locuințe cuplate) în suprafață construită la sol de 124 mp, construită pe suprafața de 21.814 mp.

Astfel, în scopul selectării imobilului pentru amenajarea bazei sportive, au fost avute în vedere criteriile precizate de Compania Națională de Investiții prin Circulara nr. 9275/CNI/05.06.2019 prin care am fost informați că pentru realizarea bazelor sportive este nevoie de o suprafață minimă de teren de aproximativ 13.202 mp (dimensiuni minime în lungime 164 mp, lățime 80,50 mp), cu funcțiunile de amplasament:

- teren sportiv fotbal dimensiuni omologate UEFA și FRF – dimensiuni 105 m x 68 m cu nocturnă și tribune pentru 500 de spectatori;
- teren sportiv mic ce va fi tușat pentru minifotbal, handbal, baschet, tenis și va avea dimensiunea de 20,00 x 40,00 m;

- clădire vestiare și administrativă;
- parcare autovehicule și autocar.

III. SCOPUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE:

Studiul de oportunitate are drept scop fundamentarea necesității și oportunității pentru achiziționarea terenului din Băiculești nr. 5, sector 1, București. Prin realizarea acestui obiectiv se dorește să se aducă o contribuție la consolidarea și modernizarea infrastructurii sportive atât de la nivelul sectorului 1, cât și al Municipiului București, urmărindu-se îmbunătățirea condițiilor de practicare a sporturilor prin oferirea unei baze sportive adaptate cerințelor actuale.

IV. BAZA LEGALĂ:

La baza achiziției au fost luate în considerare dispozițiile Hotărârii Guvernului nr. 1093/2013 privind declararea de interes public și de importanță națională a Campionatului European de Fotbal 2020, precum și a candidaturii României pentru organizarea la București a unor meciuri din cadrul Turneului final, modificată și completată prin Hotărârea Guvernului nr. 232/2017, cu respectarea dispozițiilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată și a prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare.

Administrația Domeniului Public Sector 1, în baza Regulamentului de Organizare și Funcționare adoptat prin Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 37/2019 prin care se stabilește în sarcina acesteia amenajarea și întreținerea zonelor verzi, a parcurilor și grădinilor publice, a terenurilor de sport, a locurilor de agrement și a terenurilor de joacă pentru copii, dorește achiziționarea terenului situat în București, str. Băiculești nr. 5, sector 1 în baza prevederilor Legii nr. 98/2006 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare, ale Codului Civil și de Procedură Civilă și cele ale Legii nr. 85/2006 privind procedura insolvenței, cu modificările și completările ulterioare, în baza căreia s-a deschis procedura insolvenței față de Compania Coresi S.A., cu respectarea art. 5 lit. dd), art. 139 alin. (2), art. 166 alin. (2) lit. l), art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare.

V. MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU:

Având în vedere contextul socio-economic acutal, tot mai multe persoane au tendința de a alege un stil de viață sedentar, în detrimentul practicării activităților sportive. Astfel, ținând cont de importanța recunoscută pe care sportul o are în asigurarea stării de sănătate a populației, activitățile sportive se impun a se desfășura într-un cadru adecvat și special amenajat cu această destinație.

În concluzie, oportunitatea achiziționării bazei sportive din str. Băiculești nr.5, sector 1, București este fundamentată de necesitatea cetățenilor de a beneficia de condiții moderne de practicare a sporturilor care să îi determine să conștientizeze importanța rolului pozitiv pe care îl are sportul în dezvoltarea armonioasă, fizică și psihică a individului.

VI. PREȚUL ACHIZIȚIEI IMOBILULUI:

Suma limită pentru care achiziția se aprobă este în cuantum total de 9.974.208,80 lei, un procent de 80% din valoarea de piață a acestui imobil evaluat la suma de 12.467.761 lei, astfel cum rezultă din Raportul de Evaluare menționat în Caietul de Sarcini nr. 11053/09.03.2017, la care se adaugă sumele necesare achitării taxelor notariale rezultate din valoarea achiziției.

VII. CONCLUZII:

Administrația Domeniului Public Sector 1 dorește achiziționarea acestei baze sportive pentru a veni în sprijinul cetățenilor Sectorului 1, prin acordarea unei alternative de petrecere a timpului liber într-un mod sănătos, cât și pentru susținerea obiectivului urmărit prin Hotărârea Guvernului nr. 1093/2013 de a organiza la București meciuri din cadrul Turneului final al Campionatului European de Fotbal ce va avea loc în anul 2020.

DIRECTOR ADJUNCT

Ionuț Tiberiu Caracote





NR. G/ 6931/10.12.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de Hotărâre privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 76 din 26.03.2019 privind mandatarea Directorului General al Administrației Domeniului Public Sector 1, în vederea efectuării procedurilor legale necesare achiziționării imobilului situat în str. Băiculești nr. 5, sector 1, București, înregistrat sub nr.602/04.12.2019

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;

Ținând seama de prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Legii nr. 98/2006 privind achizițiile publice cu modificările și completările ulterioare;

Raportat la dispozițiile Codului de Procedură Civilă și cele ale Legii nr. 85/2006 privind procedura insolvenței, cu modificările și completările ulterioare, în baza căreia s-a deschis procedura de insolvență împotriva Companiei Coresi S.A.;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local nr. 76 din 26.03.2019 privind mandatarea Directorului General al Administrației Domeniului Public Sector 1, în vederea efectuării procedurilor legale necesare achiziționării imobilului situat în str. Băiculești nr. 5, sector 1, București;

Văzând Caietul de sarcini nr. 11053/09.03.2017 privind valorificarea proprietății imobiliare aflate în patrimoniul Companiei Naționale a Imprimeriilor Coresi S.A.;

Raport de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat [REDACTED] asupra imobilului situat în Str. Băiculești nr. 5, sectorul 1;

Ținând cont de adresa Victrix Capital S.P.R.L., administratorul judiciar desemnat al Companiei Naționale a Imprimeriilor Coresi S.A., înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 3921/2019;

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

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 76 din 26.03.2019 a fost aprobată mandatarea Directorului General al Administrației Domeniului Public Sector 1, în vederea efectuării procedurilor legale necesare achiziționării imobilului situat în str. Băiculești nr. 5, sector 1, București.



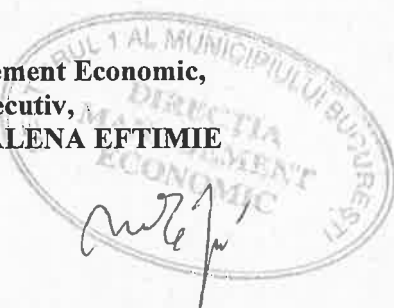
MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTORUL 1

DIRECȚIA MANAGEMENT ECONOMIC

În mod eronat nu a fost cerută aprobarea expresă a Consiliului General al Municipiului București pentru achiziționarea terenului din str. Băiculești nr. 5, sector 1, București, astfel că se impune modificarea Hotărârii inițiale, prin schimbarea primului articol al acesteia.

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, cu modificările și completările ulterioare, am întocmit prezentul Raport de Specialitate prin care PROPUNEM spre dezbateră Consiliului Local al Sectorului 1 **Proiectul de Hotărâre privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 76 din 26.03.2019 privind mandatarea Directorului General al Administrației Domeniului Public Sector 1, în vederea efectuării procedurilor legale necesare achiziționării imobilului situat în str. Băiculești nr. 5, sector 1, București ADP Sector 1**, responsabilitatea respectării tuturor prevederilor legale aplicabile în legătură cu inițierea și derularea proiectului, precum și cu încadrarea în prevederile bugetare aprobate revine în exclusivitate directorului general al Administrației Domeniului Public 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

[Signature]

Întocmit:	Funcția	Semnătura	Avizat Sef Serviciu	Semnătura	Data
Alina Pascu	Consilier Superior	<i>[Signature]</i>	Maria Ionescu	<i>[Signature]</i>	10.12.2019



Direcția Juridică, Legislație, Contencios Administrativ

K2-602

Nr. M/ 256 / 16.12.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

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. Băiculești nr. 5, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1

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.

Prin prezentul proiect se supune spre aprobare 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. Băiculești nr. 5, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1.

În scopul îndeplinirii obiectivelor menționate anterior și având în vedere Circulara nr. 9275/CNI/05.06.2019 însoțită de Anexă cu privire la promovarea obiectivelor de investiții „Construire Baze Sportive Tip I”, înregistrată sub nr. 25241 din 13.06.2019 la Registratura Generală a Sectorului 1 și sub nr. 12724/23.07.2019 la registratura Administrației Domeniului Public Sector 1, instituția a identificat imobilul situat în Băiculești nr. 5, sector 1, București, având destinația actuală de bază sportivă, în vederea achiziționării acestuia.

Având în vedere condiția asumată de Guvernul României prin dosarul de candidatură depus la sediul UEFA în 26.04.2014, respectiv aceea de a construi și moderniza un număr de 400 de terenuri de fotbal care se doresc a fi contruite în cele 41 de județe ale țării (aproximativ 10 terenuri în fiecare județ) și Municipiul București (2 baze sportive pentru fiecare sector în parte), precum și faptul că la nivelul sectorului 1 este amenajată o singură bază sportivă, respectiv Champion Club, club privat fondat în anul 2004, considerăm că se impune sprijinirea obiectivului de amenajare a bazelor sportive început de Compania Națională de Investiții prin achiziționarea terenului situat în Băiculești nr. 5, sector 1, București care are în prezent destinația de bază sportivă.



În conformitate cu prevederile legale specifice, în speță Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 , art.166 alin.(2) lit.g) ”Consiliile locale ale sectoarelor municipiului București exercită, în principal, următoarele atribuții:administrează, în condițiile legii, bunurile proprietate publică sau privată a municipiului, de pe raza teritorială a sectorului, pe baza hotărârii Consiliului General al Municipiului București;”

Așadar este necesară solicitarea unui acord expres în vederea achiziționării imobilului în numele și pentru Municipiul București .

Imobilul v-a fi cuprins în inventarul domeniului public al Municipiului București, ulterior fiind dat în administrarea Sectorului 1 prin ADP Sector 1.

Temeiul juridic aplicabil în speță:

-Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

-Legea nr. 1/2011 a educației naționale, cu modificările și completările ulterioare;

-Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;

-Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

-Legea educației fizice și sportului nr. 69/2000, cu modificările și completările ulterioare;

-Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare;

-Hotărârea Guvernului nr. 1093/2013 privind declararea de interes public și de importanță națională a Campionatului European de Fotbal 2020, precum și a candidaturii României pentru organizarea la București a unor meciuri din cadrul Turneului final, 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, cu modificările și completările ulterioare;

- 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.

În temeiul art. 5 lit. cc), art.108 lit.a), art. 139 alin. (3) lit.g), art. 166 alin. (2) lit. l) și o), art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Deasemenea , proiectul de hotărâre are în susținere următoarele înscrisuri:

1. Caietul de sarcini nr. 11053/09.03.2017 privind valorificarea proprietății imobiliare aflate în patrimoniul Companiei Naționale a Imprimeriilor Coresi S.A.;

2. adresa nr. N 3653/2019 a Sectorului 1 a Municipiului București;

3. adresa nr. N 3921/2019 a Sectorului 1 a Municipiului București;

4. adresa Victrix Capital S.P.R.L., înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București sub nr. 3921/2019;

5. Extras de carte Funciară pentru informare aferent imobilului cu nr. cadastral 206838;

6. Buletinul procedurilor de insolvență nr. 3070/13.02.2019;



7. Proces-verbal al adunării creditorilor Companiei Naționale a Imprimeriilor Coresi S.A. din data de 28.02.2019;

8. Raport de Evaluare întocmit de evaluatorul autorizat [REDACTED] asupra imobilului din Băiculești nr. 5, sector 1;

9. Certificat de Urbanism nr. 338/2016, emis de Sectorul 1 al Municipiului București;

10. Circulara nr. 9275/CNI/05.06.2019, însoțită de Anexă cu privire la promovarea obiectivelor de inestetiții „Construire Baze Sportive Tip 1”.

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

- FAVORABIL proiectului 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. Băiculești nr. 5, 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	
CULEA ALEXANDRINA	Consilier juridic 1		Avizat	11.12.2019
DINA ADRIANA			Avizat	11.12.2019
Moja Beatrice Florentina	Întocmit,		Intocmit	

Nr. înreg. E / 15259 / ...16.12.2019

Raport de Specialitate

Întocmit ca urmare a solicitării K2-602/04.12.2019 - **Proiect 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. Băiculești nr. 5, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1**, prin care vă comunicăm reglementările urbanistice, aplicabile imobilului din Str. Băiculești nr.5:

Conform PUG - Municipiul București aprobat cu HCGMB nr.269/2000 și prelungit cu HCGMB nr.877/2018, imobilul este cuprins în zona V – zona spațiilor verzi subzona V3b – complexe și baze sportive.

Conform P.U.Z.- Inchidere Inel Median de circulație la zona nord-autostrada urbana tronson cuprins între lacul Morii și Sos. Colentina aprobat cu H.C.G.M.B. nr.294/28.11.2013, aviz de urbanism nr.27/12.09.2013 și modificat prin H.C.G.M.B. nr.292/27.11.2014, aviz de urbanism nr. 13/28.07.2014 și plan de reglementări anexă vizat spre neschimbare, imobilul este cuprins în teritoriu de referință **5 UTR 5_23 – spații verzi pentru agrement** conform PUG-MB.

Utilizări admise : construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate.

Utilizări interzise : orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

Construcțiile și amenajările amplasate în parcele ce sunt străbătute de zona de siguranță sau protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul C.N.C.F.R. și a Ministerului Transporturilor - conform art.20 din H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare.

Conform P.U.Z.- Inchidere Inel Median de circulație la zona nord - autostrada urbana tronson cuprins între lacul Morii și Sos. Colentina, pentru UTR 5_23 se prevăd următorii indicatori urbanistici: POT construcții, platforme, circulații maxim = 30% , CUT maxim = 0,35mp ADC/mp.teren, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+2 niveluri (10 metri).

Circulațiile și accesele vor fi conform studiilor de specialitate avizate conform legii; se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale. Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate. Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime. Împrejmuirea terenului se va realiza conform normelor specifice existente ; se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.

Amplasarea viitoarelor construcții față de aliniament se va realiza conform planșei de reglementări urbanistice – teritoriul de referință UTR 5_23.

Prin Legea nr.70/2013 privind aprobarea OUG nr. 114/2007, "Art. 71 din OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, se modifica și va avea următorul cuprins: Art. 71 (1) Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora. (2) Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută."

ARHITECT ȘEF,
 CIOBANU OPRESCU OLIVIA ANA



Întocmit,
 Iuliana Săvescu



