

HOTĂRÂRE

pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 293/23.09.2019 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Turda nr. 110, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1

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

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

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

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

Conform Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 293/23.09.2019 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Turda nr. 110, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1;

Luând seama de Raportul de evaluare VP 1907 – 50/05.07.2019;

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

Având în vedere adresa Primăriei Municipiului București nr. 16174/2019 înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 44953/2019 prin care a fost comunicat faptul că, actul prin care se constituie dreptul de administrare trebuie să cuprindă obligatoriu destinația bunului ce face obiectul dării în administrare, în conformitate cu art. 299 lit. b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând seama de Studiul de Oportunitate privind achiziționarea pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Turda nr. 110, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1;

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

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

HOTĂRĂȘTE:

Art. I. Articolul 1 al Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 293 din 23.09.2019 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Turda nr. 110, sector 1 și

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

„Art. I. Se solicită acordul Consiliului General al Municipiului București în vederea împuternicirii Consiliului Local al Sectorului 1, ca pentru și în numele Municipiului București, să se achiziționeze terenul în suprafață totală măsurată de 210 m² astfel cum rezultă din acte și 214 mp (213,57 mp rotunjit) conform măsurătorilor cadastrale, situat în București, Str. Turda nr. 110, Sector 1, și să se transmită în administrarea Consiliului Local Sector 1, prin Administrația Domeniului Public Sector 1, serviciu public de interes local aflat în subordinea acestuia, în scopul asigurării obiectivului de amenajare parcare de reședință.”

Art. II. Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 293/23.09.2019 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Turda nr. 110, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1, rămân nemodificate.


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

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

AVIZEAZA,

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

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

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

NR. 22323/16.12.2019

ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC SECTOR 1

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

REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind modificarea Hotărârii nr. 292/23.09.2019 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Aviator Popișteanu nr. 1A, sector 1, și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1

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

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

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

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

Prin adresa Primăriei Municipiului București nr. 16177/2019 înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 44951/2019 ne-a fost comunicat faptul că, actul prin care se constituie dreptul de administrare trebuie să cuprindă obligatoriu destinația bunului ce face obiectul dării în administrare.

Ținând cont de adresa mai sus menționată, membrii Comisiei de identificare și negociere în vederea achiziționării de la proprietari precum și de identificare a terenurilor libere de pe raza administrativ-



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

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

teritorială a Sectorului 1, în scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcaje subterane/supraterane, au hotărât în unanimitate că achiziționarea a terenului situat în București, Str. Turda nr. 110 este oportună în vederea amenajării acestuia ca loc de joacă pentru copii, fapt ce a fost consemnat în Procesul Verbal al ședinței din data de 31.10.2019.

1.3 Principiile de bază și finalitatea:

Principiile de baza sunt:

- a) **principiul legalității actelor** consacrat de art.80 din Legea 24/2000 privind normele de tehnica legislativa, în sensul ca actele autoritatilorv administratiei publice locale se adopta sau se emit pentru reglementarea unor activitati de interes local, în limitele stabilite prin constitutie si prin lege si numai în domeniile în care acestea au atributii legale ;
- b) **principiul subordonarii fata de actele de nivel superior**, consacrat de art.81 din Legea 24/2000 privind normele de tehnica legislativa, în sensul ca la elaborarea proiectelor de hotarari se va avea în vedere caracterul lor de acte subordonate legilor, hotararilor si ordonantelor Guvernului si altor acte de nivel superior ;
- c) **principiul satisfacerii interesului public** conscrat de art.10 din Ordonanta de Urgența a Guvernului nr.57/2019 privind codul administrativ, potrivit caruia autoritățile și instituțiile administrației publice, precum și personalul din cadrul acestora au obligația de a urmări satisfacerea interesului public înaintea celui individual sau de grup;
- d) **principiul adaptabilității**, conscrat de art.13 din Ordonanța de Urgența a Guvernului nr.57/2019 privind codul administrativ,potrivit caruia, autoritățile și instituțiile administrației publice au obligația de a satisface nevoile societății.

1.4 Efectele/consecințele în raport cu obiectul reglementării

Prin crearea de noi locurilor de joacă pentru copii se oferă o nouă modalitate de recreere și petrecere în mod sănătos a timpului liber, înlăturându-se astfel efectele negative ale

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

1.5 Etapele parcurse în pregătirea proiectului.

Constituirea *Comisiei de identificare și negociere în vederea achiziționării de la proprietari precum și de identificare a terenurilor libere de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 1, în scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcaje subterane/supraterane* în baza Hotărârii nr. 58/10.03.2017 a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București;



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>

Identificarea terenului și a situației juridice a acestuia, precum și elaborarea Raportului de Evaluare nr. VP 1906-46/11.06.2019.

Întunirea *Comisiei de identificare și negociere în vederea achiziționării de la proprietari precum și de identificare a terenurilor libere de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 1, în scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcaje subterane/supraterane* în vederea demarării negocierilor în scopul achiziționării de către Sectorul 1 al Municipiului București a imobilului – teren situat în str. Aviator Popișteanu nr. 1A, sector 1, București, în urma căreia a fost semnat Procesul-Verbal din data de 25.06.2019.

Analiza cadrului legal aplicabil proiectului de hotărâre;

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

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

1.7 Impactul economic, social, impactul asupra mediului

Impactul economic: - nu este cazul.

Impactul social:

- îmbunătățirea standardelor de confort ale cetățeanului în ceea ce privește modul de petrecere al timpului liber, înlăturarea stresului provocat de lipsa unui loc de parcare;
- încurajarea socializării;

Impactul asupra mediului:

- crearea unui mediu ambiant mai plăcut în cazul terenurilor destinate jocului și petrecerii timpului liber.

1.8 Impactul financiar asupra bugetului – proiectul presupune alocarea unei sume de 125.000 euro din bugetul local al sectorului 1.

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

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



PRIMARIA A FOST CERTIFICATĂ ISO 9001-2008
PRIVIND SISTEMUL DE MANAGEMENT AL
CALITĂȚII ÎN URMA AUDITULUI DE CERTIFICARE
DE CĂTRE ORGANISMUL ACCREDITAT PLINIRU
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>

1.11 Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea prezentului act administrativ– nu este cazul

1.12 Modul de realizare, măsurile de implementare, resursele necesare – se realizează procedura de achiziție la nivelul Administrația Domeniului Public Sector 1, utilizând resursele umane și materiale ale instituției.

1.13 Temeiul legal care stă la baza adoptării:

- Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Hotărârea de Guvern 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice;
- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 37/2019 privind aprobarea Organigramei, Statului de funcții și Regulamentului de organizare și funcționare ale Administrației Domeniului Public Sector 1.
- Contract de Vânzare-Cumpărare autentificat sub nr. 1119/30.04.2008;
- Rezoluția nr. 172849/19.11.2015 de admitere a radierii firmei UNION TOWER S.R.L.;
- Certificat de Radiere a firmei UNION TOWER S.R.L. din 20.11.2015
- Certificat Constatator nr. 442263/03.12.2015 eliberat de Oficiul Național al Registrului comerțului de pe lângă Tribunalul București;
- Certificat de Urbanism nr. 1286/118/P/9878/18.04.2008;
- Aviz de Urbanism nr. 2 CA 11/22.10.2008;
- Adresă Agenția Națională pentru Protecția Mediului nr. 86/03.03.2011
- Aviz Arhitect Șef nr. 4/18/06.03.2012
- Certificat de Urbanism nr. 1106/100/P/17976/08.07.2015;
- Încheiere Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 3236/21.01.2016;
- Certificat de Urbanism nr. 356/27/P/4367/10.03.2017;
- Extras de Carte Funciară nr. 24003/20.03.2018;
- Raportul de Evaluare nr. VP 1906-46/11.06.2019;
- Procesul Verbal al Ședinței al *Comisiei de identificare și negociere în vederea achiziționării de la proprietari precum și de identificare a terenurilor libere de pe raza administrativ-teritorială a*



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

Sectorului 1, în scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcaje subterane/supraterane din data de 25.06.2019;

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

Pentru considerentele mai sus expuse și în temeiul art.136 alin.(1) și alin.(2) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare, supun dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1, proiectul de hotărâre privind modificarea Hotărârii nr. 292/23.09.2019 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Av. Popișteanu nr. 1A, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1.


p.PRIMAR
ADMINISTRATOR PUBLIC,
PETRUȚA ULMEANU

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





MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTORUL 1

DIRECȚIA MANAGEMENT ECONOMIC

administrativ-teritorială a Sectorului 1, în scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcaje subterane/supraterane, au hotărât în unanimitate că achiziționarea a terenului situat în București, Str. Turda nr. 110 este oportună în vederea amenajării acestuia ca spațiu de parcare, fapt ce a fost consemnat în Procesul Verbal al ședinței din data de 31.10.2019.

Față de cele mai sus expuse, analizând documentele prezentate, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (3) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ am întocmit prezentul Raport de Specialitate prin care PROPUNEM spre dezbateră Consiliului Local al Sectorului 1 *Proiectul de Hotărâre pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 293/23.09.2019 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Turda nr. 110, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public 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 conducătorului ADP Sector 1, în calitate de ordonator terțiar de credite.

Direcția Management Economic,
Director Executiv,
MARIA-MAGDALENA EFTIMIE



Direcția Management Economic
Director Executiv Adjunct
MIHAELA-DANIELA BUCUR

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



Direcția Juridică, Legislație, Contencios Administrativ K2-624

Nr. M/269/17.12.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

privind proiectul de hotărâre pentru modificarea Hotărârii nr. 293/ 23.09.2019 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Turda nr. 110, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1

Prin prezentul proiect se supune spre aprobare modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 293/23.09.2019 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Turda nr. 110, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 293/23.09.2019 s-a solicitat acordul Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Turda nr. 110, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1.

În scopul amenajării de noi locuri de parcare s-au identificat potențiale locații pe raza administrativ teritorială a sectorului 1 București, printre care și cea din Str. Turda nr. 110 (fost 136), sector 1, București, în suprafață totală de 210 mp astfel cum rezultă din acte și 214 mp (213,57 mp rotunjit) conform măsurătorilor cadastrale, înscris în Cartea Funciară nr. 272395.

Prin adresa Primăriei Municipiului București nr. 16174/2019 înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 44953/2019 s-a comunicat faptul că, actul prin care se constituie dreptul de administrare trebuie să cuprindă obligatoriu destinația bunului ce face obiectul dării în administrare.

Ținând cont de adresa mai sus menționată, membrii Comisiei de identificare și negociere în vederea achiziționării de la proprietari precum și de identificare a terenurilor libere de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 1, în scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcaje subterane/supraterane, au hotărât în unanimitate că achiziționarea a terenului situat în București, Str. Turda nr. 110 este oportună în vederea amenajării acestuia ca spațiu de parcare, fapt ce a fost consemnat în Procesul Verbal al ședinței din data de 31.10.2019.

Pentru modificarea dispozițiilor Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 293/23.09.2019 în sensul propunerii noastre este necesară adoptarea prezentului proiect de hotărâre, prin care să se modifice primul articol al acesteia, astfel cum este prevăzut în proiectul de hotărâre.

Temeiul juridic aplicabil în speță:

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



- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 37/2019 privind aprobarea Organigramei, Statului de funcții și Regulamentului de organizare și funcționare ale Administrației Domeniului Public Sector 1.
- Raport de Expertiză Tehnică Judiciară nr. 4656/15.05.2008 – Dosar nr. 12509/299/2007;
- Proces-Verbal din data de 29.08.2013 Dosar de executare nr. 1597/2012;
- Dispoziția Primarului General al Municipiului București nr. 18757/20.03.2015;
- Extrasul de Carte Funciară de Informare nr. 108553/06.12.2017 și anexe;
- Încheiere Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București nr. 108553/23.01.2018
- Extrasul de Carte Funciară de Informare nr. 39414/07.05.2018;
- Certificat de Atestare Fiscală nr. 677008/10.05.2018;
- Extras site Primăria Municipiului București - Dosare administrative constituite în baza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 din data de 20.06.2018
- Certificat de Urbanism nr. 1063/57/T/19853 din 10.07.2018;
- Adresa Primăria Municipiului București nr. 16520/1642507/14.08.2018;
- Certificat de Moștenitor nr. 67/29.08.2018
- Certificat de atestare fiscală nr. 861848/01.10.2018;
- Încheiere Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București nr. 76390/31.08.2018;
- Adresă Primăria Municipiului București nr. 1642506/13246/1656146/16663/25.09.2018;
- Raportul de Evaluare nr. VP 1907– 50/05.07.2019;
- Procesul Verbal al Ședinței al Comisiei de identificare și negociere în vederea achiziționării de la proprietari precum și de identificare a terenurilor libere de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 1, în scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcaje subterane/supraterane din data de 11.07.2019.
- Procesul Verbal al Ședinței al Comisiei de identificare și negociere în vederea achiziționării de la proprietari precum și de identificare a terenurilor libere de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 1, în scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcaje subterane/supraterane din data de 31.10.2019.



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 1
www.primariasector1.ro

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

În temeiul dispozițiilor art. 5 lit. cc), art. 96 alin. (1) - (3), art. 139 alin. (1) și alin. (3), art. 166 alin. (4) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

- **FAVORABIL proiectul de hotărâre pentru modificarea Hotărârii nr. 293/23.09.2019 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Turda nr. 110, 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;**

DIRECTOR,
ANA MIHAELA IACOB
JURIDICĂ, LEGISLAȚIE,
CONTENCIOS ADMINISTRATIV

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



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 1
www.primariasector1.ro

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

K2-624

Nr. N 813 / 14.12.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

pentru proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea Hotărârii nr. 293/23.09.2019 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Turda nr. 110, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1

Luând în considerare Referatul de aprobare și Proiectul de hotărâre pentru proiectul de hotărâre privind modificarea Hotărârii nr. 293/23.09.2019 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Turda nr. 110, 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. K2-624/ 18.11.2019, în baza competențelor deținute am întocmit prezentul Raport de Specialitate, după cum urmează:

Prin adresa Primăriei Municipiului București nr. 16174/2019, înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 44953/2019, ne-a fost comunicat faptul că actul prin care se constituie dreptul de administrare trebuie să cuprindă obligatoriu destinația bunului ce face obiectul dării în administrare.

Ținând cont de adresa mai sus menționată, membrii Comisiei de identificare și negociere în vederea achiziționării de la proprietari precum și de identificare a terenurilor libere de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 1, în scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcaje subterane/supraterane, au hotărât în unanimitate faptul că, achiziționarea terenului situat în București, Str. Turda nr. 110, este oportună în vederea amenajării acestuia ca parcare de reședință, astfel cum a fost consemnat și în procesul verbal din data de 11.07.2019.



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 1
www.primariasector1.ro

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

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

Totodată, în susținerea celor de mai sus și ca urmare a celor semnalate în adresa Primăriei Municipiului București, mai sus amintită, **anexăm prezentului Raport de specialitate Studiul de Oportunitate** înscușit de Comisia constituită în baza Hotărârii nr. 58/10.03.2017 a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București, cu modificările și completările ulterioare, cu privire la achiziționarea terenului situat în București, Str. Turda nr. 110, Sector 1 și stabilirea modului în care acesta va fi utilizat.

Pe de altă parte, prin adresa nr. 19028/19027/19026/19029 din 06.12.2019 Primăria Municipiului București ne-a transmis faptul că, în baza prevederilor art. 240, alin. (2) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, se impune ca Hotărârea nr. 293/23.09.2019 a Consiliului Local al Sectorului 1 să fie completată și modificată în sensul însușirii studiilor de oportunitate, precum și în sensul precizării destinației terenurilor.

Astfel, având în vedere cele mai sus menționate, consideram necesară modificarea Hotărârii nr. 293/ 23.09.2019, după cum urmează:

“Art.I. Hotărârea nr. 293/ 23.09.2019 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Turda nr. 110, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1, se modifică astfel:

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

“Art. 1 – Se solicită acordul Consiliului General al Municipiului București în vederea împuternicirii Consiliului Local al Sectorului 1, ca pentru și în numele Municipiului București să achiziționeze terenul în suprafață totală măsurată de 210 mp, situat în București, Str. Turda nr. 110, și să se transmită în administrarea Consiliului local Sector 1, prin Administrația Domeniului Public Sector 1, serviu public de interes local, aflat în subordinea acestuia, în scopul amenajării acestuia ca parcare de reședință.”



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 1
www.primariasector1.ro

DIRECȚIA CADASTRU, FOND FUNCİAR,
PATRIMONIU ȘI REGISTRU AGRICOL

Celelalte prevederi ale Hotărârii nr. 293/23.09.2019 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Turda nr. 110, Sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1, rămân nemodificate.

Având în vedere cele mai sus menționate, analizând toate documentele prezentate, în conformitate cu prevederile art. 136, alin (3), lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Direcția Cadastru, Fond Funciar, Patrimoniu și Registru Agricol **PROPUNE** spre dezbateră Consiliului Local al Sectorului 1 **Proiectul de Hotărâre pentru modificarea și completarea Hotărârii nr. 293/ 23.09.2019 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Turda nr. 110, Sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1.**

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

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

- adresa Primăriei Municipiului București nr. 16174/2019 înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 44953/2019;

- Hotărârea nr. 293/23.09.2019 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Miercani nr. 109,



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 1
www.primariasector1.ro

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

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

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

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

- **Studiul de Oportunitate** însușit de Comisia constituită în baza Hotărârii nr. 58/10.03.2017 a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București, cu modificările și completările ulterioare, cu privire la achiziționarea terenului situat în București, Str. Turda nr. 110, Sector 1.

Director executiv,
Mădălina - Veronika Haidemak

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

RAPORT DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUĂRII:

TEREN

Adresa: Strada Turda nr. 110 (fost 136), sector 1, Bucuresti

Beneficiar: PRIMARIA SECTORULUI 1, BUCURESTI

INTOCMIT

Ing. [REDACTED]

EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR

semnatura si stampila



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

BUCURESTI
05.07.2019



CERTIFICARE

Evaluatorul acestei lucrari certifica urmatoarele:

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

Semnatura si stampila evaluatorului



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

DECLARATIE DE CONFORMITATE

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

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

Data: 05.07.2019

Ing. [REDACTED]
Expert Evaluator
Membru Titular ANEVAR



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



SINTEZA EVALUARII

PROPRIETATE IMOBILIARA – TEREN

Tipul proprietății:	TEREN: Intravilan Curti Constructii cu suprafata totala St = 210mp din acte si St = 214mp (213.57mp rotunjit) din masuratori cadastrale, proprietatea CONRAD CORNELLY, KONRAD JEAN, KONRAD CAROL, KONRAD CLAUDIU (mostenitor dupa KONRAD FRIEDERICH) – cota 1/1 – identificat cu nr. cad. 272395 si CF nr. 272395, sector 1, Bucuresti
Localizare:	Strada Turda nr. 110 (fost 136), sector 1, Bucuresti
Scopul evaluării:	Stabilirea valorii proprietatii in vederea cumpararii
Dreptul evaluat:	Întregul drept de proprietate
Evaluator:	S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L.
Beneficiarul raportului:	PRIMARIA SECTOR 1, BUCURESTI
Solicitantul raportului:	PRIMARIA SECTOR 1, BUCURESTI
Data evaluării:	05.07.2019
Data inspecției:	27.06.2019
Data raportului:	05.07.2019
Curs valutar de referință:	Valabil la data evaluării: 05.07.2019 1 EURO = 4.7245 lei
Situația proprietății valabila la data raportarii evaluării:	Teren liber – utilizat partial ca parcare in utilizarea blocurilor de locuinte din proximitate – cu amenajare platforma betonata si partial spatiu verde
Conditii limitative:	➤ Nu sunt
Ipotezele avute în vedere la evaluare sunt prezentate explicit în cadrul capitolului 2 al raportului.	
La elaborarea raportului au fost respectate standardele, normele și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor – ANEVAR, din România.	
Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul destinatarului.	
Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.	

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

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

Valoarea este valabila la data raportarii evaluării, 05.07.2019

Valoarea finala este:

VALOAREA PROPRIETATII OBTINUTA PRIN PIATA	echivalent	199.374 LEI 42.200 EURO
curs Euro = 4.7245 lei/Euro din 05.07.2019		
Valoarea nu contine TVA și obligații față de mediu		

Data: 05.07.2019

Ing. [REDACTED]
Expert Evaluator
Membru Titular ANEVAR

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



CAPITOLUL I – Introducere

1.1. Executantul si Beneficiarul lucrării:

a. Executantul lucrării:

S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L. – Membru Corporativ al Asociației Naționale Profesionale a Evaluatorilor din Romania – ANEVAR, prin ing. [REDACTAT]
membru titular al ANEVAR, cu legitimația nr. 13979/2007 valabila 2019, având calitatea de **expert evaluator**, profesie recunoscuta ca fiind de **utilitate publica**.

Membru Corporativ ANEVAR

Aut. Nr. 0642

Asigurare ALLIANZ TIRIAC nr. 25137 - 17.01.2019

Înregistrare Registrul Comerțului sub nr. J23/3919/2017

Cod înregistrare fiscală: 38006981

Cod IBAN: RO65 INGB 0000 9999 0705 5618

Mobil: 0728.772.642

b. Beneficiarul lucrării:

PRIMARIA SECTOR 1, BUCURESTI

Adresa: Bd. Banu Manta nr. 9

CUI: 12293095

Raport de evaluare nr. VP 1907-50 / 05.07.2019

1.2. Obiectul supus evaluării și scopul lucrării:

✚ **TEREN:** Intravilan Curti Constructii cu suprafata totala St = 210mp din acte si St = 214mp (213.57mp rotunjit) din masuratori cadastrale, proprietatea [REDACTAT]
[REDACTAT] (mostenitor dupa [REDACTAT]) -
cota 1/1 – identificat cu nr. cad. 272395 si CF nr. 272395, sector 1, Bucuresti

1.3. Termenii de referinta ai evaluării

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

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

1.4. Data evaluării

DATA ESTIMĂRII VALORII: 05.07.2019

Cursul de referință al BNR la data estimării valorii: **1 euro = 4,7245 lei;**

Data inspecției imobilului: 27.06.2019

Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data raportarii evaluarii, 05.07.2019, prezentata in raport.

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

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

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

Inspectia proprietății a fost realizată de către expert evaluator ing. [REDACTAT]

[REDACTAT] Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată.

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate si nu au fost inspectate si expertizate partile ascunse ale terenului, eventualele conducte sau retele de utilitati din subteran ce pot afecta valoarea proprietatii.

1.5. Valoarea propusă

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

1.6. Declararea conformității evaluării cu SEV

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

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

VALOAREA PROPRIETATII TEREN	echivalent	199.374 LEI 42.200 EURO
Valorile au fost obtinute prin PIATA		
curs Euro = 4,7245 lei/Euro din 05.07.2019		
Valoarea nu contine TVA și obligații față de mediu		

1.7. Baza de evaluare

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

Conform Standardelor ANEVAR – 2018:

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

Procedura de evaluare

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

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

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

1.8. Situația juridică a proprietății

↓ ACTE JURIDICE

- Certificat de mostenitor nr.67 / 29.08.2018 – UNNP – BIN [REDACTED]
- Cerere (completare cerere 15679/19.04.2018) către Primar Sector 1 – rascumpărare teren pentru folosința spațiu verde, parcare
- Adresa PMB – Direcția Juridică nr. 16520/1642507/14.08.2018
- Adresa PMB – Direcția Patrimoniu nr. 1642506//13246/1656146/16663/25.09.2018
- Dispoziție Primarului General al Mun. București nr. 18757/20.03.2015
- Carte Funciara : 272395, sector 1, București
- Încheiere nr. 76390/30.08.2018
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 39414/07.05.2018 pentru CF nr. 272395
- Încheiere nr. 108553/06.12.2017
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 06.12.2017/07.05.2018 pentru CF 272395
- Nr. Cadastral 272395
- Documentație cadastrală: Plan de Amplasament și Delimitare a Imobilului (sc. 1:200 și 1:500)
- Plan încadrare în zonă (sc. 1:500; sc. 1:2000)
- Plan cadastral (sc. 1:500)
- Certificat de Urbanism nr. 1063/53/T/19853/10.07.2018
- Raport de Expertiză Tehnică Extrajudiciară – Dosar nr. 12509/299/2007
- *Certificat de Atestare Fiscală pentru persoane fizice privind Impozite și Taxe Locale ... nr. 861848/01.10.2018*
- *Certificat de Atestare Fiscală pentru persoane fizice privind Impozite și Taxe Locale ... nr. 677008/10.05.2018*

Nota: Toate aceste informații au fost considerate credibile și corecte, neverificând autenticitatea actelor juridice puse la dispoziție, evaluatorul nefiind calificat în acest domeniu.

1.9. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

CAPITOLUL II - Premisele evaluării

2.1. Ipoteze și Ipoteze speciale

2.1.1 Ipoteze

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

- Se presupune că titlul de proprietate este valabil, evaluatorul neasumându-și vreo responsabilitate privind descrierea situației juridice a proprietății;
- Evaluatorul a solicitat documentele *care au stat la baza evaluării dreptului de proprietate asupra terenului*: Acte de proprietate, Certificat de Urbanism, Expertiza Tehnica (în măsura în care acestea aduc informații necesare elaborării raportului), Memoriu Tehnic, Documentație Cadastrală, Încheiere de Intabulare și Extrase de Carte Funciara pentru Informare care au fost puse la dispoziție în măsura specificată anterior paragraf 1.8.
- Se presupune că toate avizele, certificatul de urbanism, avize și autorizația de construire precum și alte documente solicitate autorităților sau administrației locale sau naționale, de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
 - Se presupune o stăpânire responsabilă, o administrare competentă a proprietății și un management adecvat;
 - Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;
 - Documentațiile tehnice utilizate în elaborarea prezentei lucrări sunt considerate corecte; planurile și materialul grafic cuprinse în acest raport sunt incluse pentru a permite beneficiarului să-și contureze o imagine referitoare la proprietate;
 - Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății ce ar avea ca efect o valoare semnificativ diferită; autorul raportului nu își asumă nici o responsabilitate pentru astfel de situații sau pentru obținerea studiilor tehnice necesare, valoarea estimată bazându-se pe ipoteza că nu există astfel de materiale care ar afecta valoarea proprietății;
 - Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător;
 - Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
 - *Evaluarea este făcută în ipoteza dreptului de proprietate deplin.*
 - Valoarea estimată reprezintă prețul estimat de tranzacționare a activului, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a face vreo ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte ca efect al tranzacționării.
 - *Valorile obținute pot fi considerate valabile la data raportării evaluării, adică 05.07.2019, și raman valabile atata timp cat toate caracteristicile tehnice, economice, financiare si juridice, valabile la data elaborării raportului, se vor pastra.*

2.1.2 Ipoteze speciale

- *Terenul a fost evaluat luând în considerare aspectul practic prin care: dimensiunea, poziționarea, tipul terenului, caracteristicile geofizice și juridice ale sale precum și utilizările posibile ale acestuia (cf. Certificatului de Urbanism 1063/53/T/19853/10.07.2018) constituie premisele unei valori de piață care poate avea limitări efective.*
- *Amplasamentul terenului impune limitări efective prin Certificatul de Urbanism REGIMUL ECONOMIC: Conform PUG-Municipiul București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000 cu valabilitate prelungită prin HCGMB nr. 224/15.12.2015 amplasamentul se încadrează în uz zona V1a – parcuri, grădini, scuaruri și fasii plantate publice.*

UTILIZĂRI ADMISE:

V1a - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

- spații plantate;
 - circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă;
 - mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
 - construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentație publică și comerț;
 - adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
 - parcaje.
- *Actual, terenul Curti-Constructii, este utilizat partial ca parcare - amenajat ca platforma betonata - in folosinta blocului din proximitate si partial spatiu verde.*
 - REGIMUL TEHNIC: prin Legea 70/2013 privind aprobarea OUG nr. 114/2007, art.71 din OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului se modifică astfel:
 - (1): Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca sp.verzi și/sau prevăzute ca atare în doc. de Urbanism, reducerea suprafețelor sau stramutarea lor este interzisă indiferent de regimul juridic al acestora.
 - (2): Actele administrației sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută.

Drepturile de proprietate evaluate:

St cc = 214mp (213.57mp rotunjit) din măsuratori cadastrale

Conform declarației proprietarului și din actele puse la dispoziție, *dreptul de proprietate asupra imobilului este deplin cu luarea în considerare a limitărilor menționate anterior.*

Toate aceste informații au fost considerate credibile și corecte, neverificând autenticitatea actelor juridice deținute.

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

CAPITOLUL III - Prezentarea datelor

3.1 Identificarea proprietății

TEREN: Intravilan Curti Constructii cu suprafata totala St = 210mp din acte si St = 214mp (213.57mp rotunjit) din masuratori cadastrale, identificat cu nr. cad. 272395 si CF nr. 272395, sector 1, Bucuresti

PROPRIETATEA – [REDACTED],
[REDACTED] (mostenitor dupa [REDACTED]) – cota 1/1 – proprietate privata

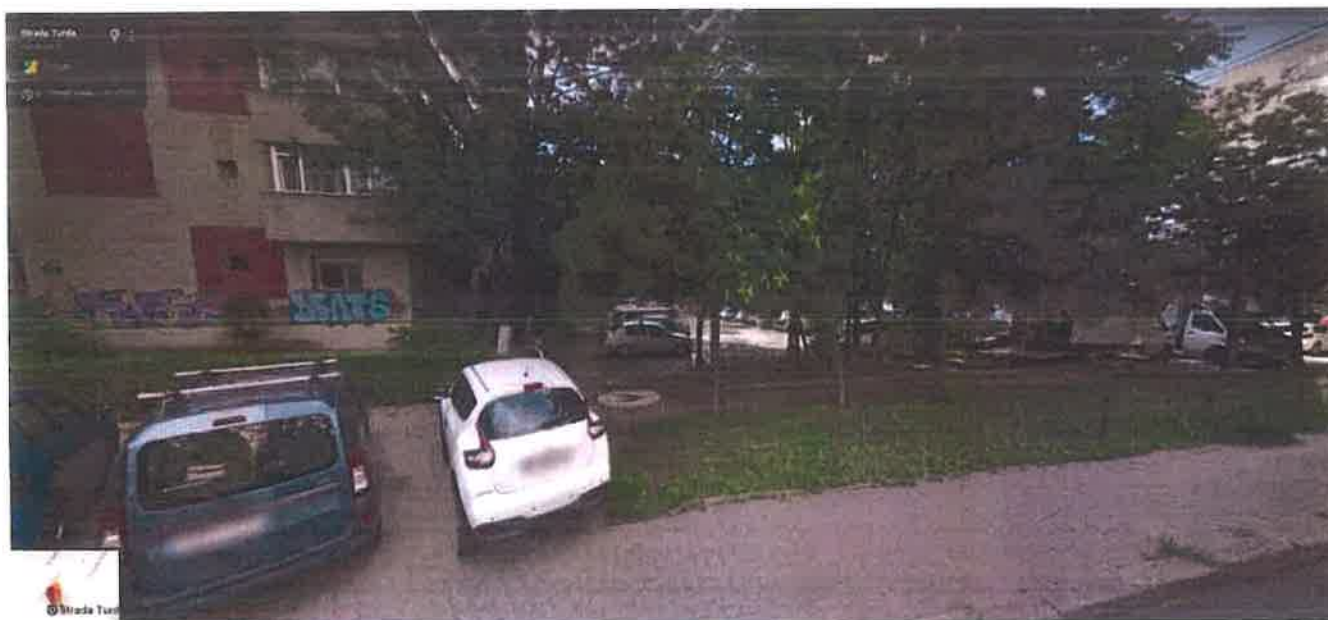
DATE SPECIFICE : Zona de amplasare a proprietatii evaluate este strada Turda, cartierul Grivita, zona periferica Nord, la cca 400m bvd. Ion Mihalache, la cca 2,1km de Piata Victoriei si la cca 5,4km de Piata Unirii. Face legatura dintre Podul Grant si bvd Ion Mihalache.

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

3.2 HARTI







3.3 POZE



3.1. Analiza pietei imobiliare specifice

LOCALIZARE și ISTORIC: Sectorul 1, BUCUREȘTI



Drapel

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



climă
sunt:



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

Căi de acces

Sectorul 1 acoperă suprafața de nord a capitalei, prelungindu-se până la județul Ilfov, spre localitățile Otopeni, Snagov, Mogoșoaia, Buftea și Chitila. Sectorul 1 are o suprafață de 67,5 km² cu un număr de aproximativ 250.000 de locuitori, și include cartierele Aviatorilor, Aviației, Băneasa, Bucureștii Noi, Dămăroaia, Domenii, Dorobanți, Gara de Nord, Grivița, Victoriei, Pajura, Pipera, Primăverii și Chitila.

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

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

Istorie

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

STUDIU PIATA IMOBILIARA

Băneasa (cartier)

De la Wikipedia, enciclopedia liberă

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

Băneasa pe harta Bucureștiului



Băneasa este un cartier din partea de nord a orașului [București, România](#), în apropierea lacului cu același nume (0,45 km²).

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

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

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

În acest cartier se află câteva obiective importante:

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

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

Descrierea zonei 1 MAI:

Cartierul 1 Mai, alături de Bucureștii Noi, este cel mai mare cartier de case și vile din sectorul 1 al capitalei. Cele mai importante artere care practic traversează întreg cartierul sunt Calea Grivitei și bulevardul Ion Mihalache, strazi flancate de o mare varietate de case, vile și blocuri de locuințe. Dacă ne imaginăm un traseu, plecând din punctul în care se intersectează cele două mari bulevarde și ne îndreptăm către Piața Victoriei, vom descoperi mici cartiere omogene dar foarte diferite unele de celelalte atât din punct de vedere arhitectural, al anilor de construcție, al tipurilor de case, vile și apartamente.

Iată câteva exemple:

- rezidențial vechi:

Piața Chibrit: blocuri de locuințe construite în marea lor majoritate în perioada anilor 1960 - 1970. Apartamentele sunt semidecomandate, au suprafețe destul de reduse;

Domenii: cartier cochet și din ce în ce mai exclusivist, o reală alternativă la Cotroceni, abundă în case și vile construite încă din perioada interbelică, vile noi și elegante, mici și cochete blocuri de apartamente construite după anul 2000.

Turda - Piața 1 Mai: blocuri cu apartamente construite în anii 80, considerate în continuare ca fiind o bună investiție de către cumpărători. Preturile variază, culminând cu apartamentele cele mai scumpe dar și cele mai căutate de cumpărători din zona bulevardelor Banu Manta și Nicolae Titulescu.

- rezidential nou:

Aceasta zona rezidentiala a atras atentia, mai ales in ultimii ani si dezvoltatorilor, fie independenti fie companii de mari dimensiuni cu portofolii mari. Datorita planului urbanistic al zonei bine reglementat, marea majoritate a dezvoltarilor rezidentiale se incadreaza in peisajul acestui cartier, blocurile ridicate fiind mai degraba asemanatoare vilelor de dimensiuni mari cu mai multe apartamente. In general constructiile au niveluri de maxim 4 etaje si cel mult doua scari. Dupa 2009 dezvoltatorii au inteles ca cerintele clientilor sunt extrem de importante, asadar putem spune acum ca aceste imobile sunt tailor made adica se incadreaza in tendintele pietei: suprafete decente, compartimentari inteligente, predominanta este caramida si nu rigipsul, finisaje peste medie si preturi competitive, comparabile cu cele din piata veche, daca ne raportam la pret/mp.

Facilitatile zonei:

In zona regasim toate facilitatile necesare, de la magazine, piata, banci pana la muzee, parcuri sau institutii ale statului. In cartierul 1 Mai se afla Facultatea de Agronomie, Facultatea Romano-Americana, Maternitatea Filantropia, spitalul CFR 2, spitalul Elias si spitalul clinic Sf. Maria. Mijloace de transport: autobuze (300,...vezi tot numărul, 620), tramvaie (20, 24, 45, 41), metrou Pta Victoriei. In ce priveste magazine si pieti, pe Bd Ion Mihalache exista 2 magazine Mega Image, Piata Ion Mihalache, farmacii (Sensiblu, Alissa, Centrofarm), magazine alimentare si non alimentare (Altex, Germanos) imbracaminte (Mini Prix, Kiltech, LJR), sedii banci (Unicredit Tiriac Bank, BRD - Groupe Societe Generale, Credit Europe Bank, ING, Banca Romaneasca, Alpha Bank). Posta Romana se afla chiar vis a vis de Pta Ion Mihalache. Parcul Kiselef este amplasat de-o parte si de alta a Soselei Kiseleff in triunghiul descris de bulevardul Ion Mihalache, bulevardul Aviatorilor si strada Ion Mincu. Ca locatii de agrement, putem mentiona si Muzeul Taranului Roman, Parcul Herastrau (la 20 min mers pe jos), restaurantul Don Taco. Scolii si gradinite: Sc. 11 Heliade Radulescu(zona Kiseleff - Muzeul Taranului Roman), - Liceul Teoretic Nicolae Iorga: (zona Piata Domenii, magazin Dioda, B-dul Ion Mihalache nr. 126) , Sc. 17 Pia Bratianu: (zona 1 Mai-Miciurin, in spatele Mega Image) , Sc. 171 Petre Ispirescu" (zona Turda - pod Grant, parc Regina Maria), Sc. 3 Nicolae Titulescu: (zona primarie sector 1, Mega Image), gradinita 42, 52, 97, 117.

3.2. Definirea pietei si subpietei. Piata specifica

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.

Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si *tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile*, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pieti mai mici, specializate, numite subpieti, in urma unui proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

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

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

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

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

3.3. Oferta competitiva

Medie in ultima perioada

Subzona strazii Turda, este preponderent construita cu imobile rezidentiale colective tip bloc care bordeaza strada dar si imobile tip vila cu regim de inaltime max P+2E. Preturile cele mai frecvente la vanzare pentru terenuri sunt cuprinse intre 600 – 900 euro/mp teren in functie de amplasare, accesibilitate, dimensiune, categorie, utilitati complexe si microzona.

3.4. Cererea solvabila

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

Ritmul de tranzactionare este în continuare redus.

3.5. Echilibrul pietei

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

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

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

CAPITOLUL IV - Analiza datelor și concluziile

4.1. Analiza celei mai bune utilizări

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

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

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

a. cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

b. cea mai bună utilizare a terenului construit

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

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

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

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

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

In opinia evaluatorului, tinand cont de caracteristicile proprietatilor supuse evaluarii, avand in vedere vecinatatile proprietatii si recomandările urbanistice zonale, indeplineste toate criteriile enuntate.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI - extras**V - ZONA SPAȚIILOR VERZI****V1 - Spații verzi publice cu acces nelimitat :****V1a - Parcuri, grădini și scuaruri publice orașenești și fâșii plantate publice;****SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE****V1a - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :**

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă;
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

Regulamentele de urbanism stabilesc dimensiunile minime pe care o parcelă trebuie să le aibă, precum și elemente legate de geometria sa:

- Suprafața minimă este de 150 m²
- Deschiderea (lățimea) este corelată cu modul de ocupare al terenului.

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

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

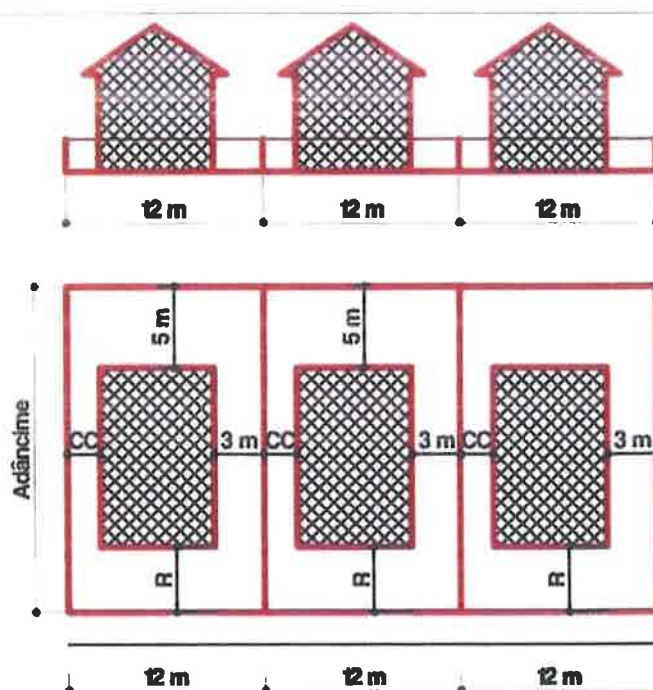
Amplasarea casei pe teren în regim izolat

- Suprafața minimă a terenului este de 150 m²
- Deschiderea (lățimea) minimă a terenului este de 12 m.
- Retragerile față de vecinii din stânga și dreapta și față de limitele de proprietate față-spate trebuie să fie:
 - Minim 3 metri pe o parte,
 - Conform Codului Civil pe cealaltă parte, adică 2 metri dacă există ferestre sau 60 de cm dacă nu sunt ferestre. În vechiul Cod Civil, cele două distanțe erau de 1,90, respectiv 90 de cm.
 - Față de fundul de lot, minim 5 metri.
 - Față de aliniament (linia de demarcație dintre teren și stradă), casa se amplasează fie aliniată cu vecinii aflați stânga-dreapta, fie chiar la limita de proprietate, fie conform unei retrageri anume stabilită prin Regulamentul Local de Urbanism.

- Suprafața minimă a terenului este de 150 m²
- Deschiderea (lățimea) minimă a terenului este de 10 metri.

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

- Minim 3 metri pe o parte
 - Alipire la calcan, pe partea cu un calcan existent
 - Față de fundul de lot, minim 5 metri.
 - Față de aliniament (linia de demarcație dintre teren și stradă), casa se amplasează de obicei aliniată cu clădirea cuplată, fie conform unei retrageri anume stabilită prin Regulamentul Local de Urbanism.
- Alipirea la calcan nu poate depăși o adâncime de 15 m.

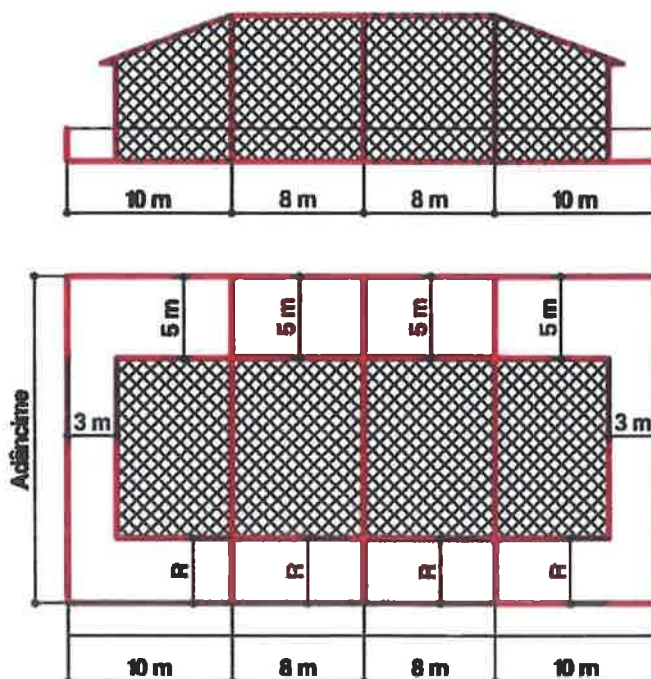


Atenție!

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

Amplasarea casei pe teren în regim înșiruit

- Suprafața minimă a terenului este de 150 m²
- Deschiderea (lățimea) minimă a terenului este de 8 m.
- Retragerile față de vecinii din stânga și dreapta trebuie să fie:
- Alipire la calcan, pe părțile cu un calcan existent
- Față de fundul de lot, minim 5 metri.
- Față de aliniament (linia de demarcație dintre teren și stradă), casa se amplasează de obicei aliniată cu clădirile cu care se cuplează, fie conform unei retrageri anume stabilită prin Regulamentul Local de Urbanism.

**CONCLUZIE:**

Având în vedere cele expuse anterior în considerarea încadrării amplasamentului în **subzona V1a** împreună cu **limitările utilizărilor admise** conform **REGIMULUI ECONOMIC** precum și cele permise conform **REGIMULUI TEHNIC**; prin Legea 70/2013 privind aprobarea OUG nr. 114/2007, prin modificarea **art.71** din OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului:

- **(1): Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca sp.verzi și/sau prevăzute ca atare în doc. de Urbanism, reducerea suprafețelor sau stramutarea lor este interzisă indiferent de regimul juridic al acestora.**
- **(2): Actele administrațive sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută.**

precum și a suprafeței terenului la limita construibilă (împreună cu toate condițiile urbanistice în ceea ce privește retragerile față de limitele proprietății, nivelul de însoțire, echiparea cu utilități precum și indicatorii POI și CUI), se consideră ca terenul poate avea ca **utilizări posibile**, respectiv **Cea Mai Buna Utilizare**, cele conexe zonei M2 respectiv spații de circulație, spații verzi, parcuri, spații de joacă pentru copii.

4.2. Procedura de evaluare

(Etape parcurse, surse de informatii utilizate)

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

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

Etape parcurse:

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

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

4.3. Abordarea prin piata

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

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

Evaluarea terenului

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

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

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

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

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

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

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

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

Au fost selectate și analizate următoarele proprietăți comparabile:

Proprietate de evaluat

Teren intravilan St = 214 mp

Zona: periferică Nord, cart Grivita - Str. Turda - la 400m bvd I.Mihalache - la 2,1km Piața Victoriei și la 5,4km Piața Unirii

Forma: regulată

Utilități: c.el, canalizare, apă, gaze - din rețele municipale - în apropiere (max 50m)

Acces: acces modernizat, drum asfaltat

Comparabila A

Pu = 629 euro/mp

Teren intravilan St = 310 mp

Zona: cart Grivita - zona Turda - str. Mănăstira Neamț - la cca 150m parcul Regina Maria

Utilități: toate

Acces: o deschidere, drum asfaltat

Comparabila B

Pu = 817.2 euro/mp

Teren intravilan St = 290 mp

Zona: cart Grivita - zona 1 Mai-Turda - la intersecția str. Turda cu bd. I.Mihalache - planul II

Forma: regulată

Utilități: toate

Acces: 2 deschideri, drum asfaltat

Comparabila C

Pu = 780 euro/mp

Teren intravilan St = 295 mp

Zona: cart Grivita - zona Domenii - vis-a-vis de liceul N.Iorga - în apropiere de str. Turda

Forma: regulată

Utilități: toate

Acces: o deschidere, drum asfaltat

Comparabila D

Pu = 878 euro/mp

Teren intravilan St = 205 mp

Zona: cart Grivita - zona Domenii - str. Panait Istrati - în apropiere de str. Turda

Forma: regulată

Utilități: toate

Acces: două deschideri, drum asfaltat

Vecinatati:

La Nord: teren reconstituit conform TP pe o latură de 20.11m

La Sud: teren reconstituit conform TP pe o latură de 19.99m

La Est: teren reconstituit conform TP pe o latură de 10.39m

La Vest: strada Turda pe o latură de 10.92m

Concluzii

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

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

197 euro/mp echivalent 931 lei/mp

La data evaluării valoarea terenului este:

VALOAREA PROPRIETATII	199.374 LEI
echivalent	42.200 EURO
Valorile au fost obtinute prin PIATA	
curs Euro = 4,7245 lei/Euro din 05.07.2019	
Valoarea nu contine TVA și obligații față de mediu	

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

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

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

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

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

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

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

Concluzii:

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

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

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

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

4.4. Valoarea finala

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

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

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

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

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

VALOAREA PROPRIETATII TEREN	199.374 LEI echivalent 42.200 EURO
Valorile au fost obtinute prin PIATA	
curs Euro – 4,7245 lei/Euro din 05.07.2019	
Valoarea nu contine TVA și obligații față de mediu	

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

Gradul de subiectivism implicat variaza inevitabil de la caz la caz, la fel si gradul de certitudine, sau probabilitatea, ca opinia evaluatorului asupra *valorii* sa coincida exact cu pretul care ar fi obtinut intr-o tranzactie efectuata la data evaluarii.

Asigurarea intelegerii de catre utilizator si a increderii in evaluari necesita transparenta in abordarea evaluarii si explicatii adecvate pentru toti factorii care au un efect semnificativ asupra evaluarii.

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

4.5. Argumente privind valoarea propusă

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

4.6. Sursele de informatii

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

5. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii:

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

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

Data: 05.07.2019

Ing. [REDACTED]
Expert Evaluator
Membru Titular ANEVAR

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



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

Comparabila A - Teren

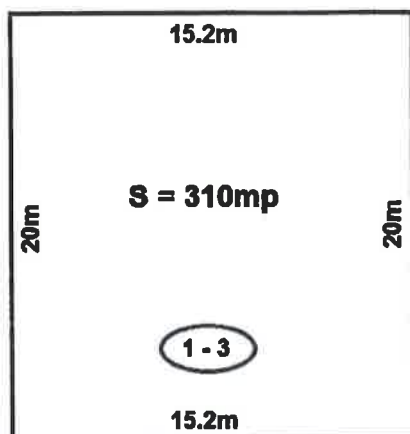
Turda, la 150mp de parcul Regina Maria, teren 310mp, d=15.2m

Bucuresti, Sector 1, zona Turda - Vezi hartă

Actualizat in 05.03.2019

195.000 EUR

310 mp | f.s. 15.2 m | intravilan | constructii



strada Manastirea Neamt

- Tip teren: constructii
- Clasificare teren: intravilan
- Construcție pe teren: Nu

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului
X9GH0300J, de pe Imobiliare.ro
Astăzi

Detalii

Turda, la 150mp de parcul Regina Maria, pe jos 2 minute fata de statiile ratb calea Grivitei sau Turda, 9 minute fata de statia de metrou Grivita, str. Manastirea Neamt 1-3, strada infundata, foarte linistita, vanzare teren, suprafata 310mp, deschidere 15.2m, cadastru si intabulare, certificat de urbanism : S+P+2, POT 45%, CUT 1.3, pret 195.000eur

Caracteristici

- Suprafață teren: 310 mp
- Front stradal: 15.2 m
- Nr. fronturi: 1
- P.O.T.: 45%
- C.U.T.: 1.57
- Regim înălțime: 12 m
- Sursă coef. urbanistici: P.U.G.

Specificații

Localizare și împrejurimi



BRIZA LAND SRL PRO

0730.007.000

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/turda/teren-constructii-de-vanzare-X9GH0300J?lista=140755324>

S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L.

Mobil: 0728.772.642 / e-mail: officeeval@gmail.com

CUI: 38006981
Reg.Com: J23/3919/2017

Comparabila B - Teren



1 Mai-Turda, Teren Excelent Pentru Imobil Boutique, Pozitie Linistita

Bucuresti, judet Bucuresti, Sectorul 1 Adaugat La 07:13, 25 iunie 2019, Numar anunt: 173640039

[Actualizeaza anuntul](#)

Oferit de Agentie Suprafata utila 290 m²

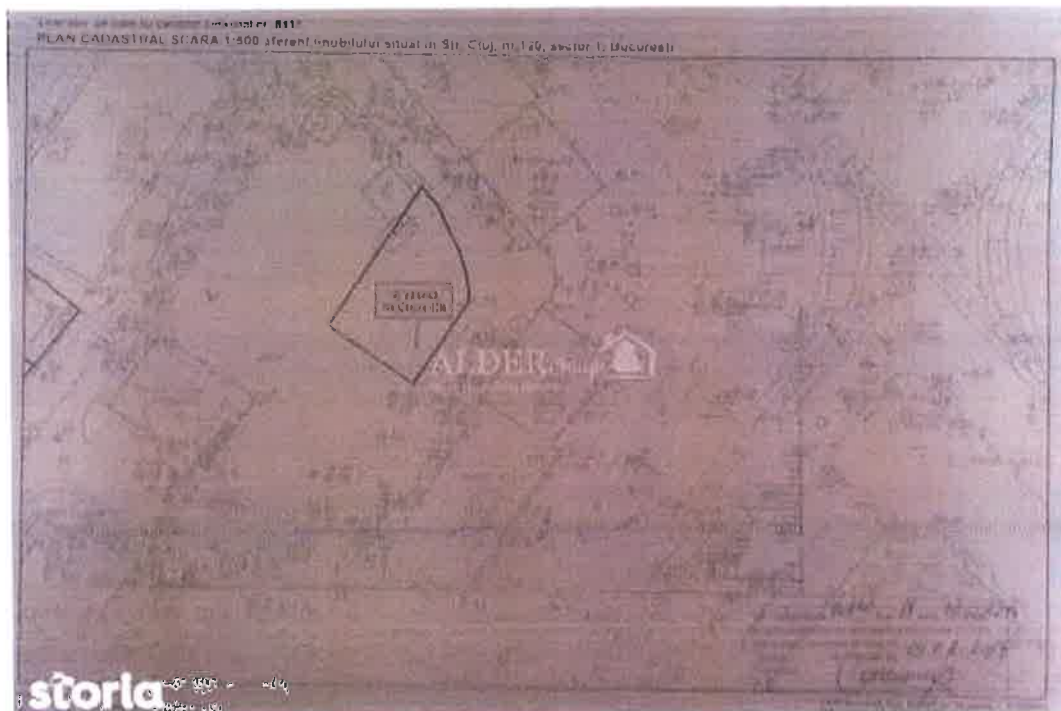
Terenul este situat in plan secundar fata de intersectia Bd. Ion Mihalache si str. Turda, un nod de circulatie de unde accesul este foarte facil atat catre centru, dar si catre nordul si vestul orasului.

Suprafata terenului este de 290 mp. cu dubla deschidere, de 20m si respectiv 15m, fiind situat pe colt, iar indicatorii urbanistici ce reies din certificatul de urbanism existent sunt POT de 45% si CUT de 1,3.

Pozitionat in planul doi fata de strazile principale, ferit de zgomot, terenul reprezinta o buna oportunitate de investitie pentru construirea unei cladiri rezidentiale S+P+2+3R(M) sau pentru sediul unei companii, o clinica etc.

Cu un proiect bine gandit si potrivit pentru acest loc, cumpararea acestui teren devine o investitie sigura!

Anuntul 1 Mai-Turda, Teren Excelent Pentru Imobil Boutique, Pozitie Linistita este adaugat de pe Storia.ro.



Vizualizari: 550

237 000 €

- [Contact prin Storia.ro](#)
- 0770 458 904

<https://www.olx.ro/oferta/1-mai-turda-teren-excelent-pentru-imobil-boutique-pozitie-linistita-IDbKzHN.html#ce47ccb890>

Comparabila C – Teren

Teren 295mp zona Piata Domenii

Bucuresti, Sector 1, zona Domenii - Vezi hartă

Actualizat in 20.06.2019

230.000 EUR

Comision: Standard

295 mp | f.s. 10.68 m | intravilan | constructii

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X3AI1300D, de pe Imobiliare.ro

Astazi



Detalii

Coldwell Banker Banu Manta va propune spre achiziție un teren de excepție, situat în zona Piata Domenii, vis-a-vis de Liceul Nicolae Iorga, mai aproape de Ion Mihalache.

Terenul are o suprafață de 295mp. cu deschidere la strada de 11ml, fiind de forma dreptunghiulară.

Pe teren sunt toate utilitățile și o construcție cu amprentă de 105mp și planșee de beton.

Din punct de vedere urbanistic, terenul se încadrează în zona L1a cu următorii parametri ai zonei:

- procent de ocupare a terenului POT=45%
- coeficient de utilizare a terenului= 1,3
- regim de înălțime RH 10metri pentru P+1+M

Terenul este ideal pentru construcție rezidențială sau cu apartamente de lux, zona este liniștită.

Pentru detalii suplimentare, vă rog să mă contactați.

Caracteristici

- Suprafață teren: 295 mp
- Front stradal: 10.68 m
- Nr. fronturi: 1
- Tip teren: construcții
- Clasificare teren: intravilan
- Construcție pe teren: Nu

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

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

Vicii

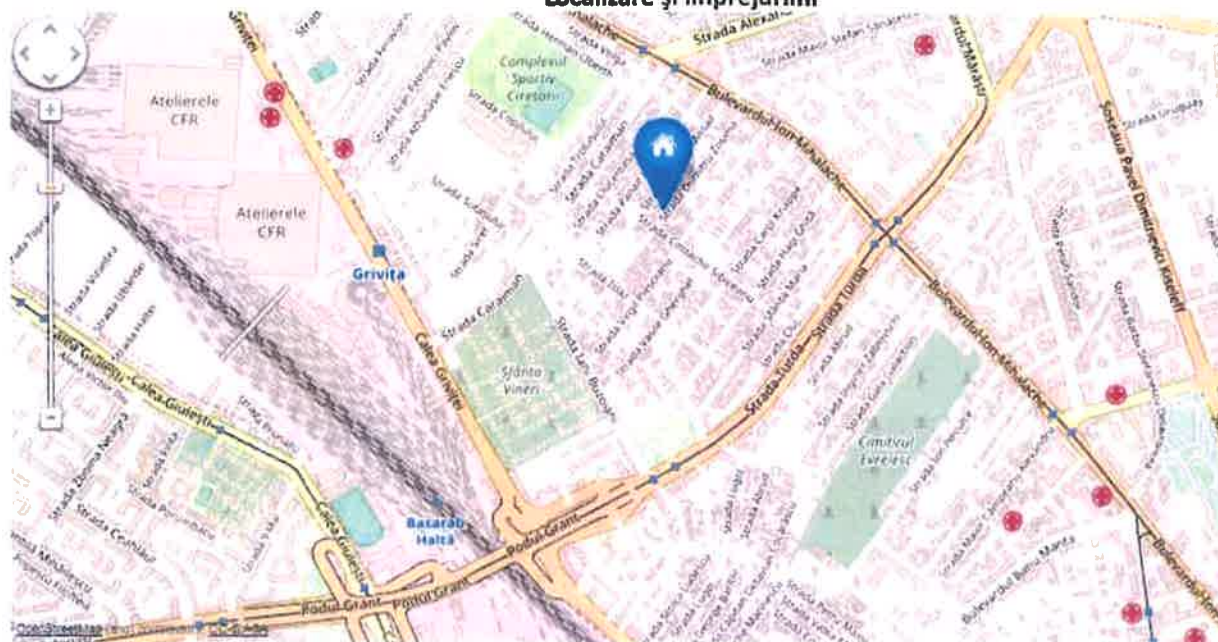
Fără vicii.

Alte detalii

Acte, avize

POT: 45%, CUT: 1.30, Regim înălțime: P+1+M

Localizare și împrejurimi



Detalii de contact

Coldwell Banker Banu Manta PRO

0730.177.333

0730.177.222

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/domenii/teren-constructii-de-vanzare-X3AI1300D?lista=140756236>

Comparabila D - Teren

Teren 205 mp Domenii

Bucuresti, Sector 1, zona Domenii - Vezi hartă

Actualizat in 01.07.2019

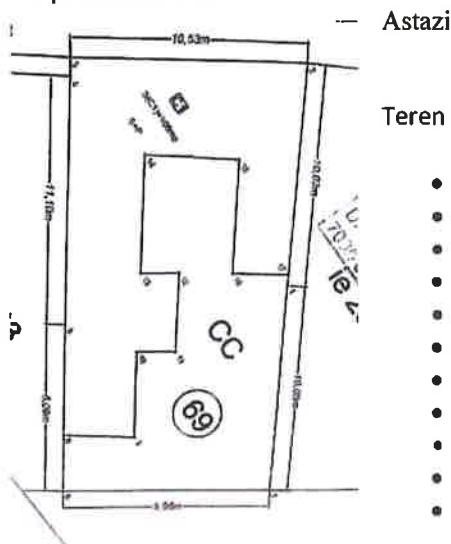
180.000 EUR

878 EUR/ mp

Comision: 2.5

205 mp | f.s. 10 m | intravilan | constructii

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului XAVF03009, de pe Imobiliare.ro



— Astazi

Detalii

Teren 205 mp, d10 ml, cu constructie 108 mp S+P. Constructia este din anul 1926.

Caracteristici

- Suprafață teren: 205 mp
- Front stradal: 10 m
- Nr. fronturi: 1
- P.O.T.: 60%
- C.U.T.: 1.5
- Regim înălțime: 14 m
- Sursă coef. urbanistici: P.U.G.
- Tip teren: constructii
- Clasificare teren: intravilan
- Construcție pe teren: Da
- Suprafață construită: 106 mp

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

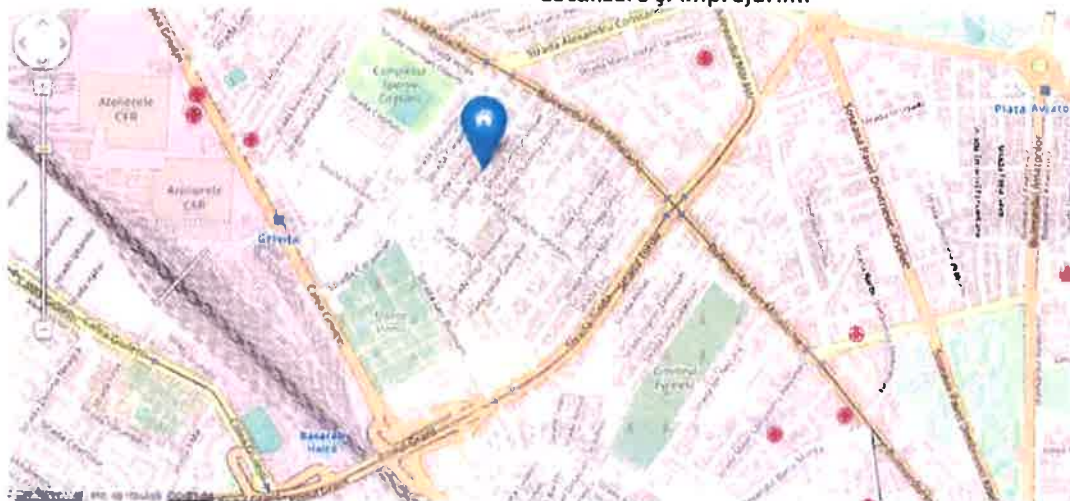
Alte detalii zonă

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

Vecinătăți

Domenii, Casin, Triumf, Grivita

Localizare și împrejurimi



Detalii de contact

0735.250.755

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/domenii/teren-constructii-de-vanzare-XAVF03009?lista=140756236>

Anexa A

TEREN - ABORDAREA PRIN PIATA -

		05.07.2019		1 euro = 4,7245 lei	
TERENURI	Proprietatea de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Elemente de comparatie					
Pret (€)/mp		629,0	817,2	780	878,0
Tip tranzactie		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Pret ajustat		566,13	735,52	701,69	790,24
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		566,13	735,52	701,69	790,24
Conditii finantare	la piata	la piata	la piata	la piata	la piata
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		566,13	735,52	701,69	790,24
Conditii de plata	Iulie 2019	Mar 2019	Iunie 2019	Iunie 2019	Iulie 2019
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		566,13	735,52	701,69	790,24
Localizare	cart Grivita - Str. Turda - la cca 400m bvd I Mihalache - la cca 2,1km Piata Victoriei si la cca 5,4km Piata Unirii	cart Grivita - zona Turda - str. Manastira Neamt - la cca 150m parcul Regina Maria	cart Grivita - zona 1 Mai - Turda - la intersectia str. Turda cu bd I. Mihalache - planul II	cart Grivita - zona Domenii - vis-a-vis de liceul N. Iorga - in apropiere de str. Turda	cart Grivita - zona Domenii - str. Panait Istrati - in apropiere de str. Turda
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		566,13	735,52	701,69	790,24
Suprafata totala teren (mp)	214,00	310,00	290,00	295,00	205,00
Ajustare (%)		-4,51%	-3,57%	-3,31%	-0,40%
Ajustare (euro)		-25,53	-16,20	-23,73	-8,16
Pret ajustat		540,60	709,26	674,96	793,40
Caracteristici fizice			20 x 15		
- front stradal (m)	10,92	15,2	15	10,68	10
- factor de forma	1,79	1,34	1,29	2,59	2,05
Ajustare (%)		-2,9%	-1,9%	7,9%	2,9%
Ajustare (euro)		-15,98	-20,90	53,43	20,76
Pret ajustat		524,67	688,36	728,40	813,67
- forma	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		524,67	688,36	728,40	813,67
- amplasament	utilizabil integral	utilizabil integral	utilizabil integral	utilizabil integral	utilizabil integral
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		524,67	688,36	728,40	813,67
- morfologie teren	suprafata plana	suprafata plana	suprafata plana	suprafata plana	suprafata plana
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		524,67	688,36	728,40	813,67
- utilitati	c.el, canalizare, apa, gaze - din retele municipale - in apropiere (max 50m)	c.el, canalizare, apa, gaze - din retele municipale	c.el, canalizare, apa, gaze - din retele municipale	c.el, canalizare, apa, gaze - din retele municipale	c.el, canalizare, apa, gaze - din retele municipale
Ajustare (%)		-6,15%	-5,01%	-4,65%	-6,00%
Ajustare (euro)		-32,26	-34,48	-33,90	-48,78
Pret ajustat		492,41	653,88	694,50	764,89
- drum acces	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfalt	asfalt
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		492,41	653,88	694,50	764,89
- teren amenajat	fara imprejmuire	cu imprejmuire, fara amenajari	cu imprejmuire, fara amenajari	cu imprejmuire, fara amenajari	cu imprejmuire, fara amenajari
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		492,41	653,88	694,50	764,89



Regim urbanistic - Regimul Economic	subzona V1a: Teren cu funcțiuni avute în vedere în Utilizări Admise și limitările Impuse respectiv: spații verzi, sport, circulații, parcaje	max P+2E	max P+2E	max P+2E	max P+2E
Ajustare		-60,0%	-60,0%	-60,0%	-60,0%
Ajustare (euro)		-295,45	-392,33	-416,70	-458,93
Pret ajustat		196,96	261,55	277,80	305,96
Regim urbanistic - Regimul Tehnic Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în doc. de Urbanism, reducerea suprafețelor sau stramutarea lor este interzisă indiferent de regimul juridic al acestora. (2): Actele administrației sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea alinelor (1) sunt lovite de nulitate absolută	Teren cu funcțiuni: parcuri, grădini, scuaruri și fașii plantate publice. Utilizare actuală: teren construit, amenajat parțial spații verzi și parțial parcaj (admis)	Teren construibil	Teren construibil	Teren construibil	Teren construibil
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		196,96	261,55	277,80	305,96
Deschidere la drum de acces	1	1	2	1	1
Ajustare (%)		0,0%	-5,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	-13,08	0,00	0,00
Pret ajustat		196,96	248,47	277,80	305,96
Cea mai bună utilizare	conform zonei V1a: amenajări aferente locuințelor: cai de circulație, spații plantate, parcare	conform zonei L1a: max P+2E - rezidențial și conexe	conform zonei L1a: max P+2E - rezidențial și conexe	conform zonei L1a: max P+2E - rezidențial și conexe	conform zonei L1a: max P+2E - rezidențial și conexe
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		196,96	248,47	277,80	305,96
Risc afectare naturală	neafectat	neafectat	neafectat	neafectat	neafectat
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		196,96	248,47	277,80	305,96
Condiții de deșeu teren	liber - fără clădiri	liber	liber	construcție demolabilă - planșee b.a. Acid = 105mp	construcție demolabilă - Acid = 105mp
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	12,91%	10,33%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	35,59	31,61
Pret ajustat		196,96	248,47	313,39	337,56
Ajustare totală brută (valori absolute)		369,16	487,04	566,36	562,7%
Ajustare totală brută procentuală (valori absolute)		65,21%	65,22%	80,71%	71,21%
Nr. Ajustări		4	5	5	5
Valoare propusă (euro)/mp	197,0	197,0	248,47	313,39	337,56
Curs referință euro/leu	4,7245				
Valoare propusă lei (ron)/mp	931				
Valoare propusă (euro) rotunjită	42.200				
Valoare propusă (lei)	199.374				
Se alege comparabilă cu cele mai reduse valori de ajustare totală brută și ajustare totală brută procentuală precum și cel mai mic număr de ajustări (cel mai ridicat grad de similitudine cu proprietatea subiect)					

Comparabilă 1:	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucurești/turda/teren-construcții-de-vanzare-XGHI0300J?lista=140755024
Comparabilă 2:	https://www.otx.ro/oferta/1-mai-turda-teren-excelent-pentru-imbil-boutique-pozitie-linistita-100K2HN.html#sc=47c6b890
Comparabilă 3:	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucurești/domenii/teren-construcții-de-vanzare-XSAH1300D?lista=140756236
Comparabilă 4:	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucurești/domenii/teren-construcții-de-vanzare-XAVF03009?lista=140750236



Ajustări:

- **Diminuarea pretului de oferta cu -10% aplicate comparabilelor A, B, C și D nu este element de comparație și o transformare a valorii de ofertare în pret de vânzare [prin apropierea marjei de negociere la data evaluării, având ca bază atitudinea participanților pe piață, vânzatori și cumpărători, în funcție de calitatea proprietății negociate]**
 - **Terenurile din zonă se vor negocia întotdeauna datorită preturilor unitare crescute dar năd nu se fac negocieri prea abrupte datorită rarității terenurilor libere din zonă analizată.**

Negocierea reprezintă procesul prin care două sau mai multe părți între care există interdependență dar și divergențe optează în mod voluntar pentru conlucrare în vederea ajungerii la un acord reciproc avantajos.

Negocierea nu ține seama de dorința de a negocia a potențialului vânzător și de atitudinea participanților pe piață.

Ca urmare un pret de oferta ajustat se apropie de potențiala cerere a pieței.

Aceste ajustări vin să susțină comportamentul cumpărătorului și al vânzătorului în cadrul unei tranzacții ipotetice.

Vânzătorul nu va obține prețul pe care îl dorește, iar cumpărătorul nu va obține prețul pe care și l-a propus astfel că din intențiile antagonice ale părților rezultă prețul negociat.

Suprafața totală teren (mp) : Ajustările aplicate comparabilelor A, B, C și D au fost calculate pentru diferențele față de proprietatea evaluată fiind ajustate considerând câte 10% pentru fiecare dublă de suprafață. Datorită dimensiunilor reduse a terenului (aproape de limita terenului constructibil) au fost considerate superioare terenurile comparabile cu suprafețe mai mari

Factorul de formă : Ajustările aplicate comparabilelor A, B, C și D au fost calculate pentru diferențele dintre Ffa și Ffb al fiecărei comparabile și Ffa al proprietății evaluate aplicând câte 1% pentru fiecare 0,1 diferență. A fost considerat raportul optim al laturilor terenului la 1,5

Utilități : Ajustarea pentru utilități a fost aplicată cantitativ respectiv: 10.000 euro raportată la suprafața de teren a fiecărei comparabile, având în vedere distanțele implicate până la rețelele de utilități (cca 50m) și costurile de bransare efectivă (avize, proiecte, săpături, materiale și refacere teren)

Certificat de Urbanism - Regimul Economic: Ajustările cu -60% aplicate comparabilelor A, B, C și D au fost aplicate considerând utilizarea maxim productivă în virtutea căreia Utilizarea Admisă (permisa legal și maxim productivă) devine un factor important

Certificat de Urbanism - Regimul Tehnic: prin L.70/2013 privind aprobarea OUG nr. 114/2007, art.71 din OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului se modifică astfel: Art.71(1): Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în doc. de Urbanism, reducerea suprafețelor sau schimbarea lor este interzisă indiferent de regimul juridic al acestora. (2): Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea alin.(1) sunt lovite de nulitate absolută.

Ajustările cu -60% au fost aplicate comparabilelor A, B, C și D având în vedere inclusiv Regimul Tehnic și reglementările Legale cărora se supune proprietatea și enunțate prin Certificatul de Urbanism. Astfel nu au fost aplicate alte ajustări separate pentru acest capitol din CU

Deschidere la drum de acces: A fost aplicată ajustare de -5% comparabilei B pentru deschiderea dublă fiind mai bine apreciat atunci când utilizarea acestuia necesită acces facil

Condiții degajare teren : Au fost aplicate ajustări comparabilelor C și D pentru existența pe teren a construcțiilor demolabile considerând costurile de autorizare demolare, demolare efectivă, debarasare deseuri și reformatare teren

Celelalte criterii nu au fost ajustate



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

Întrunita în data de 11.07. 2019

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

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

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

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

Prețul solicitat de acesta a fost de **650 euro/mp**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Comisia a înaintat o ofertă la nivelul de 40.000 euro.

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



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

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

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

Membrii:

1. Consilier local Cristian-Marian Neagu
2. Consilier local Ilinca Macarie
3. Consilier local Adrian Suvac
4. Directorul Executiv al Direcției Juridice și Resurse Umane
a A.D.P. - Anca Gagu
5. Directorul executiv al Direcției Cadastru, Patrimoniu și Evidență Electorală Mădălina
Veronica Haidemak

Semnătura

absent

absent

Invitat

_____ în calitate de proprietar al terenului situat în București, Băncasa, nr. 7A, sector 1, București

_____, în calitate de coproprietari ai terenului situat în str. Turda nr. 110, sector 1, București, prin Av. _____



STUDIU DE OPORTUNITATE

**privind achiziționarea pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în
București, Str. Turda nr. 110, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea
Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1**

Preambul

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

În considerarea celor mai sus menționate a fost adoptată Hotărârea nr. 293/23.09.2019 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Turda nr. 110, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1.

Raportat la Hotărârea anterior menționată, prin adresa nr. 16174/2019 înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 44953/2019, Primăria Municipiului București ne-a fost comunicat faptul că, actul prin care se constituie dreptul de administrare trebuie să cuprindă obligatoriu destinația bunului ce face obiectul dării în administrare, rezultată în urma efectuării unor studii.

Scopul elaborării studiului de oportunitate

Prezentare generală

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

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

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

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

Astfel că, la Sectorul 1 al Municipiului București a fost înregistrată adresa cu nr. 15679/2018 prin intermediul căreia, proprietarul imobilului situat în str. Turda nr. 110, Sector 1, București, își manifestă disponibilitatea de a vinde acest imobil Sectorului 1 al Municipiului București, cu mențiunea că, imobilul respectiv, la data prezentei, este amenajat ca parcaj și utilizat ca parcare de reședință administrată de Administrația Domeniului Public Sector 1.



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

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

Scopul

- Achiziționarea terenului situat în București, Str. Turda nr. 110 în vederea păstrării locurilor de parcare de reședință amenajate pe suprafața acestui imobil.
- Asigurarea siguranței deținătorilor de autovehicule prin crearea de locuri de parcare și fluidizarea traficului prin eliberarea arterelor de circulație blocate de autoturismele staționate.

Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil

Elemente juridice

➤ Destinația și categoria din care face parte:

Teren intravilan în suprafață de 210 mp situat în Sectorul 1 al Municipiului București, având categoria de folosință “curți construcții”.

➤ Forma de proprietate:

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

➤ Actele în baza cărora este deținut:

- Dispoziția nr. 18757/20.03.2015 a Primarului General al Municipiului București prin care se dispune restituirea în natură a terenului în suprafață de 210 mp, situat în **str. Turda nr. 110 (fost nr. 136), Sector 1, București**, sector 1, București;

- Adresa Primăriei Municipiului București nr. 1642506/13246/1656146/16663/ 25.09.2018 prin care este transmisă situația juridică a imobilului situat în **str. Turda nr. 110 (fost nr. 136), Sector 1, București**.

- Certificatul de moștenitor nr. 67/29.08.2018 eliberat ca supliment la Certificatul de moștenitor nr. 24/09.03.2016 în cadrul căruia este evidențiat faptul că masa succesorală



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

cuprinde și cotă parte de $\frac{1}{4}$ din dreptul de proprietate asupra terenului intravilan în suprafață de 210 mp situate la adresa mai sus menționată;

- Certificatul de atestare fiscală pentru persoane fizice privind impozitele și taxele locale și alte venituri datorate bugetului local, emis de Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale Sector 1;

- Extrasul de Carte Funciară Pentru Informare aferent imobilului situat în **str. Turda nr. 110 Sector 1, București**, având numărul cadastral și înscris în Cartea Funciară nr. 272395;

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

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

Elemente tehnice

Imobilul este situat în intravilanul Sectorului 1 al Municipiului București, în **str. Turda nr. 110 Sector 1, București**, și este înscris în Cartea Funciară nr. 272395;

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

➤ **Elemente economice**

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

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

- Conservarea locurilor de parcare existente, amenajate pe suprafața imobilului în cauză;
- Ameliorarea stresului provocat de lipsa parcarilor de reședință;
- Colectarea la bugetul local a sumelor rezultate din încasările provenite din plata chiriilor anuale percepute pentru utilizarea acestor locuri de parcare;



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

- în urma negocierilor purtate și consemnate în Procesul – Verbal al Comisiei din data de 11.07.2019, s-a convenit faptul că, suma la care Sectorul 1 al Municipiului București va achiziționa imobilul situat str. Turda nr. 110, Sector 1, București este de 41.000 Euro, plus taxele notariale aferente încheierii tranzacției.

Date referitoare la procedura de cumpărare

În considerarea prevederilor Hotărârii nr.124/2008 a Consiliului General al Municipiului București privind aprobarea strategiei de parcare pe teritoriul municipiului București, cu modificările și completările ulterioare, parcajele de reședință sunt administrate de Administrațiile Domeniului Public ale Sectoarelor Municipiului București, astfel încât Directotul General al Administrației Domeniului Public Sector 1 va întreprinde toate demersurile necesare în vederea finalizării procedurii de achiziționare.

Membrii:

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

Anca Gagu

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

Semnătura