

**HOTĂRÂRE**

**pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 291/23.09.2019 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, 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. 291/23.09.2019 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, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1;

Luând seama de Raportul de evaluare VP 1905 – 44/30.05.2019;

Ținând cont de Procesul – verbal din 25.06.2019 al Ședinței Comisiei de identificare și negociere, întrunită în vederea achiziționării de la proprietari precum și de indentificarea a terenurilor libere de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 1, în scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcaje subterane/supraterane.

Având în vedere adresa Primăriei Municipiului București nr. 16176/2019 înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 44957/2019 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. Miercani nr. 109, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1;

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

**CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1**

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. I.** Articolul 1 al Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 291 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. Miercani nr. 109, sector 1 și

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

*„Art. 1. Se solicită acordul Consiliului General al Municipiului București în vederea împuternicirii Consiliului Local al Sectorului 1, ca pentru și în numele Municipiului București, să se achiziționeze terenul în suprafață totală măsurată de 360 m<sup>2</sup> astfel cum rezultă din acte și 375,74 m<sup>2</sup> conform măsurărilor cadastrale, situat în București, Str. Miercani nr. 109, 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 loc de joacă.”*

**Art. II.** Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 291/23.09.2019 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, 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



MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
SECTORUL 1

PRIMAR

NR. 22326/16.12.2019

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. 291/23.09.2019 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, 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. Miercani nr. 109, în suprafață totală 360mp astfel cum rezultă din acte și 375,74mp conform măsurătorilor cadastrale, înscris în Cartea Funciară nr. 214325 (nr. cf vechi - 53827).

**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. 16176/2019 înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 44957/2019 ne- a comunicat faptul că, actul prin care se constituie dreptul de administrare trebuie să cuprindă obligatoriu destinația bunului ce face obiectul dării în administrare.

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



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

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



MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
SECTORUL 1

PRIMAR

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. Miercani nr. 109 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 locuri 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 sedentarismului și mediului virtual.

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

### 1.5 Etapele parcurse în pregătirea proiectului.

Întrunirea *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*



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 "AEROS"

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



MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
SECTORUL 1

PRIMAR

scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcaje subterane/supraterane în vederea stabilirii destinației imobilului - teren situat în Str. Miercani nr. 109, sector 1, București, ce urmează a fi achiziționat de către Consiliul Local al Sectorului 1, pentru și în numele Municipiului București

Analiza cadrului legal aplicabil proiectului de hotărâre;

Elaborarea proiectului de hotărâre privind modificarea Hotărârii nr. 291/ 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, 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 și 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 115.000 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

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



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

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





## PRIMAR

**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 autentificat sub nr. 2423/18.11.2014
- Extras de Carte Funciară nr. 97315/06.06.2017;
- Certificat Atestare Fiscală nr. 849675/21.09.2018;
- Extras de Carte Funciară nr. 83187/21.09.2018;
- Certificat de Urbanism nr. 1030/1630696/04.07.2018;
- Certificat de Urbanism nr. 1031/1630696/04.07.2018;
- Raportul de Evaluare nr. VP 1905 – 44/30.05.2019;
- Procesul Verbal al Ședinței al Comisiei de identificare și negociere în vederea achiziționării de la proprietari precum și de identificare a terenurilor libere de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 1, în scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcaje subterane/supraterane din data de 25.06.2019;
- 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;
- Studiul de Oportunitate privind achiziționarea pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Miercani nr. 109, 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,**



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

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







MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
**SECTORUL 1**

**PRIMAR**

supun dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1, proiectul de hotărâre privind modificarea Hotărârii nr. 291/23.09.2019 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, 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
Raluca Drăgușin	Director Economic Adjunct		avizat	16.12.2019
Anca-Maria Gagu	Director Resurse Umane-Juridic		avizat	16.12.2019
Lavinia-Maria Manolescu	Consilier Juridic		întocmit	16.12.2019



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

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



NR. G/ 5061/17.12.2019

**RAPORT DE SPECIALITATE**

***la Proiectul de Hotărâre pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 291/23.09.2019 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, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1, înregistrat sub nr. K2-626/09.12.2019***

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

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

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

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

Conform Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 291/23.09.2019 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, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1;

Luând seama de Raportul de evaluare VP 1905 – 44/30.05.2019;

Ținând cont de Procesul – verbal din 25.06.2019 al Ședinței Comisiei de identificare și negociere, întrunită în vederea achiziționării de la proprietari precum și de indentificarea a terenurilor libere de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 1, în scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcaje subterane/supraterane.

Având în vedere adresa Primăriei Municipiului București nr. 16176/2019 înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 44957/2019 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. Miercani nr. 109, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1;

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





# MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTORUL 1

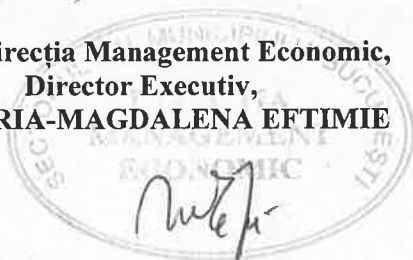
## DIRECȚIA MANAGEMENT ECONOMIC

Prin adresa Primăriei Municipiului București nr. 16176/2019 înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 44957/2019 ne- a comunicat faptul că, actul prin care se constituie dreptul de administrare trebuie să cuprindă obligatoriu destinația bunului ce face obiectul dării în administrare.

Ținând cont de adresa mai sus menționată, membrii Comisiei de identificare și negociere în vederea achiziționării de la proprietari precum și de identificare a terenurilor libere de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 1, în scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcaje subterane/supraterane, au hotărât în unanimitate că achiziționarea a terenului situat în București, Str. Miercani nr. 109 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.

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 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, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1, răspunderea privind încadrarea în creditele bugetare aprobate revine în exclusivitate conducătorului ADP Sector 1, în calitate de ordonator terțiar de credite.**

Direcția Management Economic,  
Director Executiv,  
MARIA-MAGDALENA EFTIMIE



Direcția Management Economic  
Director Executiv Adjunct  
MIHAELA-DANIELA BUCUR

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



Direcția Juridică, Legislație, Contencios Administrativ

Nr. M/ 268 / 17 12 2019

### RAPORT DE SPECIALITATE

*privind proiectul de hotărâre pentru modificarea Hotărârii nr. 291/23.09.2019 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, 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. 291/23.09.2019 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, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 291/23.09.2019 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. Miercani nr. 109, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1.

În scopul amenajării de noi locuri de joacă s-au identificat potențiale locații pe raza administrativ teritorială a sectorului 1 București, printre care și cea din Str. Miercani nr. 109, în suprafață totală 360 mp astfel cum rezultă din acte și 375,74 mp conform măsurătorilor cadastrale, înscris în Cartea Funciară nr. 214325 (nr. cf vechi - 53827).

Prin adresa Primăriei Municipiului București nr. 16176/2019 înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 44957/2019 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. Miercani nr. 109 este oportună în vederea amenajării acestuia ca loc de joacă pentru copii, fapt ce a fost consemnat în Procesul Verbal al ședinței din data de 31.10.2019.

Pentru modificarea dispozițiilor Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 291/23.09.2019 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 nr. 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;



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

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

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 37/2019 privind aprobarea Organigramei, Statului de funcții și Regulamentului de organizare și funcționare ale Administrației Domeniului Public Sector 1.
- Contract de Vânzare autenticat sub nr. 2423/18.11.2014

- Extras de Carte Funciară nr. 97315/06.06.2017;
- Certificat Atestare Fiscală nr. 849675/21.09.2018;
- Extras de Carte Funciară nr. 83187/21.09.2018;
- Certificat de Urbanism nr. 1030/1630696/04.07.2018;
- Certificat de Urbanism nr. 1031/1630696/04.07.2018;
- Raportul de Evaluare nr. VP 1905 – 44/30.05.2019;

- Procesul Verbal al Ședinței al Comisiei de identificare și negociere în vederea achiziționării de la proprietari precum și de identificare a terenurilor libere de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 1, în scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcaje subterane/supraterane din data de 25.06.2019.

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

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

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

- **FAVORABIL proiectul de hotărâre pentru modificarea Hotărârii nr. 291/23.09.2019 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, 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;**

**DIRECȚIA JURIDICĂ, LEGISLAȚIE, CONTENCIOS ADMINISTRATIV**  
**DIRECTOR,**  
**ANA MIHAELA IACOB**

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**

Nr. N 815 / 12.12.2019

## RAPORT DE SPECIALITATE

**pentru proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea Hotărârii nr. 291/ 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, 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. 291/23.09.2019 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, 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. K2-626/16.12.2019, în baza competențelor deținute am întocmit prezentul Raport de Specialitate, după cum urmează:

Prin adresa Primăriei Municipiului București nr. 16176/2019, înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 44957/2019, 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. Miercani nr. 109, este oportună în vederea**





**amenajării acestuia ca loc de joacă pentru copii**, astfel cum a fost consemnat și în procesul verbal din data de 25.06.2019.

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

Totodată, în susținerea celor de mai sus și ca urmare a celor semnalate în adresa Primăriei Municipiului București, mai sus amintită, **anexăm prezentului Raport de specialitate Studiul de Oportunitate** însoșit de Comisia constituită în baza Hotărârii nr. 58/10.03.2017 a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București, cu modificările și completările ulterioare, cu privire la achiziționarea terenului situat în București, **Str. Miercani nr. 109**, Sector 1 și stabilirea modului în care acesta va fi utilizat.

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

Astfel, având în vedere cele mai sus menționate se impune modificarea Hotărârii nr. 291/23.09.2019, după cum urmează:

“Art.I. Hotărârea nr. 291/ 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, 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 360 mp, situat în București, Str. Miercani nr. 109, 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 loc de joacă pentru copii.”

Celelalte prevederi ale Hotărârii nr. 291/23.09.2019 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, 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. 291/ 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, 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. 16176/2019 înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 44957/2019;

- Hotărârea nr. 291/23.09.2019 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea Consiliului Local Sector 1 în vederea achiziționării





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

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

pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în București, Str. Miercani nr. 109, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea Consiliului Local Sector 1 – prin Administrația Domeniului Public Sector 1

- procesul verbal al Comisiei de identificare și negociere în vederea achiziționării de la proprietari precum și de identificare a terenurilor libere de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 1, în scopul amenajării unor spații de joacă pentru copii precum și amenajării de parcaje subterane/supraterane, din 25.06.2019;

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

- **Studiul de Oportunitate** însoțit de Comisia constituită în baza Hotărârii nr. 58/10.03.2017 a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București, cu modificările și completările ulterioare, cu privire la achiziționarea terenului situat în București, **Str. Miercani nr. 109**, Sector 1.

Director executiv,

Mădălina - Veronica Haidemak



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

# RAPORT DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUĂRII:

**TEREN**

Adresa: Strada Miercani, nr. 109, sector 1, Bucuresti

Beneficiar: PRIMARIA SECTORULUI 1, BUCURESTI

INTOCMIT

Ing.

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  
28.05.2019





## 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: 30.05.2019

Ing. [REDACTED]  
Expert Evaluator  
Membru Titular ANEVAR

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



## SINTEZA EVALUARII

### PROPRIETATE IMOBILIARA – TEREN

<b>Tipul proprietății</b>	<b>TEREN:</b> Intravilan Curti Constructii cu suprafata totala St = 360mp din acte si St = 375.74mp (CC), din masuratori cadastrale, proprietatea S.C. GIL FLASH IMPEX S.R.L. – identificat cu nr. cad. 214325 (nr. cad. vechi: 20098) si CF nr. 214325 (nr. CF vechi: 53827), sector 1, Bucuresti
<b>Localizare:</b>	Str. Miercani, nr. 109, sector 1, Bucuresti
<b>Scopul evaluării:</b>	Stabilirea valorii proprietatii în vederea cumpararii
<b>Dreptul evaluat:</b>	Întregul drept de proprietate
<b>Evaluator:</b>	S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L.
<b>Beneficiarul raportului:</b>	PRIMARIA SECTOR 1, BUCURESTI
<b>Solicitantul raportului:</b>	PRIMARIA SECTOR 1, BUCURESTI
<b>Data evaluării:</b>	28.05.2019
<b>Data inspecției:</b>	24.05.2019
<b>Data raportului:</b>	30.05.2019
<b>Curs valutar de referință</b>	Valabil la data evaluării: 28.05.2019 1 EURO = 4.7619 lei
<b>Situația proprietății valabila la data raportarii evaluării :</b>	Teren liber – proprietate privata
<b>Condiții limitative :</b>	Din acte figureaza cladire pe teren.
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 Evaluatoresilor – ANEVAR, din România	
Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul destinatarului.	
Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.	

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

Tipul valorii este o *valoarea de piata*.

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

Valorile estimate sunt valabile la data raportarii evaluarii, 28.05.2019, 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.

Valoarea finala este:

<b>VALOAREA PROPRIETATII OBTINUTA PRIN PIATA</b>	<b>echivalent</b>	<b>639.999 LEI 134.400 EUR</b>
curs Euro = 4.7619 lei/Euro din 28.05.2019		
Valoarea nu contine TVA și obligații față de mediu		

Data: 30.05.2019

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. **MASCOV IONESCU EUGENIU GABRIEL** 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 fiscala: 38006981

Cod IBAN: RO65 INGB 0000 9999 0705 5618

Mobil: 0728.772.642

#### b. Beneficiarul lucrării:

**PRIMARIA SECTOR 1, BUCURESTI**

Adresa: Bd. Banu Manta nr. 9

CUI: 12293095

Raport de evaluare nr. VP 1905-44 / 30.05.2019

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

\* **TEREN:** Intravilan Curti Constructii cu suprafata totala St = 360mp din acte St = **375.74mp** (CC), din masuratori cadastrale, proprietatea **S.C. GIL FLASH IMPEX S.R.L.** – identificat cu nr. cad. 214325 (nr. cad. vechi: 20098) si CF nr. 214325 (nr. CF vechi: 53827), sector 1, Bucuresti

### 1.3. Termenii de referinta ai evaluării

Stabilirea **valorii de piata** a proprietății imobiliare sus menționate cu scopul de informare în vederea vanzarii.

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: 28.05.2019**

**Cursul de referință al BNR la data estimării valorii: 1 euro = 4,7619 lei;**

**Data inspecției imobilului: 24.05.2019**

Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data raportarii evaluarii, 28.05.2019, prezentata in raport.

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

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

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

Inspectia proprietății a fost realizată de către expert evaluator ing. Mascov Ionescu Eugeniu Gabriel, în prezența delegat proprietar. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată.

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

### **1.5. Valoarea propusă**

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

### **1.6. Declararea conformității evaluării cu SEV**

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

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

<b>VALOAREA PROPRIETATII</b>	<b>Echivalent</b>	<b>639.999 LEI</b> <b>134.400 EURO</b>
<b>Valorile au fost obtinute prin PIATA</b>		
curs Euro = 4,7619 lei/Euro din 28.05.2019		
<b>Valoarea nu contine TVA și obligații față de mediu</b>		

## **1.7. Baza de evaluare**

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

*Conform Standardelor ANEVAR – 2018:*

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

### **Procedura de evaluare**

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

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

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

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

### **\* ACTE JURIDICE**

- Contract de Vanzare cu incheiere de autentificare nr. 2423 / 18.11.2014
- Carte Funciara : 214325 (CF vechi 53827), sector 1, Bucuresti
- Incheiere – nu a fost prezentata
- Extras de Carte Funciara nr. 83187/21.09.2018 pentru Informare pentru CF nr. 214325
- Nr. Cadastral 214325 (nr. cad. vechi: 20098)
- Documentatie cadastrala:
  - Plan Amplasament si Delimitare al Corpului de Proprietate (sc. 1:500)
  - Fisa Bunului Imobil
  - Plan cadastral
  - Plan de incadrare in zona sc: 1/2000
- Certificat de Urbanism nr. 1030 / 1630725 / 04.07.2018

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

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

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

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

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

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



## CAPITOLUL II - Premisele evaluării

### 2.1. Ipoteze și Ipoteze Speciale

#### Ipoteze

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

- Se presupune că titlul de proprietate este valabil, evaluatorul neasumându-și vreo responsabilitate privind descrierea situației juridice a proprietății;
- Evaluatorul a solicitat documentele *care au stat la baza evaluării dreptului de proprietate asupra teren-ului*: Acte de proprietate, Autorizații de Construire, Procese Verbale de Recepție, Expertize Tehnice (în măsura în care acestea aduc informații necesare elaborării raportului), Memorii Tehnice, 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 autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale, de către organizații sau instituții private au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
  - Se presupune o stăpânire responsabilă, o administrare competentă a proprietății și un management adecvat;
  - Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;
  - Documentațiile tehnice utilizate în elaborarea prezentei lucrări sunt considerate corecte; planurile și materialul grafic cuprinse în acest raport sunt incluse pentru a permite beneficiarului să-și contureze o imagine referitoare la proprietate;
  - Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății ce ar avea ca efect o valoare semnificativ diferită; autorul raportului nu își asumă nici o responsabilitate pentru astfel de situații sau pentru obținerea studiilor tehnice necesare, valoarea estimată bazându-se pe ipoteza că nu există astfel de materiale care ar afecta valoarea proprietății;
  - Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător;
  - Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
  - *Evaluarea este făcută în ipoteza dreptului de proprietate deplin.*
  - *Terenul a fost evaluat luând în considerare: dimensiunea, poziționarea, tipul terenului, caracteristicile geofizice și juridice ale sale precum și utilizările posibile ale acestuia (cf. Certificatului de Urbanism 1030/1630725/04.07.2018)*
  - Valoarea estimată reprezintă pretul 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 28.05.2019, și rămân valabile atâta timp cât toate caracteristicile tehnice, economice, financiare și juridice, valabile la data elaborării raportului, se vor păstra.*

### **Ipoteze Speciale**

- *Conform actelor puse la dispozitie dreptul de proprietate asupra imobilului este deplin fara a se lua in considerare conditiile limitative mentionate anterior.*
- *Din acte figureaza cladire pe teren. Terenul este liber de constructii.*

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

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

## CAPITOLUL III - Prezentarea datelor

### 2.1. Identificarea proprietății

✚ **TEREN:** Intravilan Curti Constructii cu suprafata totala St = 360mp din acte St = **375.74mp** (CC), din masuratori cadastrale – identificat cu nr. cad. 214325 (nr. cad. vechi: 20098) si CF nr. 214325 (nr. CF vechi: 53827), sector 1, Bucuresti

✚ **PROPRIETATEA** – S.C. GIL FLASH IMPEX S.R.L. – domeniu privat in cota 1/1

✚ **DATE SPECIFICE** : Zona de amplasare a proprietatii evaluate este strada Miercani, la 9.8km de Piata Unirii, zona periferica Nord, situat la cca 400m de Parcul Bazilescu

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

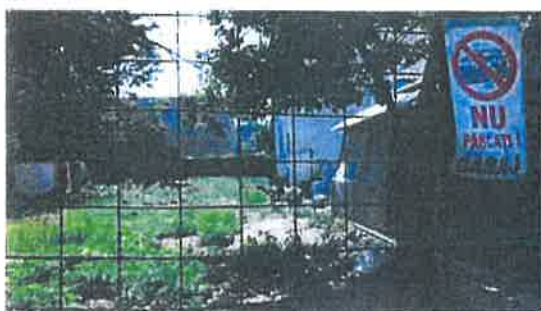
### HARTI







## POZE



### 3.1. Analiza pietei imobiliare specifice

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



##### Drapel

##### Date geografice – localizare, componentă,

Principalele căi rutiere de acces în Sectorul 1

##### climă

sunt:

DN 1A: Ploiești – Buftea – Mogoșoala – 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, Mogoșoala, Buftea și Chitila. Sectorul 1 are o suprafață de 67,5 km<sup>2</sup> cu un număr de aproximativ 250.000 de locuitori, și include cartierele Aviatorilor, Aviației, Băneasa, Bucureștii Noi, Dămăroaia, Domenii, Dorobanți, Gara de Nord, Grivița, Victoriei, Pajura, Pipera, Primăverii și Chitila.

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

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

##### Istorie

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

#### 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 \(oras\)](#). Pentru alte sensuri, vedeți [Băneasa \(dezambiguizare\)](#).

Băneasa pe harta Bucureștiului



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

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

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

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

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

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

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre preturi de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.3. Oferta competitiva

*Medie in ultima perioada*

*Cartierul Bucurestii Noi este preponderent construit cu imobile rezidentiale colective tip bloc. Preturile cele mai frecvente la vanzare pentru terenuri sunt cuprinse intre 300 – 500 euro/mp teren in functie de amplasare, accesibilitate, dimensiune, categorie, utilitati complexe.*

### 3.4. Cererea solvabila

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

*Ritmul de trazactionare 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 conditiilor politice si economice nationale si internationale actuale, ce produc încă anumite retineri în investitii. Se preconizează intrarea pe un palier usor crescător în viitorul apropiat, în functie de conditiile si premisele economice si politice favorabile.

## CAPITOLUL IV - Analiza datelor și concluziile

### 4.1. Analiza celei mai bune utilizări

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

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

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

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

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

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

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

Conform **Certificatului de Urbanism** si **Regimului economic**, amplasamentul figureaza in zona **M3** putand avea **Utilizari Admise** precum: institutii, servicii si echipamente publice, comert cu amanuntul, lacasuri de cult, depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, sport si recreere in spatii acoperite. parcaje la sol si multietajate, spatii libere pietonale, spatii plantate, locuinte cu regim de construire continuu sau discontinuu cu **Hmax = P+4E** pentru care **POTmax=60%** si **CUT max=2.5**

locuinte in proprietate privata, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret.

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

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

## **4.2. Procedura de evaluare**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Au fost selectate și analizate următoarele proprietăți comparabile:

**Proprietate de evaluat**

Teren intravilan St = 375.74 mp

Zona: periferica Nord, cartierul Bucurestii Noi

Forma: regulata

Utilități: toate în proximitate

Acces: acces modernizat, amenajat, drum asfaltat

**Comparabila A**

Pu = 343.9 euro/mp

Teren intravilan St = 378 mp

Zona: cart. Bucurestii Noi - la cca 600m Parc Bazilescu

Utilități: toate

Acces: o deschidere, drum asfaltat

**Comparabila B**

Pu = 324.7 euro/mp

Teren intravilan St = 308 mp

Zona: cart. Bucurestii Noi - Laminorului - la 150m de str. Miercani

Forma: regulata

Utilități: toate

Acces: o deschidere, drum asfaltat

**Comparabila C**

Pu = 450 euro/mp

Teren intravilan St = 360 mp

Zona: cart. Bucurestii Noi - str. Durau - Biserica Bazilescu - la cca 600m de str. Miercani

Forma: regulata

Utilități: toate

Acces: doua deschideri, drum asfaltat

**Comparabila D**

Pu = 300 euro/mp

Teren intravilan St = 300 mp

Zona: cart. Bucurestii Noi - Str. Miercani - la cca 150m de Cristim și cca 400m Parcul Bazilescu

Forma: regulata

Utilități: toate

Acces: doua deschideri, drum asfaltat

**Vecinatati:**

La Nord: latura de 12.05 m strada Miercani

La Sud: latura de 11.7 m imobl cu nr. 104 din str. Durau

La Est: latura 31.22 m imobil cu nr. 107 din str. Miercani

La Vest: latura de 31.20 m imobil cu nr. 152 din bvd Bucurestii Noi

**Concluzii**

Ca urmare a rezultatelor obținute în **Anexa A**, se observa pentru **comparabila A** că are cea mai mică ajustare procentuala neta de -0.084, si cea mai mica ajustare totala bruta procentuala 46.86% considerand astfel ca aceasta este cea mai apropiată de caracteristicile subiectului.

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

La data evaluării valoarea terenului este:

<b>VALOAREA PROPRIETATII OBTINUTA PRIN PIATA</b>	<b>echivalent</b>	<b>639.999 LEI 134.400 EUR</b>
<b>VALORI UNITARE</b>	<b>echivalent</b>	<b>357,6 euro/mp 1703,0 lei/mp</b>
<b>Valoarea nu contine TVA si obligatii de mediu</b>		

**4.4. Metoda extractiei**

Metoda extractie reprezinta o metoda alternativa pentru investigarea si estimarea valorii terenului in situatiile in care pe o piata rurala se manifesta raritatea terenului liber, situatie in care, estimarea acestuia prin comparatie directa de piata nu este credibila.

Extractia este o tehnica prin care valoarea terenului este extrasa din valoarea totala a proprietatii amenajate (pretul de vanzare) prin deducerea valorii contributiei constructiei estimata prin costul de inlocuire net.

In acest sens a fost utilizata abordarea prin cost estimand costul de inlocuire net al constructiei cu ajutorul catalogului „Îndreptarul Tehnic pentru Evaluarea Imediată la Prețul Zilei, a Costurilor Elementelor și Construcțiilor de Locuințe” – Martie 2019 – Sorin Turcus precum si Normativul P 135 / 1999, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 2/N/20.01.1999 - ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică la construcții:

Cladirea fiind nefinalizata au fost estimate inclusiv costurile ramase ale lucrarilor neexecutate, in calcul actual fiind utilizat pretul unitar actual al constructiei.

**Estimarea valorii construcțiilor:**

- estimarea costului de înlocuire a construcției;
- estimarea deprecierei construcțiilor: uzura fizica, neadecvarea funcționala și deprecierea externa;
- scăderea deprecierei cumulate din costul total de înlocuire pentru a obține costul net (CIN);

**Deprecierea** - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din **cauze fizice, funcționale sau externe**. Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării.

Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează.

În cazul de față, pentru acest tip de proprietate, pentru estimarea prețului ce reflectă valoarea de **piata** se vor scădea alocări pentru diferite forme de depreciere cumulată (deteriorare fizică, depreciere funcționala, depreciere economică sau externă) in cuantumul si in acord cu anul de „nastere” a cladirii precum si cu stadiul fizic in care se afla, locatie si dinamica pietei imobiliare.

Nu au fost aplicate *deprecieri funcționale* cladirea avand destinatie locuinta si fiind construita in anii recenti dupa revolutie: **PIF 1980**.

Estimarea costului de înlocuire net (CIN) al construcției este prezentata în: **Anexa C**

<b>VALOAREA PROPRIETATII OBTINUTA PRIN EXTRACTIE</b>	<b>echivalent</b>	<b>575.220 LEI 120.796 EUR</b>
<b>VALORI UNITARE</b>	<b>echivalent</b>	<b>321.5 euro/mp 1530.9 lei/mp</b>
<b>Valoarea nu contine TVA si obligatii de mediu</b>		



Negocierea reprezinta procesul prin care doua sau mai multe parti intre care exista interdependenta dar si divergente opteaza in mod voluntar pentru conlucrare in vederea ajungerii la un acord reciproc avantajos. Cuantumul negocierii este aproximat la -5% in special in zonele in care terenurilor sunt rare, cererea exista iar preturile sunt tinute constant mari.

Vanzarile sunt rare datorita investitiei mari ce trebuie efectuata pentru achizitia terenului intr-o piata in care incertitudinea este evidenta.

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

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

Ca urmare un pret de oferta ajustat se apropie de potentiala cerere a pietei. Aceste ajustari vin sa sustina comportamentul cumparatorului si al vanzatorului in cadrul unei tranzactii ipotetice; vanzatorul nu va obtine pretul pe care il doreste, iar cumparatorul nu va obtine pretul pe care si l-a propus astfel ca din intentiile antagonice ale partilor rezulta pretul negociat.

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

Aceasta tendinta de mentinere a preturilor la cote ridicate in pofida lipsei de cereri concretizate prin tranzactii este in concordanta cu situatia clamata de analistii imobiliari care incepand cu sfarsitul anului 2016 si inceputul anului curent 2017 au lansat previziunea optimista pentru cresteri ale valorilor prin revenirea interesului investitorilor si deasemeni 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 vecinatatea Parcului Bazilescu dar si a cererilor constante de terenuri in aceasta zona.

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

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

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

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

## 4.5. Alegerea valorii finale

1. Abordarea prin piata ..... TOTAL = 639.999 lei
2. Metoda extractiei ..... TOTAL = 575.220 lei

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

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

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

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

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

VALOAREA PROPRIETATII OBTINUTA PRIN PIATA	639.999 LEI
	echivalent 134.400 EUR
Valoarea nu contine TVA si obligatii de mediu	

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

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

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

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

#### **4.6. 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 evaluării;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

#### **4.7. Sursele de informatii**

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

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

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în trei exemplare originale, doua exemplare pentru **PRIMARIA SECTOR 1, BUCURESTI**, si unul la evaluator și nu poate fi folosit decât în scopul declarat la capitolul 1.3. Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data evaluării prezentata 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: 30.05.2019

Ing. [REDACTED]  
Expert Evaluator  
Membru Titular ANEVAR

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



## Comparabila A - Teren

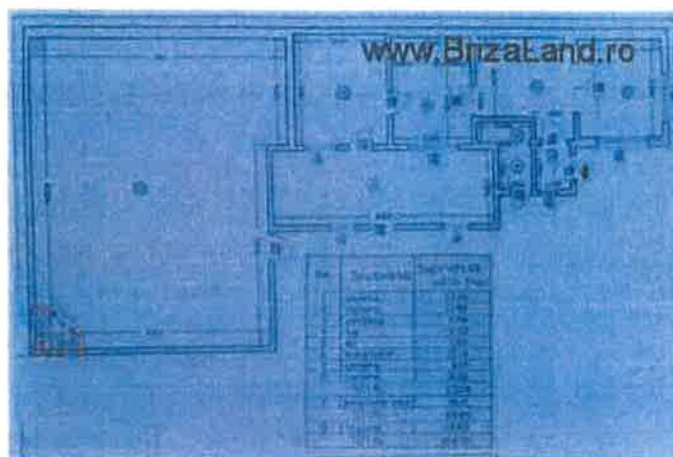
### Vanzari Terenuri - PARC BAZILESCU, BUCURESTII NOI

Pret:

130.000

Suprafata

378 mp



Pret

130.000

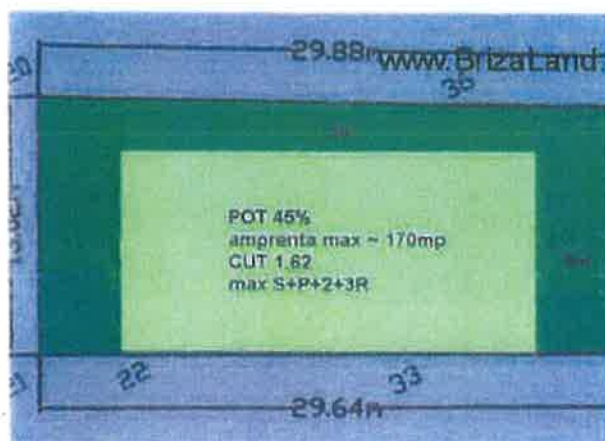
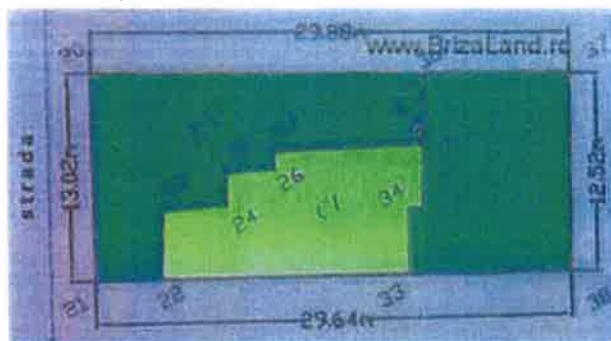
Locatie

Zona

Parc Bazilescu

Agentie

Briza Land



### Descriere

BUCURESTII NOI, zona parc Basilescu, 10 minute pe jos pana la metrou, vanzare teren, suprafata 378mp, deschidere 13m, casa demolabila, utilitati, cadastru si intabulare, detalii urbanism : POT 45%, CUT 1.62, max S+P+2+3R, pret 130.000eur (ID: 4213319)

[S.C. Briza Land S.R.L.](http://www.BrizaLand.ro)

[brizaland@yahoo.com](mailto:brizaland@yahoo.com)

[0730007000](http://0730007000)

<http://www.pitagora.com.ro/brizaland.ro/detalii-4213319>

## Comparabila B - Teren

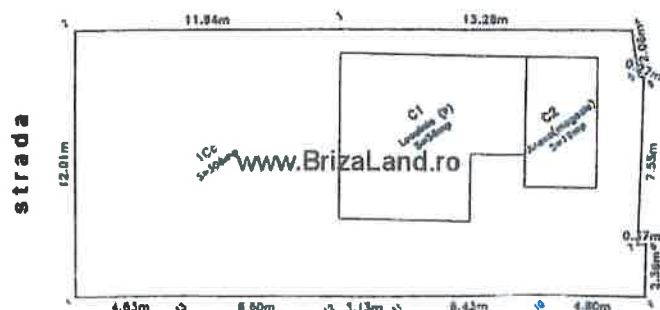
### Vanzari Terenuri - LAMINORULUI, BUCURESTII NOI

Pret:

100.000

Suprafata

308 mp



Pret

100 000

Locatie

Zona

Laminorului

Agentie

Briza Land

#### Descriere

Bucurestii Noi, zona Laminorului, 6 minute pana la statia de metrou, vanzare teren, suprafata 308mp, deschidere 12m, casa demolabila, toate utilitati in curte : apa, canalizare, curent si gaze, cadastru si intabulare in lucru, detalii urbanism : POT 60%, CUT 1.56, max S+P+1+M, pret 100.000eur (ID: 315568926)

#### Pozitionare pe Harta



[S.C. Briza Land S.R.L.](http://www.BrizaLand.ro)

[brizaland@yahoo.com](mailto:brizaland@yahoo.com)

0730007000

<http://www.pitagora.com.ro/brizaland/ro/detalii/315568926>



## Comparabila C – Teren

Vanzari Terenuri - Bucuresti , BISERICA BAZILESCU

Bucurestii Noi, str Durau, teren cu casa demolabila (64 mp), 360 mp, deschidere 12 ml, toate utilitatile, pretabil P+2E (ID anunt: 315606340)

Pret: **162.000 EURO**

Publicat la 22.05.2019

**Bucuresti, BISERICA BAZILESCU**

**Valsim Center (A)**

Telefoane: **0761570101**

Agent: **Mihaela Iftode**

Telefon: **0761.570.101**

Email agent: **mihaela\_dumitruimob@yahoo.com**

ID anunt: **315606340**



Localizare pe harta:



**S.C. Briza Land S.R.L.**

**brizaland@yahoo.com**

**0730007000**

**<http://www.anunturiimobiliare.ro/oferta/biserica-bazilescu-bucuresti/315606340/80007>**

## Comparabila D – Teren

**Vanzari Terenuri - BISERICA BAZILESCU, BUCURESTII NOI**

Pret:

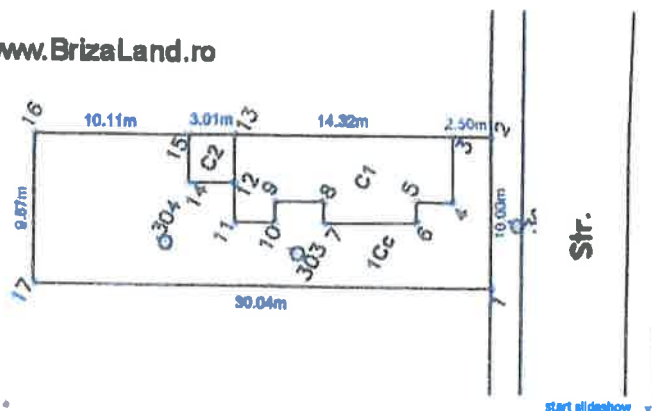
90.000

Suprafata

300 mp



www.BrizaLand.ro



Pret

90.000

Locatie

Zona

Biserica Bazilescu

Agentie

Briza Land

**Descriere**

BUCURESTII NOI, Cristim, Miercani, 7 minute pe jos pana la metrou Laminorului, vanzare teren, suprafata 300mp, deschidere 10m, constructie demolabila, toate utilitatile in curte, cadastru si intabulare, certificat de urbanism : POT 45%, CUT 1.3, max S+P+2, pret 90.000eur (ID: 55700326)

[S.C. Briza Land S.R.L.](http://www.BrizaLand.ro)

[brizaland@yahoo.com](mailto:brizaland@yahoo.com)

[0730007000](tel:0730007000)

<http://www.pitagora.com.ro/brizaland/ro/detalii/55700326>

## Comparabila – Extractie

### Vanzari Terenuri - Bucuresti , BISERICA BAZILESCU

Bucurestii Noi - Cristim, str Jimbolia, teren cu casa 4 camere, 2 grupuri sanitare, constructie 1980, suprafata construita 150 mp, decomandat, caramida, pivnita, garaj, teren total 575 mp, deschidere 17 ml,  
(ID anunt: 315551403)

Pret: **230.000 EURO**

Publicat la 27.05.2019

**Bucuresti, BISERICA BAZILESCU**

**Valsim Center (A)**

Telefoane: **0761570101**

Agent: **Mihaela Iftode**

Telefon: **0761.570.101**

Email agent: **mihaela\_dumitru1mob@yahoo.com**

ID anunt: **315551403**

Localizare pe harta:



**S.C. Briza Land S.R.L.**

**brizaland@yahoo.com**

**0730007000**

**<http://www.anunturil imobiliare.ro/oferta/biserica-bazilescu-bucuresti-315551403/80007>**



Anexa A

## TEREN - ABORDAREA PRIN PIATA -

		28.05.2019		1 euro = 4,7619 lei	
TERENURI	Proprietatea de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Elemente de comparatie					
Pret (€)/mp	*	343,9	324,7	450,0	300,0
Tip tranzactie		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Pret ajustat		326,72	308,44	427,50	285,00
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Pret ajustat		326,72	308,44	427,50	285,00
Conditii finantare	la piata	la piata	la piata	la piata	la piata
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Pret ajustat		326,72	308,44	427,50	285,00
Conditii de piata	Mai 2019	Mai 2019	Mar 2019	Mai 2019	Mai 2019
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Pret ajustat		326,72	308,44	427,50	285,00
Localizare	cart. Bucurestii Noi - Str. Miercani - la cca 150m de Cristim si cca 400m Parcul Bazilescu	cart. Bucurestii Noi - la cca 600m Parc Bazilescu	cart. Bucurestii Noi - Laminorului - la 150m de str. Miercani	cart. Bucurestii Noi - str. Durau - Biserica Bazilescu - la cca 600m de str. Miercani	cart. Bucurestii Noi - Str. Miercani - la cca 150m de Cristim si cca 400m Parcul Bazilescu
Ajustare		-5,0%	0,0%	-5,0%	0,0%
Pret ajustat		310,38	308,44	406,13	285,00
Suprafata totala teren (mp)	375,74	378,00	308,00	360,00	300,00
Ajustare		0,10%	-3,61%	-0,95%	-4,04%
Pret ajustat		310,69	297,31	402,67	273,49
Caracteristici fizice					
- front stradal (m)	12,05	13	12	12	10
- factor de forma	2,39	2,24	2,14	2,50	3,00
Ajustare		4,5%	4,5%	3,9%	1,1%
Pret ajustat		299,79	283,96	399,14	284,76
- forma	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Pret ajustat		299,79	283,96	399,14	284,76
- morfologie teren	suprafata plana	suprafata plana	suprafata plana	suprafata plana	suprafata plana
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Pret ajustat		299,79	283,96	399,14	284,76
- utilitati	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	c el, canalizare, apa, gaze - din retele municipale
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		299,79	283,96	399,14	284,76
- drum acces	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Pret ajustat		299,79	283,96	399,14	284,76
- teren amenajat	cu imprejmuire, fara amenajari	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%
Pret ajustat		299,79	283,96	399,14	284,76
Regim urbanistic	subzona M3: POT: 60%; CUT: 2,5 max P+4E	POT: 45%; CUT: 1,62; max P+3Er	subzona L1: POT: 60%; CUT: 2,5 max P+1E+M	subzona L1: POT: 60%; CUT: 2,5 max P+2E	subzona L1: POT: 45%; CUT: 1,3 max P+2E
Ajustare		5,0%	12,5%	10,0%	10,0%
Pret ajustat		314,78	319,46	439,06	313,24
Deschidere la drum de acces	1	1	1	1	1
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Pret ajustat		314,78	319,46	439,06	313,24
Cea mai buna utilizare	Mixta: institutii, servicii, Rezidential, comercial	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Pret ajustat		330,52	335,43	461,01	328,90

Risc afectare naturala	neafectat	neafectat	neafectat	neafectat	neafectat
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Pret ajustat		330,52	335,43	461,01	328,90
Conditii degajare teren	liber	constructie demolabila Acid = 205mp	constructie demolabila Acid = 75mp	constructie demolabila Acid = 64mp	constructie demolabila Acid = 78mp
Ajustare (euro)		27,12	12,18	8,89	26,00
Ajustare (%)		8,20%	3,63%	1,93%	7,91%
Pret ajustat		357,63	347,61	469,90	354,90
Ajustare totala bruta (valori absolute)		357,63	347,61	469,90	354,90
Ajustare totala bruta procentuala (valori absolute)		26,24%	24,37%	33,16%	26,19%
Nr. Ajustari		5	5	6	5
Valoare propusa (euro)/mp	357,6	357,63	347,61	469,90	354,90
Curs referinta euro/leu	4,7619				
Valoare propusa lei (ron)/mp	1.703				
Valoare propusa (euro) rotunjita	134.400				
Valoare propusa (lei)	639.999				

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

Comparabila 1:	<a href="http://www.pitagora.com.ro/bizaland/ro/detalii/4213319">http://www.pitagora.com.ro/bizaland/ro/detalii/4213319</a>
Comparabila 2:	<a href="http://www.pitagora.com.ro/bizaland/ro/detalii/315568926">http://www.pitagora.com.ro/bizaland/ro/detalii/315568926</a>
Comparabila 3:	<a href="http://www.anunturil imobiliare.ro/oferta/biserica-bazilescu-bucuresti/315606340/80007">http://www.anunturil imobiliare.ro/oferta/biserica-bazilescu-bucuresti/315606340/80007</a>
Comparabila 4:	<a href="http://www.pitagora.com.ro/bizaland/ro/detalii/55700326">http://www.pitagora.com.ro/bizaland/ro/detalii/55700326</a>

## Ajustari:

- Diminuirea pretului de oferta cu -5% aplicata comparabilelor A, B si C nu este element de comparatie ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatori si cumparatori, in functie de calitatea proprietatii negociate)

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

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

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

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

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

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

**Localizare:** Ajustari la cota de -5% pentru Localizare aplicate comparabilelor A si C au fost aplicate ca diferenta de localizare considerand o localizare mai buna a proprietatii evaluate fiind amplasata in vecinatatea imediata a Parcului Bazilescu ca punct central de referinta al cartierului

**Suprafata totala teren (mp):** Ajustarile aplicate comparabilelor A, B, C si D au fost calculate pentru diferentele fata de proprietatea evaluata fiind ajustate considerand cate 5% pentru fiecare dublare de suprafata

**Factorul de forma:** Ajustarile aplicate comparabilelor B si C au fost calculate pentru diferentele dintre Ff al fiecarei comparabile si Ff al proprietatii evaluate aplicand cate 1,5 pentru fiecare 0,1 diferenta. A fost considerat raportul optim al laturilor terenului la 1,5

**Regim Urbanistic:** Ajustari la cota de 5%, 12,5%, 10% si 10% aplicate comparabilelor A, B, C si D au fost aplicate considerand utilizarea maxim productiva in virtutea careia regimul de inaltime maxim posibil al cladirilor devine un factor important. A fost aplicata ajustare de 5% pentru fiecare etaj posibil de construit

**CMBU:** Ajustarile la cota de 5% au fost aplicate comparabilelor A, B, C si D considerand criteriul prin care productivitatea maxima se poate regasi in utilizarea cea mai potrivita a proprietatii. In virtutea acestui principiu proprietatea evaluata are utilizare mixta si ca atare este mai versatila

**Conditii degajare teren:** Nu au fost aplicate ajustari comparabilelor A, B, C si D pentru existenta unor constructii demolabile pe teren considerand costurile de autorizare demolare demolare efectiva debarasare de la reformatura teren la cca 50euro/mp

Celelalte criterii nu au fost luate in considerare





## Anexa B

## Evaluarea terenului prin metoda extractiei

Comparabila 1	<a href="http://www.anunturiiimobiliare.ro/oferta/biserica-bazilescu-bucuresti/315551403/80007">http://www.anunturiiimobiliare.ro/oferta/biserica-bazilescu-bucuresti/315551403/80007</a>
---------------	---

## Comparabila Extractie : Casa cu teren

S teren = 575,0 mp

Acid = 150,0 mp

Au = 115,4 mp

Pret oferta = 230.000 euro

Casa P, toate utilitatile: apa, gaze, en electrica, canalizare, necesar renovare, parchet, g, f, CT, curte

Proprietate situata in Bucurestii Noi, str Jimbolia la 80m de Cristim si cca 200m do str. Miercani

Pret proprietate comparabila negociere -5% 218 500

Pret reconstructie si depreciere casa = 150,0 mp 337 €/mp = 50.525 euro

Valoarea terenului dupa extractie = 167.975 euro

Val teren / mp dupa extractie = 167.975 euro / 575 = 292,1 euro/mp

1 Euro = 4,7619 lei					
Nr	Element de corectie	Proprietatea evaluata	Comparabila	Factor de corectie	Valoare corectata
0	Pret vanzare Ian 2019			0%	292,1
1	Conditii de vanzare (oferta)			0%	292,1
2	Conditii de piata			0%	292,1
3	Localizare	str Jimbolia - la 80m de Cristim	str Miercani - la cca 200m	0%	292,1
	Suprafata	575,00	375	10%	321,5
5	Categoria de folosinta	intravilan	intravilan	0%	321,5
6	CMBU	rezidential	rezidential	0%	321,5
7	Vecinatati	case, ville	case, ville	0%	321,5
8	Acces la proprietate	acces stradal asfaltat	acces stradal asfaltat	0%	321,5
9	Utilitati:	toate pe teren	toate pe teren	0%	321,5
10	Corectie Forma / planeitate	regulata / panta	regulata / plan	0%	321,5
Valoare teren euro/mp					321,5

Valoare totala teren : 321,5 €/mp x 575 mp 184.856 €  
880 267 lei

Valoare totala teren :	Rotunjit	321,5 €/mp
		1.530,9 lei/mp

raportul metodelor =

0,90



## Anexa C

## ABORDAREA PRIN COST (METODA COSTURILOR SEGREGATE)

## FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI

## METODA COSTURILOR SEGREGATE

## CLADIRE

P+1E

## 2. DATE DE REFERINTA:

PIF

1980

aria totala construita desfasurata (m

150,00

aria totala utila (mp) Au

115,38

estimata

## 3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE

Curs EUR = 4,7619 lei in data de 28.05.2019

## 3.1. Valoare unitara (lei / mp)

Denumirea lucrarii	UM	Cant./mpADC	Cost/UM	Cost lucrare lei/mpAd	% in total cost	Cost lucrare total, fara TVA	Stadiu executie lucrare	Cost lucrari executate	Cost lucrari de executat
Excavatii	mc	0.4500	110.00	49.50	0.99%	6239.50	100%	6239.50	0%
Umpluturi si compactari	mc	0.1180	91.00	10.74	0.21%	1353.53	100%	1353.53	0%
Beton armat	mc	0.1350	1622.00	218.97	4.36%	27601.26	100%	27601.26	0%
Beton simplu	mc	0.1500	605.00	90.75	1.81%	11439.08	100%	11439.08	0%
Zidarii	mc	0.5900	726.00	428.34	8.54%	53992.44	100%	53992.44	0%
Inchideri si compartimentari	mp	0.0500	152.00	7.60	0.15%	957.98	100%	957.98	0%
Tamplarie din lemn	mp	0.1540	1168.00	179.87	3.58%	22672.94	100%	22672.94	0%
Geamuri simple	mp	0.0360	101.30	3.65	0.07%	459.68	100%	459.68	0%
Pardoseli din gresie glazurata	mp	0.0600	250.00	15.00	0.30%	1890.76	100%	1890.76	0%
Pardoseli din parchet	mp	0.3730	225.00	83.93	1.67%	10578.78	100%	10578.78	0%
Tencueli interioare	mp	4.3000	115.00	494.50	9.86%	62331.93	100%	62331.93	0%
Zugraveli interioare	mp	3.6000	83.00	298.80	5.96%	37663.87	100%	37663.87	0%
Vopsitorii interioare	mp	0.3000	71.00	21.30	0.42%	2684.87	100%	2684.87	0%
Tencueli exterioare	mp	0.8000	282.00	225.60	4.50%	28436.97	100%	28436.97	0%
Trotuare din beton	mp	0.1320	271.00	35.77	0.71%	4509.08	100%	4509.08	0%
Sarpanta	mp	0.4300	362.00	155.66	3.10%	19621.01	100%	19621.01	0%
Isolarea inclusiv estereala	mp	0.5600	470.00	263.20	5.25%	33176.47	100%	33176.47	0%
Jgheburii si burlane	ml	0.2000	103.00	20.60	0.41%	2596.64	100%	2596.64	0%
Alte lucrari de constructii	%	3.0000		83.48	1.66%	10522.69	100%	10522.69	0%
Coloane si lezaturi sanitare	lei	0.8000	67.50	54.00	1.08%	6806.72	100%	6806.72	0%
Obiecte si armaturi sanitare	lei	1.3500	103.00	101.90	2.01%	12731.09	100%	12731.09	0%
Bransament electric	ml	1.0000	23.50	23.50	0.47%	2962.18	100%	2962.18	0%
Cabluri conductori tevi electrice	ml	3.0500	9.00	27.45	0.55%	3460.08	100%	3460.08	0%
Aparate electrice	lei	1.0000	67.90	67.90	1.35%	8558.82	100%	8558.82	0%
Corpuri de iluminat	lei	1.0000	26.70	58.90	1.17%	7424.37	100%	7424.37	0%
Centrala termica gaze	lei	1.0000	35.20	35.20	0.70%	4436.97	100%	4436.97	0%
Coloane si lezaturi de incalzire	ml	1.0000	81.00	81.00	1.61%	10210.08	100%	10210.08	0%
Corpuri de incalzire	kg	5.0000	43.00	215.00	4.28%	27100.84	100%	27100.84	0%
Alte instalatii comune	%	3.0000	0.00	26.16	0.52%	3297.48	100%	3297.48	0%
Diverse, organizare, proiectoare	%	13.0000	0.00	574.81	11.46%	72455.04	100%	72455.04	0%
<b>TOTAL COSTURI</b>	lei			<b>5.018</b>	<b>100%</b>	<b>498.173</b>		<b>498.173</b>	<b>0</b>
	EUR			<b>1.054</b>		<b>104.600</b>		<b>104.600</b>	<b>0</b>
<b>Euro/mp</b>						<b>697</b>		<b>697</b>	

Valoarea de reconstructie totala fara TVA	498.173	Lei
	104.600	EUR

Valoare lucrari finalizate constructie	498.173	Lei
	104.600	EUR
Pondere lucrari in curs de finalizare	100.00%	

Valoarea de reconstructie la stadiu actual	498.173	Lei
	104.600	EUR
Pondere lucrari in curs de finalizare	0.00%	

<b>COST DE INLOCUIRE TOTAL - LEI</b>	<b>498.173 LEI</b>
	<b>104.616 EURO</b>
	<b>907 EURO/mp Au</b>



## STABILIREA DEPRECIERII CUMULATE

Normativ P135/1995

An construire: 1980

Ani vechime: 39

Conditii de exploatare: Bune

Stare tehnica: Functionala, necesita renovare

Depreciere fizica nerecuperabila	EURO	%
- recuperabila	0	0.00%
- nerecuperabila	54.075	51.70%
<b>Depreciere fizica totala</b>	<b>54.075</b>	<b>51.7%</b>

1 euro	4.7619 lei	28.05.2019
Depreciere functionala	EURO	%
recuperabila	0	0.00%
nerecuperabila	0	0.00%
<b>Depreciere functionala totala</b>	<b>0</b>	<b>0.0%</b>

## Calcul depreciere fizica nerecuperabila

Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere
Structura rezistenta	40%	39	100	39%	15.60%
Compartimentari	17%	39	100	39%	6.63%
Finisaje	25%	13	15	87%	21.67%
Instalatii	18%	13	30	43%	7.80%
<b>Depreciere fizica nerecuperabila total</b>	<b>111%</b>				<b>51.70%</b>

\* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB	EURO / mp	697
Suprafata construita (Sc)	mp	150.00
CIB total	EURO	104.600
Depreciere fizica totala	%	51.70%
Depreciere functionala	%	0.00%
Depreciere economica	%	0.00%
Total depreciere %	%	51.70%
Total depreciere	EURO	54.075
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	50.525
	LEI	240.596
Valoare unitara Au		2.085 lei/mp
		438 euro/mp
Valoare unitara Ac		1.604 lei/mp
		337 euro/mp







*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*

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

**Întrunită în data de 31.10. 2019**

**I.** La ședință au luat parte patru din cei 4 (patru) membrii ai acesteia, doamna Anca Gagu fiind absentă.

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

1. Stabilirea destinației imobilului situat în **str. Av. Popisteanu nr. 1A**, Sector 1, București;

**Concluzii**

Luând act de adresa nr. 16177/2019 a Primăriei Municipiului București înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 44951/2019 cu privire la Hotărârea nr. 292/2019 a Consiliului Local Sector 1, Comisia a decis achiziționarea imobilului mai sus menționat, **în vederea amenajării acestuia ca spațiu de parcare.**

**2.** Stabilirea destinației imobilului situat în **str. Miercani nr. 109**, Sector 1, București;

**Concluzii**

Luând act de adresa nr. 16176/2019 a Primăriei Municipiului București înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 44957/2019, cu privire la Hotărârea nr. 291/2019 a Consiliului Local Sector 1, Comisia a decis achiziționarea imobilului mai sus menționat, **în vederea amenajării acestuia ca loc de joacă pentru copii.**





*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*

3. Stabilirea destinației imobilului situat în **str. Băneasa nr. 7A**, Sector 1, București;

**Concluzii**

Luând act de adresa nr. 16175/2019 a Primăriei Municipiului București înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 44956/2019, cu privire la Hotărârea nr. 294/2019 a Consiliului Local Sector 1, Comisia a decis achiziționarea imobilului mai sus menționat, **în vederea amenajării acestuia ca spațiu de parcare.**

4. Stabilirea destinației pentru care solicităm acordul Consiliului General al Municipiului București în vederea achiziționării imobilului situat în **str. Turda nr. 110**, Sector 1, București;

**Concluzii**

Luând act de adresa nr. 16174/2019 a Primăriei Municipiului București înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 44953/2019, cu privire la Hotărârea nr. 293/2019 a Consiliului Local Sector 1, Comisia a decis achiziționarea imobilului mai sus menționat, **în vederea amenajării acestuia ca spațiu de parcare.**

**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, Fond Funciar, Patrimoniu și Registru Agricol Mădălina Veronica Haidemak

**Semnătura**

..... **ABSENȚĂ** .....





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

**Întrunita în data de 25.06. 2019**

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

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

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

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

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

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

Ținând cont de oferta înaintată, Domnul Varga Christian-Gilfred a afirmat că este dispus să coboare oferta la valoarea de 140.000 EUR;

În spiritul negocierii, membrii Comisiei au înaintat oferta de de preț de 104.000-105.000 EUR, domnul Varga Christian-Gilfred a coborât oferta până la valoarea de 135.000 EUR.



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

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

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

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

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

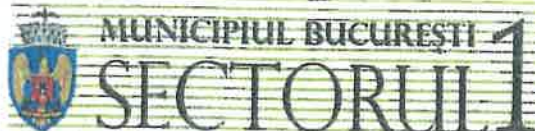
Luând act de oferta înaintată, proprietarul imobilului în cauză, a apreciat că valoarea ofertei făcute se situează mult mai jos față de nivelul așteptărilor sale, concluzionând că nu se va putea ajunge la un nivel de preț acceptat de ambele părți, astfel încât negocierea a fost sistată.

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

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

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

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



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

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

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

**Membrii:**

**Semnătura**

1. Consilier local Cristian-Marian Neagu

2. Consilier local Ilinca Macarie

absent

3. Consilier local Adrian Suvac

4. Directorul Executiv al Direcției Juridice și Resurse Umane a A.D.P.

Anca Gagu

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

**Invitați**

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

► , în calitate de proprietar al terenului din str. Lt. Av. Beristeanu, nr. 1A, sector 1,





NR 12/3087/22.10.2019  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

Direcția Patrimoniu

21.10.2019

STLCA

Nr. 16176/11.10.2019

CRM 1782390/2019

Către,

Primăria Sectorului 1-Bd. Banu Manta nr. 9, sector 1

Spre știință: Direcția Asistență Tehnică și Juridică-lucrarea nr. 7275/1/2019

Referitor la adresa dumneavoastră nr. K/2973/2019, înregistrată cu nr. 1782390/2019 la Primăria Municipiului București, cu nr. 3541/6/2019 la Cabinet Secretar General, cu nr. 7275/2019 la Direcția Asistență Tehnică și Juridică și sub nr. 16176/2019 la Direcția Patrimoniu, prin care ați înaintat Hotărârea nr. 291/2019 adoptată de către CLS 1, privind solicitarea acordului CGMB pentru împuternicirea CLS 1 în vederea achiziționării pentru și în numele municipiului București a terenului situat în București, str. Miercani nr. 109, sector 1 și transmiterea acestuia în administrarea CLS 1 prin Administrația Domeniului Public Sector 1, vă comunicăm următoarele:

conform prevederilor art. 299 din OUG nr. 57/2019, actul prin care se constituie dreptul de administrare trebuie să cuprindă obligatoriu destinația bunului ce face obiectul dării în administrare. Pe cale de consecință, apreciem că anterior achiziționării este necesar ca în urma unor studii să hotărâți ce este necesar a fi construit în zonă și ulterior să ne comunicați clar care va fi destinația bunului.

Față de cele menționate mai sus, vă rugăm să luați măsurile ce se impun.

Cu stimă,

Director executiv,

Mariana Persunaru

Întocmit: expert sup. Paraschiva Munteanu

## STUDIU DE OPORTUNITATE

**privind achiziționarea pentru și în numele Municipiului București a terenului situat în  
București, Str. Miercani nr. 109, 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. 291/23.09.2019 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, 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. 16176/2019 înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 44957/2019, 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

Extinderea masivă pe care a cunoscut-o zona urbană, dezvoltarea continuă și apariția unor cartiere noi, a condus în timp la pierderea unor suprafețe mari din spațiile verzi ale orașului.

Restrângerea spațiilor verzi accentuează puternic riscurile ecologice urbane și are un impact negativ asupra calității vieții și stării de sănătate a populației. De aceea, în ultima perioadă, s-a impus nevoia de a acționa sub diverse forme pentru crearea de noi spații verzi, în special în zonele urbane cele mai aglomerate.

Lipsa spațiilor verzi reprezintă o problemă a urbanizării actuale, aspect care obligă autoritățile publice cu atribuții în acest domeniu să acționeze în scopul creșterii standardului de viață al locuitorilor și a calității vieții al acestora, să ia măsuri concrete atât în ceea ce privește conservarea spațiilor destinate pentru odihnă, plimbare, relaxare și a locurilor de joacă destinate copiilor, dar și amenajarea unor noi astfel de spații. Accesul regulat la activitățile de joacă în aer liber, desfășurate în locuri special amenajate pentru copii, oferă beneficii pentru sănătatea acestora precum și pentru dezvoltarea cognitivă și emoțională.

De cele mai multe ori locuitorii se confruntă cu lipsa unor astfel de spații în apropierea zonelor în care locuiesc, unde să existe și un loc de joacă pentru copii amenajat corespunzător, fiind obligați să se deplaseze pe distanțe mai lungi pentru a beneficia de aceste amenajări, în unele cazuri apelând la un mijloc de transport, situație ce reprezintă un disconfort major, care contribuie la scăderea calității vieții.

Astfel, printre cele mai des sesizări venite din partea cetățenilor cu privire la viața urbană se numără și cea a lipsei locurilor de joacă, situație ce constituie un factor de stres, ținând cont de eforturile pe care sunt obligați să le facă pentru a putea oferi copiilor posibilitatea de a se juca în astfel de spații.

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. 24996/2018 prin intermediul căreia, proprietarul imobilului situat în str. Miercani nr. 109, Sector 1, București, își manifestă disponibilitatea de a vinde acest imobil Sectorului 1 al Municipiului București, cu mențiunea că, imobilul respectiv, la data prezentei, nu este amenajat.

Ținând cont de cele mai sus menționate, având în vedere că zona în care se află acest imobil este formată în mare parte din locuințe individuale sau colective de mici dimensiuni, care nu beneficiază de prezența unor locuri de joacă, este traversată de străzi pe care se desfășoară un trafic auto intens, amenajarea unor astfel de locuri de joacă de care să beneficieze cu preponderență copii cetățenilor din zonă, în care să se poată juca în siguranță, trebuie să constituie o prioritate a autorităților publice constituite la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București.

### Scopul

- Achiziționarea terenului situat în București, Str. Miercani nr. 109 în vederea amenajării unui loc de joacă.
- Creșterea calității vieții locuitorilor din zonă prin amenajarea unui astfel de loc de joacă pentru copiii acestora.

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

#### **Elemente juridice**

➤ Destinația și categoria din care face parte:

Teren intravilan în suprafață 360 mp astfel cum rezultă din acte și 375,74 mp conform măsurătorilor cadastrale, 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 juridice.

➤ Actele în baza cărora este deținut:

- Contractul de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 2423 din 18 noiembrie 2014;



*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*

- 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. Miercani nr. 109 Sector 1, București**, având numărul cadastral și înscris în Cartea Funciară nr. 214325;
- Situația juridică actuală: în prezent, imobilul propus pentru a fi vândut face parte din proprietatea privată a unei societăți comerciale.
- Sarcini de care este grevat: imobilul este liber de sarcini.

#### **Elemente tehnice**

Imobilul este situat în intravilanul Sectorului 1 al Municipiului București, în **str. Miercani nr. 109 Sector 1, București**, și este înscris în Cartea Funciară nr. 214325;

- Activitățile - Terenul poate fi valorificat prin amenajarea acestuia ca loc de joacă pentru copii în beneficiul locuitorilor Sectorului al Municipiului București domiciliați în această zonă.
- Dotarea cu utilități: Terenul nu este racordat la nicio rețea de utilități

#### **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:

- Crearea unui loc de joacă amenajat pe suprafața imobilului în cauză.
- Creșterea confortului și a calității vieții pentru locuitorii din zonă
- În urma negocierilor purtate și consemnate în Procesul – Verbal al Comisiei din data de 25.06.2019, s-a convenit faptul că, suma la care Sectorul 1 al Municipiului București va achiziționa imobilul situat str. Miercani nr. 109, Sector 1, București este de 115.000 Euro, plus taxele notariale aferente încheierii tranzacției.-

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

În considerarea prevederilor Hotărârii nr.308/1999 a Consiliului General al Municipiului București privind trecerea unor terenuri în administrarea Administrațiilor Domeniului Public ale sectoarelor 1-6, terenurile care au destinația de spații verzi locale și jocuri de copii, se află în administrarea primăriilor sectoarelor 1-6, astfel încât Directorul General al Administrației Domeniului Public Sector 1 va întreprinde toate demersurile necesare în vederea finalizării procedurii de achiziționare.





# MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTORUL 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/supraterane*

## 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