

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

HOTĂRÂRE

privind aprobarea achiziționării imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 207014, în scopul amenajării unei parări de reședință

Văzând Referatul de aprobare nr. N 419/12.07.2023 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;

Luând în considerare Raportul de specialitate nr. N 420/12.07.2023 întocmit de Direcția Cadastru, Fond Funciar, Patrimoniu și Registru Agricol;

În virtutea prevederilor Constituției României;

În conformitate cu prevederile art. 3, alin. (2), art. 80, art. 81 al Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările ulterioare;

Potrivit prevederilor art. 4, art. 14, alin. (4) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând seamă de prevederile art. 29 alin (1) lit. a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

În concordanță cu prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 556/31.10.2022 privind împuternicirea expresă a Sectorului 1 al Municipiului București în vederea achiziționării, în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, sector 1, înscris în cartea funciară nr. 207014 București Sectorul 1, în scopul amenajării unei parări de reședință.;

Văzând Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 68 din 05.05.2022 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru împuternicirea expresă a Sectorului 1 în vederea achiziționării în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, având număr cadastral și carte funciară 207014, în scopul amenajării unei parări de reședință și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1;

Ca urmare a Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 94 din 21.06.2023 privind constituirea unei comisii mixte de negociere în vederea achiziționării în numele și pe seama Municipiului București a imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 207014, în scopul amenajării unei parări de reședință;

Luând seama de - Raportul de evaluare nr. VP 221161/16.11.2022 întocmit de expertul autorizat ANEVAR;

Ținând cont de Procesul-Verbal al Comisiei mixte din data de 10.07.2023, întrunită în vederea achiziționării în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în București, str.

Căpâlna nr. 5, Sector 1, având număr cadastral și carte funciară 207014, în scopul amenajării unei parcuri de reședință;

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

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1 HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. - Se aprobă achiziționarea în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, având număr cadastral și carte funciară 207014, în scopul amenajării unei parcuri de reședință, imobilul identificându-se conform planului de amplasament cuprins în Anexa, parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art. 2. - Se aprobă prețul de achiziție de 80.000 Euro, la care se adaugă sumele necesare achitării taxelor notariale rezultate din valoarea achiziției ce se achită din bugetul local al Sectorului 1 al Municipiului București.

Art. 3. - Se împuternicește Primarul Sectorului 1 să semneze toate documentele necesare finalizării procesului de vânzare-cumpărare a imobilului menționat la art. 1 și, în conformitate cu prevederile art. 2 din Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 556/31.10.2022, transmiterii acestuia în administrarea Administrației Domeniului Public Sector 1, în vederea amenajării unei parcuri de reședință.

Art. 4. -(1) Primarul Sectorului 1, Direcția Cadastru, Fond Funciar, Patrimoniu Registru Agricol, Direcția Management Economic, Direcția Investiții, Direcția Juridică, Legislație, Contencios Administrativ și Administrația Domeniului Public vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

AVIZEAZĂ

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

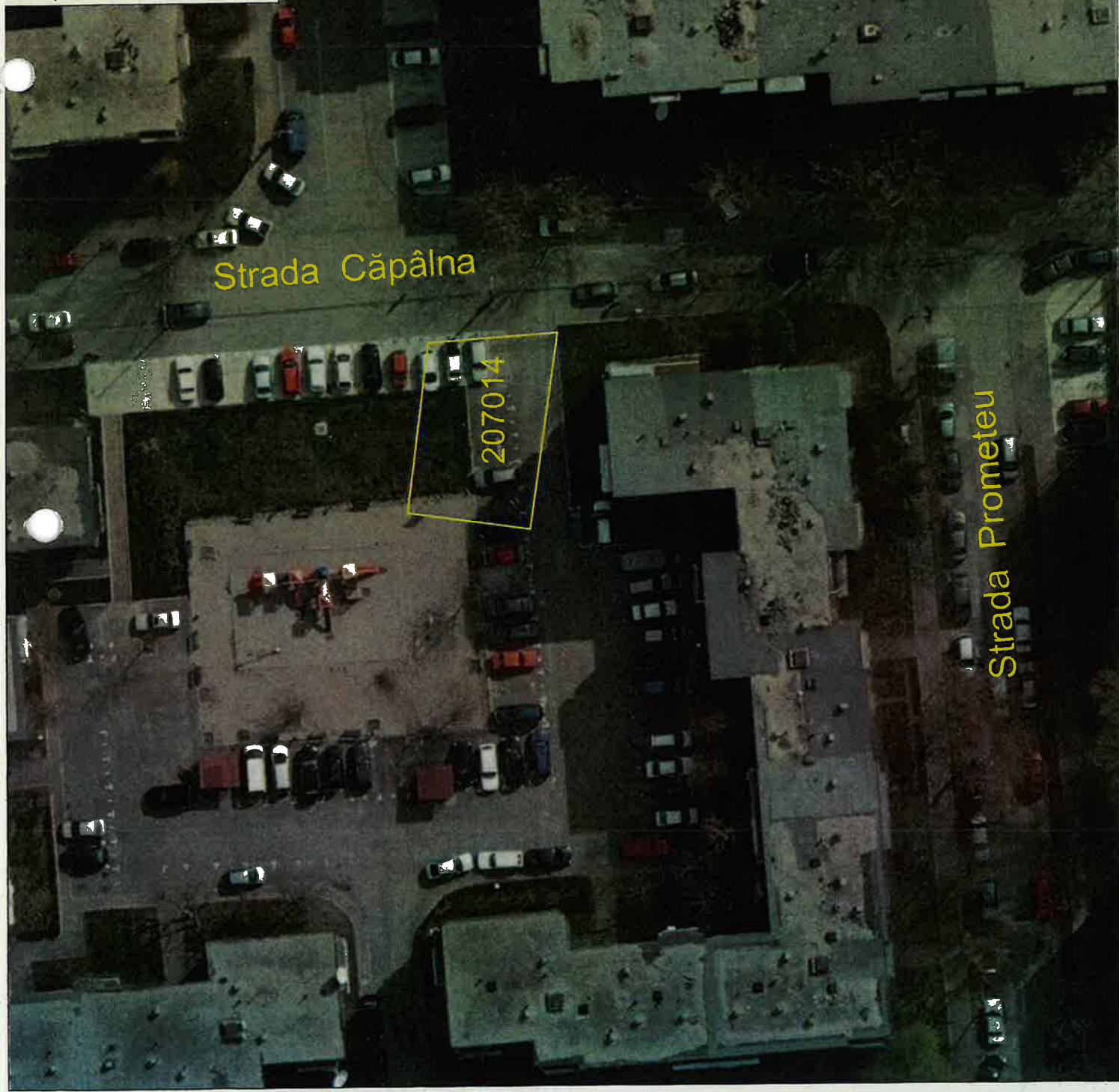
**SECRETAR GENERAL,
Mirona Giorgiana Mureșan**

Nume • Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/ Verificat/ Avizat	Data
Mariana Sorescu	Șef Serviciu Tehnică Legislativă, Secretariat și Arhivă		Verificat	
Pricop Daniel	Coordonator Compartiment		Întocmit	

Strada Căpâlna

207014

Strada Prometeu





MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 1

PRIMAR

Nr.N 419_/12.07.2023

REFERAT DE APROBARE

al proiectului de hotărâre privind aprobarea achiziționării terenului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 207014, în scopul amenajării unei parări de reședință

1.1 Descrierea situației actuale:

Prin adresa înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 52725/14.12.2018, proprietarul a transmis intenția de vânzare a imobilului-teren situat în str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, București, în suprafața de 206 mp din acte (205,497 mp din măsurători), având număr cadastral și carte funciară 207014, fiind transmise și înscrisuri cu privire la constituirea dreptului său de proprietate asupra imobilului sus-menționat.

Ulterior, prin adresele nr. 47473/2020, nr. 26802/2021, nr. 26631/2021, nr.43437/2021, nr.43469/2021 și nr. 10004/2022, înregistrate la Sectorul 1, doamna [redacted] a revenit la adresa nr. 52725/14.12.2018, reconfirmând intenția de vânzare a imobilului anterior menționat.

Astfel, din analiza documentelor transmise reiese că dreptul de proprietate asupra imobilului-teren situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, aparține doamnei [redacted] în baza Titlului de Proprietate nr. 20214/1/18.07.2000 emis prin ordinul Prefectului nr. 909/07.07.2000 și a Procesului-Verbal nr.909/20214/11.08.2000.

Totodată, din extrasul de carte funciară nr. 267860, reiese faptul că nu există înscrisuri cu privire la sarcini înscrise în cartea funciară a imobilului.

Precizăm faptul că, la data punerii în posesie, pe amplasamentul terenului la care se face referire erau amenajate locuri de parcare de reședință, acestea fiind cuprinse în parcajul de reședință Căpâlna&Prometeu aflat în administrarea Administrației Domeniului Public Sector 1.



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

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



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 1

PRIMAR

Ulterior acestei date, locurile de parcare amenajate pe acest teren au continuat să fie folosite de rezidenții din zonă, motiv pentru care petenta s-a adresat Sectorului 1 al Municipiului București sesizând în repetate rânduri această situație de natură a o prejudicia, prin lipsa de folosință asupra imobilului.

Conform adresei nr.31967/2021 transmisă de ADP Sector 1 și înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 5031235/17.09.2021, aceste locuri de parcare de reședință au fost dezafectate încă din anul 2015 prin reconfigurarea parcajului de reședință *Căpâlna&Prometeu*.

Precizăm că, imobilul ce constituie obiectul prezentului proiect de hotărâre este amplasat în zona de nord a capitalei în cartierul Aviației, într-o zonă rezidențială alcătuită din locuințe colective (blocuri), cu o densitate mare a numărului de autoturisme, ocupând o secțiune dintr-un parcaj amenajat și se suprapune peste o secțiune a aleii de access ce asigură legătura dintre str. Căpâlna și str. Siriului.

Menționăm de asemenea faptul că, deși în zonă există amenajate unele locuri de parcare de reședință, numărul acestora este insuficient în raport cu numărul mare de autoturisme staționate, care sunt parcate în mod frecvent atât pe partea carosabilă a străzii, cât și pe trotuare, îngreunând astfel circulația pietonilor.

Ținând cont de cele mai sus menționate și având în vedere adresele proprietarului imobilului, prin care acesta și-a exprimat acordul cu privire la vânzarea imobilului-teren situat la adresa anterior menționată către Sectorul 1 al Municipiului București, au fost inițiate procedurile administrative în vederea achiziționării, în numele Municipiului București, de către Sectorul 1 a imobilului respectiv.

Astfel, având în vedere:

- prevederile Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 68/05.05.2022 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru împuternicirea expresă a Sectorului 1 în vederea achiziționării în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, având număr cadastral și carte funciară 207014, în scopul amenajării unei parcuri de reședință și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1;



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

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



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 1

PRIMAR

- prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 556/31.10.2022 privind împuternicirea expresă a Sectorului 1 al Municipiului București în vederea achiziționării, în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, sector 1, înscris în cartea funciară nr. 207014 București Sectorul 1, în scopul amenajării unei parcuri de reședință;

- adresa nr. V.M. 9316/P/12.10.2022 transmisă de instituția Prefectului Municipiului București, din care reiese că, ținând cont de prevederile Art. 127 alin. 3 din OUG nr. 57/2019 potrivit căruia componența comisiilor mixte, obiectivele și perioada de desfășurare a activității acestora se stabilesc prin hotărâri ale consiliilor locale, astfel încât membrii nominalizați din cadrul funcționarilor publici trebuie desemnați anterior;

- prevederile Dispoziției nr. 5044/21.11.2022, modificată prin Dispoziția nr. 1678/07.04.2023 emisă de Primarul Sectorului 1 al Municipiului București;

- prevederile Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 94 din 21.06.2023 privind constituirea unei comisii mixte de negociere în vederea achiziționării în numele și pe seama Municipiului București a imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 207014, în scopul amenajării unei parcuri de reședință;

- Raportul de evaluare nr. VP 221161/16.11.2022 întocmit de expertul autorizat ANEVAR;

au fost inițiate procedurile de negociere cu proprietarul imobilului situat în str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, București.

Astfel, în urma negocierilor purtate, consemnate în Procesul-Verbal al Comisiei din data de 10.07.2023 s-a agreat faptul că, suma la care Sectorul 1 al Municipiului București va achiziționa imobilul-teren, în suprafață totală măsurată de 206 mp, situat în str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, București, este de 80.000 Euro, plus taxele notariale aferente încheierii tranzacției.

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

În conformitate cu prevederile art. 2 al Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 94 din 21.06.2023, la finalul negocierilor, în raport cu rezultatul acestora, este menționat faptul că, Raportul Comisie de negociere va fi supus aprobării autorității deliberative a Sectorului 1.



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

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



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 1

PRIMAR

Menționăm faptul că, rațiunile care au condus la demararea procedurilor necesare în vederea asigurării cadrului legal necesar achiziționării imobilului respectiv în numele Municipiului București de Sectorul 1 au avut ca punct de plecare respectarea dreptului de proprietate privată, consimțite atât în cadrul prevederilor legale aprobate la nivel national cât și la art. 17 din **Carta drepturilor fundamentale a Uniunii Europene, unde sunt stipulate drepturile oricărei persoane** de a deține în proprietate, de a folosi, de a dispune și de a lăsa moștenire bunurile pe care le-a dobândit în mod legal. Nimeni nu poate fi lipsit de bunurile sale decât pentru o cauză de utilitate publică, în cazurile și condițiile prevăzute de lege **și în schimbul unei despăgubiri juste acordate în timp util pentru pierderea pe care a suferit-o.**

În lumina celor mai sus enunțate, subliniem lipsa folosinței asupra bunului imobil, începând cu anul 2000, când a fost eliberat Titlul de Proprietate nr. 20214/1, și până în prezent, perioadă în care, până la nivelul anului 2015, Sectorul 1 al Municipiului București a valorificat acest imobil, prin încasarea taxelor aferente locurilor de parcare, fapt ce a condus la imposibilitatea proprietarului de a beneficia de teren și a culege fructele acestuia.

Pe de altă parte, subliniem faptul că, prin achiziționarea imobilului respectiv și introducerea acestuia în domeniul public se evită declanșarea unei situații litigioase ce poate genera efecte negative multiple asupra întregii comunității din zona respectivă, cauzate de pierderea unor locuri de parcare, de blocarea accesului către parcajul de reședință dinspre strada Căpâlna și mai ales de disconfortul creat de eventualitatea edificării unei construcții.

Astfel, luând în considerare aspectele mai sus menționate, considerăm că, prin cumpărarea imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, în scopul amenajării unei parcări, vor putea fi asigurate un număr mai mare de locuri de parcare de reședință, de care vor beneficia locuitorii din zonă, și vor fi evitate aspectele de natură litigioasă mai sus enunțate, aspect ce va conduce la creșterea gradului de confort a și a calității vieții acestora.

1.3 Principiile de bază și finalitatea:

Principiile de baza sunt:

a) **principiul legalitatii actelor** consacrat de art.80 din Legea 24/2000 privind normele de tehnica legislativa, in sensul ca actele autoritatilorv administratiei publice locale se adopta sau se,emit



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

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



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 1

PRIMAR

pentru reglementarea unor activități de interes local, în limitele stabilite prin constituție și prin lege și numai în domeniile în care acestea au atribuții legale ;

b) **principiul subordonării față de actele de nivel superior**, consacrat de art.81 din Legea 24/2000 privind normele de tehnică legislativă, în sensul că la elaborarea proiectelor de hotărâri se va avea în vedere caracterul lor de acte subordonate legilor, hotărârilor și ordonanțelor Guvernului și altor acte de nivel superior ;

c) **principiul satisfacerii interesului public** consacrat de art.10 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind codul administrativ, potrivit căruia 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**, consacrat de art.13 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind codul administrativ, potrivit căruia, autoritățile și instituțiile administrației publice au obligația de a satisface nevoile societății.

1.4 Efectele/consecințele în raport cu obiectul reglementării

- asigurarea cadrului legal necesar achiziționării imobilului în vederea asigurării condițiilor necesare amenajării unei parcuri de reședință și a asigurării fluxului de tranzit pe aleile de access către parcajul de reședință;

1.5 Etapele parcurse în pregătirea proiectului.

- adoptarea Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 68/05.05.2022 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru împuternicirea expresă a Sectorului 1 în vederea achiziționării în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, având număr cadastral și carte funciară 207014, în scopul amenajării unei parcuri de reședință și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1;

- adoptarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 556/31.10.2022 privind împuternicirea expresă a Sectorului 1 al Municipiului București în vederea achiziționării, în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, sector 1, înscris în cartea funciară nr. 207014 București Sectorul 1, în scopul amenajării unei parcuri de reședință;



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
<http://www.primariasector1.ro>



- emiterea Dispoziției nr. 5044/21.11.2022, modificată prin Dispoziția nr. 1678/07.04.2023 emisă de Primarul Sectorului 1 al Municipiului București;

- adoptarea Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 94 din 21.06.2023 privind constituirea unei comisii mixte de negociere în vederea achiziționării în numele și pe seama Municipiului București a imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 207014, în scopul amenajării unei parări de reședință;

- obținerea Raportul de evaluare nr. VP 221161/16.11.2022 întocmit de expertul autorizat ANEVAR;

- cuprinderea sumelor necesare achiziționării la cap. 51.01.03.01 în bugetul Sectorului 1;

- demararea procesului de negociere;

- Procesul-Verbal al Comisiei din data de 10.07.2023 în care s-a consemnat faptul că, suma la care Sectorul 1 al Municipiului București va achiziționa imobilul-teren, în suprafață totală măsurată de 206 mp, situat în str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, București, este de 80.000 Euro, plus taxele notariale aferente încheierii tranzacției.

1.6 Schimbări preconizate:

- întregirea suprafeței aparținând domeniului public.

1.7 Impactul economic, social, impactul asupra mediului

Impactul economic: - este unul pozitiv având în vedere faptul că, prin achiziționarea imobilului se pot încasa la bugetul local taxele aferente pentru locurile de parcare de reședință ;

Impactul social: îmbunătățirea standardelor de confort ale cetățenilor, evitarea unei situații litigioase, respectarea dreptului fundamental privind regimul proprietății private;

Impactul asupra mediului: nu este cazul.

1.8 Impactul financiar asupra bugetului – proiectul presupune alocarea unei sume de 80.000 euro plus taxele notariale aferente încheierii tranzacției, din bugetul local al sectorului 1.

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

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



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

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



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 1

PRIMAR

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

1.12 Modul de realizare, măsurile de implementare, resursele necesare

– se realizează procedura de achiziție la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București, 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;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 68/05.05.2022 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru împuternicirea expresă a Sectorului 1 în vederea achiziționării în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, având număr cadastral și carte funciară 207014, în scopul amenajării unei parcuri de reședință și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1;
- prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 556/31.10.2022 privind împuternicirea expresă a Sectorului 1 al Municipiului București în vederea achiziționării, în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, sector 1, înscris în cartea funciară nr. 207014 București Sectorul 1, în scopul amenajării unei parcuri de reședință;
- adresa nr. V.M. 9316/P/12.10.2022 transmisă de instituția Prefectului Municipiului București, din care reiese că, ținând cont de prevederile Art. 127 alin. 3 din OUG nr. 57/2019 potrivit căruia componența comisiilor mixte, obiectivele și perioada de desfășurare a activității acestora se stabilesc prin hotărâri ale consiliilor locale, astfel încât membrii nominalizați din cadrul funcționarilor publici trebuie desemnați anterior;



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

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



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 1

PRIMAR

- prevederile Dispoziției nr. 5044/21.11.2022, modificată prin Dispoziția nr. 1678/07.04.2023 emisă de Primarul Sectorului 1 al Municipiului București;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 94 din 21.06.2023 privind constituirea unei comisii mixte de negociere în vederea achiziționării în numele și pe seama Municipiului București a imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 207014, în scopul amenajării unei parări de reședință;
- Raportul de evaluare nr. VP 221161/16.11.2022 întocmit de expertul autorizat ANEVAR;
- **Procesul-Verbal al Comisiei din data de 10.07.2023 .**

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, supunem dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1, **proiectul de hotărâre privind aprobarea achiziționării terenului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 207014, în scopul amenajării unei parări de reședință.**

PRIMAR,

ARMAND CLOTILDE-MARIE -BRIGITTE

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Intocmit/avizat	Data
Pricop Daniel	Coordonator compartiment Cadastru și Patrimoniu		întocmit	12.07.2023



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

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



Nr. N.420/12.07.2023

Raport de Specialitate

*pentru Proiectul de Hotărâre privind aprobarea achiziționării imobilului situat în
București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 207014, în scopul amenajării unei
parcări de reședință*

Luând în considerare Referatul de Aprobare N 416/12.07.2023 și Proiectul de Hotărâre privind aprobarea achiziționării imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 207014, în scopul amenajării unei parcări de reședință, în baza competențelor deținute am întocmit prezentul raport de specialitate, după cum urmează:

Prin adresa înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 52725/14.12.2018, proprietarul a transmis intenția de vânzare a imobilului-teren situat în str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, București, în suprafața de 206 mp din acte (205,497 mp din măsurători), având număr cadastral și carte funciară 207014, fiind transmise și înscrisuri cu privire la constituirea dreptului său de proprietate asupra imobilului sus-menționat.

Ulterior, prin adresele nr. 47473/2020, nr. 26802/2021, nr. 26631/2021, nr.43437/2021, nr.43469/2021 și nr. 10004/2022, înregistrate la Sectorul 1, doamna [redacted] a revenit la adresa nr. 52725/14.12.2018, reconfirmând intenția de vânzare a imobilului anterior menționat.

Astfel, din analiza documentelor transmise reiese că dreptul de proprietate asupra imobilului-teren situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, aparține doamnei [redacted] în baza Titlului de Proprietate nr. 20214/1/18.07.2000 emis prin ordinul Prefectului nr. 909/07.07.2000 și a Procesului-Verbal nr.909/20214/11.08.2000.

Totodată, din extrasul de carte funciară nr. 267860, reiese faptul că nu există înscrisuri cu privire la sarcini înscrise în cartea funciară a imobilului.

Precizăm faptul că, la data punerii în posesie, pe amplasamentul terenului la care se face referire erau amenajate locuri de parcare de reședință, acestea fiind cuprinse în parcajul de reședință Căpâlna&Prometeu aflat în administrarea Administrației Domeniului Public Sector 1.

Ulterior acestei date, locurile de parcare amenajate pe acest teren au continuat să fie folosite de rezidenții din zonă, motiv pentru care petenta s-a adresat Sectorului 1 al Municipiului București sesizând în repetate rânduri această situație de natură a o prejudicia, prin lipsa de folosință asupra imobilului.



Conform adresei nr.31967/2021 transmisă de ADP Sector 1 și înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 5031235/17.09.2021, aceste locuri de parcare de reședință au fost dezafectate încă din anul 2015 prin reconfigurarea parcajului de reședință *Căpâlna&Prometeu*.

Precizăm că, imobilul ce constituie obiectul prezentului proiect de hotărâre este amplasat în zona de nord a capitalei în cartierul Aviației, într-o zonă rezidențială alcătuită din locuințe colective (blocuri), cu o densitate mare a numărului de autoturisme, ocupând o secțiune dintr-un parcaj amenajat și se suprapune peste o secțiune a aleii de access ce sigura legătura dintre str. Căpâlna și str. Siriului.

Menționăm de asemenea faptul că, deși în zonă există amenajate unele locuri de parcare de reședință, numărul acestora este insuficient în raport cu numărul mare de autoturisme staționate, care sunt parcate în mod frecvent atât pe partea carosabilă a străzii, cât și pe trotuare, îngreunând astfel circulația pietonilor.

Ținând cont de cele mai sus menționate și având în vedere adresele proprietarului imobilului, prin care aceștia și-au exprimat acordul cu privire la vânzarea imobilului-teren situat la adresa anterior menționată către Sectorul 1 al Municipiului București, au fost inițiate procedurile administrative în vederea achiziționării, în numele Municipiului București, de către Sectorul 1 a imobilului respectiv.

Astfel, având în vedere:

- prevederile Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 68/05.05.2022 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru împuternicirea expresă a Sectorului 1 în vederea achiziționării în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, având număr cadastral și carte funciară 207014, în scopul amenajării unei parcări de reședință și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1;

- prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 556/31.10.2022 privind împuternicirea expresă a Sectorului 1 al Municipiului București în vederea achiziționării, în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, sector 1, înscris în cartea funciară nr. 207014 București Sectorul 1, în scopul amenajării unei parcări de reședință;

- adresa nr. V.M. 9316/P/12.10.2022 transmisă de instituția Prefectului Municipiului București, din care reiese că, ținând cont de prevederile Art. 127 alin. 3 din OUG nr. 57/2019 potrivit căruia componența comisiilor mixte, obiectivele și perioada de desfășurare a activității acestora se stabilesc prin hotărâri ale consiliilor locale, astfel încât membrii nominalizați din cadrul funcționarilor publici trebuie desemnați anterior;



- prevederile Dispoziției nr. 5044/21.11.2022, modificată prin Dispoziția nr. 1678/07.04.2023 emisă de Primarul Sectorului 1 al Municipiului București;

- prevederile Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 94 din 21.06.2023 privind constituirea unei comisii mixte de negociere în vederea achiziționării în numele și pe seama Municipiului București a imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 207014, în scopul amenajării unei parări de reședință;

- Raportul de evaluare nr. VP 221161/16.11.2022 întocmit de expertul autorizat ANEVAR;

au fost inițiate procedurile de negociere cu proprietarul imobilului situat în str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, București.

Astfel, în urma negocierilor purtate, consemnate în Procesul-Verbal al Comisiei din data de 10.07.2023 s-a agreat faptul că, suma la care Sectorul 1 al Municipiului București va achiziționa imobilul-teren, în suprafață totală măsurată de 206 mp, situat în str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, București, este de 80.000 Euro, plus taxele notariale aferente încheierii tranzacției.

Astfel, având în vedere cele mai sus menționate, conform atribuțiilor deținute de Direcția Cadastru, Fond Funciar, Patrimoniu și Registru Agricol prevăzute în Regulamentul de Organizare și funcționare al aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1, în conformitate cu prevederile art. 136, alin. (3), lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, **PROPUNEM** spre dezbatere Consiliului Local al Sectorului 1 *Proiectul de Hotărâre privind aprobarea achiziționării imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 207014, în scopul amenajării unei parări de reședință.*

Anexăm prezentului Raport de specialitate următoarele:

- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 68/05.05.2022 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru împuternicirea expresă a Sectorului 1 în vederea achiziționării în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, având număr cadastral și carte funciară 207014, în scopul amenajării unei parări de reședință și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1;

- Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 556/31.10.2022 privind împuternicirea expresă a Sectorului 1 al Municipiului București în vederea achiziționării, în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, sector 1, înscris în cartea funciară nr. 207014 București Sectorul 1, în scopul amenajării unei parări de reședință;

- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 94 din 21.06.2023 privind constituirea unei comisii mixte de negociere în vederea achiziționării în numele și pe seama Municipiului București a



imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 207014, în scopul amenajării unei parări de reședință;

- Raportul de evaluare nr. VP 221161/16.11.2022 întocmit de expertul autorizat ANEVAR;
- **Procesul-Verbal al Comisiei din data de 10.07.2023**

Coordonator Compartiment,

Daniel Pricon

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/Avizat	Data
Mihai Astancăi	Inspector de specialitate		Întocmit	12.07.2023

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

HOTĂRÂRE

privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru împuternicirea expresă a Sectorului 1 în vederea achiziționării în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, având număr cadastral și carte funciară 207014, în scopul amenajării unei parcuri de reședință și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1

Văzând Proiectul de hotărâre nr. K2-069/08.04.2022;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. N. 228/05.04./2022 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;

Ținând seama de Raportul de specialitate nr. N.229/05.04/2022 întocmit de Direcția Cadastru, Fond Funciar, Patrimoniu și Registru Agricol, nr. M/3-70/08.04.2022 al Direcției Juridice, Legislație, Contencios Administrativ, nr. G/1456/11.04.2022 al Direcției Management Economic și nr. J/763/08.04.2022 al Direcției Investiții din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;

Luând în considerare Avizul Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget, impozite și taxe locale și al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniu ale Consiliului Local al Sectorului 1;

În virtutea prevederilor Constituției României;

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

Ținând seama de prevederile art.29 alin (1) lit. a) din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu dispozițiile Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil;

Având în vedere dispozițiile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 5 lit. cc), art. 108 lit. (a), art. 139 alin. (3), art. 166 alin. (2) lit. g) și alin. (3), 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
întrunit în ședință ordinară

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.- Se solicită Consiliului General al Municipiului București împuternicirea expresă a Sectorului 1 în vederea achiziționării în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat

București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, având număr cadastral și carte funciară 207014, în scopul amenajării unei parcuri de reședință și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1.

Art. 2.- Imobilul menționat la art.1 situat în Municipiul București, este format din teren intravilan în suprafață de 206 m² și se identifică conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului cuprins în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3.- Prețul de achiziție al imobilului se achită din bugetul local al Sectorului 1 al Municipiului București.

Art.4.- Ulterior transmiterii în administrarea Sectorului 1 a imobilului menționat la art.1, acesta va fi dat în administrare Administrației Domeniului Public Sector 1, instituție publică de interes local aflată în subordinea Sectorului 1 al Municipiului București, în vederea amenajării, întreținerii și administrării parcurii de reședință.

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

Art.6.- (1) Primarul Sectorului 1, Direcția Investiții, Direcția Cadastru, Fond Funciar, Patrimoniu și Registru Agricol, Direcția Juridică, Legislație, Contencios Administrativ și Direcția Management Economic, vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

Această hotărâre a fost adoptată cu 16 voturi pentru și 8 vot împotrivă, în momentul votului fiind prezenți 24 de consilieri locali din 27 de consilieri locali în funcție, astăzi, 05.05.2022, în ședința ordinară a Consiliului Local al Sectorului 1, în temeiul art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Daniel-Constantin Ciungu



CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR GENERAL
Lavinia Ionescu

Nr.: 68

Data: 05.05.2022

LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI
LOCAL AL SECTORULUI 1

05 MAY 2022

Nr.

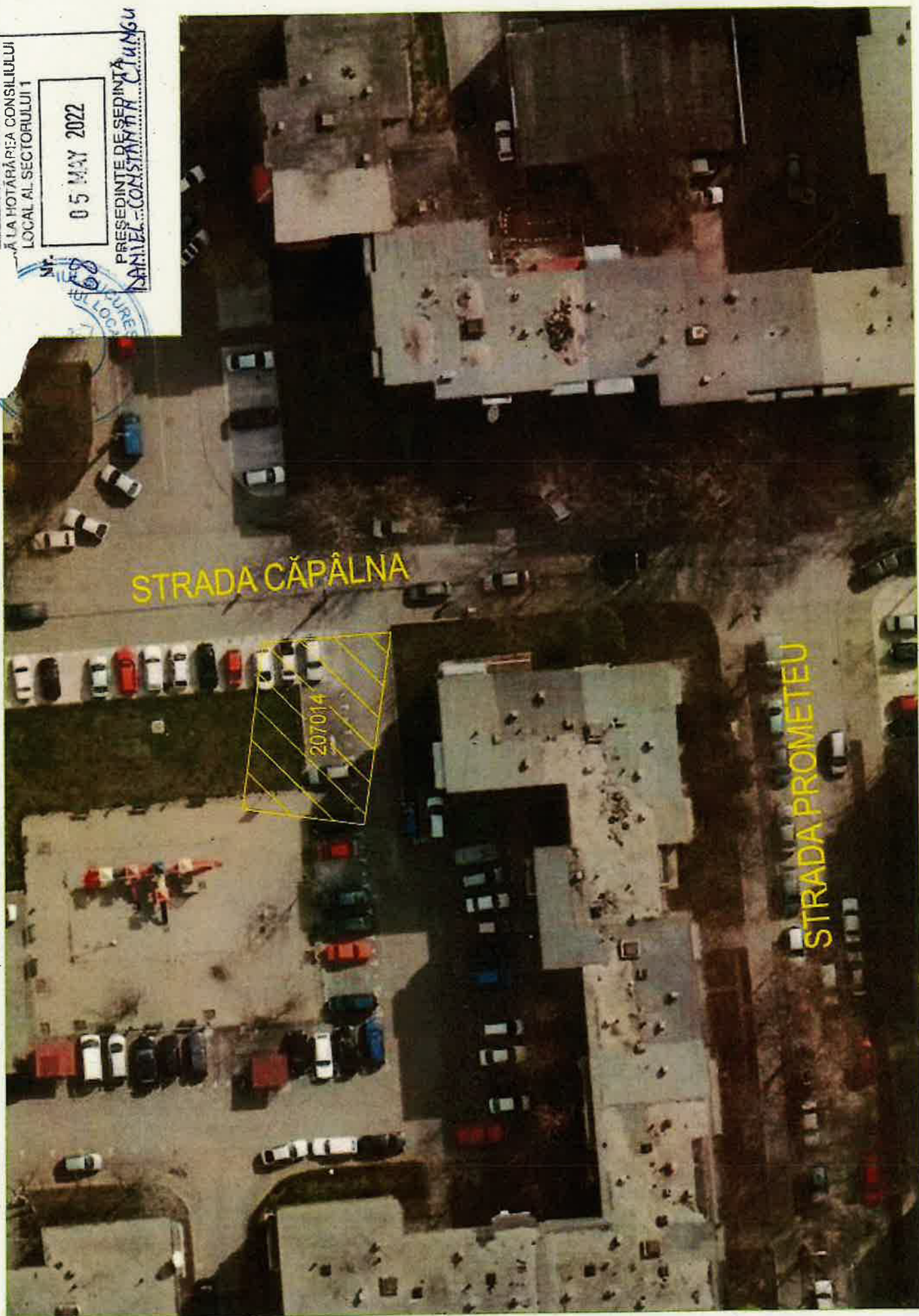
68

PRESEDINTE DE SEDINTA
SANDU CONSTANTIN Călugă

STRADA CĂPÂLNA

207014

STRADA PROMETEU





Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

privind împuternicirea expresă a Sectorului 1 al Municipiului București în vederea achiziționării în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, sector 1, înscris în cartea funciară nr. 207014 București Sectorul 1, în scopul amenajării unei parări de reședință

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului General al Municipiului București nr. 137165/22.09.2022 și raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu nr. 62590/09.09.2022;

Văzând avizul Comisiei de patrimoniu nr. 106/28.10.2022, avizul Comisiei economice, buget, finanțe și credite externe nr. 332/28.10.2022, avizul Comisiei de transport și mobilitate urbană nr. 97/28.10.2022 și avizul Comisiei juridice și de disciplină nr. 558/31.10.2022 din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

În conformitate cu prevederile art. 863 lit. a) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de prevederile Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 68/05.05.2022 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru împuternicirea expresă a Sectorului 1 în vederea achiziționării în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, sector 1, având număr cadastral și carte funciară 207014, în scopul amenajării unei parări de reședință și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1;

Luând în considerare:

- adresa nr. 62590/14.06.2022 eliberată de Direcția Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului București;

- adresa nr. K 1758/62590/375/06.07.2022 eliberată de Primăria Sectorului 1 al Municipiului București, înregistrată la Direcția Patrimoniu cu nr. DP93404/07.07.2022;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (2), art. 166 alin. 2 lit. g) și alin. (3), art. 298 lit. b) și art. 299 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se împuternicește Sectorul 1 al Municipiului București să achiziționeze, în numele și pentru Municipiul București, terenul situat în str. Căpâlna nr. 5, sectorul 1, ce se identifică conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Bunul achiziționat, prevăzut la art. 1, este înscris în Cartea Funciară nr. 207014 București Sectorul 1, va fi administrat de către Consiliul Local al Sectorului 1 al Municipiului București prin Administrația Domeniului Public Sector 1 și va avea destinația de parcare de reședință.

Art.3 Imobilul menționat la art. 1 se declară ca bun ce aparține domeniului public și va fi inventariat de către administrator.

Art.4 Schimbarea destinației imobilului menționat la art. 1 duce la revocarea dreptului de administrare.

Art.5 Documentația cadastrală va fi actualizată pe baza datelor și documentelor deținute de către Sectorul 1 al Municipiului București, în numele municipiului București.

Art.6 Sectorul 1 al Municipiului București are obligația ca în termen de 15 zile de la finalizarea operațiunilor de înscriere în cartea funciară, a dreptului de proprietate al Municipiului București asupra imobilului menționat la art. 1 și a înscrierii dreptului de administrare, să comunice Consiliului General al Municipiului București documentele emise de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București.

Art.7 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și Sectorul 1 al Municipiului București, vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de 31.10.2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Constantin Hazarian



SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Georgiana Zamfir



București, 31.10.2022
Nr. 556

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

HOTĂRÂRE

privind constituirea unei comisii mixte de negociere în vederea achiziționării în numele și pe seama Municipiului București a imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 207014, în scopul amenajării unei parcuri de reședință

Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-285/29.11.2022;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. N 769/23.11.2022 al Primarului Sectorului 1 al Sectorului 1 al Municipiului București;

Ținând seama de Raportul de specialitate nr. N 770/23.11.2022 al Direcției Cadastru, Fond Funciar, Patrimoniu și Registru Agricol, Raportul de specialitate nr. M3-301/06.12.2022 al Direcției Juridice, Legislație, Contencios Administrativ și Raportul de specialitate nr. G/4373/07.12.2022 al Direcției Management Economic din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;

Având în vedere avizul Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget, impozite și taxe locale și avizul Comisiei pentru administrație publică locală, juridice, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniu, ale Consiliului Local al Sectorului 1;

Ținând cont de amendamentul formulat de Primarul Sectorului 1 al Municipiului București, aprobat de Consiliul Local al Sectorului 1 în ședința din 21.06.2023;

Având în vedere Raportul comisiei de validare încheiat la data de 21.06.2023;

În virtutea prevederilor Constituției României;

În conformitate cu prevederile art. 3 alin (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând seama de prevederile art. 29 alin (1) lit. a) din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu dispozițiile Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;

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

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 556/31.10.2022 privind împuternicirea expresă a Sectorului 1 al Municipiului București în vederea achiziționării, în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, sector 1, înscris în cartea funciară nr. 207014 București Sectorul 1, în scopul amenajării unei parcuri de reședință;

Ținând cont de prevederile Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 68/05.05.2022 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru împuternicirea expresă a Sectorului 1 în vederea achiziționării în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, având număr cadastral și carte funciară 207014, în scopul amenajării unei parcuri de reședință și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1;

Luând în considerare adresa nr. V.M. 9316/P/12.10.2022 transmisă de instituția Prefectului Municipiului București, conform căreia, componența comisiilor mixte organizate din inițiativa Consiliilor Locale sau a primarului, precum și obiectivele și perioada de desfășurare a activității acestora se stabilesc prin hotărâri ale consiliilor locale, astfel încât, membrii comisiilor nominalizați din cadrul funcționarilor publici trebuie desemnați anterior;

Văzând Dispoziția nr. 5044/21.11.2022 a Primarului Sectorului 1 al Municipiului București privind numirea în cadrul Comisiei mixte de negociere în vederea achiziționării în numele și pe seama Municipiului București a imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 207014, în scopul amenajării unei parcuri de reședință, a 3 reprezentanți din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1.

În temeiul art. 5 lit. ee), art. 108 lit. (a), art. 127, alin. (3), art. 139 alin. (1), art. 166 alin. (2) lit. g) și alin. (3), 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

întrunit în sesiune ordinară

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - (1) Se aprobă constituirea Comisiei mixte de negociere compusă din 5 membri aleși din rândul Consilierilor Locali ai Sectorului 1 al Municipiului București și 3 membri din aparatul de specialitate al Primarului Sectorului 1, în vederea achiziționării în numele și pe seama Municipiului București a imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 207014, identificat conform Anexei parte integrantă a prezentei hotărâri, în scopul amenajării unei parcuri de reședință.

(2) Comisia de negociere va avea următoarea componență:

- a) Domnul Drăgușin Laurențiu - consilier local;
- b) Domnul Iordan Florea - consilier local;
- c) Doamna Sorete-Arbore Otilia - consilier local;
- d) Domnul Ozata Alev-Burhan - consilier local;
- e) Doamna Cășvean Cătălina - consilier local;
- f) Doamna Ciaușu Irina - Consilier superior - Direcția Investiții;
- g) Domnul Pricop Daniel Ionel - Coordonator Compartiment Cadastru și Patrimoniu;
- h) Doamna Năftănăilă Daiana Elena - Consilier Juridic Superior - Direcția Juridică, Legislație, Contencios Administrativ.

Art. 2 - La finalul negocierilor, în raport de rezultatul acestora, modelul contractului de vânzare-cumpărare va fi înaintat, însoțit de raportul comisiei, spre aprobarea finală a Sectorului 1.

Art. 3 - (1) Membrii comisiei vor întreprinde toate demersurile necesare în vederea inițierii procedurilor de evaluare imobiliară a imobilului menționat la art. 1.

(2) Comisia mixtă de negociere își va desfășura activitatea pe o perioadă de 6 luni de la data constituirii, urmând ca membrii comisiei desemnați din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1 să asigure suport de specialitate în vederea îndeplinirii obiectivului comisiei, fără a avea atribuții în procesul de negociere;

Art. 4 - (1) Primarul Sectorului 1, Direcția Investiții, Direcția Cadastru, Fond Funciar, Patrimoniu și Registru Agricol și Direcția Juridică, Legislație, Contencios Administrativ, vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

Această hotărâre a fost adoptată cu unanimitate, în momentul votului fiind prezenți 21 consilieri locali din 27 de consilieri locali în funcție, astăzi, 21.06.2023, în ședința ordinară a Consiliului Local al Sectorului 1, convocată în temeiul art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Daniela Popa

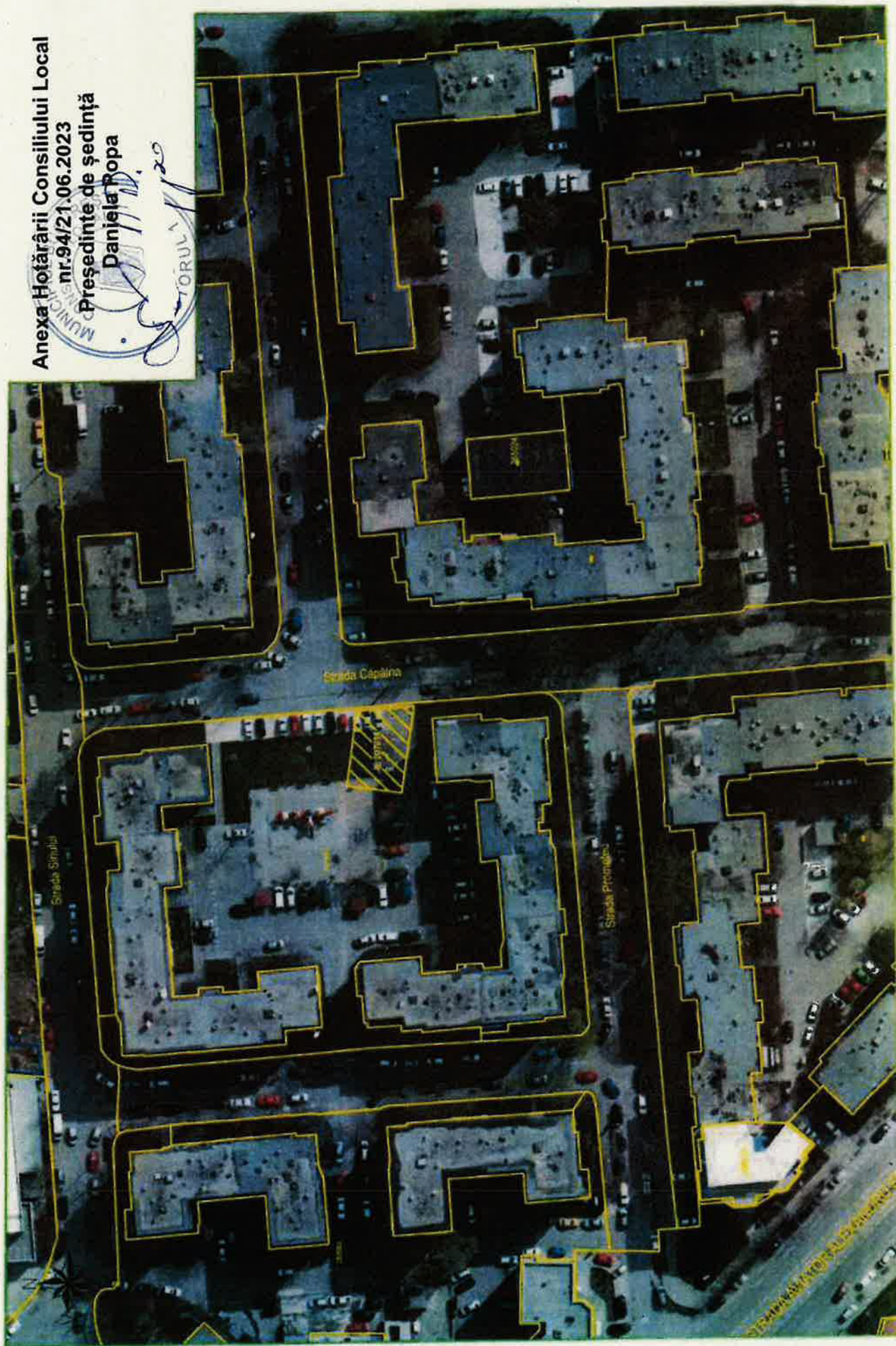


Nr.: 94

Data: 21.06.2023

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL**

Mirona-Giorgiana MUREȘAN



Anexa Hotărârii Consiliului Local
nr.94/21.06.2023
Președinte de ședință
Daniela Popa

SECRETARUL
11/20



MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTORUL 1

Comisia mixtă de negociere în vederea achiziționării în numele și pe seama Municipiului București a imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 207014, în scopul amenajării unei parcuri de reședință

Proces –verbal al Ședinței Comisiei mixte de negociere în vederea achiziționării în numele și pe seama Municipiului București a imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 207014, în scopul amenajării unei parcuri de reședință

Întrunită în data de 10.07.2023

- I. La ședință au luat parte** 4 membri ai comisiei constituită în baza Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 94 din 21.06.2023 cât și reprezentanții aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1 desemnați în vederea asigurării suportului tehnic în baza Dispoziției nr. 5044/21.11.2022, modificată prin Dispoziția nr. 1678/07.04.2023.
- II. Punctele de pe ordinea de zi ale comisiei au fost următoarele:**
 1. - Semnarea Declarațiilor de confidențialitate și imparțialitate;
 2. – Analizarea Raportului de evaluare nr. VP 221161/16.11.2022;
 - 3.- Alegerea președintelui Comisiei

Prin votul unanim al membrilor prezenți, din cadrul Consiliului Local, a fost ales ca președinte al Comisiei Dl. Drăgușin Laurențiu, ce va conduce procesul de negociere și va asigura legătura cu membrii comisiei desemnați din cadrul aparatului de specialitate al Primarului.

4. – **Desfășurarea procesului de negociere în vederea stabilirii sumei pe care Sectorul 1 al Municipiului București o va plăti în vederea achiziționării în numele și pe seama Municipiului București a imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 207014, în scopul amenajării unei parcuri de reședință.**

Concluzii

În debutul discuțiilor, membrii Comisiei au scos în evidență faptul că, terenul respectiv din punct de vedere urbanistic face obiectul unei situații aparte, în sensul în care, acesta se suprapune peste o secțiune amenajată ca parcaj de reședință și peste o altă secțiune amenajată ca alee de acces, drept pentru care, proprietarul și reprezentantul acestuia au fost invitați să facă o scurtă prezentare a istoriului și a stării de fapt actuale.

După expunerea făcută, cu prezentarea tuturor evenimentelor și a conjuncturilor ce au condus la lipsa folosinței asupra bunului imobil, începând cu anul 2000, când a fost eliberat Titlul de Proprietate nr. 20214/1, și până în prezent, perioadă în care, până la nivelul anului 2015, Sectorul 1 al Municipiului București a valorificat acest imobil, prin încasarea taxelor aferente locurilor de parcare,



MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTORUL 1

Comisia mixtă de negociere în vederea achiziționării în numele și pe seama Municipiului București a imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 207014, în scopul amenajării unei parcuri de reședință

plecând de la grila notarilor publici, proprietarul imobilului a solicitat suma de 616 E/mp, sumă ce a fost respinsă luând în considerare datele cuprinse în Raportul de evaluare nr. VP 221161/16.11.2022 cu privire la valoarea de piață a imobilului situat în **situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 207014**, și a celor prezentate în debutul discuțiilor.

De asemenea, membrii Comisiei au adus în discuție faptul că, în istoria recentă a zonei nu poate fi identificat niciun caz în care să se fi edificat o construcție într-o asemenea situație, cât și faptul că, până la data prezentei proprietarul nu a putut obține o autorizație de construire, astfel încât valoare din grila, pentru teren liber, pusă la dispoziție de Camera Notarilor Publici pentru zona respective nu poate fi luată în considerare.

Luând în considerare cele mai sus menționate, proprietarul imobilului a solicitat suma de 100.000 E (485 E/mp) ca fiind suma minimă pe care o poate accepta în vederea transferului dreptului de proprietate, în favoarea Municipiului București, asupra imobilului respectiv, **sumă ce nu a fost acceptată, drept pentru care, de comun acord s-a convenit asupra unei pauze de 10 minute.**

În timpul pauzei, membrii comisiei au dezbatut pe tema oportunității achiziționării imobilului respectiv, fiind aduse în discuție inclusiv necesitatea reparării morale a nedreptăților înfăptuite de statul roman și autoritățile publice locale prin văduvirea folosinței libere și necondiționată a imobilului respectiv de către proprietar de drept.

De asemenea, în cadrul dezbaterilor au fost aduse în discuție inclusiv prerogativele funcției de consilier local în baza cărora aceștia trebuie să aibă în vedere mai multe considerente și nu numai cele ce țin de aspectul tehnic, **având libertatea de opinie în exercitarea mandatului de ales local pentru soluționarea și gestionarea treburilor publice în interesul colectivității locale pe care o reprezintă.**

La reluarea procesului de negociere, membrii comisiei au reiterat faptul că, din punct de vedere urbanistic obținerea dreptului de a construi pe terenul respectiv poate fi destul de anevoios, dovadă fiind faptul că în prezent nu s-a putut obține o autorizație în acest sens, și totodată au subliniat faptul că, în conformitate cu Raportul de evaluare nr. VP 221161/16.11.2022 cu privire la valoarea de piață a imobilului situat în **situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 207014**, suma de 100.000 EUR solicitată este mult prea mare.

Astfel, luând în considerare tot istoricul imobilului, ce a condus la imposibilitatea proprietarului de a beneficia de teren și a-l valorifica, faptul că Sectorul 1 al Municipiului București a încasat taxa aferentă locurilor de parcare până la nivelul anului 2015, a faptului că, o secțiune a imobilului respectiv se suprapune peste aleea de access ce asigură legătura auto între str. Căpâlna și



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 1

Comisia mixtă de negociere în vederea achiziționării în
numele și pe seama Municipiului București a
imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector
1, înscris în cartea funciară nr. 207014, în scopul
amenajării unei parcuri de reședință

str. Siriului, membrii Comisiei au înaintat o ofertă în valoare de 80.000 EUR, sumă ce a fost acceptată.

La suma de 80.000 EUR se vor adăuga cheltuielile privind achitarea taxelor notariale ce vor fi suportate de fiecare parte.

Sectorul 1al Municipiului București

Membrii:

1. Consilier local – Drăgușin Laurențiu
2. Consilier local – Iordan Florea
3. Consilier local – Sorete – Arbore Otilia
4. Consilier local - Ozata Alev – Burhan
5. Consilier local – Cășvean Cătălina
6. Comp. Cadastru și Patrimoniu - Pricop Daniel
7. Dir. Investiții – Ciaușu Irina
8. Dir. Juridică – Năftănăilă Daiana Elena

Semnătura

Proprietar imobil

Dna. [redacted]

Reprezentant legal

[redacted]



RAPORT DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUĂRII:

TEREN

Adresa: Strada Capalna, nr. 5, sector 1, Bucuresti

Beneficiar: PRIMARIA SECTORULUI 1, BUCURESTI

INTOCMIT

Ing. I

EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR

semnatura si stampila



Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidențiale, 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

BUCURESTI
16.11.2022



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] l 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 in vedere normele, metodologiile și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR).

Data: 16.11.2022

[REDACTED]
Expert Evaluator
Membru Titular ANEVAR



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



SINTEZA EVALUARII

PROPRIETATE IMOBILIARA – TEREN

Tipul proprietății:	Proprietatea evaluata:		
	Adresa: Strada CAPALNA nr. 5, sector 1, BUCURESTI		
	Nr. Crt.	Denumire Imobil	Nr. Cadastral
			Suprafata St
	1	Teren	207014
	TEREN: Intravilan Curti Constructii cu suprafata totala St = 206mp din acte si St = 205,497mp (CC) din masuratori cadastrale, proprietatea SIMION LIDIA - cota 1/1 – identificat cu nr. cad. 207014 (nr. cad vechi – 6947) si CF nr. 207014 (CF vechi – 42736), sector 1, Bucuresti		
Localizare:	Strada Capalna, nr. 5, sector 1, Bucuresti		
Scopul evaluării:	Stabilirea valorii de piata a proprietatii in vederea cumpararii		
Dreptul evaluat:	Întregul drept de proprietate		
Evaluator:	S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L. – membru corporativ ANEVAR Ing. _____ l expert evaluator membru titular ANEVAR		
Beneficiarul raportului:	PRIMARIA SECTOR 1, BUCURESTI		
Solicitantul raportului:	PRIMARIA SECTOR 1, BUCURESTI		
Data evaluării:	16.11.2022		
Data inspecției:	16.11.2022		
Data raportului:	16.11.2022		
Curs valutar de referință:	Valabil la data evaluării: 16.11.2022 1 EURO = 4.9209 lei		
Situația proprietății valabila la data raportarii evaluării:	Teren liber – destinat spatiilor de parcare in utilizarea blocurilor de locuinte din proximitate – cu amenajare platforma betonata		
Conditii limitative:	➤ Nu sunt		
Ipotezele avute în vedere la evaluare sunt prezentate explicit în cadrul capitolului 2 al raportului.			
La elaborarea raportului au fost respectate standardele, normele și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor – ANEVAR, din România.			
Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul destinatarului.			
Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.			

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

Valoarea estimata pentru proprietatea imobiliara supusă evaluării este obtinuta prin venit.

Valoarea este valabila la data raportarii evaluarii, 16.11.2022

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:

VALOAREA PROPRIETATII OBTINUTA PRIN PIATA	echivalent 355.189 LEI 72.180 EUR
curs Euro = 4.9209 lei/Euro din 16.11.2022	
Valoarea nu contine TVA și obligații față de mediu	

Adresa: Strada CAPALNA nr. 5, sector 1, BUCURESTI

Nr. Crt.	Denumire Imobil	Nr. Cadastral	Suprafata St	Valoare prin PIATA (teren)	
1	Teren	207014	205.497mp		
Valoare Imobil				355,189 lei	72,180 €
valori unitare					
				1,728 lei/mp	351.2 euro/mp

Data: 16.11.2022

Expert Evaluator
Membru Titular ANEVAR

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. I [redacted]
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
[redacted]

b. Denumirea Persoanei Juridice solicitante:

PRIMARIA SECTOR 1, BUCURESTI
Adresa: Bd. Banu Manta nr. 9
CUI: 12293095

c. Beneficiarul lucrării:

PRIMARIA SECTOR 1, BUCURESTI
Adresa: Bd. Banu Manta nr. 9
CUI: 12293095

Raport de evaluare nr. VP 221161 / 16.11.2022

- **TEREN:** Intravilan Curti Constructii cu suprafata totala St = 206mp din acte si St = 205.497mp din masuratori cadastrale.

Prezentarea activelor supuse evaluarii

1.2. Obiectul supus evaluării și scopul lucrării:

Adresa: Strada CAPALNA nr. 5, sector 1, BUCURESTI

Nr. Crt.	Denumire Imobil	Nr. Cadastral	Suprafata St
1	Teren	207014	205.497mp

✦ **TEREN:** Intravilan Curti Constructii cu suprafata totala St = 206mp din acte si St = **205,497mp** din masuratori cadastrale, identificat cu nr. cad. 207014 (nr. cad vechi – 6947) si CF nr. 207014 (CF vechi – 42736), sector 1, Bucuresti

✦ Adresa: strada Capalna nr. 5, sector 1, mun. Bucuresti

✦ Proprietari: **SIMION LIDIA** – proprietate privata in cota 1/1

1.3. Termenii de referinta ai evaluării

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

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

1.4. Data evaluării

DATA ESTIMĂRII VALORII: 16.11.2022

Cursul de referință al BNR la data estimării valorii: 1 euro = 4,9209 lei;

Data inspecției imobilului: 16.11.2022

Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data raportarii evaluarii, 16.11.2022, prezentata in raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data evaluarii in care are loc operatiunea de evaluare, conditiile speciale ale economiei, 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.

Inspecția proprietății a fost realizată de către expert evaluator ing. Mascov Ionescu Eugeniu Gabriel, în conformitate cu documentele puse la dispozitie. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată.

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

1.5. Valoarea propusă

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

1.6. Declararea conformității evaluării cu SEV

Abordarea evaluării este conform prevederilor Standardelor de Evaluare ANEVAR – valabile 2022

SEV 100 – Cadrul general,

SEV 101 (IVS 101) – Termenii de referință ai evaluării,

SEV 102 (IVS 102) – Implementare,

SEV 103 (IVS 103) – Raportarea evaluării,

SEV 104 (IVS 104) - Tipuri ale valorii,

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare inclusiv Deprecierea

SEV 230 (IVS 400) – Drepturi asupra proprietății imobiliare,

SEV 400 – Verificarea evaluării,

GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

✚ standarde aplicabile în toate situațiile în care evaluatorii sunt solicitați să întocmească un raport sau să emită o opinie destinată identificării valorii de piata.

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

VALOAREA PROPRIETATII		355.189 LEI
		echivalent 72.180 EUR
Valorile au fost obtinute prin PIATA		
curs Euro = 4,9209 lei/Euro din 16.11.2022		
Valoarea nu contine TVA și obligații față de mediu		

Adresa: Strada CAPALNA nr. 5, sector 1, BUCURESTI

Nr. Crt.	Denumire Imobil	Nr. Cadastral	Suprafata St	Valoare prin PIATA (teren)	
1	Teren	207014	205.497mp		
Valoare Imobil				355,189 lei	72,180 €
				valori unitare	
				1,728 lei/mp	351.2 euro/mp

➤ Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

1.7. Baza de evaluare

O reprezintă **valoarea de piață** așa cum este exprimată la pct. 1.3

Conform Standardelor ANEVAR – 2022 valabile la data evaluării:

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

Procedura de evaluare

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

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

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

1.8. Verificarea evaluării

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat și verificat în conformitate cu Standardele de Evaluare edițiile 2022 – SEV 400 – “Verificarea evaluării”

1.9. Situația juridică a proprietății

ACTE JURIDICE

- Titlu de Proprietate nr. 20214 / 18.07.2000 – teren cu suprafața de 206mp
- Sentința Civilă nr. 479/22.01.2015 – dosar nr. 48130/3/2011 – teren construibil
- Decizia Civilă nr. 4803/16.10.2015
- Încheiere Sedință din Camera de Consiliu din data: 29.09.2016 - dosar nr. 48130/3/2011
- Proces Verbal nr. 909/20214/11.08.2000 – punere în posesie cf. Legii 18/1991
- Certificat nr. 26734/8735/18.09.2000 – Nomenclatura urbană
- Declarație SIMION LIDIA – neinstrainare, ...
- Act de Vanzare Cumparare cu nr. 14 / 24.11.1953
- Act de Vanzare Cumparare cu încheiere de autentificare nr. 254 / 15.01.1975 – Notar de stat
Local al Sectorului 1, Dumitrescu Lucia
- Carte Funciara : 207014 (CF vechi 42736), sector 1, Bucuresti
- Încheiere nr. 5258 / 20.04.2004
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 74386/23.08.2018 pentru CF nr. 207014
- Adresa Compartimentul de Informare Urbanistica nr. 13221/E/09.11.2020
- Nr. Cadastral 207014 (nr. cad. vechi: 6947)
- Fisa Bunului Imobil
- Documentație cadastrală: Plan de situație (sc. 1:500)
- Plan de încadrare în zona scară 1:2000

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

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si 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 scrisa si prealabila a evaluatorului asupra formei si contextului în care ar urma sa apară.*
 - *Conținutul acestui raport este confidențial pentru beneficiar si persoana îndreptată 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 si în scris.*
- *Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor si datelor furnizate de beneficiar si pe baza datelor si informațiilor extrase de către evaluator de pe piața specifica locala.*
- *În conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data precizata 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 si valabile*
- *Prezentul raport este întocmit la cererea beneficiarului și în scopul precizat.*
- *Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al beneficiarului.*
- *Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara beneficiarului evaluării.*

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

CAPITOLUL II - Premisele evaluării

2.1. Ipoteze și Ipoteze speciale

2.1.1. Ipoteze

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

- Se presupune că titlul de proprietate este valabil, evaluatorul neasumându-și vreo responsabilitate privind descrierea situației juridice a proprietății;
- Evaluatorul a solicitat documentele *care au stat la baza evaluării dreptului de proprietate asupra terenului*: Acte de proprietate, Certificat de Urbanism, Expertiza Tehnica (în măsură în care acestea aduc informații necesare elaborării raportului), Memoriu Tehnic, Documentație Cadastrală, Încheiere de Intabulare și Extrase de Carte Funciara pentru Informare care au fost puse la dispoziție în măsură specificată anterior paragraf 1.9.
- Se presupune că toate avizele, certificatul de urbanism și autorizația de construire precum și alte documente solicitate autorităților sau administrației locale sau naționale, de către organizații sau instituții private, au fost, pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
 - Se presupune o stăpânire responsabilă, o administrare competentă a proprietății și un management adecvat;
 - Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;
 - Documentațiile tehnice utilizate în elaborarea prezentei lucrări sunt considerate corecte; planurile și materialul grafic cuprinse în acest raport sunt incluse pentru a permite beneficiarului să-și contureze o imagine referitoare la proprietate;
 - Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății ce ar avea ca efect o valoare semnificativ diferită; autorul raportului nu își asumă nici o responsabilitate pentru astfel de situații sau pentru obținerea studiilor tehnice necesare, valoarea estimată bazându-se pe ipoteza că nu există astfel de materiale care ar afecta valoarea proprietății;
 - Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător;
 - Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
 - *Evaluarea este făcută în ipoteza dreptului de proprietate deplin.*
 - *Terenul a fost evaluat luând în considerare aspectul practic prin care: dimensiunea, poziționarea, tipul terenului, caracteristicile geofizice și juridice ale sale precum și utilizările posibile ale acestuia constituie premisele unei valori de piață care poate avea limitări efective și afectări datorate existenței unor factori nevizibili ai subsolului care pot genera valori foarte diferite de valorile unor proprietăți similare din zona analizată.*
 - Valoarea estimată reprezintă prețul estimat de tranzacționare a activului, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a face vreo ajustare pentru orice taxe platibile de oricare parte ca efect al tranzacționării.

2.1.2. Ipoteze speciale semnificative:

- *Piata imobiliara are o inertie importanta dupa pandemia de COVID 19 si mai actuala agresiune armata asupra Ucrainei care accentueaza instabilitatea economica, insa fiind o parte importanta a economiei tarii cererea si oferta depind in mare masura de gradul de activitate al factorului economic, de impulsul dat de catre factorul politic, de posibilitatile de finantare ale Cumparatorului si de asteptarile Vanzatorului. Din aceasta cauza valorile identificate trebuiesc utilizate cu precautie tinand seama de cele expuse anterior.*
- *Se presupune ca nu exista suprapuneri cadastrale care sa diminueze sau sa adauge la suprafata existenta a terenului. Cea Mai Buna Utilizare a terenului incadrat in zona urbanistica L3a este de tip rezidential.*
- *Valoarea unei proprietati este data de valoarea terenului iar cladirea construita pe acesta contribuie la valoarea acesteia, fiind aferenta terenului !*
- *Valoarea estimata reprezinta pretul estimat de tranzactionare a activului, fara a include costurile vanzatorului generate de vanzare sau costurile cumparatorului generate de cumparare si fara a face vreo ajustare pentru orice taxe platibile de oricare parte ca efect al tranzactionarii.*
- *Suprafata si amplasamentul impun limitari terenului care se afla in zona L3a cu regim de inaltime P+3E – P+5E astfel ca Hmax devine P+1E, respectiv restrictii considerand retragerile, distante fata de cladirile limitrofe, insorire, etc.*
- *Actual, terenul Curti-Constructii, este utilizat ca si parcare in folosinta blocului din proximitate. Terenul este amenajat ca platforma betonata.*
- *Valorile obtinute pot fi considerate valabile la data raportarii evaluarii, adica 16.11.2022, si raman valabile atata timp cat toate caracteristicile tehnice, economice, financiare si juridice, valabile la data elaborarii raportului, se vor pastra.*

Drepturile de proprietate evaluate:

St = 205,497mp (CC) din masuratori cadastrale

Conform declaratiei proprietarului si din actele puse la dispozitie, *dreptul de proprietate asupra imobilului este deplin cu luarea in considerare a celor mentionate anterior in Subcapitolul 1.9 – Situatia juridica a proprietatii.*

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.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L3a + L3b - sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate privată;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)****L3a - conform PUZ;**

- clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**L3a - conform PUZ cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:**

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe străzi de categoria III și 6.0 metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**L3a - conform PUZ cu următoarele condiționări pentru zonele de extindere:**

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii;

L3a + L3b - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ****L3a + L3b - conform PUZ cu următoarele condiționări:**

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**L3a + L3b - clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.****ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE****L3a + L3b - conform PUZ cu următoarele condiționări:**

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)****L3a + L3b - POT maxim P+3-5 = 30%****ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)****L3a + L3b - CUT maxim P+3-5 = 1,0,**

CAPITOLUL III - Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății

Adresa: Strada CAPALNA nr. 5, sector 1, BUCURESTI

Nr. Crt.	Denumire Imobil	Nr. Cadastral	Suprafata St
1	Teren	207014	205.497mp

✦ **TEREN:** Intravilan. Curti Constructii cu suprafata totala St = 206mp din acte si St = **205,497mp** din masuratori cadastrale, identificat cu nr. cad. 207014 (nr. cad vechi – 6947) si CF nr. 207014 (CF vechi – 42736), sector 1, Bucuresti

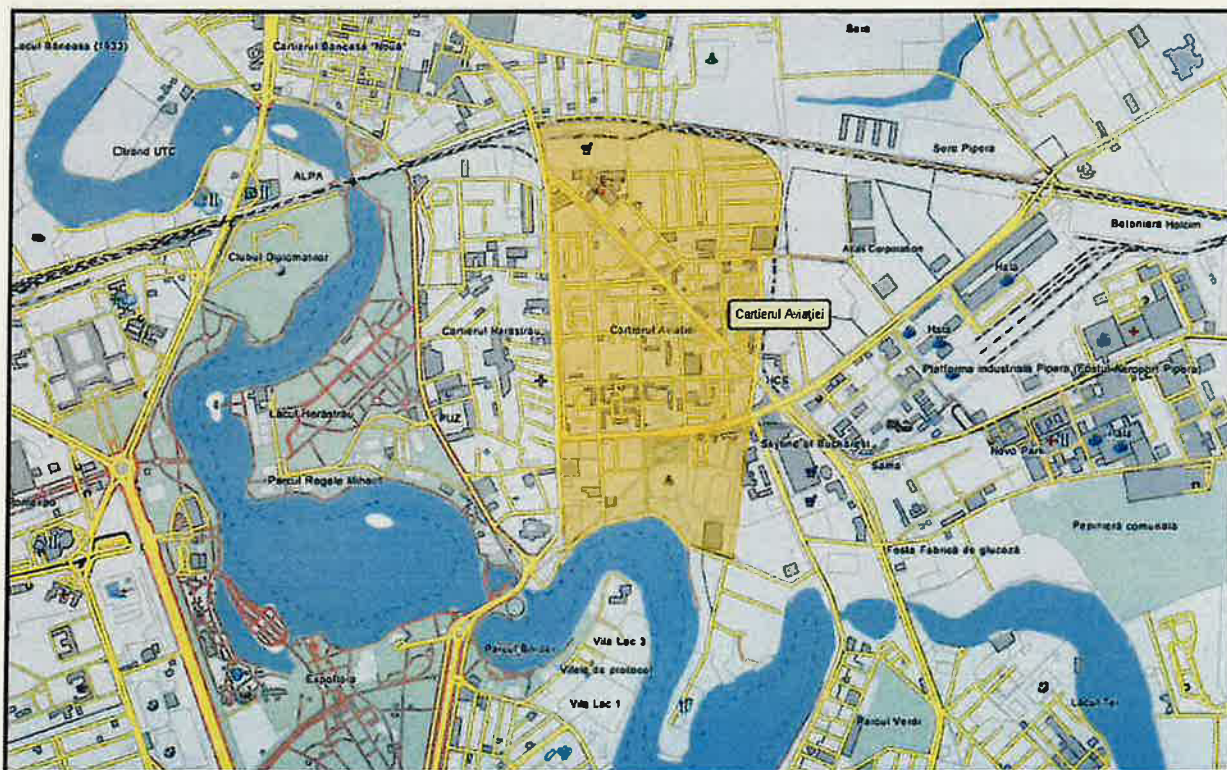
✦ Adresa: strada Capalna nr. 5, sector 1, mun. Bucuresti

✦ Proprietari: XXXXXXXXXX – proprietate privata in cota 1/1

✦ **DATE SPECIFICE:** Zona de amplasare a proprietatii evaluate este strada Capalna, zona periferica Nord, la cca 7.7km de Piata Unirii, situat la cca 850m de bvd Aerogarii, la 230m de intersectia bd Aerogarii, la 2.2km de Sos. Bucuresti-Ploiesti si 1.7km de Ambasada Chinei.

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

3.2. HARTI









3.3. POZE



3.4. Analiza pietei imobiliare specifice

LOCALIZARE si ISTORIC: Sectorul 1, BUCURESTI



Drapel

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



climă
sunt:



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

Căi de acces

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

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

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

Istorie

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

STUDIUL PIATA IMOBILIARA

Băneasa (cartier)

De la Wikipedia, enciclopedia liberă

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

Băneasa pe harta Bucureștiului



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

Cartierul Băneasa, fost „comușa 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 [Cârștienești](#) (cum se chema pe atunci satul), iar după moartea sa proprietatea a fost mărită de către văduvă. Băneasa nu a aparținut niciodată [familiei Ghica](#).

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

În acest cartier se află câteva obiective importante:

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

La 10 Mai 1866, cu ocazia înstrării viitorului Rege Carol I în București - pe un drum cu trăsura 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.

Modul de asigurarea al utilitatilor: electricitate, gaze, apa, canal – din rețele municipale, la limita de proprietate

3.5. Definirea pietei și subpietei. Piata specifica

Piata imobiliara se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

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

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru.

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

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

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

Pe piața terenurilor, la sfârșitul anului 2020 s-a înregistrat o majorare a prețurilor în special pe piața rezidențială, în medie cu 5-7% față de debutul aceluiași an.

Majoritatea tranzacțiilor sunt finanțate prin intermediul creditelor bancare, atât pentru persoane fizice sau persoane juridice

Prețurile de tranzacționare ale locuințelor au crescut cu 1,3% în primul trimestru al anului 2020 față de trimestrul anterior în UE, în timp ce creșterea anualizată a fost de 5,5%, potrivit datelor Eurostat. Performanța pieței imobiliare din România a fost superioară mediei UE. La nivel local, creșterea de prețuri a fost de 3,3%, în vreme ce avansul din ultimele 12 luni a fost de 8,1%. Astfel, piața rezidențială din România s-a plasat în prima jumătate a clasamentului european cu a șasea cea mai mare creștere la nivel trimestrial și al optulea avans în intervalul de 12 luni, raportat la anul 2020, potrivit www.zf.ro. Ulterior, până la finele anului, creșterile au fost menținute în același ritm.

„Conform experților în domeniul imobiliar, trendul crescător se va menține și în următorii ani, astfel că până la sfârșitul acestui an suntem într-un moment propice achizițiilor noi. Varianta ideală ar fi un imobil aflat în faza de proiect întrucât poți obține un preț mult mai bun, de la un dezvoltator sau constructor de încredere, într-un ansamblu rezidențial cu istoric. În câțiva ani un apartament achiziționat în faza de proiect într-un astfel de cartier va avea o valoare cu minimum 30% mai mare.” (www.zf.ro)

„Conform datelor Bucharest Real Estate Club, volumul total de investiții, pe toate subsegmentele pieței imobiliare din București, este de 3,5 miliarde de euro, din care sectorul rezidențial - proiecte middle & upper class quality - reprezintă 1 miliard de euro. Investițiile sunt 60 de proiecte rezidențiale cu livrare în perioada 2020-2023. Datele Agenției Naționale de Cadastru Imobiliar indică pentru 2020 un volum de vânzări rezidențiale cu 19% mai ridicat decât în 2019, în condițiile unui blocaj de două luni pe perioada stării de urgență din primăvara lui 2020”, arată analiza (www.bursa.ro).

„Privind în ansamblu piața de terenuri în 2020, pandemia nu a afectat aproape deloc acest sector. A fost o activitate intensă din punct de vedere interes, negocieri, tranzacții, dezvoltare urbanistică, evident exceptând cele două luni de lockdown și următoarele una-două de reluare graduală.

Dacă analizăm însă structura acestei piețe anul trecut, observăm o dinamică foarte diferită pe segmente.

Astfel, blocajele din zona de terenuri pentru office și/sau hoteluri au fost în mare parte compensate de efervescența retailerilor și a dezvoltatorilor de rezidențial“, a explicat Sînziana Oprea, director land agency la Colliers International.

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

Acestea, la rândul lor, pot fi împartite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, în urma unui proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

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

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

Colliers: 2021, „un an care a făcut cât doi” pe piața terenurilor – cea mai mare valoare a tranzacțiilor din 2007 încoace. Previziunile pentru 2022

scris de **Adriana Lefter** în categoria **Subiectul lunii**



Sursă foto: Pixabay.com

Retailerii și dezvoltatorii rezidențiali au fost cei mai activi, vădind un interes crescut pentru dezvoltări imobiliare pe acest segment de piață.

Piața tranzacțiilor cu terenuri destinate exclusiv proiectelor rezidențiale și comerciale (birouri, retail, hotel) a înregistrat anul trecut cea mai ridicată valoare din 2007 până în prezent, relevă datele Colliers. Astfel, volumul total al achizițiilor s-a cifrat la peste 800 de milioane de euro, cifră de peste 2,5 ori mai mare decât cea estimată pentru 2020, respectiv 310 milioane de euro. Potrivit reprezentanților companiei

de consultanță imobiliară, această sumă reprezintă un record al ultimilor 15 ani, ea fiind depășită doar de rezultatele consemnate în 2007. Spre comparație, la vremea acces erau consemnate tranzacții de peste 800 de milioane euro doar la nivelul Bucureștiului, în vreme ce la nivel național s-a depășit pragul de un miliard de euro, potrivit estimărilor din acea perioadă.

Citește și:

Colliers: Pentru piața terenurilor, 2021 poate fi unul dintre cei mai buni ani de după 2008. „Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând”

Capitala deține 75% din volumul total al achizițiilor

Pe parcursul anului 2021, retailerii și dezvoltatorii rezidențiali au fost extrem de activi, terenurile destinate proiectelor de acest tip reprezentând aproximativ 90% din total. Capitala a rămas în fruntea clasamentului regional, aceasta cumulând trei sferturi din volumul nominal de tranzacții, adică o valoare de peste 600 de milioane de euro. În jur de 70% din tranzacțiile din București sunt destinate proiectelor rezidențiale, estimează consultanții Colliers, cu precizarea că există numeroase tranzacții mari, încheiate în vederea dezvoltării unor proiecte mixte, pentru care dezvoltatorii nu au stabilit încă cu certitudine ponderea alocată diverselor componente.

„Planetele s-au aliniat în 2021 și, grație mai multor «ingrediente», piața s-a dublat față de 2019 și a ajuns la valori nemaivăzute de la precedentul boom din perioada 2006-2008. 2021 se dovedește a fi un an record pentru că a existat un interes bun pentru terenuri, susținut și de o lichiditate adecvată, contextul economic actual, cu o inflație foarte ridicată, sporind atractivitatea plasamentelor imobiliare. A contribuit semnificativ și pipeline-ul de tranzacții importante începute în 2019 și 2020, care s-au desfășurat mai greu în contextul pandemiei.”

Sînziana Oprea, director Land Agency, Colliers

Și reședințele de județ mai mici devin atractive pentru dezvoltatori

În afara Capitalei, consultanții Colliers au observat un interes sporit al dezvoltatorilor pentru o serie de orașe mari, cum sunt Timișoara, Brașov, Constanța, Cluj-Napoca, Craiova, Galați, Brăila, Oradea, Sibiu, dar și pentru anumite orașe cu o populație mai mică, precum Vaslui, Tulcea, Giurgiu sau Călărași.

Totodată, a crescut semnificativ numărul de tranzacții mari (de peste cinci milioane euro), inclusiv în orașele din afara Bucureștiului, iar consultanții Colliers subliniază și că s-au înregistrat tranzacții la valori rar văzute după 2008. Spre exemplu, pentru un teren din zona Primăverii, dezvoltatorul Hagag a plătit aproape 6.000 de euro pe metrul pătrat, apropiindu-se de recordul absolut pe piața locală din România – în condițiile în care un teren din zona Aviatorilor s-a vândut cu aproximativ 7.000 de euro pe metrul pătrat în urmă cu un deceniu și jumătate.

În medie, prețurile rămân ușor sub valorile din 2007-2008, însă reprezentanții Colliers atrag atenția și că datele fundamentale ale pieței sunt complet schimbate: spre exemplu, în ultimii 15 ani, puterea de cumpărare a salariului mediu din București (ajustată la inflație) aproape s-a triplat.

Citește și

Cum au evoluat investițiile în activele imobiliare autohtone în S1 2021

Piața birourilor din București, la un an după declanșarea pandemiei de Covid-19

Creșterea prețurilor, limitată de condițiile din piață

În același timp, oferta generoasă de terenuri, la care se adaugă și faptul că marjele de dezvoltare viitoare vor fi puse sub presiune de scumpirea materialelor de construcții, au limitat creșterea de prețuri la terenuri la o medie de 10-15%. În mod excepțional, s-au înregistrat creșteri mai consistente de prețuri pentru terenurile foarte bune și urbanizate din București, unde a existat o competiție crescută între mai mulți dezvoltatori interesați.

„Perspectivele pentru 2022 sunt bune, însă ușor mai rezervate. După un an care a făcut cât doi, ar fi nevoie de ceva timp pentru ca piața să poată absorbi viitoarele proiecte imobiliare, mai ales din sectorul rezidențial. Mai mult, în București și în alte zone ale țării, există ceva blocaje sau întârzieri în zona de autorizatii de construcție, aspecte care pot lungi tot procesul de achiziție și livrare de proiecte. Așadar, ne așteptăm la un volum de tranzacționare însemnat, dar sub nivelul din 2021, și la o cvasi-stagnare a prețurilor, cu mențiunea că terenurile excepționale ca poziție, dar și cu documentații de urbanism aprobate, pot să atragă oferte mai bune. Ne așteptăm ca și în 2022 investitorii să se orienteze și în funcție de dezvoltările de infrastructură pentru că primele semne susțin un astfel de argument. Vedem deja un interes crescut pentru terenurile din zona Autostrăzii A0, dar și a celor care ar putea beneficia din extinderea metroului din Berceni.”

Sînziana Oprea, director Land Agency, Colliers

https://www.imobiliare.ro/imoexpert/colliers-2021-un-an-care-a-facut-cat-doi-pe-piaata-terenurilor-cea-mai-mare-valoare-a-tranzactiilor-din-2007-incoace-previziunile-pentru-2022_db/

3.6. Oferta competitiva

Medie in ultima perioada

Subzona Aviatiei este preponderent construita cu imobile rezidentiale colective tip bloc dar si de vile. Preturile cele mai frecvente la vanzare pentru terenuri sunt cuprinse intre 500 – 1100 euro/mp teren in functie de amplasare, accesibilitate, dimensiune, categorie, utilitati complexe si microzona unde raritatea ofertelor impune preturi iesite din plaja preturilor practicate in restul subzonei respectiv chiar si 1500euro/mp dar cu amplasamente mai favorabile spre parcul Herastrau sau mai apropiate de Baneasa.

3.7. Cererea solvabila

Scazută in ultima perioadă. Cererea este în continuare prezentă în piata zonală la cumparare, însă nu există încă ritmul așteptat de către proprietari. Cele mai multe tranzactii au la bază 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 Aviatiei cererea este tinuta in echilibru de preturile unitare foarte ridicate.

Ritmul de trazactionare este în continuare foarte redus.

3.8. Echilibrul pietei

In ceea ce priveste echilibrul pieței 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 pieței imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta – context de criză cunoscut în mediile de afaceri și de 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, in virtutea inertiei create de pandemia de COVID19, si agresiunea armata a Rusiei impotriva Ucrainei se constata o masiva incertitudine in piata imobiliara, existand specialisti imobiliari care sunt de parere ca piata va rezista iar fluctuatiile de cerere-tranzactionare nu vor fi spectaculoase iar alti specialisti care sunt de parere ca dinpotriva, aceasta pandemie va avea un impact major influentand puternic piata specifica.

Oricum ar fi, evident este ca fara o repornire in forta a economiei globale, fara a se crea platforme financiare si economice care sa incurajeze mediul de afaceri situatia poate sa devina destul de nefavorabila mediului investitional dar si al celui de dezvoltare normala.

CAPITOLUL IV - Analiza datelor și concluziile

4.1. Analiza celei mai bune utilizări

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Permisibilă legal** – *in toate cazurile sunt analizate doar acele utilizări permise de lege.* Este necesar sa se analizeze reglementările privind donarea, restricțiile de vânzare-cumpărare, normativele de construcții, impactul asupra mediului, restricțiile de dezvoltare, inclusiv utilizarile admise prin Certificatul de Urbanism.
- **Posibila fizic** – Dimensiunea, forma, suprafața, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezaastre 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 piață pentru acea utilizare si conform limitarilor urbanistice.

În opinia evaluatorului, ținând cont de caracteristicile proprietatilor supuse evaluării, având în vedere vecinătățile proprietății și recomandările urbanistice zonale (nu a fost prezentat Certificatul de Urbanism), indeplinește toate criteriile enunțate.

L3 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

L3a - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+5 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate;

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L3a + L3b - sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate privată;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi,

Secțiunea II: condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

Articolul 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

L3a - conform PUZ;

- clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

- Având în vedere cele expuse anterior și în lipsa unui PUD (*necesar deoarece terenul are o suprafața mică, un amplasament atipic și suprapuneri pe cai de circulație și spațiu verde*) *Certificat de Urbanism pentru Construire* prin care să se poată analiza cu exactitate toate condițiile urbanistice în ceea ce privește retragerile față de limitele proprietății, nivelul de însoțire, echiparea cu utilități precum și indicatorii POT și CUT specifici, se consideră că terenul poate avea ca utilizări posibile, **Cea Mai Buna Utilizare**, cele ale zonei **L3a** stabilite prin *Regulamentul Local de Urbanism* respectiv *clădire rezidențială / comercială cu regim de înălțime $H_{max} = P+1E$* diferit față de regimul de înălțime al clădirilor învecinate datorită restricțiilor specificate în R.L.U. (v. pg. 13) dar fără a exclude posibilitățile de utilizare conexe precum: *spații de circulație, spații verzi, parcare, spații de joacă pentru copii*.

- În opinia evaluatorului, ținând cont de caracteristicile proprietății supuse evaluării, având în vedere cele menționate anterior, indeplinește toate criteriile enunțate iar **C.M.B.U.** fiind considerată: teren construibil cu clădire P+1E, rezidențială dar și o utilizare comercială ca parcare privată (ce poate găzdui 8 locuri și spațiu circulație cu un fir).

4.2. Procedura de evaluare

(Etape parcurse, surse de informatii utilizate)

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

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

Etape parcurse:

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

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

4.3. Abordarea prin piata

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

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

Evaluarea terenului

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

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

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

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

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

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

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

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

Au fost selectate și analizate următoarele proprietăți comparabile:

Proprietate de evaluat

Teren intravilan St = 205.5 mp

Zona: periferică Nord, cart. Aviatiei - Str. Capalna - la cca 2,2km aeroport Baneasa

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

Acces: o deschidere, drum asfaltat

Comparabila A

Pu = 569 euro/mp

Teren intravilan St = 204 mp

Zona: cart. Aviatiei - str. Cap. Ghe. Calpan - în zona Herastrau - la 750m - similar

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

Acces: drum asfaltat, o deschidere d = 11.67 m

Comparabila B

Pu = 717 euro/mp

Teren intravilan St = 300 mp

Zona: cart. Aviatiei - str. Valiug - zona Baneasa - la 2.1km - similar

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

Acces: drum asfaltat, o deschidere d = 10 m

Comparabila C

Pu = 750 euro/mp

Teren intravilan St = 300 mp

Zona: cart. Aviatiei - str. Musetesti - la cca 300m - similar

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

Acces: drum asfaltat, o deschidere d = 11.74 m

Comparabila D

Pu = 1100 euro/mp

Teren intravilan St = 240 mp

Zona: cart. Aviatiei - Intr. Ghe. Buciumat - la cca 550m - Langa LIDL - mai bun

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

Acces: drum asfaltat, o deschidere d = 13.88 m

Comparabila E

Pu = 628 euro/mp

Teren intravilan St = 215 mp

Zona: cart. Aviatiei - str. Aripilor - în zona Herastrau - la 280m - similar

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

Acces: drum asfaltat, o deschidere d = 25 m

Concluzii

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

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

351.2 euro/mp echivalent 1.728 lei/mp

La data evaluării valoarea terenului este:

VALOAREA PROPRIETATII TEREN	355.189 LEI echivalent 72.180 EUR
Valorile au fost obtinute prin PIATA	
curs Euro = 4,9209 lei/Euro din 16.11.2022	
Valoarea nu contine TVA și obligații față de mediu	

Adresa: Strada CAPALNA nr. 5, sector 1, BUCURESTI

Nr. Crt.	Denumire Imobil	Nr. Cadastral	Suprafata St	Valoare prin PIATA (teren)	
1	Teren	207014	205.497mp		
Valoare Imobil				355,189 lei	72,180 €
				valori unitare	
				1,728 lei/mp	351.2 euro/mp

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.

Diminuarea cu procente de -10% a pretului de oferta pentru tranzactie aplicata comparabilelor reprezinta negocierea pretului de oferta pentru a ajunge la pretul de vanzare.

Procentul de negociere reprezinta atitudinii potentialilor cumparatori si vanzatori de a reduce respectiv de a mentine valoarea initiala.

Pe o piata imobiliara in continuare instabila, sensibila la factori externi precum mediul social, politic si bancar, pretul de vanzare tinde sa urmareasca valorile medii din zona analizata.

Astfel vanzatorul nu va obtine pretul asteptat nici cumparatorul nu va plati pretul cel mai mic existent in zona. Din aceasta lupta a contrariilor reiese valoarea de piata corectata si dupa celelalte caracteristici particulare.

Aceasta ajustare este sensibila atat la factorii enuntati cat si la preturile terenurilor care se afla in zone cu oferta limitata sau cu terenuri cu valori mari la care negocierea este mai abrupta. In acest caz analizat negocierea este mai mult sau mai putin abrupta datorita diferentelor de pret initiale desi amplasamentele sunt similare.

Operatiunile de vanzare sau inchiriere care se fac la valori mari sau relativ mari sunt rare intr-o piata in care incertitudinea este evidenta 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 de piata 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.

In piata imobiliara se observa tendinta generala de mentinere a pretului de catre proprietarii potentiali vanzatori si de asemenea tendinta potentialilor cumparatori de a obtine pretul cel mai mic. Aceasta tendinta de scadere este in concordanta cu situatia de fapt din piata imobiliara unde fluctuatiile in deciziile importante ale guvernantilor sunt resimtite imediat ca o unda de soc in mediul investitional si mai ales in economia afacerilor.

Concluzii:

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

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

Cerere exista, insa exista foarte multa selectie a proprietatilor efectuata de cei care sunt hotarati sa cumpere dar „nu orice”, „nu in orice conditii” si nici „cu oricat” fiind constienti ca preturile foarte mari selecteaza potentialii clienti.

4.1 Abordarea prin venit

Metoda are la baza ideea ca proprietatea imobiliară de evaluat poate constitui o investiție generatoare de venituri.

Valoarea chiriei a fost identificata din **Tarifele de parcare pe raza Municipiului București:** tarifele practicate de Compania Municipala Parking București S.A. sunt prevăzute în HCGMB nr. 705/22.12.2022 și sunt destinate atât persoanelor fizice, cât și persoanelor juridice.

Capitalizarea directă este metoda folosită pentru a transforma nivelul estimat al venitului net într-un indicator de evaluare a proprietății.

Chiriile sunt de tip contractual astfel ca nu se iau in considerare facilitati de genul: luni de chirie gratuita, participarea proprietarului la amenajarea spatiului.

Evaluatorul a efectuat un studiu de amplasament al locurilor de parcare bazat pe informatii publicate in Arhitectura, Proiectare Constructii :

- *Dimensiunile unui loc de parcare din interiorul unei construcții sunt de 2,30m x 5,00 m. Dimensiunea spațiului de circulație este de 5,00m pentru parcaje dispuse perpendicular pe calea de rulare și de 3,50m atunci când sunt dispuse sub un unghi de 45° (tot 5,00 m dacă circulația este în ambele direcții).*
- *Aceste prevederi sunt menționate în NP 24/97, normativ privind proiectarea parcajelor etajate.*

✚ Ca urmare a analizei terenului, pentru optimizarea spatiului, a fost aleasa varianta locurilor de parcare dispuse la un unghi de 45° si un spatiu de circulatie in ambele sensuri pentru intrare si iesire din parcare care poate fi dotata cu bariera automatizata cu telecomenzi individuale ale chirasilor cu contracte de inchiriere.

✚ Din analiza terenului au rezultat **8 spatii de parcare** cu circulație pe un singur fir

FIG. 6.2.3.3.a. Parcare la 45° - sens unic

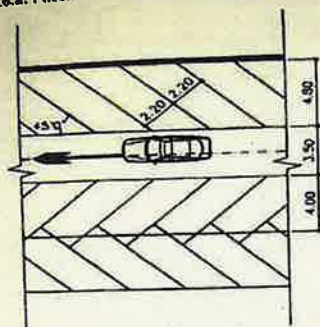


FIG. 6.2.3.3.b. Parcare la 45° - dublu sens

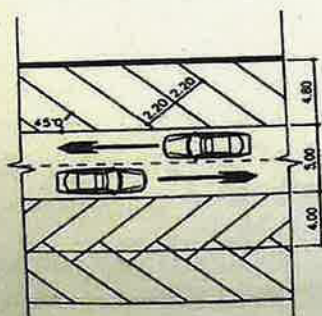


FIG. 6.2.3.3.a. Parcare la 90° - sens unic

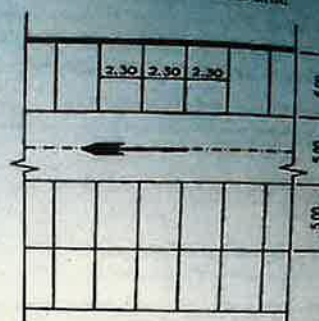
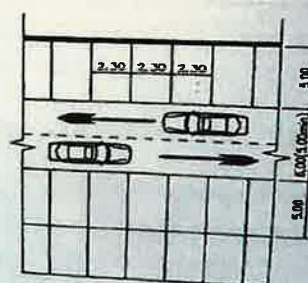


FIG. 6.2.3.3.b. Parcare la 90° - dublu sens



Tabel 6.2.2. Dimensiuni și unghiuri ale locurilor de parcare

Unghiul de parcare în raport cu calea de Circulație (grade)	Lățimea caii de circulație - (m)****		Lungimea locului de parcare (m)	Lățimea locului de parcare (m)
	sens unic	dublu sens *****		
90	5,00	5,00	5,00*	2,30**
75	4,50	5,00	5,10*	2,25**
60	4,00	5,00	5,15*	2,25**
45	3,50	5,00	4,80*	2,20**
0 (paralel)	3,50	4,50	5,00	2,50 (stânga) *** 2,00 (dreapta)***

*) Dimensiunea este măsurată perpendicular pe calea de circulație.
Vezi FIG. 6.2.3.3.a.+6.2.3.7.

**) Dimensiunea măsurată perpendicular pe axa locului de parcare.

***) Vezi figura 6.2.3.7.

****) În cazul în care unghiurile de parcare sunt diferite pe cele două laturi ale unei căi de circulație, se folosește lățimea de circulație corespunzătoare celui mai mare unghi de parcare.
*****) În cazul în care circulația pe calea de acces la locurile de parcare se face în dublu sens, iar numărul de locuri de parcare pe care le alimentează este mai mare de 20, lățimea căii de circulație corespunzătoare unghiului de parcare cel mai mare se va majora cu 20%, dar nu va fi mai mică de 5,00 m.

Se considera colectarea chiriei în lei, plata făcându-se în lei.

Chiria a fost considerată constantă pe toată perioada contractuală, considerând de asemenea ca fluctuațiile de curs euro/leu se egalizează în timp.

Gradul de neocupare pentru spațiile de parcare este considerat 0%.

Capitalizarea directă este metoda folosită pentru a transforma nivelul estimat al venitului net într-un indicator de evaluare a proprietății

Rata de capitalizare este un factor intre venitul realizat din chirii si valoarea de vanzare a proprietatii care se determina din ofertele din piata / tranzactii incheiate.

Rata de Capitalizare a fost identificata la valoarea medie de **8.19%** pentru spatiile cu destinatia comerciala.

Valorile se incadreaza in limitele generale identificate din studii de piata efectuate de firme de specialitate (ex. CBRE, COLLEIRS, DARIAN DRS, CUSHMAN & WAKEFIELD ECHINOX, JONES LANG LaSalle, KNIGHT FRANK)

Astfel, valoarea proprietății, calculată prin metoda capitalizării veniturilor este:

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI			355.415 LEI echivalent 72.226 EUR	
ABORDAREA PRIN VENIT				
curs Euro = 4,9209 lei/Euro din 16.11.2022				
Valoarea nu contine TVA și obligații față de mediu				

Nr. Crt.	Denumire Imobil	Nr. Cadastral	Suprafata St	Abordare prin VENIT (teren)	
1	Teren	207014	205.497mp		
Valoare Imobil				355,415 lei	72,226 €
				valori unitare	
				1,730 lei/mp	351.5 euro/mp

4.4. Valoarea finala

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

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

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

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

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

VALOAREA PROPRIETATII TEREN	355.189 LEI echivalent 72.180 EUR
Valorile au fost obtinute prin PIATA	
curs Euro = 4,9209 lei/Euro din 16.11.2022	
Valoarea nu contine TVA și obligații față de mediu	

Adresa: Strada CAPALNA nr. 5, sector 1, BUCURESTI

Nr. Crt.	Denumire Imobil	Nr. Cadastral	Suprafata St	Valoare prin PIATA (teren)	
1	Teren	207014	205.497mp		
Valoare Imobil				355,189 lei	72,180 €
				valori unitare	
				1,728 lei/mp	351.2 euro/mp

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

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

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

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

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

4.5. Argumente privind valoarea propusă

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

4.6. Sursele de informatii

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

4.7. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii:

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în trei exemplare originale, doua exemplare pentru **Primaria Sector 1, Bucuresti**, si unul la evaluator și nu poate fi folosit decât în scopul declarat la capitolul 1.3. Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data 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: 16.11.2022

Ing. Mascov Ionescu Eugeniu Gabriel
Expert Evaluator
Membru Titular ANEVAR

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



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

Comparabila A - Teren

Teren de vânzare în București Aviației la 116.000 €

Teren liber, str. caporal Ghe. Calpan

Agenție

116.000 €

11 zile în urmă

Teren liber, str. caporal Ghe. Calpan

Detalii

Preț / m²: 568,63 €

Deschidere stradala: 11,67 m

Suprafață utilă: 204 m²

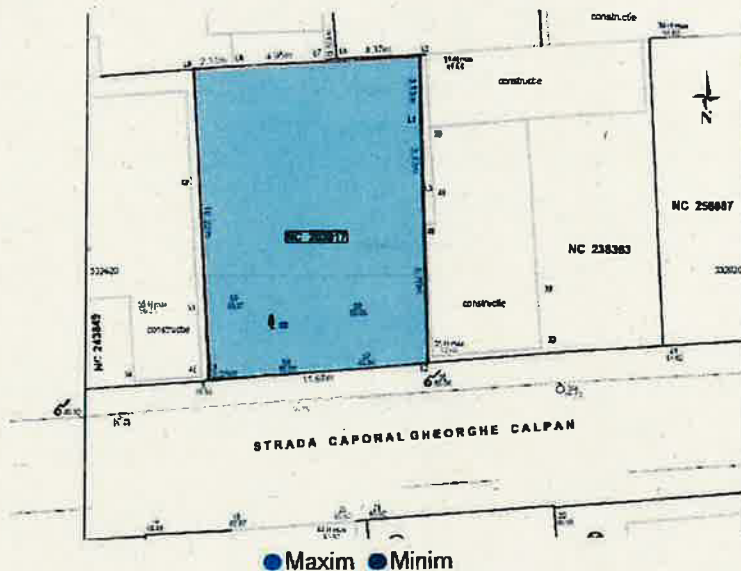
Clasificare teren: Intravilan

Tip terenuri: Construcții

Descriere: Certificat de urbanism și toate actele pregătite pentru vânzare.

Front stradal 11.67

Conform certificat de urbanism se poate construi P+2Et



Istoric Preț



Hartă



postat pe: 20.04.2022 Actualizat pe: 11.11.2022

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/204-mp-teren-vanzare-aviatiei-3860985>

Comparabila B - Teren

Teren de vânzare in Bucuresti Aviatiei la 215.000 €

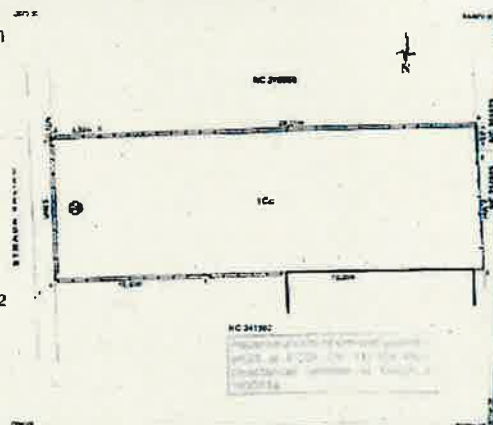
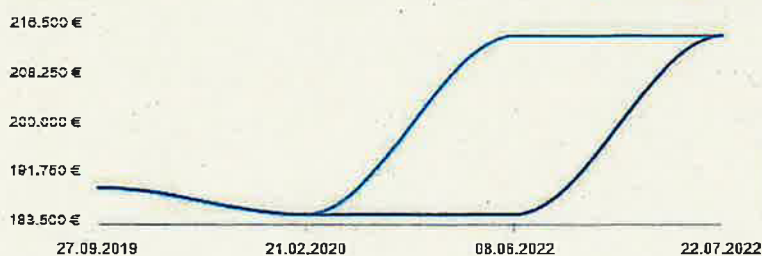
Teren constructii rezidentiale zona Aviatiei - Baneasa

215.000 €

4 luni în urmă



Istoric Preț



Hartă



A. Informații Generale			
Tipul de teren	Rezidențial	Destinație	Locuințe
Suprafața utilă	300 m²	Suprafața construită	300 m²
Tipul de construcție	Construcție nouă	Tipul de construcție	Construcție nouă
Tipul de construcție	Construcție nouă	Tipul de construcție	Construcție nouă
Tipul de construcție	Construcție nouă	Tipul de construcție	Construcție nouă
Tipul de construcție	Construcție nouă	Tipul de construcție	Construcție nouă
Tipul de construcție	Construcție nouă	Tipul de construcție	Construcție nouă
Tipul de construcție	Construcție nouă	Tipul de construcție	Construcție nouă
Tipul de construcție	Construcție nouă	Tipul de construcție	Construcție nouă

Detalii

Preț / m²: 716,67 €

Deschidere stradala: 10 m

Suprafață utilă: 300 m²

Clasificare teren: Intravilan

Tip terenuri: Constructii

Descriere:

Teren 300 mp (in acte) 293 mp (masurati) in zona Aviatiei - Baneasa , situat pe strada Valiug. Dimensiune - 30 x 10 ml
Constructii posibile conform Certificatului de Urbanism: Regim inaltime P+2 POT max - 45% CUT max - 1.3 Nu exista nici o constructie pe teren. Utilitati existente deja pe teren - apa, canalizare, electricitate. Racord gaze in fata portii.
Este liber de orice sarcina / viciu etc.

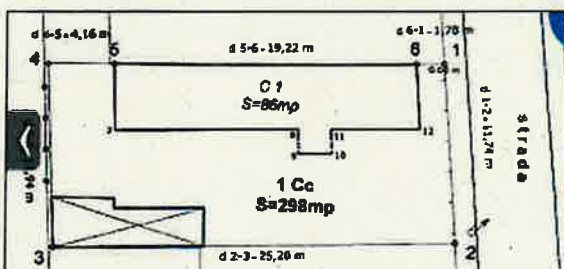
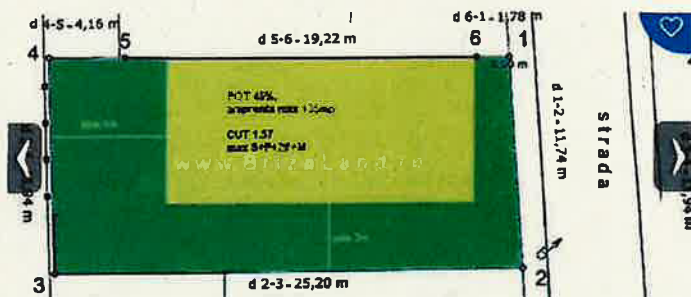
☐ DC HOUSE

Postat pe: 08.06.2022 Actualizat pe: 22.07.2022

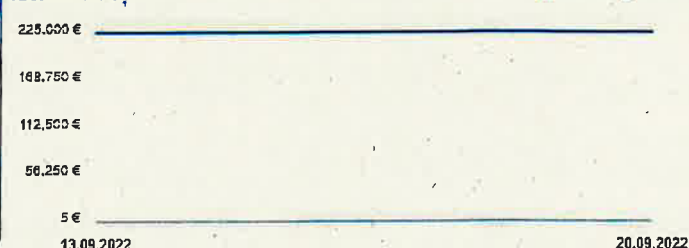
<https://www.imoradar24.ro/anunturi/300-mp-teren-vanzare-aviatiei-1-85449>

Comparabila C – Teren

Teren de vânzare in Bucuresti Aviatiei la 225.000 €
Aviatiei, Crystal Palace, teren 300mp, deschidere 11.7m
Agenție
225.000 €
2 luni în urmă



Istoric Preț



Aviatiei, Crystal Palace, teren 300mp,
deschidere 11.7m

Detalii

Preț / m²: 750 €
Deschidere stradala: 11,74 m
Suprafață utilă: 300 m²
Clasificare teren: Intravilan
Tip terenuri: Constructii

Descriere:

Aviatiei, Crystal Palace, Musetesti, pe jos 3 minute
pana la strada Alexandru Serbanescu si statia stb,
vanzare vanzare teren suprafata 300mp, deschidere
11.7m, constructii demolabile, utilitati la strada,
cadastru si intabulare, detalii de urbanism :
S+P+2E+M, POT 45%, CUT 1.57;
pret 225.000eur

□ BRIZA LAND SRL

Postat pe: 14.09.2022 Actualizat pe: 20.09.2022

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/300-mp-teren-vanzare-aviatiei-5404313>

Hartă



Comparabila D – Teren

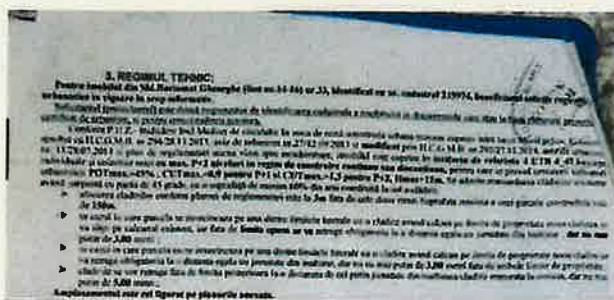
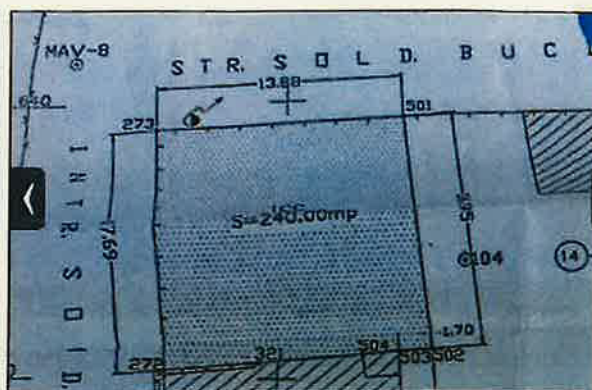
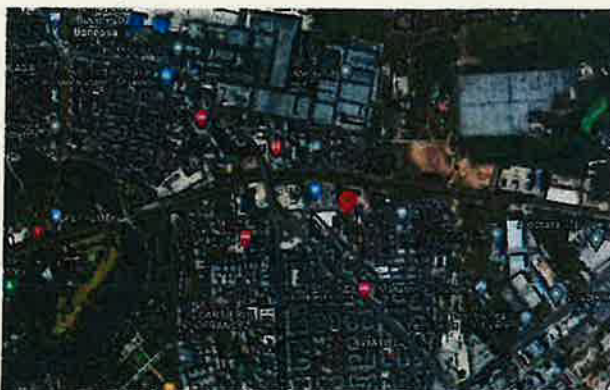
Teren de vânzare in Bucuresti Aviatiei la 264.000 €

NOU! Teren de vanzare 240 mp, 2 deschideri, langa Lidl Aviatiei! SUPER LOCATIE!

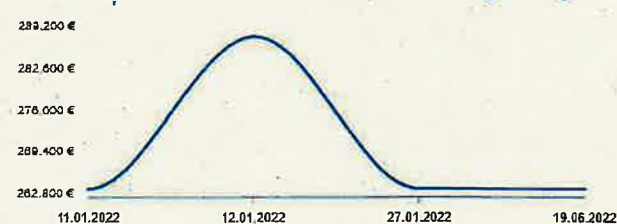
Agenție

264.000 €

9 luni în urmă



Istoric Preț



NOU! Teren de vanzare 240 mp, 2 deschideri, langa Lidl Aviatiei! SUPER LOCATIE!

Detalii

Preț / m²: 1100 €

Deschidere stradala: 1 m

Suprafata utila: 240 m²

Clasificare teren: Intravilan

Tip terenuri: Constructii

Descriere: 321, 323

☐ OPTIM ESTATE

Postat pe: 11.01.2022 Actualizat pe: 27.01.2022

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/240-mp-teren-vanzare-aviatiei-2548513>

Harta



Comparabila E – Teren

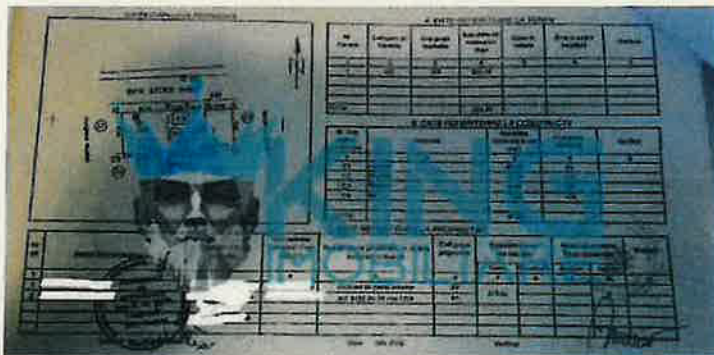
Teren de vânzare in Bucuresti Aviatiei la 135.000 €

Aviatiei | Teren 215mp | Deschidere 25ml

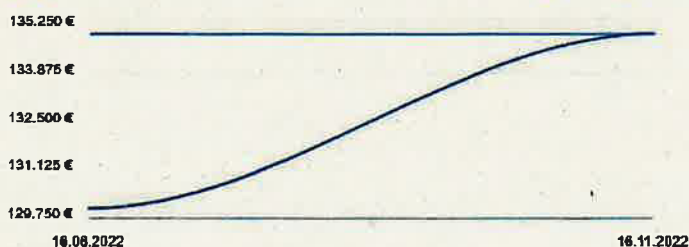
Agenție

135.000 €

o lună în urmă



Istoric Preț



Hartă



Aviatiei | Teren 215mp | Deschidere 25ml

Detalii

Preț / m²: 627,91 €

Suprafață utilă: 215 m²

Deschidere stradala: 25 m

Clasificare teren: Intravilan

Tip terenuri: Constructii

Descriere:

KING IMOBILIARE va propune spre VANZARE un TEREN in zona AVIATIEI. Terenul are o suprafata de 215mp cu deschidere de 25ml.

Pe proprietate se afla o casa demolabila si anexe. Va asteptam cu drag sa il vedem impreuna ! Agent Ionut.P

KING IMOBILIARE

Postat pe: 16.06.2022

Actualizat pe: 19.10.2022

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/215-mp-teren-vanzare-aviatiei-1-728521>

Anexa A

CENTRALIZATOR
Valoare TEREN - 16.11.2022

Adresa: Strada CAPALNA nr. 5, sector 1, BUCURESTI

Nr. Crt.	Denumire Imobil	Nr. Cadastral	Suprafata St	Valoare prin PIATA (teren)		Abordare prin VENIT (teren)		4.9209 lei/€
				355,189 lei	72,180 €	355,415 lei	72,226 €	
1	Teren	207014	205.497mp	valori unitare		valori unitare		
Valoare Imobil				1,728 lei/lmp	351.2 euro/mp	1,730 lei/lmp	351.5 euro/lmp	



Anexa B

ABORDARE PRIN PIATA - TEREN

TERENURI	Elemente de comparatie	Proprietatea de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	16.11.2022	4.9.2014/K
			569	717	750	1.100	628
	Tip tractare		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
	Alustare		-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
	Pret ajustat		454,90	573,33	600,00	880,00	502,33
	Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
	Alustare		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Pret ajustat		454,90	573,33	600,00	880,00	502,33
	Conditii finantare	la plata	la plata	la plata	la plata	la plata	la plata
	Alustare		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Pret ajustat		454,90	573,33	600,00	880,00	502,33
	Conditii de plata	Noiembrie 2022	Noiembrie 2022	Noiembrie 2022	Noiembrie 2022	Noiembrie 2022	Noiembrie 2022
	Alustare		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Pret ajustat		454,90	573,33	600,00	880,00	502,33
	Localizare	cart. Aviatiei - Str. Capalna - la cca 2,2km aeroport Banasa, sos. Bucuresti-Ploiesti - la cca 7,7km de Piata Unirii	str. Cap. Ghe. Calpan - cart. Aviatiei - in zona Herastrau - la 750m - similar	str. Vallug - cart. Aviatiei - in zona Banasa - la 2,1km - similar	str. Muresului - cart. Aviatiei - la cca 300m - similar	Intr. Ghe. Bucumat - cart. Aviatiei - la cca 550m - langa LOD - mai bun	str. Arsiilor - cart. Aviatiei - in zona Herastrau - la 280m - similar
	Alustare		0,0%	0,0%	0,0%	-10,0%	0,0%
	Pret ajustat		454,90	573,33	600,00	792,00	502,33
	Suprafata totale teren (mp)	205,50	204,00	300,00	300,00	240,00	215,00
	Alustare	intravilan CC	-0,07%	-0,07%	-0,07%	-0,07%	-0,07%
	Pret ajustat		454,57	599,70	627,59	805,30	504,65
Caracteristici fizice							
		12,25	11,67	10	11,74	13,38	25
	- front strada (m)	cca	11,67	10	11,74	13,38	25
	- factor de forma	1,37	1,50	3,00	2,18	1,25	2,91
	- forma	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
	- morfologia teren	suprafata plana	suprafata plana	suprafata plana	suprafata plana	suprafata plana	suprafata plana
	Alustare		0,13%	1,63%	0,42%	-0,12%	1,54%
	Pret ajustat		455,15	609,48	632,66	804,30	512,41
	- utilitati	toate utilitatile - celi, canalizare, apa, gaze - din retele municipale - in apropiere (max 50m)	toate utilitatile - la limita de proprietate - fara bransamente	toate utilitatile - la limita de proprietate - fara bransamente	toate utilitatile - la limita de proprietate - fara bransamente	toate utilitatile - la limita de proprietate - fara bransamente	toate utilitatile - pe proprietate - fara bransamente
	Alustare (euro)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Alustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Pret ajustat		455,15	609,48	632,66	804,30	512,41
	- drum accesa	acces din str. Capalna, cu 1 banda/sens 1 deschidere si trafic pietonal	acces din str. asfaltata cu 1 banda/sens 1 deschidere si trafic pietonal	acces din str. asfaltata cu 1 banda/sens 1 deschidere si trafic pietonal	acces din str. asfaltata cu 1 banda/sens 1 deschidere si trafic pietonal	acces din str. asfaltata cu 1 banda/sens 2 deschideri si trafic pietonal	acces din str. asfaltata cu 1 banda/sens 1 deschidere si trafic pietonal
	Alustare		0,0%	0,0%	0,0%	-10,0%	0,0%
	Pret ajustat		455,15	609,48	632,66	723,87	512,41
	- teren amenajat	nu	nu	nu	nu	nu	nu
	Alustare		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Pret ajustat		455,15	609,48	632,66	723,87	512,41
	- regim inaltime constructibil	L3a - rezidential	L3a, L2a - rezidential	L3a, L2a - rezidential	L3a, L2a - rezidential	L3a, L2a - rezidential	L3a, L2a - rezidential
	Alustare		POT: 45%; CUT: 1,3; Hmax: P+1E	POT: 45%; CUT: 1,3; Hmax: P+2E	POT: 45%; CUT: 1,3; Hmax: P+2E	POT: 45%; CUT: 1,3; Hmax: P+2E	POT: 45%; CUT: 1,3; Hmax: P+2E
	Pret ajustat		409,64	548,53	506,13	651,48	461,17

- restul urbanism	necesar PUD	nu este	nu este	nu este	nu este	nu este
Ajustare		-14.3%	-11.5%	-10.6%	-9.0%	-12.7%
Ajustare		-58	-58	-58	-58	-58
Preț ajustat		351.24	447.73	490.14	593.09	402.77
Alte ajustări naturale	noafectat	noafectat	noafectat	noafectat	noafectat	noafectat
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Preț ajustat		351.24	447.73	490.14	593.09	402.77
Condiții de construcție	construcție liber de construcții	liber de construcții	liber de construcții	liber de construcții	liber de construcții	liber de construcții
Alte construcții (impuneri)	0 mp	cca 000 mp	cca 000 mp	cca 000 mp	cca 000 mp	cca 000 mp
Ajustare (euro)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Preț ajustat		351.24	447.73	490.14	593.09	402.77
Ajustare (euro) brută (valori absolute)		351.24	447.73	490.14	593.09	402.77
Ajustare (euro) brută (valori procentuale)		351.24	447.73	490.14	593.09	402.77
Nr. Ajustări		4	5	6	6	6
Valoare propusă - teren considerat liber	351.2 euro/mp	447.73 euro/mp	490.14 euro/mp	593.09 euro/mp	402.77 euro/mp	402.77 euro/mp
Curs referențial	4.9209	4.9209	4.9209	4.9209	4.9209	4.9209
Valoare teren considerat liber	72,180 euro	72,180 euro	72,180 euro	72,180 euro	72,180 euro	72,180 euro
	355,188 lei	355,188 lei	355,188 lei	355,188 lei	355,188 lei	355,188 lei
Valoare unitară teren sub cadru	351.2 euro/mp	447.73 euro/mp	490.14 euro/mp	593.09 euro/mp	402.77 euro/mp	402.77 euro/mp
(cota neapropiată)	1,728 lei/mp	1,728 lei/mp	1,728 lei/mp	1,728 lei/mp	1,728 lei/mp	1,728 lei/mp

S-a ales comparabilă cu cea mai redusă valoare a Ajustării totale brute și a ajustării totale brute procentuale corelate cu cel mai mic număr de ajustări (cel mai ridicat grad de similitudine cu proprietatea subiect)

Comparabilă A:	https://www.immograd.ro/raunul/204-mp-teren-venezia-avaliu-3800885
Comparabilă B:	https://www.immograd.ro/raunul/300-mp-teren-venezia-avaliu-1-85448
Comparabilă C:	https://www.immograd.ro/raunul/300-mp-teren-venezia-avaliu-5404313
Comparabilă D:	https://www.immograd.ro/raunul/240-mp-teren-venezia-avaliu-7548513
Comparabilă E:	https://www.immograd.ro/raunul/215-mp-teren-venezia-avaliu-1-728521

Ajustări:

Diminuarea cu -20% a prețului de ofertă pentru tranzacție aplicată comparabilelor reprezintă negocierea prețului de ofertă pentru a ajunge la prețul de vânzare. Procentul de negociere reprezintă atitudinea potențialilor cumpărători și vânzatori de a reduce respectiv de a menține valoarea inițială. Pe o piață imobiliară în continuă instabilitate, sensibilă la factori externi precum mediul social, politic și financiar, prețul de vânzare tinde să urmărească valorile medii din zona analizată. Astfel, vânzătorii nu vor obține prețul așteptat nici cumpărătorii nu vor plăti prețul cel mai mic existent în zona. Din această luptă a contrariilor reiese valoarea de piață corectă și după celelalte caracteristici particulare. Aceasta ajustare este sensibilă atât la factorii enunțați cât și la prețurile terenurilor care se află în zone cu oferta limitată sau cu terenuri cu valori mari la care negocierea este mai abruptă. În acest caz analiza negocierii este mai abruptă decât în alte zone datorită existenței ofertelor de terenuri libere similare precum și a amplasamentului, formei, dimensiunii, etc.

Localizare	A fost aplicată ajustare de -10% comparabilă D datorită amplasamentului superior sau mai bun comparativ cu proprietatea evaluată și distanța față de zona comercială LIDL
Suprafața totală teren (mp)	Ajustările aplicate comparabilelor A, B, C, D și E au fost calculate pentru diferențele dintre suprafețele de teren ale fiecărei comparabile și terenul evaluat considerând câte 10% pentru fiecare dublare de suprafață.
Caracteristici fizice-Factor de formă (ff)	Ajustările pentru Factorul de formă (ff) aplicat comparabilelor A, B, C, D și E au fost calculate aplicând câte 1% pentru fiecare unitate diferentă
Drum acces / deschideri	A fost aplicată ajustare de -10% comparabilă D pentru acces la două străzi și trafic pietonal
Caracteristici urbanistice (cu)	Au fost aplicate ajustări comparabilelor A, B, D și E datorită regimurilor diferite de înălțime reglementate prin încadrările Urbanistice aplicând un procent de -10% / nivel construiabil suplimentar, ca avantaj al proprietății cu regim de înălțime admis mai mare.
Restricții urbanism	Au fost aplicate ajustări tuturor comparabilelor pentru necesitatea de a obține PUD din cauza existenței restricțiilor urbanistice
Condiții de construcție teren	Au fost ajustate comparabilele C și E deoarece pe teren se află construcții demolabile care afectează valoarea terenului respectiv prin costurile implicate pentru obținerea Autorizației de Demolare, demolarea propriu-zisă, costuri încărcare / descărcare, transport, taxa grupă de gunoi, reformatare teren.
Celelalte criterii nu au fost ajustate	



Anexa B

Structura cheltuielilor și a veniturilor obținute din chirii pentru proprietatea:

PARCARI de Resedinta - Persoane fizice cu abonamente 24 / 7

Adresa: Strada CAPALNA nr. 5, sector 1, mun. BUC															
TIP CLADIRE		Venit brut din chirii / an	Nr. Locuri de parcare	Chirie medie lei/luna/loc	Pierdere neocupare	Venit brut efectiv	Cheltuieli de întreținere	Cheltuieli de asigurare (0.25%) + Impozit (1.5%)	Cost închiriere, management și amenajare	Total cheltuieli	Venit net din exploatare (VNE)	Rata de capitalizare "c"	Valoare lei	Valoare euro	Valoare unitara euro/mp
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
	K	12*(3)/(4)		0.00%	(6)/(2)-(5)	3.00%	1.75%	20.00%	(10)-SUM(2-9)	(11)-(9)+(10)	(13)-(11)/(12)	(14)-(13)/(curs)			
1	Parcare:	48,000.00	8	500.0	0	48,000	1,440	9,600	11,880	36,120	8.19%	441,026	89,623	351 euro/mp	
Valoarea de piata			8 locuri									441,026 lei	89,623 €	351 euro/mp	
[anulul 2 trimestru]															

Suprafata teren liber (fara constructii)	206 mp
Valoarea terenului liber	72,226 euro
val. Unitare	351 euro/mp
	1,730 lei/mp

Tarifele de parcare pe raza Municipiului Bucuresti

- Tarifele practicate de Compania Municipala Parking Bucuresti S.A. sunt prevazute in HCGMB nr. 705/22.12.2022 și sunt destinate atât persoanelor fizice, cât și persoanelor juridice.
- Au fost desfiintate tarifele diferite pe zone de tarifarie 0, 1 sau 2 din Bucuresti.
- Fiind teren privat a fost considerat tariful minim incasat de Primaria Capitalei
- Tariful lunar a fost considerat la nivelul propus de Consiliul General al Municipiului Bucuresti (CGMB), Primaria Capitalei, la data de 22.12.2022, respectiv 500 lei/luna /loc parcare

Tarif unic parcare 5 lei/oră
 Conform acestuia, în urma dezbaterii publice organizate pe această temă au rezultat măsuri noi, care urmează să devină regulă în București:
 Tarif unic parcare 5 lei/oră
 După expirarea timpului rezervat pentru parcare, se alocă 15 minute gratis pentru efectuarea unei plăți noi sau pentru eliberarea locului de parcare
Abonament zilnic parcare de 25 lei
 Abonament lunar parcare de 500 lei
 Important: Riverani vor plăti 50 de lei lună și vor putea să parcheze oriunde în apropierea casei.
 Conform viceprimarului Capitalei, Poliția Locală și Brigada de Poliție Rutieră își intensifică activitatea pentru sancționarea celor care parchează neregulamentar, iar Direcția de Transporturi din PMB și Comisia Tehnică de Circulație vor implementa noi planuri de sistematizare a traficului prin:

Ratele de capitalizare raportate se referă la produse secundare respectiv la cel mai bun randament (cea mai mică rată) estimată fi obținabilă
 Rata de capitalizare utilizată a fost determinată din comparabile de piață și se încadrează în plaja de valori ale firmelor de specialitate respectiv între 7.5% și 8.5%
 Chiriile estimate sunt de tip triplu net: toate cheltuielile sunt suportate de către chirias (impozite, utilități și reparații sau întreținerea spațiilor comune sau alte cheltuieli nec
 Chiriile sunt de tip contractual astfel ca nu se iau în considerare facilități de genul: luni de chirie gratuite, participarea proprietarului la amenajarea spațiului
 Conform studiilor de piață efectuate de firme de specialitate (ex. DARIAN DRS), Rata de Capitalizare se afla cuprinsa între valorile 7.13 - 9.25% iar Rata de neocupare in cadrul penuriei actuale de locuri de parcare precum si al umanului redus de locuri oferite este considerata la valoarea 0%.



14
W
DOSAR nr. 48130/3/2011*

ROMÂNIA
TRIBUNALUL BUCUREȘTI
SECȚIA A II-A- contencios administrativ și fiscal
SENTINȚA CIVILĂ nr. 479
ȘEDINȚA PUBLICĂ DIN DATA DE 22.01.2015
TRIBUNALUL CONSTITUIT DIN:
PREȘEDINTE: Doina SEGĂRCEANU
GREFIER: Adelina CÎRMĂCEANU

Pe rol se află soluționarea cererii formulate de reclamanta [redacted], în contradictoriu cu pârâții Primarul Sectorului 1 București și Consiliul Local Sector 1 București, cererea de chemare în judecată având ca obiect refuz soluționare cerere.

Dezbaterile au avut loc în ședința publică din data de 08.01.2015 când au fost consemnate în încheierea de ședință de la aceea dată ce face parte integrantă din prezenta când tribunalul, pentru a da posibilitatea părților de a depune la dosar concluzii scrise, a amânat succesiv pronunțarea la datele de 15.01.2015 și 22.01.2015.

TRIBUNALUL,

Asupra cauzei de față, reține următoarele:

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată pe rolul Judecătoriei Sectorului 1 București la data de 19.04.2011 sub nr. 17200/299/2011, reclamanta Simion Lidia a solicitat, în contradictoriu cu pârâta Primăria Sectorului 1 București obligarea pârâtei să emită certificatul de urbanism nr. 251/32/C/35840/13.02.2009, prelungit până la data de 12.02.2011, depus la sediul Primăriei Sectorului 1 București, cu toate avizele obținute legal în timp util. În motivarea cererii, reclamanta a arătat că, deși a cerut să se rectifice răspunsul dat prin adresa nr. 33862/119/31.01.2011 și adresa nr. E/279/21.03.2011 în baza cărora în mod nejustificat imobilul a fost încadrat în spațiul verde, pârâta nu a motivat încadrarea imobilului și nu a indicat documentul în baza căruia a fost efectuat, refuzând în continuare clarificarea situației juridice, cu atât mai mult cu cât în planurile zonale ale Primăriei Municipiului București terenul nu era încadrat în zona verde.

În drept, au fost invocate disp. art. 111 C.pr. civ.

În dovedirea cererii, reclamanta a depus la dosar înscrisuri.

Prin întâmpinarea depusă la data de 12.12.2011, pârâta Primăria Sectorului 1 București a invocat excepția necompetenței materiale a Judecătoriei Sectorului 1 București și a solicitat declinarea competenței de soluționare a cauzei în favoarea Tribunalului București-Secția a IX a de contencios administrativ și fiscal.

Pârâta a mai invocat excepția inadmisibilității acțiunii, excepția lipsei calității sale procesuale pasive, excepția de litispendență, în cazul în care

regimul juridic al terenului proprietatea reclamantei, situat în București, str. Căpâlna, nr. 5, sector 1, și obligarea pârâtului Primarul Sectorului 1 București să emită un nou certificat de urbanism din care să rezulte că acesta are calitate de teren constructibil.

Cu privire la capătul de cerere privind obligarea la emiterea autorizației de construire, tribunalul apreciază că este neîntemeiat, la acest moment, deoarece reclamanta, în condițiile prevăzute de noul certificat de urbanism, va trebui să obțină, în termenul de valabilitate, avize și acorduri și să întocmescă un proiect, care împreună vor fi supuse verificărilor compartimentului corespunzător al autorității competente și care, potrivit atribuțiilor legale, va proceda fie la emiterea acesteia, fie la emiterea unui refuz de eliberare a autorizației, pe care reclamanta, în temeiul disp. Legii nr. 554/2004, îl va putea ataca.

În consecință, pentru considerentele expuse, tribunalul, în temeiul art. 1, art. 18 și art. 18 din Legea nr. 554/2004, va admite în parte acțiunea, astfel cum a fost precizată.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII,
HOTĂRĂȘTE:**

Admite, în parte, acțiunea, astfel cum a fost precizată, formulată de reclamanta [redacted] cu domiciliul în București, bd. Libertății, nr. 1, bl. A1, sc. 2, et. 5, ap. 36, sector 4, în contradictoriu cu pârâții **PRIMARUL SECTORULUI 1 BUCUREȘTI** și **CONSILIUL LOCAL SECTOR 1 BUCUREȘTI**, ambii cu sediul în București, șos. București-Ploiești, nr. 9-13, sector 1.

Anulează în parte CU nr. 340/41/C/6113, respectiv în ceea ce privește regimul juridic al terenului proprietatea reclamantei, situat în București, str. Căpâlna, nr. 5, sector 1, și obligă pârâtul Primarul Sectorului 1 București să emită un nou certificat de urbanism din care să rezulte că acesta are calitate de teren constructibil.

Respinge în rest acțiunea ca neîntemeiată.

Cu recurs în 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședință publică, 22.01.2015.

PREȘEDINTE,

[redacted]

Red. DS

22.05.2015/5 ex.

TRIBUNALUL BUCUREȘTI
SECȚIA I-A-CONTENCIOS
ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

Prezenta copie fiind conformă cu originalul

afixat în dosarul acestui Tribunal

48180/3/2015

Legalizarea a fost făcută de

[redacted]

GREFIER,

Adelina Cărnăceanu

Soferu Hris 25.05.16
retras
fian de 4803/16.10.2015
a CAB SUI QAZ de
respingere a recursului

16
25

ROMÂNIA
CURTEA DE APEL BUCUREȘTI
SECȚIA A VIII-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL
Dosar nr. 48130/3/2011*

DECIZIA CIVILĂ NR. 4803
Ședința Publică din data de 16.10.2015

Curtea compusă din:
PREȘEDINTE: UNGUREANU DOINA
JUDECĂTOR: BÎCU VASILE
JUDECĂTOR: VIȘAN DOINA
GREFIER: BADEA CRISTINA

Pe rol se află spre soluționare recursurile formulate de recurenții pârâți **PRIMARUL SECTORULUI 1 și CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1**, împotriva sentinței civile nr.479/22.01.2015 pronunțată de Tribunalul București – Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr.48130/3/2011*, în contradictoriu cu intimata reclamantă

La apelul nominal făcut în ședință publică a răspuns intimata reclamantă, reprezentată de avocat [redacted], care depune împuternicire avocațială de reprezentare la dosar, lipsind celelalte părți în proces.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, care învederează instanței faptul că au fost depuse la dosar următoarele înscrisuri:

-la data de 01.10.2015 recurentul pârât **CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1** a depus la dosar, în copie conformă cu originalul, Certificatul de urbanism nr. 380/41/C/6113 din 12.04.2010 și HCGMB nr. 232/19.12.2012 privind prelungirea perioadei de valabilitate a Planului Urbanistic General al Municipiului București;

-la data de 12.10.2015, intimata reclamantă [redacted] a transmis la dosar, prin mail, întâmpinare, într-un exemplar, după care,

La interpelarea instanței, reprezentanta intimatei pârâte învederează că nu mai are de formulat cereri prealabile.

Nemaifiind cereri de formulat, excepții de invocat sau probe de administrat, Curtea constată cauza în stare de judecată și acordă cuvântul pe fondul cererii de recurs.

Luând cuvântul, reprezentanta intimatei reclamante solicită instanței respingerea recursului ca nefondat și menținerea ca temeinică și legală a sentinței recurate pentru motivele detaliate pe larg în cuprinsul întâmpinării pe care le susține oral și în fața instanței. Cu cheltuieli de judecată pe cale separată.

Curtea, în temeiul art. 150 Cod procedură civilă declară închise dezbaterile și reține cauza în pronunțare.

CURTEA,

DOSAR nr. 48130/3/2011*

19

18



ROMÂNIA
TRIBUNALUL BUCUREȘTI
SECȚIA a II-a contencios administrativ și fiscal

ÎNCHEIERE

ȘEDINȚA DIN CAMERA DE CONSILIU DIN DATA DE 29.09.2016

TRIBUNALUL CONSTITUIT DIN:

PREȘEDINTE: Doina SEGĂRCEANU

GREFIER: Carmen Lorena VLĂDUȚ

Pe rol soluționarea *cererii de îndreptare erorii materiale* strecurate în cuprinsul dispozitivului seciziei civile nr. 479/22.01.2015 formulate de petenta- reclamantă **Simion Lidia**, în dosarul nr. 48130/3/2011*, privind pe reclamanta [redacted] în contradictoriu cu pârâții **Primarul Sectorului 1 București și Consiliul Local Sector 1 București**, având ca *obiect refuz soluționare cerere*.

Fără citare părți.

Procedura este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, după care:

TRIBUNALUL,

Asupra cererii de față, reține următoarele:

Prin cererea depusa la data de 24.08.2016 petenta- reclamantă [redacted] a solicitat îndreptarea erorii strecurate în cuprinsul considerentelor și dispozitivului sentinței civile nr. 479/22.01.2015 în sensul că certificatul de urbanism a cărui anulare s-a dispus este cel cu nr. 380/41/C/6113 în loc de nr. 340/41/C/6113, cum din eroare s-a consemnat.

Analizând considerentele, minuta și dispozitivul sentinței civile nr. 479/22.01.2015 a Tribunalului București-Secția a II a Contencios Administrativ și Fiscal, instanța constată eroarea materială strecurată, în sensul că certificatul de urbanism a cărui anulare s-a dispus este cel cu nr. 340/41/C/6113 în loc de nr. 380/41/C/6113.

În consecință, Tribunalul urmează a admite cererea de îndreptare a erorii materiale strecurate în minuta, în considerentele și în dispozitivul sentinței civile nr. 479/22.01.2015, pronunțată de Tribunalul București-secția a II-a contencios administrativ și fiscal în dosarul nr. 48130/3/2011*, în sensul că certificatul de urbanism a cărui anulare s-a dispus este cel cu nr. 380/41/C/6113 în loc de nr. 340/41/C/6113, cum din eroare s-a consemnat.

DISPUNE:

Admite cererea privind pe petenta- reclamantă [redacted], cu domiciliul în București, bd. Libertății, nr. 1, bl. A1, sc. 2, et. 5, ap. 36, sector 4, în contradictoriu cu pârâții **Primarul Sectorului 1 București și Consiliul Local Sector 1 București**, ambii cu sediul în București, șos. București-Ploiești, nr. 9-13, sector 1.

Îndreaptă eroarea materială din minuta și în dispozitivul sentinței civile nr. 479/22.01.2015 a Tribunalului București-secția a-II-a contencios administrativ și fiscal, în sensul că certificatul de urbanism a cărui anulare s-a dispus este cel cu nr. 380/41/C/6113 în loc de nr. 340/41/C/6113, cum din eroare s-a consemnat.

Îndreptarea se va efectua în minută și toate exemplarele sentinței pronunțate. Cu recurs în 15 zile de la comunicare.

Data în camera de consiliu.

Pronunțată în ședință publică, azi 29.09.2016

PREȘEDINTE,
Doina Segărceanu

GREFIER
Carmen Lorena Vlăduț



Definitivă prin neapelare
la 03.02.2017

8

ROMÂNIA
PREFECTURA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

TITLU
DE PROPRIETATE

Terenul situat în București, str. Icar nr. 23, sectorul 1, în suprafață de 206,00 mp, reprezentând Lotul I și Lotul II, se trece în proprietatea d-nei [redacted] a, domiciliată în București, bd. Libertății nr. 1, bl. A1, ap. 36, sector 4, prin Ordinul Prefectului nr. 909 din 07.07.2000, în conformitate cu prevederile art. 36, alin. 5, din Legea nr. 18/1991, republicată, privind fondul funciar.

Prezentul titlu este eliberat la data de 18.07.2000 cu numărul [redacted] 4 / 1.

SECRETAR GENERAL

ROMEO RAICU *Rme*

ACT DE VINZARE CUMPARARE

Intre subsemnatele :

IA BONESCU TUDORA, văduvă, domiciliată în București str. Icar nr. sector 1, în calitate de vânzătoare, și
LUI I STATE LIDIA, Necăsătorită, domiciliată în București str. Măgar cea nr. 22 sector 1, în calitate de cumpărătoare, a intervenit prezentul act de vânzare-cumpărare în următoarele condiții :

E NR-- Eu, Boncescu Tudora, vînd numitei State Lidia imobilul (construcția) proprietatea mea, situată în București str. Icar nr. 1, formată din : două camere, bucatărie și marchiză. Terenul în suprafață totală de 300 mp urmează prevederile legii nr. 58/1974 art. 30 alin. 2 trecînd de drept în proprietatea statului.

Eu, vânzătoarea am dobîndit această construcție fiind ridicată pe termen în anul 1969 fără autorizație de construcție, iar terenul vîndu-l-am cumpărat de la Niculescu Gabriel Sterie, în baza actului de vânzare-cumpărare aut. sub nr. 2116/1968, trans. la nr. 339/1968 de notariatul de stat local al sectorului 1, București, Niculescu Gabriel Sterie, la rîndul său a stăpînit terenul vîndu-l în moștenire de la defuncta sa mamă, Niculescu Elena, decedată în anul 1907, și în baza actului de vânzare-voluntar aut. sub nr. 1267/1945 și trans. sub nr. 5036/1943 de Tribunalul Ilfov secți Notariat.

Vînzarea se face în baza autorizației de înstrăinare nr. 8.3. I din 8 ianuarie 1975, care cuprinde următoarele mențiuni: Imobilul se află situat într-o zonă restructurabilă.

Prețul acestei vînzări este de 5.000 lei (cincimii) suma pe care eu, vînzătoarea, o plătesc în rate lunare a câte 500 lei lunar, începînd cu luna februarie 1975, la data de 8 ale fiecărei luni, pînă la data de 8 decembrie 1975, inclusiv.

Eu, vînzătoarea declar pe propria răspundere că această construcție nu a fost răscumpărată din circuitul civil în temeiul nici unui act cu caracter normativ de trecere în proprietate de stat rîmînînd în continuare în stăpînirea mea, în mod legal de la data dobîndirii și pînă în prezent și menționez că, aște grevată de sarcini sau servituti de nici o natură pe intervalul de la 5 august 1947 la astfel cum rezultă din certificatele de sarcini anexate la act și garantez pe cumpărătoare împotriva oricăror evicțiuni totale sau parțiale asupra construcției vîndute.

Eu, State Lidia, am cumpărat de la Boncescu Tudora construcția descrisă mai sus cu prețul de 5.000 lei, pe care urmează să-l achit în rate lunare a câte 500 lei lunar, la fiecare 8 ale lunii, pînă la termenul de 8 decembrie 1975, inclusiv.

Am luat cunoștință de modul de dobîndire al construcției de către vînzătoare, știu că această construcție constă în două camere și bucatărie fiind ridicată pe termen în anul 1969 fără autorizație de construcție.

Știu că apartamentul nu a fost răscumpărat din circuitul civil în temeiul nici unui act cu caracter normativ de trecere în proprietate de stat, rîmînînd în continuare în stăpînirea vînzătoare în mod legal, de la data dobîndirii și pînă în prezent și astăzi.

2.
este grevat de sarcini sau servituți de nioi o natură pe
intervalul de la 5 august 1946 la zi, scutesc notariatul d
stat de cercetarea registrelor de sarcini anterioare anul
1947, scutire ce nu exonerează pe vânzătoare de răspundere
pentru evicțiune, care îi revine în conformitate cu art.
1337 c civ.

Impozitele până astăzi data autentificării actului,
privesc pe vânzătoare.

Taxele necesare perfectării actului de vânzare-cump
și impozitele de astăzi înainte privesc pe cumpărătoare.

Eu, cumpărătoarea am luat cunoștința de prevederile
art. 30 alin.2 ale legii 58/1974, de dispoz. art. 5 și 56
din legea nr- 4 /1973.-

Redactat și dactilografiat în șapte exemplare,
data autentificării la notariatul de stat local al
sectorului 1 București.

VINZATOARE,

CUMPARATOARE,

UDECĂTORIA SECTOR 1 BUCUREȘTI

Inscrisul este conform cu originalul
din arhivă.

Eliberat azi

MINISTERUL JUSTITIEI

NOTARIATUL DE STAT LOCAL AL SECTORULUI

BUCUREȘTI

Și taxa, cu achitare de AUTENTIFICARE Nr. 254
anul 1975 luna ianuarie ziua 15.-

In fața mea, DUMITRESCU LUCIA, nota de stat, s-a pr
sentat STATE LIDIA, domiciliată în București str. Maguric
nr. 22 sector 1, identificată cu B I seria A nr. 272032/196
eliberat de circa 2 mil, care a consimțit la autentific
prezentului act și a semnat toate exemplarele lui.-

Astăzi, data autentificării, noi, Dumitrescu Lucia, no
de stat, și Zidărescu Virginia, secretar, ne-am deplasat în
București str. Icar nr. 23 sector 1, la domiciliul lui
BONCEA TUDORA, pe care am găsit o bănușă și netransportat
dar perfect lucidă, identificată cu B I seria A nr. 81/1
1959 eliberat de secția 2 mil, care a consimțit la auten
rea prezentului înscris și a semnat toate exemplarele lui

SE AUTENTIFICA PREZENTUL INSCRIS
S-a taxat cu lei 392 achitat achitat CEC nr. 20826
eliberată de AG CEC sector 1.

SECRETAR

NOTAR DE STAT

NOTA IANUARIU LOCAL AL SECTORULUI 1 BUCUREȘTI

Prezentul act s-a transcris în registrul de transcrip
și inscripțiuni imobiliare al acestui notariat sub nr.
din 15 ianuarie 1975, pentru construcție, și sub nr.
din 15 ianuarie 1975, pentru teren. Scutit taxă transcriere
conf. par. 2 art. 1711/1966.

SECRETAR PRINCIPAL

Sr. Iar
Print
Iscuti
Lui. 16
100. 1.



MUNICIPIUL BUCUREȘTI

VIZAT
PRIMARIA SECTORULUI 1
SUBCOMISIA DE APLICARE A
LEGII NR.18/1991 REPUBLICATA
NR. 909/2021/1108. 2000

PRIMAR
VASILE GHERASIM



PROCES-VERBAL

Astăzi 11.08.2000 la fața locului, în prezența:

1. D-I Ilie Cristian

2. D-na Vartolomei Gabriela
3. D-nei S

4. D-I Mișu Sorin

5. D-na Comșa Liliana

având calitatea de Șef Serviciu Cadastru și de
membru al Subcomisiei de aplicare a Legii
Fondului Funciar nr.18/1991 republicată.
reprezentant O. C.A.O.T.A.
având calitatea de titulari ai dreptului de
proprietate

având calitatea de membru în Subcomisia de
aplicare a Legii Fondului Funciar nr.18/1991
republicată.
având calitatea de membru în Comisia de aplicare a
Legii Fondului Funciar nr.18/1991 republicată.

În temeiul Legii Fondului Funciar nr.18/1991 republicată, art.36, alin.5.
În baza Titlului de Proprietate nr. 20214/1/18.07.2000 emis prin Ordinul Prefectului nr. 909
din 07.07.2000.

S-a procedat la punerea în posesie a d-nei [redacted] și măsurarea terenului în suprafața
de 206,00 mp. reprezentând Lotul I și Lotul II situat în București, str. Icar nr. 23, sector 1.
Terenul în suprafață de 206,00 mp., reprezentând Lotul I și Lotul II, situat în str. Icar nr. 23,
sector 1, București are următoarele vecinătăți și dimensiuni consemnate în schița anexă întocmită de
Direcția de Cadastru a Primăriei Municipiului București și expertizei topografice întocmită de
Mittrache Ștefan ce face parte integrantă din prezentul Proces-Verbal:

-La Nord se învecinează cu teren viran al C.G.M.B., având latura de 16,00m

-La Est se învecinează cu str. Căpâlna având latura de 12,25m,

-La Vest se învecinează cu teren viran al C.G.M.B., având latura de 12,00m

-La Sud se învecinează cu teren viran al C.G.M.B., având latura de 18,50m.

Titularii dreptului de proprietate asupra terenului, au obligația să respecte regimul juridic, tehnic și
economic, stabilit prin cadrul legal în vigoare și să plătească taxele și impozitele conform legii.

AM PREDAT

AM PRIMIT

Terenul în suprafață de 206,00mp.

1. Șef Serviciu Cadastru
2. Reprezentat O.C.A.O.T.A.
3. Membru în Comisie
4. Membru în Comisie

Ilie Cristian
Vartolomei Ga
Mișu Sorin
Comșa Liliana

12

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DEPARTAMENTUL PATRIMONIUL IMOBILIAR
DIRECTIA EVIDENTA PROPRIETATI
Serviciul Nomenclatura Urbana
nr. 26734/8735/15.08.2000

Spre stiinta:
Primaria sectorului 1

CERTIFICAT

Ca urmare a cererii adresata de doamna [redacted] cu domiciliul in [redacted] nr. 4, inregistrata la Primaria Municipiului Bucuresti sub nr. 26734/14.08.2000 si la Directia Evidenta Proprietatii sub nr. 8735/15.08.2000, certificam urmatoarele:

Imobilul ce face obiectul Titlului de proprietate nr. 20214/1/18.07.2000, emis de Prefectura Municipiului Bucuresti si a Procesului verbal nr. 909/20214/11.08.2000 emis de Primaria sectorului 1, Subcomisia de aplicare a Legii nr. 18, republicata, va purta provizoriu numarul 5 pe **STRADA CAPALNA**, sector 1, Bucuresti.

Identificarea s-a facut in baza schitei de plan anexa la Procesul verbal sus mentionat si a planului topografic sc: 1:500 cuprinzand fostul imobil, emis de Directia de Cadastru.

Definitivarea adresei postale se va face dupa intabularea in Cartea funciara a actelor sus mentionate.

Prezentul certificat serveste numai la identificarea imobilului si nu confera nici un drept.

Conform art. 13 din Normele privind atribuirea de denumiri pentru artere de circulatie si de numere postale pentru proprietati din municipiul Bucuresti, aprobate cu Dispozitia Primarului General nr. 381/01.09.1993, posesorul imobilului are obligatia de a monta la loc vizibil indicatorul cu noul numar postal.

1
DIRECTOR,

[Signature]



Intocmit: Cristina Oprescu
15.09.2000

[Signature]

ROUMANIE ROMANIA

CARTE DE IDENTITATE IDENTITY CARD

5B7S

Sex/Sex/Sex
F

36
Validto/Validty
8.09.2074

839  B

RX577500

13
JUDECATORIA SECTOR 1 BUCURESTI
BIROUL DE CARTE FUNCARA
Dosar 5258 / 20.04.2004

INCHEIERE NR: 5258

Judecator: *Nica Cristina*
Conducator C.F. Stefan Cristina

Asupra cererii introduse de petentul: _____ cu privire la:
INSCRIEREA imobilului situat in str. CAPALNA nr. 5, cu nr. cadastral 6947 in C.F.
INDIVIDUALA, cu Nr. 42736 a localitatii BUCURESTI SECTOR 1, INTABULAREA dreptului
de PROPRIETATE, asupra imobilului din str. CAPALNA, NR. 5, cu nr. cadastral 6947 in scris
in CF Nr. 42736 a localitatii BUCURESTI SECTOR 1 in baza acte: TITLU PROPRIETATE nr.
20214 / 18.07.2000 EMIS DE PMB; PROCES VERBAL PREDARE-PRIMIRE nr. 909/20214
/ 11.08.2000 EMIS DE PMB;

Vazand referatul conducatorului de carte funciara, conform conditiilor prevazute de
articolul 50 din Legea 7/1996 si articolul 51 din Legea 7/1996 si achitata taxa juridica de
timbru in suma de 34000 lei, taxa de timbru 1500 lei.

Dispune:

Admite inscrierea imobilului situat in str. CAPALNA nr. 5, cu numarul cadastral 6947 la
PI/1 a C.F. INDIVIDUALA, Nr. 42736 a localitatii BUCURESTI SECTOR 1
Admite INTABULAREA dreptului de PROPRIETATE, asupra imobilului din strada
CAPALNA nr. 5, cu numarul cadastral 6947 in scris in CF Nr. 42736 a localitatii
BUCURESTI SECTOR 1 la P1/1, in favoarea lui _____ cu titlu de
IMPROPRIETARIRE la PII/1

Prezenta se va comunica partilor.

Date in camera de consiliu la data de: *27.04.2004*

Judecator

Conducator CF



FISA BUNULUI IMOBIL

din Str. CAPALNA Nr. 5

ANEXA I

Județul BUCUREȘTI
 Teritoriul administrativ SECTOR 1
 Cod SIRUTA 179141
 Cod intravilan /extravilan.....2.

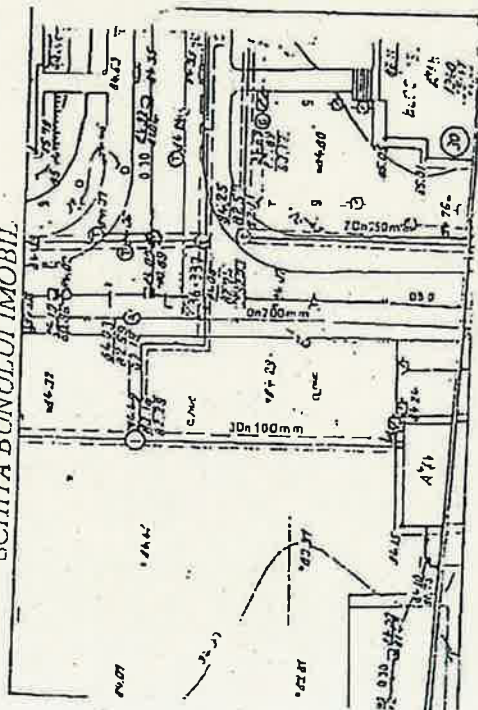
Sectiune plan/ncmencla 2B'4

Nr.sector cadastral.....

Nr.cadastral al bunului imobil.....6947

Nr.carte funciara.....

SCHITA BUNULUI IMOBIL



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. Parcela	Categ. de folosinta	Cod Grupa Destinatie	Suprafata din Masuratori (mp)	Clasa de calitat	Zona in Cadru Localitati	Mentii
1	2	3	4	5	6	7
1	Cc	T.D.L.	205.497			
TOTAL			205.497			

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Nr. corp Clădire/ Construcție	Denumire	Suprafata construita la sol (mp)	Cod grupa Destinatie	Sutla (mp)
1	2	3	4	5
TOTAL				

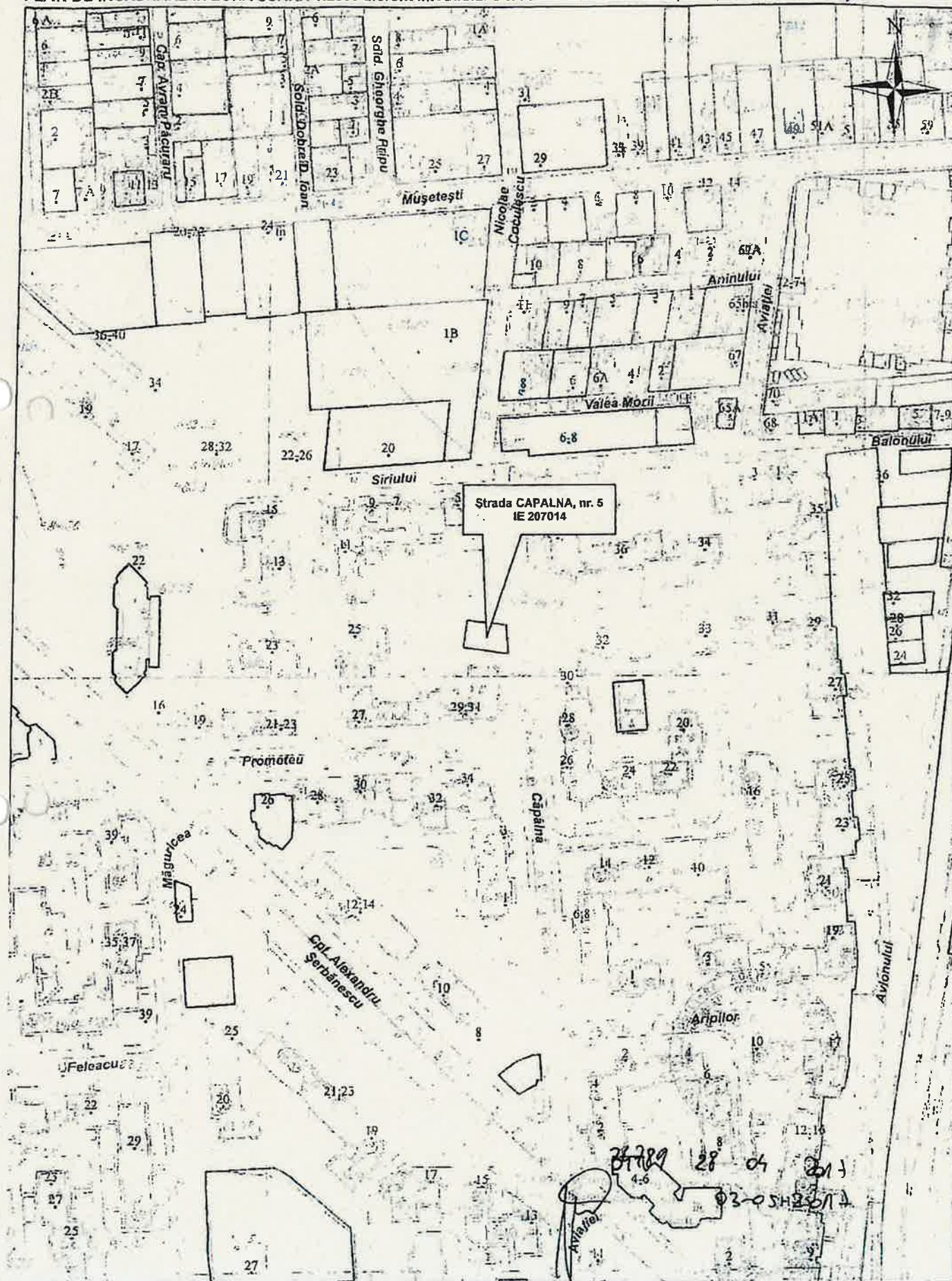
C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nume/Denumire proprietar	Domiciliul/Sediul proprietar	Cod numeric Persoană/ Cod SIRUES	Tipul actului de proprietate, nr. si data inregistrarii/eliberarii	Cod grupa Proprietate	Suprafata din acte (ha sau mp)		Mod deținere Teren/Constr.		Mentii
					Teren	Constr	Exclusiv	Indiviziune	
1									
SIMION LIDIA IULIA, TEODORA CRISTINA, SORIN IULIAN	BUCUREȘTI, BD-UL LIBERTATII NR 1 BL A1/AP 36/SECTOR 4	2520918400393	TITLU DE PROPRIETATE NR.20214/1 DIN 18.07.2000; P.V DE PUNERE IN POSESIE NR.909/20214/11.08.2000	F	7	8	9	10	11
					206		X		

Intocmit: PUTU DAVIN

Data.....

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ SCARA 1:2000 aferent imobilului situat în Strada CAPALNA, nr. 5, sector 1, București



(intravilan)

SC 1:200

34

43310

Judetul MUNICIPIUL BUCURESTI

Teritoriul adm.SECTOR 1

Cod SIRUTA 179141

Adresa imobilului

STR. ICAR-~~NR.23~~ DAPALNA

Nr. cadastral al bunului imobil...

Numele si prenumele proprietarului

SIMION LIDIA

Adresa:

STR.BD-UL LIBERTATII NR 1

BL.A1;AP.36;SECTOR 4

Loc. BUCURESTI

43300

43290

343280

343270

343260

343250

343240

56376

56386

56396

56406

56416



GARAJE

BLOC 16 G:

(29) (31)

STR. CAPALNA



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 1

www.primariasector1.ro

ARHITECT ȘEF

Compartimentul Informare Urbanistică

Nr. înreg. 13221 /E/... 09.11.2020

Julian A.
CĂTRE
DIRECȚIA CADASTRU, FOND FUNCİAR, PATRIMONIU ȘI REGISTRU AGRICOL
NR.N.6008/06.11.2020

Ca urmare a notei interne înregistrată cu nr.13221/09.11.2020 în cadrul structurii organizatorice și funcționale Arhitect Șef, referitoare la imobilul din str. Căpâlna nr.5, vă comunicăm următoarele:
- conform P.U.Z. - Închidere inel median de circulație la zona de nord - autostrada urbană tronson cuprins între Lacul Morii și Șos. Colentina aprobat cu H.C.G.M.B. nr.294/28.11.2013, avizul arhitectului șef nr.27/12.09.2013, modificat cu H.C.G.M.B. nr.292/27.11.2014, avizul arhitectului șef nr.13/28.07.2014, imobilul este cuprins în UTR 4 51-subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri, formând ansambluri preponderente rezidențiale situate în afara zonei protejate.

Utilizări admise: locuințe în proprietate; construcții aferente echipării tehnico-edilitare; amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plante, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

Utilizări admise cu condiționări: locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat; locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată; în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă: dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor; creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp pentru jocul copiilor; se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.; se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și

În conformitate cu prevederile Regulamentului European nr. 679/2016 al a Legii nr. 190 din 18 iulie 2018 privind măsuri de punere în aplicare a Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date, vă informăm că personalul Primăriei Sectorului 1 cunoaște și respectă legislația în domeniul securității datelor cu caracter personal.

Bd. Banu Manta nr. 9, Sectorul 1, București; Cod
Tel: +40-21-319.10.13; Fax: +40-21-31
Email: registratura@primaria1.ro
<http://www.primariasec1.ro>



MUNICIPIUL BUCUREȘTI

SECTORUL I

www.primariasector1.ro

pentru

ARHIT.

Compartimentul Informare Urbanistică

nealimentare, farmavii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.; lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi amplasate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună; se admite spații pentru administrarea grupurilor de peste 50-70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/portarului angajat permanent; în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocului de locuit se recomandă: dispensarele de la parterul blocului să aibă un acces separat de cel al locatarilor; creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp. Pentru jocul copiilor.

Utilizări interzise: schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozit de marfă, ateliere de reparații etc; schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc; se interzic la nivelul ansamblului următoarele activități și lucruri: curățători chimice; construcții provizorii de orice natură; depozitare en-gros sau mic-gros; depozitări de materiale refolosite; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mai mari de substanțe inflamabile sau toxice; autobaze; stații de întreținere auto peste 5 mașini; stații de betoane; lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

Reglementările urbanistice prevăzute sunt următoarele: $POT_{max} = P+3-4-30\%$; POT_{max} maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 45%; $CUT_{max} = P+3-4=1,0$; CUT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute=1,3. Amplasarea clădirilor față de aliniament : clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 3.0 metri, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;

- în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora;

- în cazul situării la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe stradă având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

-clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătatea din înălțimea la cornișă la clădiri măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

-clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătatea din înălțimea la cornișă clădiri măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

-clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;

-retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădiri;

În conformitate cu prevederile Regulamentului European nr. 679/2016 și a Legii nr. 190 din 18 iulie 2018 privind măsuri de punere în aplicare a Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date, vă informăm că personalul Primăriei Sectorului 1 cunoaște și respectă legislația în domeniul securității datelor cu caracter personal.

Bd. Banu Manta nr. 9, Sectorul 1, București; Cod 011222
Tel: +40-21-319.10.13; Fax: +40-21-319.10.06
Email: registratura@primariasector1.ro
<http://www.primariasector1.ro>

-retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu 19 metri, echivalentul a P+4 Etaje
- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la linia linia la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de 4.00 metri;
- se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca aceasta să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la aceasta, la 45 grade.
- în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, înălțimea clădirilor va fi de maxim P+2 niveluri (H= 12m).

Terenul este inclus în zona fiscală A.

ARHITECT ȘEF,
CIOBANU OPRESCU OLIVIA ANA

COORDONATOR

CI

Stoi

NT,

FTU

MIT,

andra

În conformitate cu prevederile Regulamentului European nr. 679/2016 și a Legii nr. 190 din 18 iulie 2018 privind măsuri de punere în aplicare a Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date, vă informăm că personalul Primăriei Sectorului 1 cunoaște și respectă legislația în domeniul securității datelor cu caracter

Bd. Banu Manta nr. 9, Sectorul 1, București; Cod 011222
Tel: +40-21-319.10.13; Fax: +40-21-319.10.06
Email: registratura@primarias1.ro
<http://www.primariasector1.ro>



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 207014 București Sectorul 1

Nr. cerere 72038
Ziua 28
Luna 06
Anul 2022

Cod verificare
100116872149



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 42736

Adresa: Loc. București Sectorul 1, Str. Capalna, Nr. 5, Jud. București

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	207014	206	Descriere: teren in prop din mas 205,497 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5258 / 20/04/2004		
Titlu Proprietate nr. 20214, din 18/07/2000 emis de PMB (PROCES VERBAL PREDARE-PRIMIRE nr. 909/20214/11.08.2000 emis de PMB);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin IMPROPRIETARIRE, cota actuala 1/1	A1
	1)	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

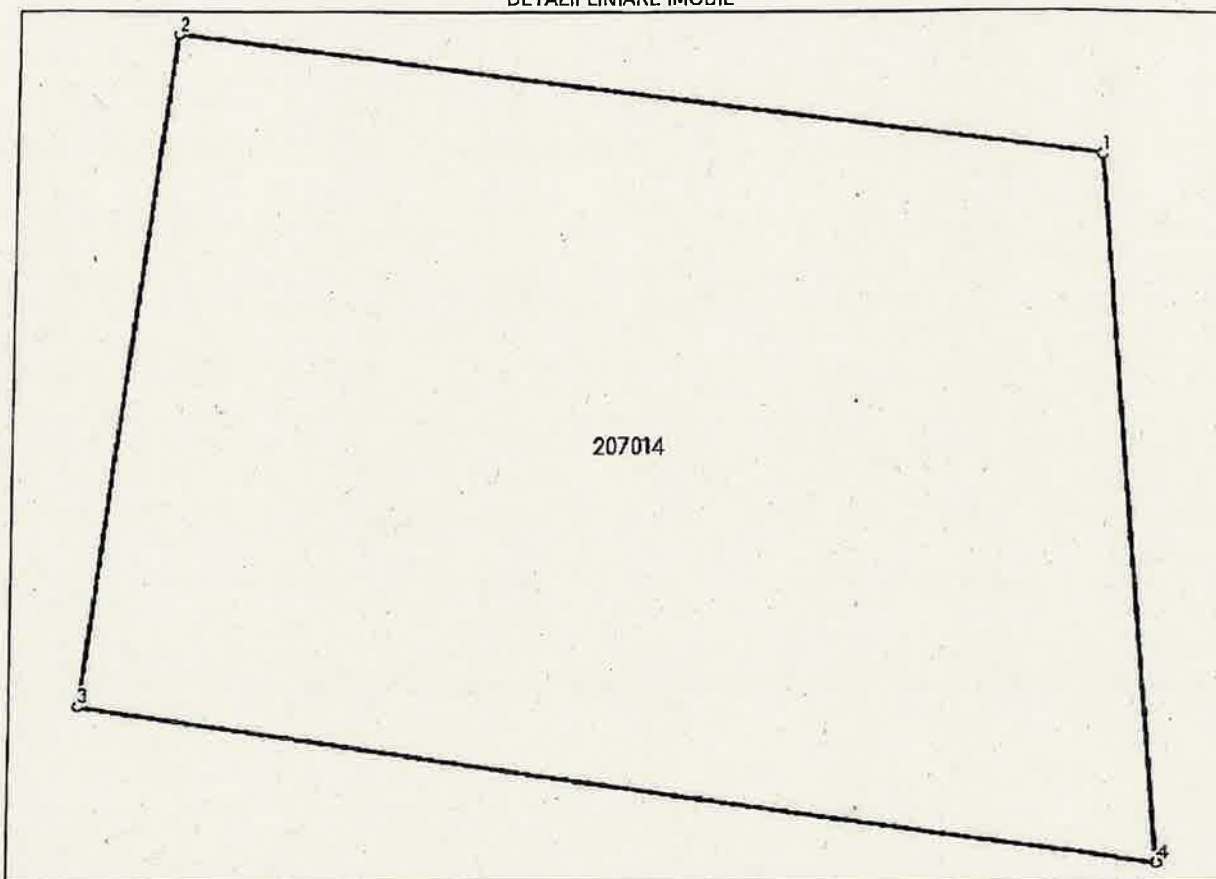
Carte Funciară Nr. 207014 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 1
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
207014	206	Descriere: teren in prop din mas 205,497 mp

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	206	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	16.12
2	3	11.686
3	4	18.653
4	1	12.248

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

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



Direcția Juridică, Legislație, Contencios Administrativ

Nr. M/ 3-186 / 24.07.2023 K2-170

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea achiziționării în numele și pe seama Municipiului București a imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 207014, în scopul amenajării unei parcuri de reședință

1. Descrierea situației actuale:

Luând în considerare Referatul de Aprobare și Proiectul de Hotărâre privind constituirea unei comisii mixte de negociere în vederea achiziționării în numele și pe seama Municipiului București a imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 207014, în scopul amenajării unei parcuri de reședință, în baza competențelor deținute am întocmit prezentul raport de specialitate.

Prin Hotărârea nr. 68/05.05.2022 a Consiliului Local al Sectorului 1 s-a solicitat Consiliul General al Municipiului București adoptarea unei hotărâri pentru împuternicirea expresă a Sectorului 1 în vederea achiziționării în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, având număr cadastral și carte funciară 207014, în scopul amenajării unei parcuri de reședință și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1.

Ulterior, a fost adoptată **Hotărârea nr. 556/31.10.2022 a Consiliului General al Municipiului București** privind împuternicirea expresă a Sectorului 1 al Municipiului București în vederea achiziționării, în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, sector 1, înscris în cartea funciară nr. 207014 București Sectorul 1, în scopul amenajării unei parcuri de reședință.

Potrivit art. 166, alin. 2 lit. g) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Consiliile locale administrează, în condițiile legii, bunurile proprietate publică sau privată a municipiului, de pe raza teritorială a sectorului, pe baza hotărârii Consiliului General al Municipiului București.

Totodată, potrivit prevederilor art. 127, alin. 3, din actul normativ anterior menționat Consiliile locale pot organiza, din proprie inițiativă sau din inițiativa primarului, după caz, comisii mixte formate din consilieri locali, funcționari publici și alți specialiști, pe perioadă determinată. Componenta comisiilor mixte, obiectivele și perioada de desfășurare a activității acestora se stabilesc prin hotărâri ale consiliilor locale. Ședințele comisiilor mixte sunt publice.

A fost constituită și comisia în vederea achiziționarea terenului.

Astfel, având în vedere aspectele anterior menționate, **se impune** aprobarea achiziționării în numele și pe seama Municipiului București a imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 207014, în scopul amenajării unei parcuri de reședință



Reiterăm motivele privind adoptarea actelor administrative:

Prin adresa nr. 52725/14.12.2018 înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București, doamna Simion Lidia a transmis intenția de vânzare a imobilului-teren situat în str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, București, având nr. cadastral și carte funciară 207014 și o suprafață de 206 mp din acte (205,497 mp din măsurători).

Ulterior, prin adresele nr. 43473/2020, nr. 26802/2021, nr. 26631/2021, nr.43437/2021, nr.43469/2021 și nr.10004/2022, înregistrate la Sectorul 1, a fost reconfirmată intenția de vânzare a imobilului anterior menționat.

Astfel, din analiza efectuată asupra înscrisurilor ce însoțesc intenția de vânzare, reiese faptul că, dreptul de proprietate asupra imobilului-teren situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, aparține doamnei Simion Lidia în baza Titlului de Proprietate nr. 20214/1/18.07.2000 emis prin Ordinul Prefectului nr. 909/07.07.2000 și a Procesului-Verbal nr.909/20214/11.08.2000.

De asemenea, conform informațiilor înscrise în extrasul de carte funciară, imobilul-teren situat în str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, București, având suprafața de 206 mp din acte (205,497 mp din măsurători), are număr cadastral și carte funciară 207014, constituie proprietate privată, dreptul de proprietate fiind înscris în favoarea doamnei Simion Lidia.

Totodată, din analiza extrasului de carte funciară nr. 267860, reiese faptul că, în cartea funciară a imobilului nu există înscrieri privind drepturi reale de garanție sau sarcini cu care imobilul să fie grevat.

În urma verificărilor efectuate pe Geoportalul Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate imobiliară prin aplicația Eterra, reiese faptul că imobilul având IE 207014 nu este afectat de suprapuneri de natură cadastrală.

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

Totodată, potrivit prevederilor Art. 129 alin (1) și alin (2) lit c) coroborat cu prevederile art. 166 alin (2) lit g) și alin. (3) Consiliul Local al Sectorului 1 administrează, în condițiile legii, bunurile proprietate publică sau privată a municipiului, de pe raza teritorială a sectorului, pe baza imputernicirii exprese date prin hotărâre a Consiliului General al Municipiului București.

De asemenea, ținând cont de prevederile art. 108 lit. a) din cadrul aceluiași act normativ, imobilul situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, având număr cadastral și carte funciară 207014, **urmează a fi trecut în administrarea Sectorului 1, în vederea amenajării, întreținerii și administrării parcurii de reședință.**

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



Totodată, în temeiul art. 129 alin. 2, lit. (c), privind atribuțiile consiliului local, și art. 166 alin. 1 și alin. 2, lit. (g), din cadrul actului normativ mai sus amintit, Consiliul General al Municipiului București deține atribuțiile privind administrarea domeniului public și privat al municipiului iar Sectorul 1 al Municipiului

București, în calitate sa de subdiviziune administrativ- teritorială administrează, în condițiile legii, bunurile proprietate publică sau privată a municipiului, de pe raza teritorială a sectorului, pe baza hotărârii acestuia.

Prin urmare, în vederea achiziționării imobilului, este necesară obținerea acordului titularului dreptului de proprietate asupra bunurilor aparținând domeniului public și privat al Municipiului București, mai precis a Consiliului General al Municipiului București, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Ținând cont că atribuția Consiliului Local al Sectorului 1 de a administra bunurile proprietate publică a municipiului București, de pe raza Sectorului 1, poate fi exercitată numai pe baza împuternicirii exprese date pe baza hotărârii Consiliului General al Municipiului București, în conformitate cu dispozițiile art. 166 alin. (2) lit. g) și alin. (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, prin hotărâre a Consiliului General al Municipiului București urmează să fie aprobată împuternicirea Consiliului Local Sector 1 să achiziționeze pentru și în numele Municipiului București a imobilului situat în Municipiului București, str.Căpâlna nr.5, Sector 1, în vederea amenajării unei parări.

2.Documentare juridică:

Temeiul juridic aplicabil în speță:

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

Art. 29 alin (1) lit. a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

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

Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;

-art.29 alin (1) lit. a) din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

-Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 556/31.10.2022 privind împuternicirea expresă a Sectorului 1 al Municipiului București în vederea achiziționării, în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, sector 1, înscris în cartea funciară nr. 207014 București Sectorul 1, în scopul amenajării unei parări de reședință;

-Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 68/05.05.2022 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru împuternicirea expresă a Sectorului 1 în vederea achiziționării în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, având număr cadastral și carte funciară 207014, în scopul amenajării unei parări de reședință și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1;

Luând în considerare adresa nr. V.M. 9316/P/12.10.2022 transmisă de instituția Prefectului Municipiului București, conform căreia, componența comisiilor mixte organizate din inițiativa Consiliilor Locale sau a primarului, precum și obiectivele și perioada de desfășurare a activității acestora se stabilesc prin hotărâri ale consiliilor locale, astfel încât, membrii comisiilor nominalizați din cadrul funcționarilor publici trebuie desemnați anterior;



Văzând Dispoziția nr. 5044/21.11.2022 a Primarului Sectorului 1 al Municipiului București privind numirea în cadrul Comisiei mixte de negociere în vederea achiziționării în numele și pe seama Municipiului București a imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 207014, în scopul amenajării unei parcuri de reședință, a 3 reprezentanți din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1.

În temeiul art. 5 lit. ee), art. 108 lit. (a), art. 127, alin. (3), art. 139 alin. (3), art. 166 alin. (2) lit. g) și alin. (3), art. 196 alin. (1) lit. a), din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

3.Examinarea oportunității și eficienței propunerii:conform referatului de aprobare

4.Propuneri privind avantajele și dezavantajele variantelor propuse: conform referatului de aprobare

5.Schimbări preconizate: conform referatului de aprobare

6.Impactul economic, social și impactul asupra mediului: conform referatului de aprobare

7.Impactul financiar asupra bugetului pe termen scurt, mediu și lung: Serviciul Legislație,Avizare Contracte nu are atribuții în acest domeniu.

8.Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre: Serviciul Legislație,Avizare Contracte nu are atribuții în acest domeniu.

9.Activitatea de informare publică prin elaborarea și implementarea proiectului de hotărâre: Serviciul Legislație,Avizare Contracte nu are atribuții în acest domeniu.

10.Măsurile concrete de implementare: Serviciul Legislație,Avizare Contracte nu are atribuții în acest domeniu.

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 291/2021, Direcția Juridică, Legislație, Contencios Administrativ ” nu se pronunță asupra aspectelor financiare sau tehnice sau de altă natură care exced sferei juridice cuprinse în documentul avizat sau semnat”.

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

- FAVORABIL proiectul de hotărâre privind aprobarea achiziționării în numele și pe seama Municipiului București a imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 207014, în scopul amenajării unei parcuri de reședință, se supune spre dezbateră și aprobarea Consiliului Local al Sectorului 1.

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/avizat	Data
Moja Beatrice Florentina	Șef Serviciu Legislație Avizare Contracte		Avizat /Întocmit	24.07.2023



NR. G/3018/24.07.2023

K2-140

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea achiziționării imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 207014, în scopul amenajării unei parcuri de reședință

Văzând Referatul de aprobare nr. N 419/12.07.2023 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București și Raportul de specialitate nr. N 420/12.07.2023 întocmit de către Direcția Cadastru, Fond Funciar, Patrimoniu și Registru, ținând cont de Procesul – Verbal al Comisiei mixte din data de 10.07.2023, întrunită în vederea achiziționării în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, având număr cadastral și carte funciară nr. 207014, în scopul amenajării unei parcuri de reședință, impactul financiar asupra bugetului aprobat de Consiliul Local al Sectorului 1 va consta în alocarea unei sume de 80.000 euro plus taxele notariale aferente încheierii tranzacției.

Astfel, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (3) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, am întocmit prezentul Raport de Specialitate prin care propunem spre dezbatere Consiliului Local al Sectorului 1 Proiectul de hotărâre privind aprobarea achiziționării imobilului situat în București, str. Căpâlna nr. 5, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 207014, în scopul amenajării unei parcuri de reședință.

Direcția Management Economic,

**Director Executiv,
MARIUS PÊTRE**

Întocmit:	Funcția	Semnătura	Data
Olga Bălășescu	Consilier Superior		24.07.2023