

**CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
HOTARARE**

**privind aprobarea cumpararii terenurilor apartinand
SC IMCOM SA, in suprafata de 4326 mp, afectate de lucrarile necesare
realizarii arterei Str. Doamna Ghica – Bd. Chisinau**

Avand in vedere Expunerea de motive a Primarului General al Municipiului Bucuresti si Raportul de specialitate al Directiei de Transporturi, Drumuri si Sistemizarea Circulatiei;

Vazand raportul Comisiei Patrimoniu si avizul Comisiei Juridice si de Disciplina din cadrul Consiliului General al Municipiului Bucuresti;

In conformitate cu prevederile art. 4 din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;

Avand in vedere HCGMB nr.307/2003 privind aprobarea documentatiei tehnico-economice a investitiei "Artera de circulatie intre b-dul Doamna Ghica si b-dul Chisinau" - Municipiul Bucuresti, faza - studiu de fezabilitate";

In temeiul prevederilor art. 123 alin.1 si art. 45 alin. 3 din Legea nr. 215/2001, privind administratia publica locala, republicata ;

**CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
HOTARASTE:**

Art.1 Se aproba cumpararea terenurilor, apartinand SC IMCOM SA, Strada Fantanica, nr. 41, sector 2, in suprafata de 4326 mp, afectate de lucrarile necesare realizarii arterei Str. Doamna Ghica – Bd. Chisinau, identificate potrivit planului anexa care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2 Perfectarea transmiterii dreptului de proprietate se va efectua dupa constatarea, si verificarea tuturor documentelor care atesta existenta dreptului de proprietate (titlu de proprietate, documentatie cadastrala, declaratie pe propria raspundere ca nu exista litigii sau cereri de retrocedare, conform prevederilor legale in vigoare).

Art.3 Primarul General al Municipiului Bucuresti si Directia Transporturi, Drumuri, Sistemizarea Circulatiei vor duce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.

Aceasta hotarare a fost aprobata in sedinta.....a
Consiliului General al Municipiului Bucuresti din data de.....

PRESEDINTE DE SEDINTA

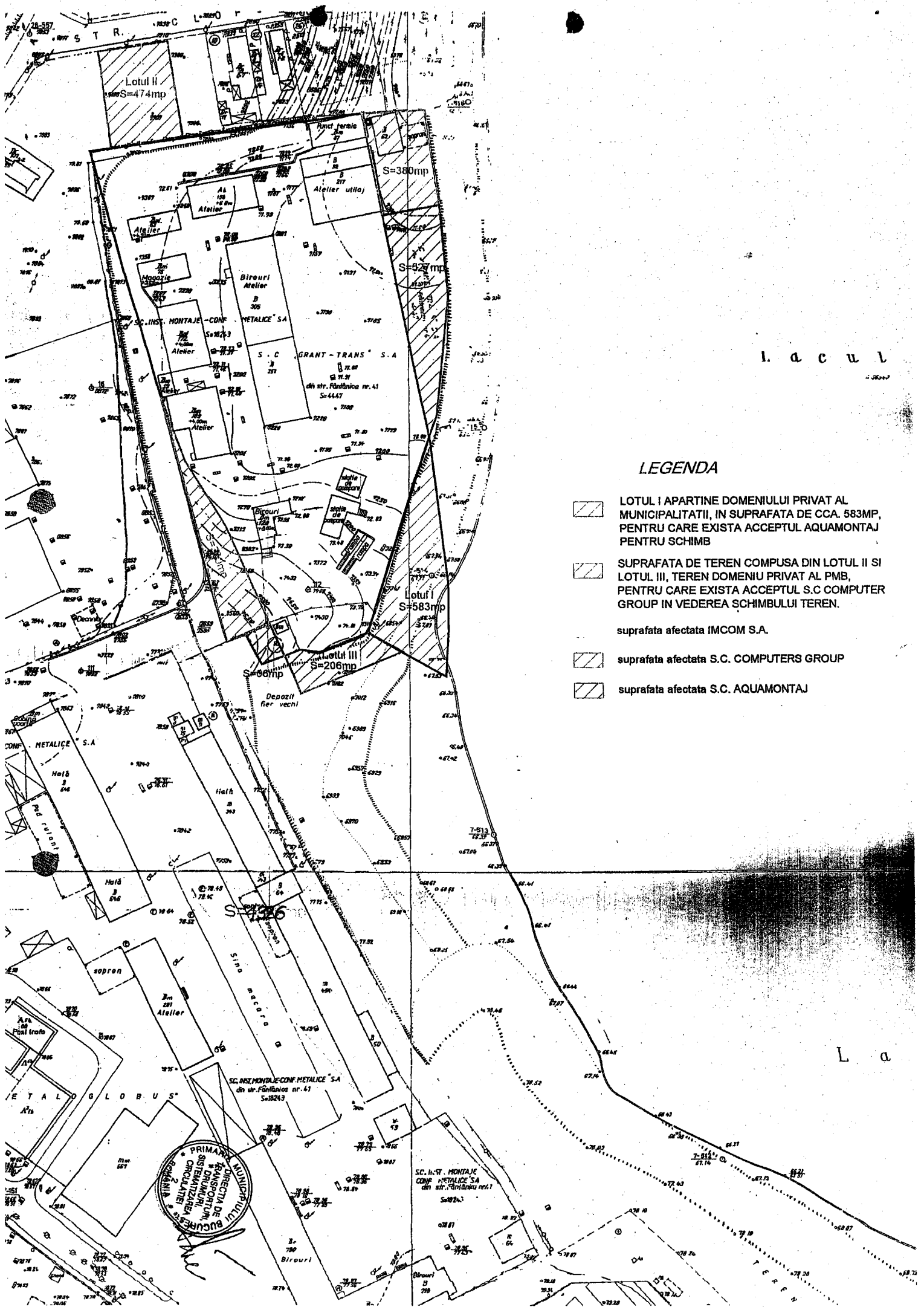
Maria Roxana Cosma

**SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCURESTI**

Tudor Toma






Bucuresti

Nr.



I. a c u l

LEGENDA

-  LOTUL I APARTINE DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPALITATII, IN SUPRAFATA DE CCA. 583MP, PENTRU CARE EXISTA ACCEPTUL AQUAMONTAJ PENTRU SCHIMB
-  SUPRAFATA DE TEREN COMPUSA DIN LOTUL II SI LOTUL III, TEREN DOMENIU PRIVAT AL PMB, PENTRU CARE EXISTA ACCEPTUL S.C COMPUTER GROUP IN VEDEREA SCHIMBULUI TEREN.
-  suprafata afectata IMCOM S.A.
-  suprafata afectata S.C. COMPUTERS GROUP
-  suprafata afectata S.C. AQUAMONTAJ

L a

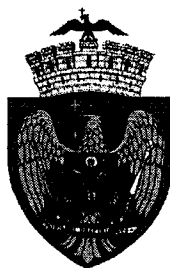
PRIMAR GENERAL

Etaj: 1, cam. 101

tel.: 305 55 89; 305 55 90; 305 55 00 int. 1101

fax: 312 00 30

e-mail: primar@bucuresti-primaria.ro



SMC certificat ISO 9001 : 2000



SMM certificat ISO14001 : 2004

Primăria Municipiului București

EXPUNERE DE MOTIVE

privind aprobarea cumpararii terenurilor apartinand

SC IMCOM SA, in suprafata de 4326 mp,

afectate de lucrarile necesare realizarii arterei Str. Doamna Ghica – Bd. Chisinau

Pentru realizarea obiectivului de investitii artera Str. Doamna Ghica – Bd. Chisinau si a pasajului suprateran peste calea ferata se afecteaza terenurile, proprietatii particulare situate pe Strada Fântânică, nr. 41, sector 2, conform planului anexat.

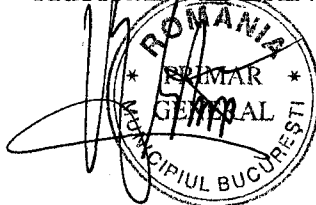
Terenurile afectate, in suprafata de 4326 m.p. sunt detinute de un singur proprietar – SC IMCOM SA si trebuie expropriate pentru utilitate publica.

In conformitate cu prevederile articolului 4 din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica “cei interesati pot conveni atat asupra modalitatilor de transfer a dreptului de proprietate, cat si asupra cuantumului si naturii despagubirii,..., fara a se declansa procedura de expropriere prevazuta in prezenta lege”.

Tinand seama de Raportul de Specialitate al Directiei Transporturi, Drumuri, Sistemizarea Circulatiei supun aprobarii Consiliului General al Municipiului Bucuresti proiectul de hotarare alaturat.

PRIMAR GENERAL

Adriean VIDEANU



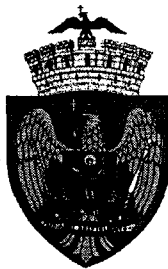
**DIRECTIA TRANSPORTURI, DRUMURI
SISTEMATIZAREA CIRCULATIEI**

etaj: 2, cam. 237

tel.: 305 55 35; 305 55 00 int. 1252

fax: 305 55 35

e-mail: transporturi@bucuresti-primaria.ro



SMC certificat ISO 9001 : 2000



SMM certificat ISO14001 : 2004

Primăria Municipiului București

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea cumpararii terenurilor aparținand

SC IMCOM SA, in suprafata de 4326 mp,

afectate de lucrarile necesare realizarii arterei Str. Doamna Ghica – Bd. Chisinau

Pentru realizarea obiectivului de investitii artera Str. Doamna Ghica – Bd. Chisinau si a pasajului suprateran peste calea ferata se afecteaza terenurile, proprietatii particulare situate pe Strada Fântânică, nr. 41, sector 2, conform planului anexat.

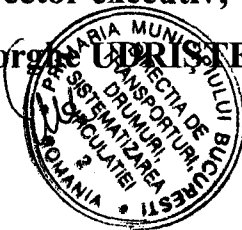
Terenurile afectate, in suprafata de 4326 m.p. sunt detinute de un singur proprietar – SC IMCOM SA si trebuie expropriate pentru utilitate publica.

In conformitate cu prevederile articolului 4 din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica “cei interesati pot conveni atat asupra modalitatilor de transfer a dreptului de proprietate, cat si asupra cuantumului si naturii despagubirii,..., fara a se declansa procedura de expropriere prevazuta in prezenta lege”.

Fata de cele de mai sus, supunem spre promovare proiectul de Hotarare privind aprobarea cumpararii terenurilor aparținand SC IMCOM SA, in suprafata de 4326 mp, afectate de lucrarile necesare realizarii arterei Doamna Ghica – Chisinau.

Director executiv,

Gheorghe UDRISTE



RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

1. EVALUATOR	BURLACU CRISTINA
Legitimatie ANEVAR	Nr. 4978 / 2000
Parafa	Nr. 4978 – valabilă 2007
Firma	S.C. "ABC EXPERT EVALCONS" S.R.L.
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BUCUREȘTI ▪ Calea Plevnei, nr. 141, bloc 1, scara 1, apartament 3D, sector 6 ▪ Telefon: 0722.365.930; 316.35.28 ▪ Fax: 316.35.28 ▪ E-mail: abc-eval@yahoo.com

2. CLIENT	PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Adresa	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bucuresti, sector 5 ▪ Bd. Regina Elisabeta nr. 47
DESTINATARUL RAPORTULUI	PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Teren liber – in vederea realizarii obiectivului de investitii „Realizare artera Strada Doamna Ghica – Bd. Chisinau”
Proprietar	S.C. IMCOM S.A.
Adresa proprietății	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bucuresti, sector 2 ▪ Strada Fantanica nr. 41

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE	$S_T = 4.326 \text{ mp} : 9.966.600 \text{ LEI}$ echivalent 3.000.000 EUR (cca. 700 EUR/mp)
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Expropriere pentru utilitate publica
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	30.04.2007
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 3,3222 LEI
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către Expert Evaluator Cristina Burlacu la data de 30.04.2007.

6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conform Acte proprietate anexate
--	--



7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	<ul style="list-style-type: none"> Suprafața înregistrată în documentația cadastrală: $S_T = 4.326$ mp
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	Eliberabil la vânzare
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Pantelimon, in zona afectata de lucrari de utilitate publica
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE	<ul style="list-style-type: none"> Auto: Sos. Pantelimon
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> Mixt: cartier rezidențial / comercial / industrial <p>În zonă se află</p> <p>Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport</p> <p>Unități comerciale în apropiere</p>
	UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> Rețea urbană de termoficare: <i>existentă</i> Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> Rețea urbană de telefonie: <i>existentă</i>
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	<ul style="list-style-type: none"> Absența poluării
	AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> Zona mixta
10.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	<ul style="list-style-type: none"> Piața terenurilor libere din zona Pantelimon (Baicului / Gara Obor)
	NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> Zonă mixta: rezidențială / comercială / industrială Din punct de vedere edilitar: zona în dezvoltare Din punct de vedere economic: oraș
	OFERTA DE SPAȚII SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> Limitată
	CEREREA DE SPAȚII SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> În creștere
	ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	<ul style="list-style-type: none"> Dezechilibru relativ - piata a vânzătorilor
	PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> TEREN: oferte: Minim: 680 EURO/mp Maxim: 800 EURO/mp
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PR. SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> -
	CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none"> Dezechilibru relativ - piata a vânzătorilor; REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea creșterii prețurilor. <p>În Anexe sunt cuprinse extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății</p>



11. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – EDIȚIA A ȘAPTEA, 2005	<ul style="list-style-type: none">▪ IVS 1 – Valoarea de piață – baze de evaluare▪ IVS 2 – Baze de evaluare diferite de valoarea de piață▪ IVS 3 – Raportarea evaluării▪ IVA 1 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului▪ GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare
CADRU LEGAL	<ul style="list-style-type: none">▪ Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat HG 2139/2004
ALTE REGLEMENTĂRI	

11.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe: in zona analizata ofertele cu terenuri libere sunt: 680 EUR/mp – 800 EUR/mp; la aceste valori se aplica corectii de „-5%” pentru tranzactie (diferenta dintre oferta si tranzactie), rezultand: 640 EUR/mp – 760 EUR/mp. Evaluatorul opteaza pentru media zonei, respectiv: 700 EUR/mp

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE	$S_T = 4.326 \text{ mp} : 9.966.600 \text{ LEI}$ echivalent 3.000.000 EUR (cca. 700 EUR/mp)
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

12. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

12.1 DEFINIȚII

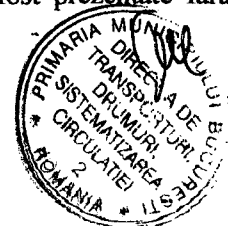
▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

12.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

Ipoteze :

- Atât selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare, s-au făcut având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai probabilă și apropiată de cea la care va fi încheiată tranzacția;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, utilizând numai informațiile avute la dispoziție, nefiind omisă deliberat nici una (există posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării). După cunoștința evaluatorului, toate informațiile deținute sunt corecte;
- Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive, schițe, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia;
- Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale proprietății imobiliare, ce se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și care au fost prezentate fără a se



intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil si nu exista sarcini asupra acestuia la data evaluarii;

- Proprietatea este evaluata liber de orice posesiuni;
- Evaluatorul nu va fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse privind factorii de mediu care ar putea influenta valoarea, evaluatorul neavand componentele necesare si, prin urmare, nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a imobilului;
- Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta datelor furnizate de client si tertele persoane;
- Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor cu beneficiarul sau cu partile interesate in tranzactii;
- Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare.

Conditii limitative :

- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in cauza, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- Prezentul raport sau parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate in raport, se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;

13. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

14. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.



15. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	$S_T = 4.326 \text{ mp} : 9.966.600 \text{ LEI}$ echivalent 3.000.000 EUR (cca. 700 EUR/mp)
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	COMPARATII
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR
ING. CRISTINA BURLACU
S.C. ABC EXPERT EVALCONS SRL



