

PCT. 18.



Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

Nr. ____ din ____

privind vânzarea terenului concesionat, conform contractului de concesiune nr. 1610/25.08.2005, în suprafață de 430,00 mp situat în Strada Lânăriei nr. 5, sector 4, teren aparținând domeniului privat al Municipiului București

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului General al Municipiului București și Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu – Serviciul Concesionari și al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

Văzând avizele favorabile ale Comisiilor de specialitate ale Consiliului General al Municipiului București;

Făcând aplicația art. 1652, 1660, 1730 Cod Civil;

În temeiul prevederilor, art. 129, alin. 6, lit. b), art. 139, alin. 2 și art. 364, alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ,

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRĂȘTE :

Art. 1.(1) Se aprobă vânzarea imobilului - teren - situat în intravilanul Municipiului București, Strada Lânăriei nr. 5, sector 4, în suprafață de **430,00 mp**, în favoarea SC M&S COMEXIM SRL.

(2) Terenul aparținând domeniului privat al Municipiului București, ce face obiectul concesionării este identificat în C.F. București sub nr. **201276** având nr. cadastral **201276** pentru suprafața de **430,00 mp**.

Art. 2. Prețul de vânzare (valoarea de piață) rezultat din Raportul de Evaluare nr. 571/14.11.2018 întocmit de SC MEDIA CITY SRL ce face parte integrantă din prezenta hotărâre este de 323.000 Euro (fără TVA), echivalentul a 1.504.728 lei, la un curs valutar de 4,6586 lei.

Art. 3 . Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

**Secretar General al
Municipiului București
GEORGIANA ZAMFIR**

RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan
situat în
Str. Lânăriei, nr. 5, sector 4, București**



Client și utilizator desemnat: Primăria Municipiului București

Evaluator: S.C. MEDIA CITY S.R.L.

Numărul și data raportului: Nr. 571/14.11.2018

Data evaluării: 12.11.2018

**Director general,
Ing. Cristian Andrei SANDU**



SINTEZĂ

Subiectul raportului: Teren intravilan în suprafață totală de 430.00 mp (suprafața din măsurători)¹.

Identificare cadastrală: Conform Extras CF nr. 201276, UAT Sector 4, București, nr. cerere 81739/12.11.2018, proprietatea imobiliară de natura terenului, subiect al prezentei lucrări, înscris sub numărul cadastral 201276 se identifică, astfel:

Nr. crt.	Adresa	Activ*	Nr. Carte Funciară / număr cadastral	Suprafață măsurată teren (mp)
1	Str. Lănăriei nr. 5, sector 4, București	Teren	201276 / 201276	430.00
Total teren CF 211512, UAT Sector 4, București				430.00

*Conform Extras de Carte Funciară nr. cerere 81739/12.11.2018 și inspecției la fața locului, pe terenul în suprafață totală de 430.00 mp este edificată o construcție cu o suprafață construită la sol de 344 mp. Construcția nu formează obiectul evaluării.

Proprietar: Primăria Municipiului București

Client și utilizator desemnat: Primăria Municipiului București

Adresa clientului: Bd-ul Regina Elisabeta, nr. 47, sector 5, București

Evaluator: S.C. MEDIA CITY S.R.L.

Contract prestări servicii de evaluare: Acord cadru nr. 360/12.08.2015, contract subsecvent nr. 4/2018 înregistrat sub nr. MB 560/25.04.2018 și comanda nr. 2460/02.11.2018

Scopul evaluării: informarea clientului

Data evaluării: 12 noiembrie 2018

Data întocmirii raportului: 14 noiembrie 2018

Curs de schimb valutar: 1 Euro = 4.6586 Lei

Valoarea de piață²: 323,000.00 Euro, echivalent 1,504,728.00 Lei

¹ Conform Extras de Carte Funciară nr. 201276, nr. cerere 81739/12.11.2018, suprafața totală a terenului este de 428.00 mp din acte, respectiv 430.00 mp conform măsurătorilor cadastrale. În continuare, în prezenta lucrare, vom considera terenul cu suprafața de 430.00 mp, rezultată din măsurătorile cadastrale. Valoarea poate fi invalidată dacă o documentație cadastrală ulterioară sau existentă la data evaluării, dar care nu a fost pusă la dispoziția evaluatorului, va infirma suprafața considerată.

² Valoarea de piață nu include TVA.

CERTIFICARE

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.

Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale și se constituie ca analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale.

Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nici nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea mea nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.

Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime.

Analizele, opiniile și concluziile raportate au fost elaborate, iar acest raport a fost realizat în conformitate cu cerințele Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2018.

Inspekția proprietății subiect a fost efectuată de Ec. Ioana Azoței, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarea EPI, în data de 12.11.2018 împreună cu reprezentantul clientului.

În prezent sunt evaluator autorizat, specializarea EPI, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15924.

Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

Data: 14.11.2018

Evaluator: Ing. Cristian Andrei SANDU



CUPRINS

SINTEZĂ	2
CERTIFICARE	3
CUPRINS	4
1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
1.1. SUBIECTUL EVALUĂRII	5
1.2. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	5
1.3. CLIENTUL ȘI UTILIZATORUL DESEMNAȚ AL RAPORTULUI DE EVALUARE.....	5
1.4. SCOPUL EVALUĂRII	6
1.5. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII.....	6
1.6. TIPUL VALORII. DEFINIȚIA. MODALITĂȚI DE PLATĂ	6
1.7. DATA EVALUĂRII.CURS VALUTAR	6
1.8. DOCUMENTAREA NECESARĂ. SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE.....	6
1.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	7
1.10.RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	8
1.11.DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV	8
1.12.DESCRIEREA RAPORTULUI.....	8
1.13.RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI.....	9
2. DESCRIEREA TERENULUI	10
3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	11
4. PREZENTAREA PIEȚEI SPECIFICE	12
5. ABORDĂRI ÎN EVALUARE	14
6. PREZENTAREA REZULTATELOR	18
ANEXE	19
ANEXA 1 – HARTĂ LOCALIZARE	20
ANEXA 2 – FOTOGRAFII PROPRIETATE IMOBILIARĂ SUBIECT	23
ANEXA 3 – EXTRAS OFERTE DE VÂNZARE TEREN	25
ANEXA 4 – DOCUMENTE DE LA CLIENT	33
ANEXA 5 – INFORMAȚII PRIVIND COEFICIENȚI URBANISTICI AI ZONEI	51



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. SUBIECTUL EVALUĂRII

Subiectul prezentei lucrări îl constituie întocmirea **raportului de evaluare pentru terenul intravilan în suprafață totală de 430.00 mp conform măsurătorilor cadastrale, identificat cu numărul cadastral 201276, localizat în Str. Lânăriei, nr. 5, sector 4, București și aflat în proprietatea Primăriei Municipiului București.**

1.2. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

S.C. MEDIA CITY S.R.L. București a fost înființată în anul 1996, fiind o companie de consultanță specializată în proiecte rezidențiale și soluții pentru segmentele office și terenuri. Începând din anul 2008 MEDIA CITY S.R.L. a dezvoltat și activitatea de consultanță în evaluare, devenind membru corporativ ANEVAR.

În prezent prin membrii echipei de evaluare are competențe pentru următoarele secțiuni precizate de Ordonanța 24/2011 cu privire la unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor: a) evaluări de bunuri imobile, b) evaluări de întreprinderi, c) evaluări de bunuri mobile și f) verificări de rapoarte de evaluare.

Având în vedere modul de organizare și experiența acumulată echipa MEDIA CITY S.R.L. poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială.

Datele de identificare ale MEDIA CITY S.R.L.:

Sediu social: București, Bd-ul Unirii, nr.27, bl. 15, sc. 2, et. 5, ap. 38, Sect.4

Telefon / Fax: 021.310.03.99

Telefon mobil: 0741.200.002, 0746.040.646

E-mail: office@mediacity.ro

Registrul Comerțului sub nr: J40/6434/1996

Cod de înregistrare fiscală: RO 8671680

Autorizație ANEVAR: 0120/2018

1.3. CLIENTUL ȘI UTILIZATORUL DESEMNAȚ AL RAPORTULUI DE EVALUARE

Client desemnat și utilizator desemnat: Primăria Municipiului București

Contract prestări servicii de evaluare: Acord cadru nr. 360/12.08.2015, contract subsecvent nr. 4/2018 înregistrat sub nr. MB 560/25.04.2018 și comanda nr. 2460/02.11.2018



1.4. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul raportului de evaluare: informarea clientului

1.5. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII

Drepturile de proprietate evaluate se consideră drepturi absolute

Identificarea proprietății: Teren intravilan în suprafață totală de 430.00 mp, identificat cu numărul cadastral 201276, Carte Funciară nr. 201276, UAT Sector 4, București, localizat în Str. Lânăriei nr. 5.

Sarcini: Așa cum rezultă din Extrasul de Carte Funciară pus la dispoziție.

În Anexa 4 sunt prezentate actele de proprietate puse la dispoziția evaluatorului de către client.

1.6. TIPUL VALORII. DEFINIȚIA. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Tipul valorii: valoarea de piață

Definiția: "Valoarea de piață este 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." (Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, SEV100 – Cadru general).

1.7. DATA EVALUĂRII.CURS VALUTAR

Data evaluării: 12.11.2018

Curs valutar: 1 Euro = 4.6586 Lei

1.8. DOCUMENTAREA NECESARĂ. SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

Documentele și informațiile necesare realizării evaluării au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client care este singurul răspunzător pentru validitate, valabilitatea și exactitatea acestora.

Sursele de informare utilizate în cadrul prezentului raport sunt:

- Date privind proprietatea subiect: În Anexa 4 sunt prezentate actele de proprietate puse la dispoziția evaluatorului de către client.
- Datele specifice care cuprind detalii despre ofertele de vânzare proprietăți comparabile și caracteristicile relevante ale pieței imobiliare au fost obținute din următoarele surse: baze de date site-ul: www.imobiliare.ro; <https://wizmo.ro>, <http://www.cristiancaldararu.ro>

1.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

- Acest raport de evaluare a fost elaborat de către S.C. MEDIA CITY S.R.L. în calitate de consultant al clientului, având la bază informațiile puse la dispoziție de către acesta;
- Concluziile exprimate în prezentul raport sunt valabile numai la data evaluării și nu au fost luate în considerare elemente ce au apărut sau pot apărea după data evaluării;
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă pentru estimarea valorii;
- Evaluatorul nu poate fi făcut răspunzător pentru existența unor factori externi care ar putea influența în vreun fel valoarea estimată;
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii lor nefiind verificate din surse independente ;
- Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale proprietății. Evaluatorul a presupus că dreptul de proprietate este valabil și nu există sarcini asupra bunului imobil la data evaluării, altele decât cele menționate eventual în prezentul raport;
- Evaluatorul a presupus că proprietatea se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele autorizațiile și certificatele necesare utilizării lor și că acestea vor putea fi reactualizate în viitor dacă va fi necesar;
- Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de client și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate și cu cele cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta ar corespunde cu cea din documentele de proprietate;
- Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Terenul subiect al prezentei lucrări nu a fost măsurat de reprezentanții MEDIA CITY S.R.L., toate dimensiunile se presupun a fi în concordanță cu informațiile puse la dispoziție de societate. În analiza realizată evaluatorul a luat în considerare suprafețele care au rezultat din documentele puse la dispoziție;
- Nici o informație conținută în acest raport nu trebuie să fie interpretată ca o consultanță fiscală, juridică sau contabilă;
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție;

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultanță sau să depuna mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță nefiind o expertiză judiciară;
- Raportul de evaluare poate fi verificat cu respectarea normelor legale în vigoare;
- Evaluatorul își asuma responsabilitatea pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare;
- Prezentul raport este valabil doar cu semnătura și ștampila în original ale evaluatorului autorizat, coordonator al echipei care l-a întocmit.

1.10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

Raportul de evaluare sau orice referire la el nu va fi inclus în niciun document destinat publicității și nu va fi publicat în niciun fel, fără acordul scris și prealabil al S.C. MEDIA CITY SR.L., a clientului și a utilizatorilor desemnați, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să apară.

Raportul este destinat pentru scopul declarat la cap 1.4 și numai pentru uzul părților menționate la cap 1.3. Acest raport este confidențial pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate, față de nicio persoană, cu excepția clientului, niciodată și în nicio circumstanță.

1.11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV

Prezentul raport are la bază Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, fără nici o deviere de la acestea.

Standardele aplicate sunt:

- SEV 100 - Cadrul General (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Implementare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

1.12. DESCRIEREA RAPORTULUI

În conformitate cu activitățile specifice realizate în vederea evaluării, raportul cuprinde mai multe capitole (și anexe) ce includ: termenii de referință, descrierea subiectului evaluării, analiza pieței specifice, metodologia evaluării și concluzia cu privire la valoare.

1.13. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI

Raportul de evaluare este destinat scopului precizat la pct. 1.4 și numai pentru uzul clientului și utilizatorului menționați la pct. 1.3.




2. DESCRIEREA TERENULUI

- **Clasificarea zonei:** urbană cu acces la infrastructura de utilități
- **Utilizare/zonare:** Conform PUG, Subzona M2
- **Coeficienți urbanistici:** Conform prevederi PUG pentru Subzona M2:
 - POT_{max} = 70%
 - CUT_{max} = 3.0
- **Probleme de mediu:** nu au fost identificate în cadrul inspecției
- **Dimensiuni teren și construcții:** 430.00 mp din măsurătorile cadastrale, 428.00 mp din acte, conform informațiilor din Extras de Carte Funciară nr. 201276, nr. cerere 81739/12.11.2018
- **Utilizare:** teren cu construcții
- **Teren în exces:** nu
- **Vecinătăți:** Conform documentație cadastrală și situației din teren la data inspecției proprietatea subiect are următoarele vecinătăți:
 - **Nord-Est:** Str. Lânăriei, pe o lungime de aprox. 32.96 ml
 - **Sud:** Bd-ul Gheorghe Șincai, pe o lungime de aprox. 31.47 ml
 - **Vest:** Proprietate imobiliară
- **Caracteristicile amplasamentului:**
 - Îmbunătățiri aduse terenului:
 - Nivelări: da
 - Borduri: da
 - Trotuare: da
 - Împrejmuire: terenul este neîmprejmuit
- **Utilități:**
 - Rețea de alimentare cu apă - canal: da
 - Rețea de energie electrică: da
 - Rețea de gaze: da
 - Drum de acces: Bd-ul Gheorghe Șincai și Str. Lânăriei
- **Topografia terenului:** Plană, formă poligonală
- **Servituți:** nu este cazul



3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

În conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018 – Glosar: “**Cea mai bună utilizare** este utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”.

Având în vedere situația de fapt, respectiv faptul că terenul este ocupat de construcții cu destinație comercială, în continuare evaluatorul consideră că **cea mai bună utilizare pentru proprietatea subiect al evaluării este cea actuală.**



A handwritten signature in blue ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, Direcția Patrimoniu, and ROMÂNIA.

4. PREZENTAREA PIETEI SPECIFICE

- **Adresă:** Str. Lânăriei, nr. 5, Sector 4, București
- **Localizare:** București, central, Zona Tineretului – Timpuri Noi
- **Limite geografice ale pieței locale:** Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică poate fi considerată piața terenurilor libere amplasate central în Zona Tineretului – Timpuri Noi
- **Evoluția valorilor imobiliare:**

Piața terenurilor. Numărul total de tranzacții a suferit din cauza obstacolelor administrative, însă interesul pieței a fost foarte ridicat și se așteaptă să continue și în cursul anului 2018. Interesul major este pentru loturile destinate dezvoltării rezidențiale deoarece o serie de factori s-au convertit spre a face dezvoltarea rezidențială foarte atractivă (de exemplu, creșteri ale ocupării forței de muncă în ultimii trei ani, salarii mai mari, rate scăzute ale dobânzilor și dezvoltarea de noi zone de birouri). Dezvoltatorii s-au axat pe definirea unor noi zone rezidențiale în imediata apropiere a clădirilor de birouri recent dezvoltate, în special în partea de nord a Bucureștiului. În acest context, zone precum Aviației, Băneasa, Sisești, Străulești, Pipera sau Militari-Lujerului au fost deosebit de interesante pentru piața specifică.

Pe termen scurt, piața de birouri din București se va reduce, deoarece va avea nevoie de ceva timp pentru a absorbi livrările efectuate în perioada 2016 - 2017. În consecință, dezvoltatorii își vor redirecționa atenția către: i) parcele cu locații excepționale sau loturi mai mici cu autorizații pentru construcții care permit o perioadă de timp scurtă pentru comercializare sau ii) terenuri cu accent pe evoluția pe termen mediu.

Investitorii vor continua să se concentreze asupra nevoilor în evoluție ale consumatorilor. Progresele rezidențiale apropiate de zonele de birouri vor rămâne atractive, precum și dezvoltarea proiectelor mixte (de exemplu, rezidențiale și birouri). Bucureștiul este lider pe radarele investitorilor, urmat de orașe ca Cluj-Napoca, Timișoara sau Brașov.

O altă tendință va fi nivelul de selectivitate a terenurilor în funcție de statutul documentației de zonare (PUZ, PUD, autorizație de construire). Având în vedere efervescenta pieței rezidențiale, investitorii caută flexibilitatea de a furniza proiecte pe piață cât mai repede posibil și sunt, prin urmare, dispuși să plătească mai mult pentru parcelele cu autorizații în vigoare.

Prețurile terenurilor au rămas stabile, cu creșteri ușoare izolate pentru locațiile prime unde mai mulți dezvoltatori negociază pentru același teren. Privind situația mai largă a pieței, prețul mediu a crescut ușor și în 2017, dar se atribuie această creștere faptului că au fost tranzacționate mai multe parcele de valoare mai mare decât o majorare generală a prețurilor.

5. ABORDĂRI ÎN EVALUARE

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare și analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Analiza datelor de piață, calitatea și cantitatea informațiilor de piață disponibile și tipul proprietății de evaluat a evidențiat următoarele:

Metode de evaluare a terenului	Adecvare	Motivație
- Comparația directă	adecvată	Există terenuri libere și informații de piață suficiente și credibile privind oferte și tranzacții în zona analizată
- Extracția	inadecvată	Extracția este o variantă a metodei proporției. Tehnica extracției nu reflectă caracteristicile pieței la data evaluării, încrederea în metoda extracției depinde de precizia estimării valorilor pentru construcții, deprecierea funcțională și cea rezultată din cauze externe. În zona analizată există terenuri libere și informații de piață suficiente și credibile privind oferte și tranzacții.
- Alocarea	inadecvată	Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, nu conduce la indicații decisive privind valoarea dar poate fi utilizată în stabilirea valorii atunci când numărul de vânzări de terenuri libere este insuficient. În zona analizată există terenuri libere și informații de piață suficiente și credibile privind oferte și tranzacții.
- Metoda reziduală a terenului	inadecvată	Metoda reziduală poate fi utilizată în cazul în care vânzările comparabile lipsesc, sau ca verificare a abordării prin comparație directă. În zona analizată există terenuri libere și informații de piață suficiente și credibile privind oferte și tranzacții.
- Capitalizarea rentei funciare	inadecvată	Nu există informații suficiente privind rentele de piață și există terenuri libere și informații de piață suficiente privind oferte și tranzacții în zona analizată
- Analiza parcelării și dezvoltării	inadecvată	Metoda parcelării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care vânzările comparabile sunt rare. În zona analizată există terenuri libere și informații de piață suficiente și credibile privind oferte și tranzacții.

Având în vedere tipul proprietății de evaluat, calitatea și cantitatea informațiilor de piață disponibile, în cadrul acestui raport de evaluare, pentru evaluarea terenurilor se utilizează: **Abordarea prin piață**

În cazul de față, metoda a fost aplicată având la baza informații cu privire la oferte de vânzare cu loturi de teren liber situate în aceeași zonă cu proprietatea de evaluat.

Prețurile de ofertă pentru vânzarea terenurilor intravilane amplasate în zona analizată se încadrează în intervalul 650.00 Euro/mp + 850.00 Euro/mp, funcție de dimensiune, localizare, tipul de acces și coeficienții urbanistici ai zonei. În continuare sunt prezentate sintetizat ofertele reținute ca și comparabile (verificate telefonic, fără inspecție):

Localizare	Sursa	Suprafață (mp)	Utilizare / Zonare	Coefficienți urbanistici	Acces	Front stradal (m)	Construcții pe teren	Preț ofertă* (Euro)	Preț ofertă* (Euro/mp)	Comparabilă
Zona Timpuri Noi - Splaiul Unirii	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucuresți/timpuri-noi/teren-construcții-de-vanzare-X8340300U?lista=2352430&harta=1	367.00	cf. PUG - Subzona M3	POT=60%, CUT = 2.5	Splaiul Unirii	D = 8.24 ml	da	290,000.00	790.19	C1
Zona Timpuri Noi - Splaiul Unirii	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucuresți/timpuri-noi/teren-construcții-de-vanzare-X6NJ0301T?lista=2349863&harta=1	739.00	cf. PUG - Subzona M3	POT=60%, CUT = 2.5	Splaiul Unirii / Str. Doamna Chiajna	D dublă = 8.22 ml și 11.25 ml	nu	629,411.76	851.71	C2
Zona Dimitrie Cantemir-Calea Șerban Vodă	https://wizmo.ro/ro/imobiliare/bucuresți/tineretului/teren-de-vanzare-295000EUR/MDL8C	450.00	cf. PUG - Subzona M3	POT=60%, CUT = 2.5	Str. Valerian Prescurea	D = 12 ml	nu	295,000.00	655.56	C3

*Prețurile de ofertă nu includ T.V.A.

În tabelul următor este prezentată sintetizat descrierea proprietăților reținute ca și comparabile:

Descriere comparabile	Subiect	C1	C2	C3
Suprafață teren (mp)	430	367.00	739.00	450.00
Preț ofertă (Euro/mp)		790.19	851.71	655.56
Localizare	Zona Tineretului-Gheorghe Șincai	Zona Timpuri Noi - Splaiul Unirii	Zona Timpuri Noi - Splaiul Unirii	Zona Dimitrie Cantemir-Calea Șerban Vodă
Acces/vizibilitate	Bd-ul. Gheorghe Șincai / Str. Lănăriei	Splaiul Unirii	Splaiul Unirii / Str. Doamna Chiajna	Str. Valerian Prescurea
Deschiderea frontului stradal	D dublă= 31.47 ml și 32.96 ml	D = 8.24 ml	D dublă = 8.22 ml și 11.25 ml	D = 12 ml
Utilități	la limita proprietății	la limita proprietății	la limita proprietății	la limita proprietății
Utilizare/zonare	cf. PUG - Subzona M2	cf. PUG - Subzona M3	cf. PUG - Subzona M3	cf. PUG - Subzona M3
Coefficienți urbanistici	POT=70%, CUT = 3.0	POT=60%, CUT = 2.5	POT=60%, CUT = 2.5	POT=60%, CUT = 2.5
Categorie teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Servituți	nu	nu	nu	nu
Construcții pe teren	considerat liber	da	nu	nu

În continuare este prezentată grila datelor de piață pentru un lot minim construibil așa cum rezultă din PUG. În grilă sunt prezentate datele, unde au fost prelucrate, sintetizate și utilizate toate elementele de comparație considerate relevante, care justifică ajustările aplicate asupra prețurilor de vânzare pentru fiecare proprietatea similară comparabilă.



ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
Preț oferta vânzare (Euro/mp)		790	852	656
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		790.19	851.71	655.56
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		790.19	851.71	655.56
Condiții ale pieței	11/12/2018	similar	similar	similar
Ajustare		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		790.19	851.71	655.56
Suprafață (mp)	430.00	367.00	739.00	450.00
Ajustare		0%	10%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		790.19	936.88	655.56
Localizare	Zona Tineretului-Gheorghe Șincai	Zona Timpuri Noi - Splaiul Unirii	Zona Timpuri Noi - Splaiul Unirii	Zona Dimitrie Cantemir- Calea Șerban Vodă
Ajustare		-15%	-15%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		671.66	796.35	655.56
Tip de acces	Bd-ul. Gheorghe Șincai / Str. Lânăriei	Splaiul Unirii	Splaiul Unirii / Str. Doamna Chiajna	Str. Valerian Prescurea
Ajustare		0%	0%	10%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		671.66	796.35	721.11
Front stradal	D dublă= 31.47 ml și 32.96 ml	D = 8.24 ml	D dublă = 8.22 ml și 11.25 ml	D = 12 ml
Ajustare		10%	0%	10%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		738.83	796.35	793.22
Utilități	la limita proprietății	la limita proprietății	la limita proprietății	la limita proprietății
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		738.83	796.35	793.22
Utilizare/Zonare	cf. PUG - Subzona M2	cf. PUG - Subzona M3	cf. PUG - Subzona M3	cf. PUG - Subzona M3
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		738.83	796.35	793.22
Coefficienți urbanistici	POT=70%, CUT = 3.0	POT=60%, CUT = 2.5	POT=60%, CUT = 2.5	POT=60%, CUT = 2.5
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		738.83	796.35	793.22
Categorie teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		738.83	796.35	793.22
Servituți	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		738.83	796.35	793.22
Planeitate teren	plan	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		738.83	796.35	793.22
Construcții pe teren	considerat liber	da	nu	nu
Ajustare		5%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		775.77	796.35	793.22
Total ajustări brute (Euro/mp)		222.64	225.70	137.67
Total ajustări brute (%)		28.70%	28.34%	17.36%
Interval	Minim	Maxim		
Rezultat (euro/mp)	775.77	796.35		
Marjă de negociere 5%	38.79	39.82		
Preț unitar ajustat (Euro/mp)	737.00	760.00		
Preț adoptat* (Euro/mp)		750.00		
O Indicație a valorii de piață pentru teren (Euro)		323,000.00		

*Comparabila 3 cu cea mai mică ajustare totală brută



Din analiza comparativă a ofertelor de vânzare disponibile a rezultat că nu este necesar să se aplice ajustări asupra următoarelor elemente de comparație: categorie de teren, localizare, acces, utilizare/zonare, coeficienți urbanistici, servituți, planeitate și acces la infrastructura de utilități, comparabilele fiind terenuri intravilane, plane și negrevate de servituți.

Din analiza comparativă a rezultat necesitatea aplicării următoarelor ajustări asupra prețului de vânzare din oferte, astfel:

- pentru localizare, au fost ajustate comparabilele C1 și C2, localizate superior;
- pentru suprafață, a fost ajustată comparabila C2 care are o suprafață mai mare de 500 de mp;
- pentru deschiderea frontului stradal/raportul laturilor au fost ajustate comparabilele C1 și C3, cu un raport al laturilor mai mic și deschidere simplă;
- pentru construcții pe teren a fost ajustată comparabila C1 care prezintă construcții demolabile, reprezentând costul demolării acestora;
- pentru condițiile de vânzare, marja de negociere la vânzare este estimată la 5%, oferta de vânzare fiind redusă.

Urmare a analizei informațiilor deținute și a aplicării ajustărilor am estimat valoarea unitară a terenului la 750,00 Euro/mp (Comparabila 3 are cele mai mici ajustări brute).

În final considerăm că această valoare unitară poate fi considerată o bună indicație pentru valoarea de piață a terenului subiect, în suprafață de 430.00 mp.

Rezultă valoarea de piață a terenului aferent proprietății subiect:

$$V_{\text{teren}} = 430.00 \text{ mp} \times 750.00 \text{ Euro/mp} = 323,000.00 \text{ Euro}$$

O indicație a valorii de piață a terenului rezultată din abordarea prin piață este de 323,000.00 Euro, echivalent 1,504,728.00 Lei


MUNICIPALITATEA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Patrimoniului
ROMÂNIA

6. PREZENTAREA REZULTATELOR

Ca urmare a investigațiilor și analizelor noastre, considerând ipotezele și ipotezele speciale expuse în prezentul raport de evaluare, concluzia evaluatorului este că așa cum se prezenta la data evaluării, o **indicație a valorii de piață** pentru terenul subiect localizat în Str. Lănăriei, nr. 5, București, sector 4 este de:

$V^3 = 323,000.00$ Euro, echivalent $1,504,728.00$ Lei



Handwritten signature in blue ink. To the right is a circular official stamp in blue ink. The stamp contains the text: "PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI" around the top edge, "Direcția Patrimoniu" in the center, and "ROMANIA" at the bottom. There are two small stars on either side of the word "ROMANIA".

³ Valoarea de piață nu include TVA.

ANEXE

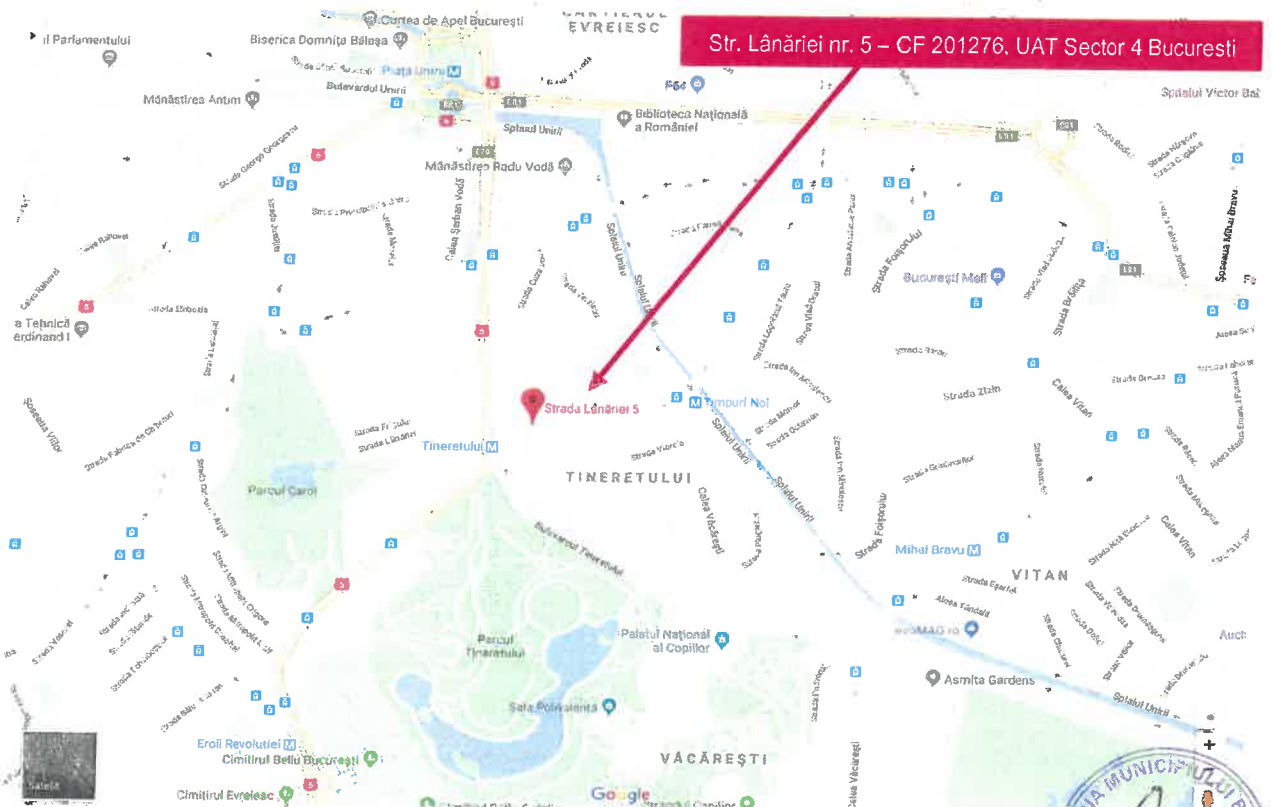
1. Hartă localizare
2. Fotografii
3. Extras oferte de vânzare teren
4. Documente de la client
5. Informații privind coeficienții urbanistici ai zonei



A handwritten signature in blue ink is positioned to the left of a circular official stamp. The stamp is also in blue ink and contains the text: "MUNICIPIULUL" at the top, "Direcția Patrimoniu" in the center, and "ROMÂNIA" at the bottom with a small star on the left. The signature appears to be "A. B. C."

Anexa 1 – Hartă localizare

Adresă: Str. Lânăriei, nr. 5, București, sector 4



Str. Lănăriei nr. 5 – CF 201276, UAT Sector 4 București



Primăria Municipiului București
Direcția Patrimoniului
[Signature]

Str. Lăzărești nr. 5 – CF 201276, UAT Sector 4 București

ANCPI
AGENCIJA NAȚIONALĂ
DE CĂȘTIGURI PUBLICE

Localizare rapida
<Rezultatele căutării rapide>

Cautare imobii
Judet: BUCUREȘTI
UAT: București Sectorul 4
Numar cadastru: 201276
Cautare imobii

Selectare fundal
Ortofoto 2005 Ortofoto 2008
Ortofoto 2009 Ortofoto 2010
Ortofoto 2012 Ortofoto 2016

Stral imobile

esri

Handwritten signature

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția
Patrimoniu
ROMANIA

Anexa 2 – Fotografii proprietate imobiliară subiect

- Acces auto și vecinătăți



- Proprietate subiect



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Patrimoniu
ROMANIA



[Handwritten signature]

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Patrimoniu
ROMÂNIA

Anexa 3 – Extras oferte de vânzare teren

Comparabila 1

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/timpuri-noi/teren-constructii-de-vanzare-X8340300U?lista=2352430&harta=1>



ID Anunt: #X8340300U

Splaiul Unirii - Timpuri Noi - Stradal

Bucuresti, Sector 4, zona Timpuri Noi

Actualizat azi

290.000 EUR

Comision: 3%



Salvezi

0

Adauga notițe

Detalii

Splaiul Unirii - Timpuri Noi - Stradal, teren 367mp, deschidere de 8m, după care se mărește la 13,8m, conține construcție demolabilă, conform P.U.G. terenul este încadrat în zona M3, P+4, POT 60%, C.U.T. 2,5, se pretează atât pentru cladire de birouri, cât și pentru locuințe.

Caracteristici

Suprafață teren:	367 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	8 m	Clasificare teren:	Intracalan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Da
P.O.T.:	60%	Suprafață construcții:	134 mp
C.U.T.:	2,5		
Sursă coef. urbanistic:	P.U.G.		

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal

Vicinătăți

- Tinarelului
- Timpuri Noi
- Nerva Tralan
- Splaiul Unirii

Detalii de contact

Sună la

0784.222.019

Alte telefoane:

0785.232.923

021.2523623

031.2523491 (fix)

FLORENTIN CALENTARU
Broker Imobiliar
EURO INVEST LIMITED



Comparabila 2

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/timpuri-noi/teren-constructii-de-vanzare-X6NJ0301T?lista=2349863&harta=1>



ID Anunt: #X6NJ0301T

Teren in zona Splaiul Unirii-Timpuri Noi

Bucuresti, Sector 3, zona Timpuri Noi

Actualizat in 22.10.2018

749.000 EUR

1.013 EUR / mp

Comision: 3



Salvează

0

Adaugă în Ofertă

Detalii

Residential in zona Splaiul Unirii-Timpuri Noi strada 739 mp, 8m deschidere la bulevard, aflat in subzona mixta M3, P.O.T. max. = 50% C.U.T.max. = 2,5. Terenul dispune de toate utilitățile. Terenul se afla la 2 minute de statia de metrou Timpuri Noi, supermarketuri, pârta etc.

Caracteristici

Suprafața teren:	739 mp	Tip teren:	constructii
Front strada:	8 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	NU
P.O.T.:	50%		
C.U.T.:	2,5		
Sursă coef. urbanistic:	P.U.G.		

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi asfaltate
- Iluminat stradal

Detalii de contact

Sună la

0773.864.817

Alte telefoane:

0721.717.270

0767.287.297

0755.069.011



FLOREAN SOARE
Agent Imobiliar
ALPHA DEZVOLTARI PROPRIETATI
IMOBILIARE



Informații telefonice: Prețul afișat include TVA

Comparabila 3

<https://wizmo.ro/ro/immobiliare/bucuresti/tineretului/teren-de-vanzare-295000EUR/MDLG8C>

[Caută o proprietate](#)

Teren de vânzare, 450 mp, București (MDLG8C)

€ 295.000 ↑ Preț vechi: € 220.000

450m² suprafața terenului



Poze

Harta

Vezi strada

Tineretului, Sector 4, Bucharest, București - Ilfov

Vanzare teren Unirii - Dimitrie Cantemir - Serba Voda, Bucuresti. Proprietatea compusa din teren suprafata 450mp, deschidere 12ml. Regim de inaltime, S P 4 5, cut 2.5, pot 60%. Terenul se preteaza pentru construire cladire cu destinatia: rezidentiala. Pret - 295.000euro

la legătura cu Cristian Caldararu, Cristian Caldararu

[☎ 0726856585](tel:0726856585)


PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Patrimoniu
ROMÂNIA

Alte comparabile

<http://www.cristiancaldararu.ro/teren-de-vanzare-cantemir-bucuresti-189.html>

Home (<http://www.cristiancaldararu.ro/>) > Terenuri de vanzare (terenuri-de-vanzare) > Bucuresti (terenuri-de-vanzare/bucuresti-4/1) > Cantemir (terenuri-de-vanzare/bucuresti-4/cantemir-83/1)

office@cristiancaldararu.ro (<mailto:office@cristiancaldararu.ro>)

0726.856.585 (tel://0726856585)

[Login \(login.html\)](#)

[Carriere \(carriere.html\)](#)

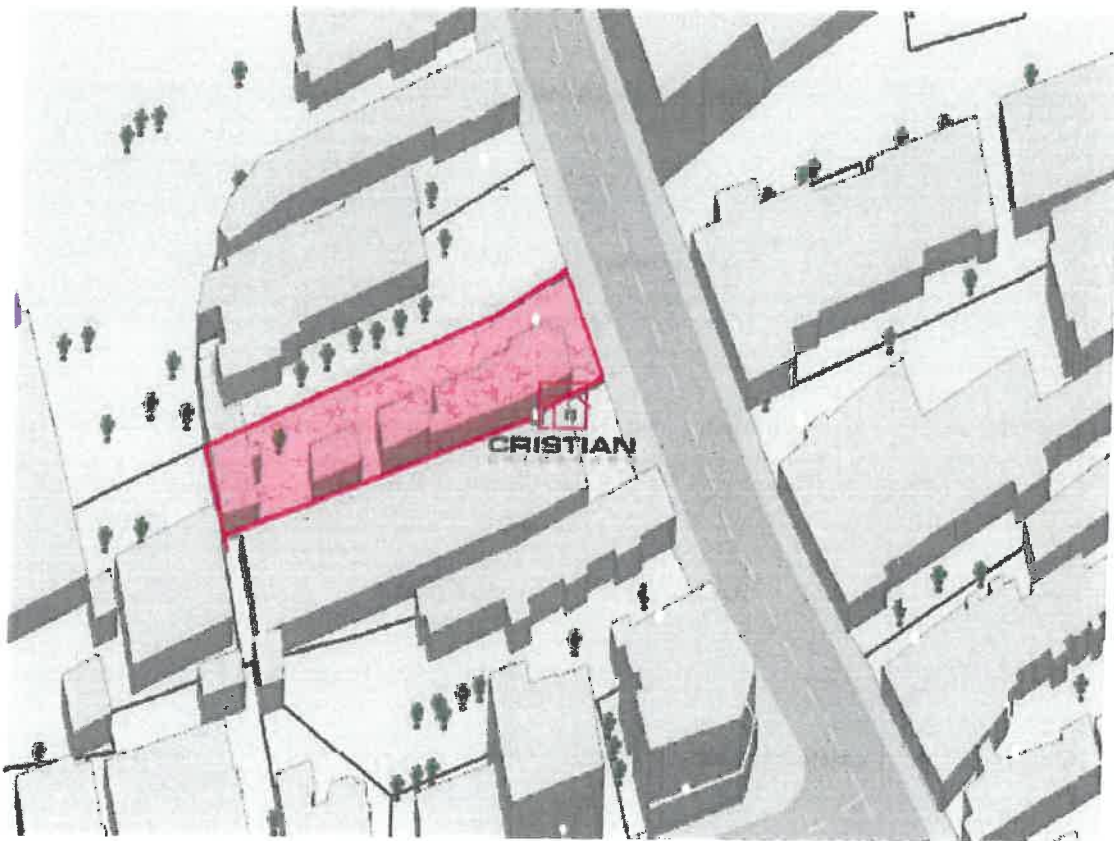
[Echipa \(echipa.html\)](#)

[Blog \(blog.html\)](#)



(<http://www.cristiancaldararu.ro/>)

Vanzare teren Dimitrie Cantemir Serban Voda Tineretului, Bucuresti



Like 3

Tweet G+

Partajare

Descriere teren



Utilitati: Apa, Canalizare, Curent, Gaz

Alte caracteristici:



Cristian Calderaru

0726856686

office@cristiancalderaru.ro (mailto:office@cristiancalderaru.ro)

Contacteaza agentul

Nume: *

Telefon: *

E-mail:

Mesaj:

Sunt interesat de oferta cu ID: 189

Cod: *

~~TRAGHI~~

Trimite

Oferte similare

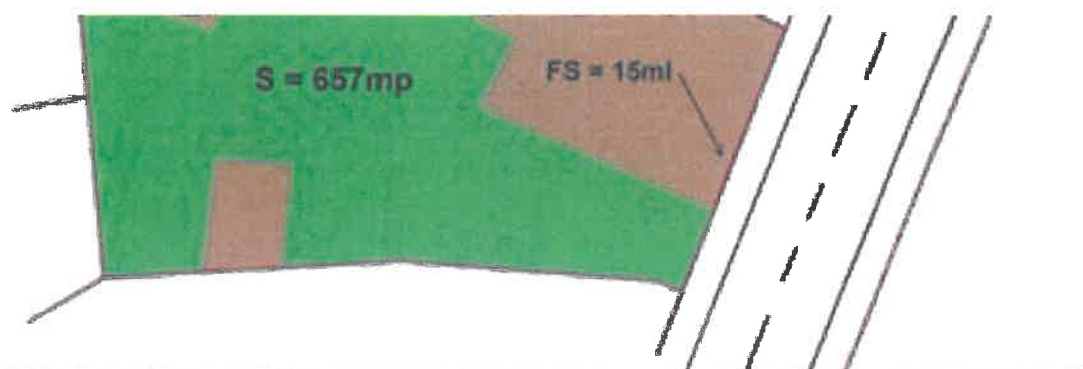



<https://wizmo.ro/ro/immobiliare/bucuresti/tineretului/teren-de-vanzare-525600EUR/SMGCV3>

Teren de vânzare, 657 mp, București (SMGCV3)

€ 525.600

657m² suprafața terenului



Poza

Harta

Vezi strada

Tineretului, Sector 4, Bucharest, București - Ilfov

ID Proprietate: CP591215

- Teren de vânzare în imediată apropiere a Parcului Carol. Pe teren se află construcții demolabile. Terenul este ideal pentru construcția unui bloc de apartamente sau clădire de birouri. Ca mijloace de transport în zona sunt: Metrou; Autobuz și Tramvai;

- POT: 60%;

- CUT: 2,5;

- Numar fronturi stradale: 1;

- Lungime front stradal: 15ml;

- Zona urbanistica: CA2;

- Regim de înălțime: S+P+3E.

Abac
MĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția
Patrimoniu
ROMÂNIA

Pret/mp = 800 euro.



Mai puține detalii ^

<http://www.imobiliarexpert.ro/propietate+591215>

0 utilizatori au salvat această proprietate

3 ore de la ultima actualizare

Specificații generale

Interior

Alte facilități

Bank Friday la BT

Produse bancare la preturi speciale. Fii pe faza în 16 noiembrie!
bancatransilvania.ro

MAI MULTE

Contactează-ne!

Imobiliar Expert Grup

Laurențiu Diaconu

993 proprietăți

★ Nici un review

[Adaugă un review](#)

la legătura cu Laurențiu Diaconu, Imobiliar Expert Grup

0740.113.667

Sună



Anexa 4 – Documente de la client



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu



Serviciul Concesionări

Nr. 2460/02.11.2018

NOTA COMANDA

Către,

S.C. MEDIACITY S.R.L.

fax: 021/310.03.99

Referitor - CONTRACT SUBSECVENT nr. 4 înregistrat sub nr. MB 560/25.04.2018 ce are ca obiect „servicii de evaluare imobiliară a bunurilor imobile aflate în domeniul public/privat sau în administrarea Municipiului București”.

Având în vedere prevederile contractului subsecvent nr. 4/2018 înregistrat sub nr. MB 560/25.04.2018 și ținând cont de prevederile art. 5.2. din contract, vă solicităm să întocmiți raportul de evaluare ce va avea ca obiect :

- stabilirea prețului de vânzare a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului București situat la intersecția Str. Lănăriei cu Str. Gheorghe Șincai, sector 4, București;

- suprafață teren oca: 423 mp .

Pentru evaluarea amplasamentelor nominalizate vă atașăm, în copie, documentația aferentă.

Prearea către beneficiarul Municipiului București a rapoartelor de evaluare pentru imobilele nominalizate mai sus, va trebui realizată conform art. 14.3 în termen de maximum 14 zile calendaristice de la data prezentei și a asigurării accesului în spațiul ce urmează a fi evaluat.

DIRECTOR EXECUTIV
Mariana PERȘUNARU

Întocmit: Elena Dobre

Bd. Regina Elisabeta nr 47, cod poștal 060013, sector 5, București, România
Tel 021 306 55 00
http://www.primb.ro



Direcția Patrimoniu



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BUCURESTI SECTORUL 4

Dosarul nr. 13524 / 12.07.2006

INCHEIERE Nr. 13524

Registrator **MARIN ANDREEA**

Asistent - registrator **BUSUIOC ANDREEA**

Asupra cererii introduse de petentul **SC M&S COMEXIM SRL(338178)** cu privire la **PI17 SERVICIUL PENRU ORICE ALTE TRANSCRIERI INSCRIERI SAU NOTARI IN REGISTRELE DE PUBLICITATE IMOBILIARA INCLUSIV RADIAREA DREPTURILOR REALE GARANTIE** în cartea funciara, în baza acte **AUTORIZATIE CONSTRUIRE nr. 1039/ 2005** emis de **PRIMARIA SECTOR 4 - BUCURESTI, CONCESIUNE nr. 1610/ 2005** emis de **PMB, PROCES VERBAL RECEPTIE nr. 139/ 2006** emis de **PMB.**

În condițiile prevăzute de art. 50 din Legea 7/1996 și articolului 51 din Legea 7/1996, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 40 lei, cu chitanța nr., pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr.

DISPUNE:

Admite înscrierea imobilului situat în strada **LANARIEI** numărul 5, cu numărul cadastral 8602 la **PI/1** a C.F. numărul 50440 din localitatea **BUCURESTI SECTOR 4.**

Admite **INTABULAREA** dreptului de **PROPRIETATE** asupra imobilului situat în strada **LANARIEI** numărul 5, cu numărul cadastral 8602 înscris în Cartea Funciara cu numărul 50440 a localității **BUCURESTI SECTOR 4** la **PI/ 1** în favoarea lui **PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI** - asupra terenului cu titlu de **PROPRIETATE** la **PIII/ 1.**

Admite **INTABULAREA** dreptului de **PROPRIETATE** asupra imobilului situat în strada **LANARIEI** numărul 5, cu numărul cadastral 8602 înscris în Cartea Funciara cu numărul 50440 a localității **BUCURESTI SECTOR 4** la **PI/ 1** în favoarea lui **SC M&S COMEXIM SRL** - asupra construcției cu titlu de **CONSTRUIRE** la **PIII/ 2.**

Admite **INSCRIEREA** dreptului de **CONCESIUNE** asupra imobilului cu numărul cadastral 8602 situat în strada **LANARIEI** numărul 5 înscris în Cartea Funciara cu numărul 50440 a localității **BUCURESTI SECTOR 4** la **PI/ 1** în favoarea lui **SC M&S COMEXIM SRL**, cu sarcini: - asupra terenului înscris sub **PI/I** în suprafața de 428 mp pe o perioadă de 25 ani, la **PIII/ 1.**

Prezenta se va comunica: **SC M&S COMEXIM SRL(338178)**

Cu drept de plângere în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de instanța competentă din circumscripția în care se află imobilul.

Data la data de



Asistent - registrator,
BUSUIOC ANDREEA

pagina 1





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 201276 București Sectorul 4

Nr. Concesie	81739
Zona	32
Luna	11
Anul	2018
Cod verificare	
100004210235	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 50440
Nr. cadastral vechi: 8602

Adresa: Loc. București Sectorul 4, Str. Lanarelei, Nr. 5, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	201276	Din acte: 428 Măsurata: 430	teren în proprietate

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	201276-C1	Loc. București Sectorul 4, Str. Lanarelei, Nr. 5, Jud. București	5. construită la sol: 344 mp; construcție din cărămidă, an construcție 2012, izolată termic, fără certificat de performanță energetică, cu lift, cladire cu funcțiuni comerciale

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
13524 / 12/07/2006 Concesiona nr. 1610 / 2005 emis de PMB (AUTORIZAȚIE CONSTRUCȚIE nr. 1039 / 2005 emis de PRIMĂRIA SECTOR 4 - BUCUREȘTI; PROCES VERBAL RECEPȚIE nr. 139 / 2006 emis de PMB);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin PROPRIETATE, cota actuală 1/1 1) PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, - asupra terenului	A1
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construcție, cota actuală 1/1 1) SC M&S COMEXIM SRL, - asupra construcției	A1.1
13796 / 14/05/2013 Act Administrativ nr. 72/0707/3351, din 25/02/2011 emis de PRIMĂRIA SECTORULUI 4 BUCUREȘTI (act administrativ nr. 113/13-05-2012 emis de POLIȚIA LOCALĂ A SECTORULUI 4 BUCUREȘTI; act administrativ nr. CERTIFICAT FISCAL NR. II D 324265/15-04-2013 emis de DIRECTIA TAXE SI IMPOZITE SECTOR 4 BUCUREȘTI); documentație cadastrală avizată sub nr. 13796 din 14.05.2013 de 14.05.2013 de OCPI BUCUREȘTI);	
B3 se notează actualizare informații date tehnice ca urmare a suprașarării construcției cu încă un etaj.	A1.1
B4 se notează actualizare informații date tehnice.	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
13524 / 12/07/2006 Concesiona nr. 1610 / 2005 emis de PMB;	
C1 INSCRIERE, drept de CONCESIUNE asupra terenului înscris sub A/1 în suprafața de 428 mp pe o perioadă de 25 ani 1) SC M&S COMEXIM SRL	A1
24648 / 04/12/2006 Act Aditonal nr. 1, din 29/08/2006 emis de BANCA TRANSILVANIA (INCHIRIERE nr. 137 / 2006/29.08.2006 emis de BANCA TRANSILVANIA);	
C3 se notează închiriere pe o perioadă de 5 ani, cu începere de la data de 01.09.2006 1) BANCA TRANSILVANIA SA	A1.1 / C.7
10300 / 26/04/2012	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Formular pentru informare on-line la adresa www.ancp.ro

Formular versiunea 1.1



Carte Funciarsă Nr. 201276 Comuna/Oraş/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, dreptul reşie de garanţie şi sarcini		Referinţa
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 6, din 18/07/2011 emis de incheiat intre SC M&S COMEXIM SRL (si BANCA TRANSILVANIA SA CENTRUL REGIONAL BUCURESTI);		
C7	se noteaza actul aditional nr. 6 incheiat intre SC M&S COMEXIM SRL in calitate de locatar si BANCA TRANSILVANIA SA prin CENTRUL REGIONAL BUCURESTI in calitate de locatar, la contractul de inchiriere spatii nr. 157/11.04.2006, act aditional prin care se modifica art. 8, art. 9 si art. 4 alin 1 din contractul de inchiriere mai sus mentionat, durata inchirierii fiind de 5 ani, incepand cu data de 01.09.2011 pana la data de 31.08.2016 si se noteaza interdictia de grevare cu sarcini a acestuia	A1.1
56998 / 08/08/2017		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 01/01/2017 emis de MAGNOLINI SRL;		
C8	se noteaza locatiunea spatiului in suprafata de 200 mp din imobilul inscris in prezenta carte funciara pentru o perioada de 5 ani, respectiv 60 de luni, incepand cu data de 01.01.2017, in favoarea SC MAGNOLINI SRL	A1.1



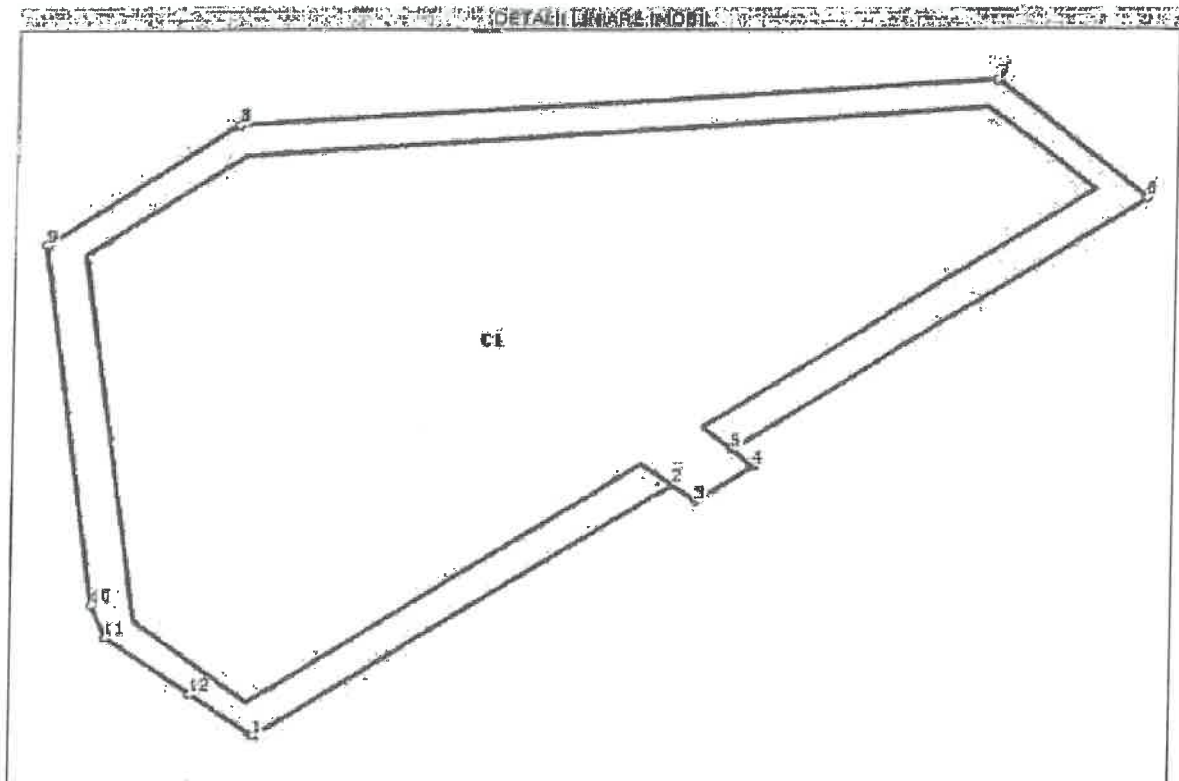
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
 Direcția Patrimoniu
 ROMANIA

Carte Funciară Nr. 201276 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 4
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
201276	Din acte: 428 Măsurata: 430	teren în proprietate

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Instr. urban	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	căruți construcții	DA	430	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	201276-C1	construcții industriale și edilitare	344	Cu acte	S. construită la sol: 344 mp; construcție din cărămidă, an construcție 2012. Izolată termic, fără certificat de perf. energetică, cu lift, cladire cu funcțiuni comerciale

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	14,723
2	3	0,887



Carte Funciară Nr. 201276 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
3	4	2.035
4	5	0.875
5	8	14.714
6	7	6.156
7	8	19.988
8	9	6.816
9	10	14.33
10	11	1.342
11	12	3.165
12	1	2.328

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
12/11/2018, 18:20



**CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI
BUCUREȘTI**



HOTĂRĂRE

privind concesionarea, prin licitație publică, a unui teren aparținând domeniului privat al municipiului București, în suprafață de 423 mp., situat la intersecția Str.Lânăriei cu Str.Ghe.Șincal, sectorul 4, pentru realizarea unui complex comercial

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului General al municipiului București și Raportul de specialitate al Direcției de Achiziții, Concesionări și Contracte și Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

Văzând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului General al Municipiului București;

Luând în considerare Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 4 nr.29/28.02.2002 prin care se aprobă Proiectul de Urbanism de Detaliu pentru realizarea unui complex comercial pe terenul situat la intersecția Str.Lânăriei cu Str.Ghe. Șincal, (fostă Str.Lânăriei nr.71), sectorul 4;

În baza prevederilor Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr.202/1999;

În conformitate cu prevederile art.13 (1) din Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, modificată și completată prin Legea nr.453/2001 și ale art. 1(2) și art.3 din Legea nr.219/1998 privind regimul concesiunilor;

În temeiul art.38 (2) lit.„f” și „h”, art.46 (2), art.125 (1) și (2) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală,

**CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
HOTĂRĂȘTE:**

Art.1 – Se aprobă concesionarea, prin licitație publică, pentru o perioadă de 49 de ani, a terenului situat la intersecția Str.Lânăriei cu Str.Ghe. Șincal, (fostă Str.Lânăriei nr.71), sectorul 4, cu o suprafață de 423 mp., identificat conform planului anexat, în vederea unui complex comercial.

Licitația va fi organizată de Direcția de Achiziții, Concesionări și Contracte.



Art.2 – Redevența minimă anuală se va determina, la data organizării licitației, în baza metodologiei aprobate prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr.218/1997.

Art.3 – Componența comisiei de licitație este stabilită prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr.202/1999.

Art.4 – Primarul General al municipiului București, prin Direcția de Achiziții, Concesionări și Contracte va încheia contractul de concesiune, iar Direcția Venituri va răspunde de încasarea redevenței.

Aceasta hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de 20.01.2005

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Mioara Mantale

București, 20.01.2005
Nr. 20



SECRETAR GENERAL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Dumitru Stănescu



PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA DE ACHIZITII, CONCESIONARI SI CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu domnul Stefan Marinescu

NR 1610/25.08.2005

CONTRACT DE CONCESIUNE
incheiat la data de... 25.08.2005

I Partile contractante

Intre municipiul BUCURESTI, reprezentat prin Primar General ADRIEAN VIDEANU, cu sediul in Bucuresti B-dul Regina Elisabeta nr. 47, sectorul 5, avand calitatea de concedent, pe de o parte si d-nul. STEFAN MARINESCU, legitimat cu CI seria RT nr.176853, CNP 1520404400258, domiciliat in Bucuresti, Str. Hanul Ancutei nr. 2, bl. 148, sc. B, et. 3, ap. 32, sector 6, avand calitatea de concesionar.

In temeiul Legii nr. 219/1998 - privind regimul concesiunilor, modificata si completata, al Legii nr.50/1991 - privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, al Legii nr. 215/2001 - privind Administratia Publica Locala, modificata si completata, a Hotararii Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 202/1999, a Dispozitiei Primarului General nr. 777/2004, precum si in baza Raportului Comisiei de licitatie nr. 516/11.05.05 prin care se concesiunea terenul situat in str. Lanariet/str. Gheorghe Sincai, sector 4, s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

II Obiectul contractului:

Art. 1. Obiectul contractului este cedarea in concesiune a terenului situat in Bucuresti, str. Lanariet/str. Gheorghe Sincai, sector 4, in suprafata de 423 mp, asa cum rezulta din planul de situatie anexat.

Art. 2. Terenul precizat la art. 1 se preda de catre concedent catre concesionar pe baza de proces-verbal de predare-primire, in vederea realizarii obiectivului prevazut in Planul urbanistic de detaliu (P.U.D.) si precizat in Certificatul de Urbanism nr. 389/08.03.2005, eliberat de PRIMARIA SECTOR 4 si in conditiile din oferta care a stat la baza adjudecarii licitatiei.

Art.2.1. Inceperea lucrarilor, consemnata intr-un proces-verbal de incepere a constructiilor, semnat de reprezentantii Municipality Bucuressti si ai constructorului si de dl. Stefan Marinescu, se va face in maximum 9 luni de la data semnarii contractului.

Art.2.2. In cazul in care, lucrarile nu incep in limita termenului de 6 luni, concesionarul pierde garantia de participare. Daca nici in urmatoarele 3 luni lucrarile nu incep, contractul de concesiune se reziliaza, concesionarul urmand sa suporte daune, reprezentand 10% din redeventa concesiunii anuale.

Art.2.3. Durata de executie se va stabili prin autorizatia de constructie eliberata de PRIMARIA SECTORULUI 4 la cererea concesionarului dar nu va depasi 18 luni calendaristice.



PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA DE ACHIZITII, CONCESIONARI SI CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu domnul Stefan Marinescu

III Termenul contractului:

Art. 3. Concesiunea se acorda pe 25 ani, incepand cu data predarii-primirii terenului, in conditiile stipulate in prezentul contract si anexele sale.

Art. 4. Concedentul va comunica, in scris, concesionarului cu 2 ani inainte de incetarea concesiunii, punctul sau de vedere asupra incetarii concesiunii / prelungirea termenului de concesiune.

Art.4.1. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumatate din durata sa initiala, prin simplul acord de vointa al partilor, prin act additional.

Art.4.2. La expirarea termenului de concesiune concesionarul este obligat sa restituie bunul concesionat exclusiv investitiile realizate din fondurile sale.

IV Redeventa

Art. 5. Redeventa concesiunii, conform ofertei adjudecate, se stabileste ca echivalent in lei a sumei de 35.962 EURO/an (suma care nu include TVA), platibila in lei la cursul de schimb leu/euro indicat de Banca Nationala a Romaniei pentru data platii. Valoarea in lei a redeventei pentru primul an de concesiune este de 1.300.000.000 lei/an. La suma reprezentand redeventa pentru primul an de concesiune se va adauga un comision de 1% din valoarea acesteia. Comisionul de 1 % va fi calculat si platit doar pentru primul an de concesiune.

In cazul in care prevederile legilor impun aplicarea cotei de TVA, valoarea totala a redeventei va suporta cota de TVA, stabilita de legislatia in vigoare.

Art.5.1 Redeventa minima a concesiunii, pentru terenul situat in str. Lanariei/str. Gheorghe Sincai, sector 4, din municipiul Bucuresti, ce face obiectul acestui contract de concesiune, de 143.264.499 lei / an, a fost determinata in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicata, modificata si completata si a fost calculata avandu-se in vedere pretul de vanzare, zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitara existenta, caracteristicile geotehnice, facilitatile de transport etc. pe baza "Metodologiei de calcul a evaluarii terenurilor apartinand domeniului privat al municipiului Bucuresti, destinate executarii de constructii" aprobata prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 218/04.12.1997.

Art. 6. Redeventa concesiunii prevazuta la art. 5, exprimata in EURO, va fi recalculata anual in functie de cursul de schimb leu/euro indicat de Banca Nationala a Romaniei valabil in ziua efectuarii platii si se plateste pe toata durata acesteia, dar nu mai putin de 1.300.000.000 lei/an.

V Modalitatea de plata:

Art. 7. Suma prevazuta la art. 5, reprezentand valoarea redeventei, exprimata in EURO si platibila in lei, ca si comisionul de 1 %, aferent acesteia, se vor plati prin ordin de plata in contul concedentului nr. R072TREZ70021220207XXXXX - Directia Trezorerie si Contabilitate Publica a Municipiului Bucuresti sau la casieria P.M.B. Suma de plata reprezentand redeventa pentru primul an de concesiune (12 luni de la semnarea contractului) si comisionul additional de 1 %, in suma totala de 1.315.460.112 lei, a fost achitata inainte de data semnarii prezentului contract in contul Primariei Municipiului Bucuresti, prin OP nr.1 si 2 din 01.06.2005 platite prin BCR, precum si la casieria PMB cu chitanta seria BALZ nr.4458977 din 13.06.2005.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECTIA DE ACHIZIȚII, CONCESIONARI ȘI CONTRACTE
Contract de concesiune încheiat cu domnul Ștefan Marinescu

Art.7.1. Pentru cel de-al doilea an de concesiune, redevența va fi calculată și se va plăti proporțional pentru lunile cuprinse între data începerii anului an de concesiune (cel de-al doilea an) și sfârșitul anului calendaristic. Plata respectivei redevențe se va efectua până la sfârșitul anului calendaristic.

Art.7.2. Pentru restul perioadei de concesiune, suma prevăzută la art. 5 se va plăti anual, până la data de 31 ianuarie inclusiv, pentru anul în curs.

Art.7.3. Pentru plata cu întârziere a redevenței se va plăti o penalitate de 0,5% pe zi, calculată la suma datorată.

VI Drepturile și obligațiile partilor.

Art. 8. Concedentul are dreptul:

Art.8.1 Sa urmărească prin împuterniciții săi mersul lucrărilor de construcții la obiectivul ce se realizează pe terenul concesionat în vederea verificării respectării destinației clădirii așa cum a fost stabilită prin documentele licitației, a calității și stabilității construcției și încadrării în termenul de punere în funcțiune stabilit prin autorizația de construcție.

Art.8.2 Sa retraga concesiunea, fără nici o rascumpărare:

1. dacă concesionarul nu începe lucrările în termen de maxim 9 luni de la semnarea contractului,

2. în cazul în care nu se respectă termenul de punere în funcțiune stabilit prin autorizația de construcție sau

3. în cazul în care nu se respectă prevederile din oferta ce a stat la baza adjudicării licitației.

Art.8.3. Sa modifice unilateral partea reglementată a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art.8.4. Sa verifice în perioada derulării contractului, modul în care se respectă condițiile și clauzele acestuia de către concesionar.

Art.9. Concesionarul are dreptul:

Art.9.1. De a exploata, în mod direct, pe riscul și răspunderea sa, bunurile ce fac obiectul contractului de concesiune.

Art.9.2. De a folosi și a culege fructele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune.

Art.9.3. Sa primească în mod prompt o despăgubire adecvată și efectivă în cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu.

1. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă.

2. Acest dezacord nu permite concesionarului să se sustragă obligațiilor sale contractuale.

Art. 10. Concesionarul are obligația:

Art.10.1. În termen de 90 de zile de la data semnării contractului, să depună, cu titlu de garanție de executie, sub formă de scrisoare de garanție bancară sau depozit bancar, echivalentul în lei a sumei de 8991 EURO, calculat la cursul de schimb valutar din ziua efectuării depozitului sau a eliberării scrisorii de garanție bancară, dar nu mai puțin de 326.000.000 lei. Această sumă va fi reactualizată anual, funcție de evoluția cursului EURO/lei.

Dacă este necesar din această sumă vor fi prelevate penalitățile și sumele datorate concedentului de către concesionar în baza contractului.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA DE ACHIZIȚII, CONCESIONĂRI ȘI CONTRACTE
Contract de concesiune încheiat cu domnul Ștefan Marințescu

Art.10.1.1. Garanția de execuție se va depune într-un cont special, la o bancă agreată de ambele părți contractante, dobânzile revenind concesionarului.

Art.10.1.2. Garanția de execuție se pierde dacă concesionarul nu se încadrează în termenul final stabilit prin autorizația de construcție sau în cazul în care concesionarul abandonează execuția lucrărilor în mod nejustificat.

Art.10.1.3. Garanția de execuție va putea fi eliberată numai pe baza unei notificări din partea Primăriei Municipiului București – Direcția de Achiziții, Concesionări și Contracte, către banca cu a cărei emis scrisoarea de garanție sau a constituit depozitul bancar și care se face în maximum 5 zile de la data receptiei preliminare a construcției.

Art.10.2. Să respecte întocmai prevederile din Certificatul de Urbanism ce a stat la baza acordării terenului.

Art.10.3. Să realizeze lucrările de investiții numai pe baza autorizației de construcție eliberată de cei în drept precum și a altor acorduri și avize conform prevederilor Legii nr. 50/1991, republicată, modificată și completată.

Art.10.4. Să obțină toate avizele și acordurile legale pentru realizarea construcției și exploatarea obiectivului după punerea în funcțiune. Elementele tehnice prezentate în oferta adjudecată nu reprezintă soluții aprobate.

Art.10.5. Să execute din fondurile sale lucrările de racordare la rețelele tehnico – edilitare din zonă și să obțină acordul deținătorilor acestor rețele. Eventualele soluții alternative adoptate prin proiect (alimentarea cu apă, surse de încălzire) se vor executa pe cheltuielile exclusive a concesionarului.

Art.10.6. Să-și îndeplinească obligațiile potrivit termenelor și condițiilor prevăzute în contract și în acord cu normele legale, specifice domeniului de activitate, elaborate de instituțiile legal abilitate în acest scop.

Art.10.7. Să asigure prin proiect locuri de parcare, care să satisfacă necesitățile locuitorilor, vizitatorilor și angajaților, etc. cu respectarea normelor legale.

Art.10.8. Ca prin amplasarea în teren acceselor să fie proiectate astfel încât să se asigure circulația în zonă.

Art.10.9. Să asigure prin soluțiile adoptate protecția clădirilor învecinate precum și protecția mediului.

Art. 11. Concesionarul se obligă să asigure plata redevenței la termenele stabilite, și în cazul în care parte din obiectivele ce se vor realiza vor fi înstăinate.

Art.12. Concedentul are obligația:

Art.12.1. Să nu îl tulbure pe concesionar în exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

Art.12.2. Să nu modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afara de cazurile prevăzute expres de lege și a art.8.3. din prezentul contract.

Art.12.3. Să notifice concesionarului apariția oricărui împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

Art.12.4. Să coopereze pe deplin și să sprijine concesionarul în vederea asigurării înscrierii drepturilor acestuia rezultate din contractul de concesiune în Cartea Funciara.

VII Încheierea:

Art.13. La încheierea concesiunii, concesionarul are obligația să restituie concedentului în deplina proprietate bunul concesionat.



4



PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA DE ACHIZITII, CONCESIONARI SI CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu domnul Stefan Marinescu

Art.14. Inetarea contractului de concesiune poate avea loc in urmatoarele situatii:

- (a) la expirarea duratei stabilite, daca partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia, in conditiile legii.
- (b) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina concedentului.
- (c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere unilaterala de catre concedent cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului.
- (d) la disparitia dintr-o cauza de forta majora a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri.
- (e) in cazul in care destinatia terenului, asa cum este prevazuta in art. 2, este schimbata, fara acordul concedentului.

Art. 15. Inetarea concesiunii prin expirarea duratei.

La termenul de inetare a concesiunii, concesionarul are obligatia de a preda bunul ce a facut obiectul concesiunii, cu exceptia investitiilor realizate din fondurile concesionarului.

Art.16. Inetarea concesiunii prin rascumparare.

Art.16.1.Pentru cazurile de interes public, national sau local, concesiunea poate fi rascumparata, concedentul asigurand despagubirea corespunzatoare valorii investitiei, care trebuie sa fie prompta, adecvata si efectiva. Cazul de interes public se probeaza prin acte autentice emise de autoritatea municipala sau prin hotarari ale Guvernului.

Art.16.2. Daca partile nu se inteleg asupra pretului rascumpararii, partea nemultumita urmeaza a se adresa Instantei de Judecata sau arbitraje convenite conform contractului.

Art.17. Inetarea contractului prin retragere.

Art.17.1. Concesiunea se retrage in cazul in care concesionarul nu a inceput executia lucrarilor la obiectivul de investitii in termen de 9 luni de la data semnarii contractului.

Art.17.2. In situatia inetarii contractului prin retragere concesionarul pierde garantia de executie constituita.

Art. 17.3 In cazul in care concesionarul nu-si executa obligatiile contractuale prevazute la art. 7 si 10 la termenele prevazute in contract, acesta se considera desfiintat de plin drept, incepand cu aceeași data, fara a mai fi necesara interventia instantei de judecata.

Art.18. Inetarea concesiunii prin renuntare.

Art. 18.1 Concesionarul poate renunta la concesiune in situatia in care, cauze obiective, justificate, fac imposibila realizarea investitiei sau exploatarea ei dupa punerea in functiune, dupa verificarea celor semnalate de concesionar de catre o comisie formata din reprezentantii concedentului, ai Primariei Municipiului Bucuresti si care impreuna cu reprezentantii concesionarului vor hotari asupra continuarii sau inetarii contractului.



7

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA DE ACHIZIȚII, CONCESIONARI ȘI CONTRACTE
Contract de concesiune încheiat cu domnul Ștefan Marinescu

Art. 18.2 În cazul în care concesionarul instruează investiția realizată pe terenul concesionat, acesta este obligat să solicite acordul concedentului privind transmiterea concesiunii potențialului cumparator, înainte de încheierea contractului de vânzare-cumpărare pentru imobil (investiție)

VIII Forta majora.

Art.19.1. Forta majora exonerează partile de răspunderi în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forta majora se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică partile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

Art.19.2. Apariția sau încetarea cazului de forta majora se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telex, fax, telefon urmat de o scrisoare recomandată. Ulterior acestei comunicări, concedentul și concesionarul vor face demersuri în vederea constatării evenimentelor de acest gen fie de către parti, fie de către organele competente române, partile convenind că proba forței majore se poate face și prin alte modalități .

Art.19.3. În caz de forta majora, comunicată și constatăta, în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalază în consecință cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că nici una din parti nu va pretinde penalități sau despăgubiri, pentru întâzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării va suporta irevocabil consecințele cazului de forta majora cât și îndeplinirea celorlalte obligații.

Art.19.4 În condițiile în care forta majora conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, partile se vor reuni pentru a hotărâ asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situația verificată și constatată de comisia legal constituită, partile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

IX Control

Art.20. În conformitate cu prevederile legale controlul general al respectării de către concesionar a cuclului de sarcini și a obligațiilor asumate prin contractul de concesiune se efectuează de către Primăria Municipiului București, prin organele sale competente.

X Litigii:

Art. 21. Litigiile de orice natură decurgând din executarea necorespunzătoare a prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă, iar în caz contrar de către instanțele judecătorești din România.

Art. 22. Pe toată durata concesiunii, concedentul și concesionarul se vor supune legislației române.

XI Dispoziții finale:

Art. 23. Primăria Municipiului București nu se face răspunzătoare de schimbarea regimului juridic al terenului cu urmarea a unor eventuale reglementări legale adoptate după semnarea prezentului contract, și concesionarul nu este în drept să pretindă nici un fel de despăgubiri de la concedent.



Ștefan Marinescu
DIRECȚIA
CONCESIONARI
ȘI CONTRACTE
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ROMÂNIA *

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA DE ACHIZITII, CONCESIONARI SI CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu domnul Stefan Marinescu

Art. 24. In temeiul art. 45 din Legea nr. 73/05.07.1995 privind pregatirea economiei nationale si a teritoriului pentru aparare, concesionarul are obligatia sa ia masuri pentru realizarea sarcinilor ce ii revin in domeniul apararii.

Art. 25. Partile contractante au dreptul, pe durata indeplinirii contractului, de a conveni modificarea clauzelor contractului, prin act aditional, numai in cazul aparitiei unor circumstante care lezeaza interesele comerciale legitime ale acestora si care nu au putut fi prevazute la data incheierii contractului.

Art. 26. Contractul de concesiune nu se va incheia, ori, desi incheiat, nu va produce efecte decat dupa achitarea de catre concesionar a redeventei pe un an si a comisionului de 1 % conform art.5 si 7 din prezentul contract.

Art. 27. Caietul de sarcini, oferta si procesul verbal de predare - primire al terenului fac parte integranta din prezentul contract si il completeaza.

Art. 28. Anexa 1 - cu schitele amplasamentului si anexa 2 - cu avizele directiilor de specialitate ale Primariei Municipiului Bucuresti fac parte integranta din prezentul contract.

Art. 29. Prezentul contract reprezinta titlu de creanta. Contractul este supus autentificarii, conform prevederilor Dispozitiei Primarului General nr.2709/1998, cheltuielile ocazionate de autentificare fiind in sarcina concesionarului.

Contractul privind concesiunea terenului din str. Lanariei/str. Gheorghe Sincal, sector 4, din municipiul Bucuresti s-a incheiat in 7 exemplare.

CONCEDENT,

PRIMAR GENERAL

ADRIEAN VIDEANU

CONCESIONAR,

STEFAN MARINESCU

7

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA DE ACHIZITII, CONCESIONARI SI CONTRACTE
Contract de concesiune incheiat cu domnul Stefan Marinescu



Anexa 2
La Contract de concesiune
Nr. ... / ... / 2005

Prezentul contract de concesiune urmeaza a fi incheiat intre Municipalityea
Bucuresti si d-nul. Stefan Marinescu pentru terenul situat in str. Lanariet/str.
Gheorghe Sincai, sector 4, Bucuresti, in suprafata de 423 mp.

DIRECTIA DE ACHIZITII,
CONCESIONARI SI CONTRACTE
DIRECTOR EXECUTIV
FLORENTINA CONSTANTINESCU

DIRECTIA EVIDENTA,
IMOBILIARA SI CADASTRALA
DIRECTOR EXECUTIV
CRISTINA STRAN

DIRECTIA VENITURI
DIRECTOR EXECUTIV

DIRECTIA JURIDIC,
CONTENCIOS - LEGISLATIE
DIRECTOR EXECUTIV
ADRIAN IORDACHIE

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
Direcția Patrimoniu
ROMANIA

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
VIZAT PENTRU
CONTROL FINANCIAR PREVENTIV PROPRIU
NR. 6, An. 05, Luna ... 2005
SEMNTURA

ROMANIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
IULIANA TEIUSANU-POPA
Sediul: Bucuresti, str. C-tin Radulescu Motru nr. 14,
bl. 27A, sc. B, et.2, ap. 58, sector 4
Telefon: 330.76.60.

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 964
Anul 2005, luna august, ziua 25

Eu, Iuliana Teiusanu-Popa, notar public, m-am deplasat la sediul Primariei Municipiului Bucuresti, pentru autentificarea contractului de concesiune, unde am gasit prezenti pe:

- **VIDEANU ADRIEAN**, Primar General al Capitalei, reprezentant legal al Primariei, domiciliat in Bucuresti, Pia Alba Iulia nr. 4, bl. 13, sc. A, et. 9, ap. 45, sector 3, identificat cu C.I. seria E.P. nr. 000962, eliberata de I.N.E.P. la data de 01.02.2005, C.N.P. 1620601400560,

- **MARINESCU STEFAN**, domiciliat in Bucuresti, str. Hanul Ancutei nr. 2, bl. 148, sc. B, et. 3, ap. 32, sector 6, identificat cu C.I. seria R.T. nr. 176853, eliberata de Sectia 21 Politie la data de 05.07.2001, C.N.P. 1520404400258, care dupa citirea actului au consimtit la autentificarea lui si au semnat toate exemplarele.

In temeiul art. 8 lit. "b" din Legea nr. 36/1995

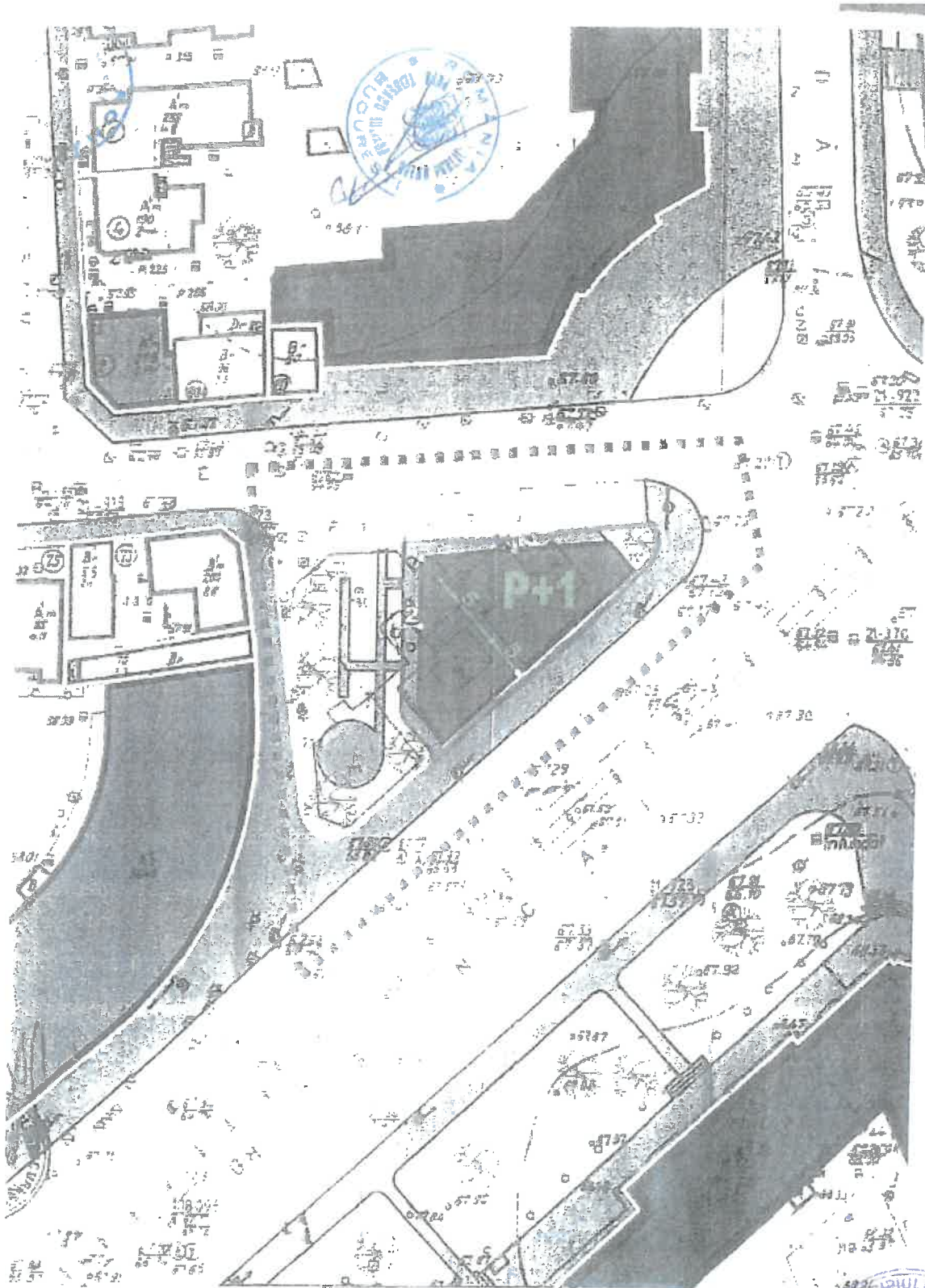
SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

S-a taxat cu 16.250 lei, taxa de timbru notariala cu chitanta seria B VPZ nr. 5327713/2005, eliberata de acest birou notarial.

Timbru judiciar in valoare de 5 lei.

S-a perceput onorariul de 16.250 lei, la care se adauga T.V.A. in valoare de 3.087,5 lei, cu chitanta nr. 1851/2005, eliberata de acest birou notarial.

NOTAR PUBLIC,

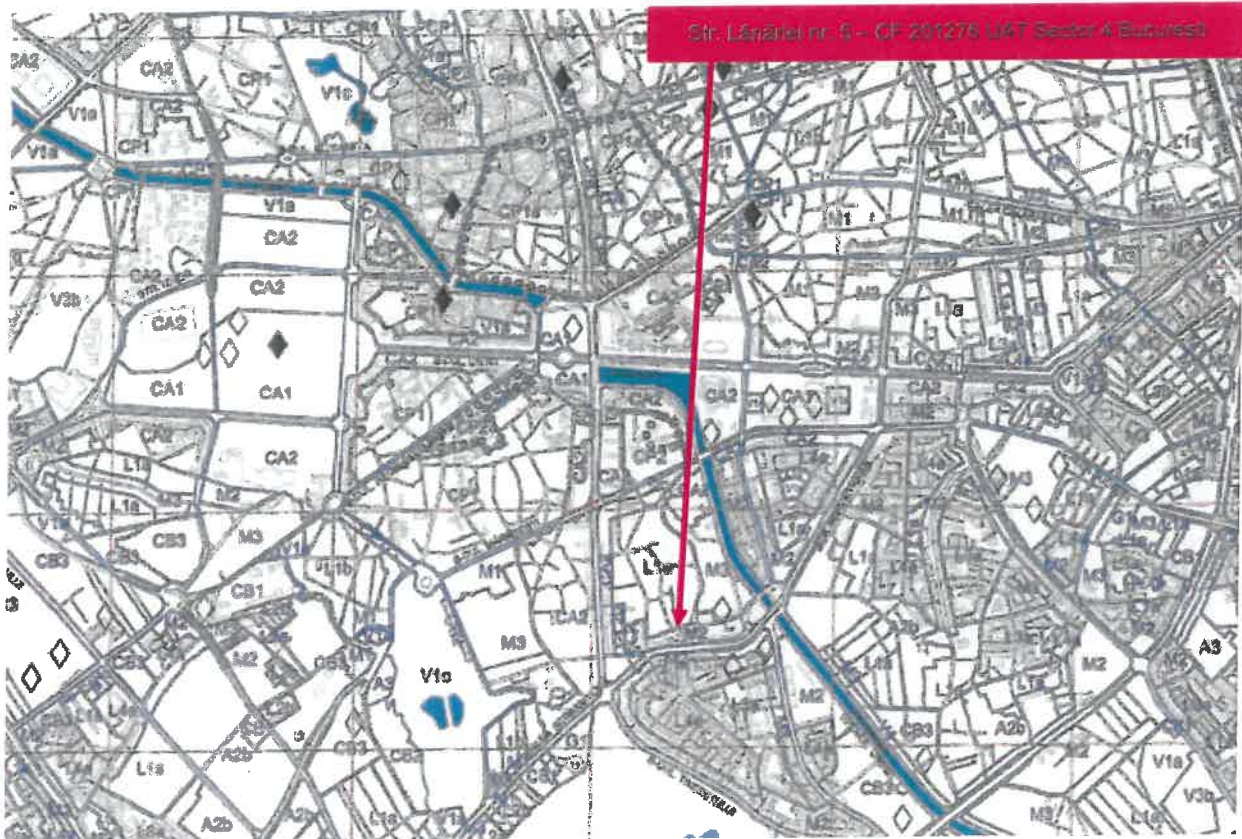


MUNIICIPIULUI BUCURESTI
Direcția
Patrimoniu
ROMÂNIA

[Handwritten signature]

Anexa 5 – Informații privind coeficienți urbanistici ai zonei

- Încadrare conform PUG – Subzona M2



MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția
Patrimoniu
ROMÂNIA *



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu

SERVICIUL CONCESIONĂRI

REFERAT DE APROBARE

Referitor la: vânzarea terenului ce face obiectul contractului de concesiune nr. 1610/25.08.2005, în suprafață de **430,00 mp**, situat în Str. Lânăriei nr. 5, sector 4, teren aparținând domeniului privat al Municipiului București

Municipiul București a încheiat în baza Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr.202/1999 și a Raportului Comisiei de licitație nr. 516/11.05.2005 contractul de concesiune nr.1610/25.08.2005 cu dl. Stefan Marinescu , contract ce are ca obiect terenul în suprafață de 430,00 mp situat în Str. Lânăriei nr. 5, sector 4. Prin actul aditional nr.1 la contractul de concesiune, autentificat sub nr. 964/2005 se modifică părțile contractante din dosar,titular contractului de concesiune devenind SC M&S COMEXIM SRL reprezentată prin administrator Ștefan Marinescu.

Terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 1610/25.08.2005, situat in Str. Lânăriei nr. 5, sector 4 în suprafață de 430,00mp este înscris în Cartea funciară nr. 201276, având numar cadastral 201276.

Prin adresa înregistrată la Direcția Contracte sub nr. 1875.1/04.09.2018, dl. Marinescu Ștefan solicită cumpărarea terenului ce face obiectul contractului de concesiune nr. 1610/25.08.2005.

Conform art. 364, alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ – teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună – credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Pretul de vanzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare aprobat de consiliul local sau judetean, după caz”.

Pretul de vânzare (valoarea de piață) conform Raportul de Evaluare nr. 571/14.11.2018 întocmit de SC Media City SRL este de **323.000 Euro** (fără TVA), echivalentul a 1.504.728 lei, la un curs valutar de 4,6586 lei.

În acest sens a fost elaborat alăturatul proiect de hotărâre a Consiliului General al Municipiului București ce se supune aprobării, prin care se propune vânzarea terenului în suprafata de 430,00 mp situat în Str. Lânăriei nr. 5, sector 4, teren ce face obiectul contractului de concesiune nr. 1610/25.08.2019

PRIMAR GENERAL

GABRIELA FIREA

PRIMAR
GENERAL

ROMÂNIA



Intocmit: Cristina Slabu -Expert





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu

Nr. 17505 / 09.11 / 2019

RAPORT DE SPECIALITATE

Referitor la: vânzarea terenului ce face obiectul contractului de concesiune nr. 1610/25.08.2005, în suprafață de **430,00 mp**, situat în Str. Lânăriei nr. 5, sector 4, teren aparținând domeniului privat al Municipiului București

Prin Dispoziția Primarului General nr. 699/17.04.2019 a fost aprobată componența comisiei de identificare a modalităților de valorificare a bunurilor/terenurilor aflate în domeniul privat al Municipiului București. În urma ședinței comisiei din data de 25.09.2019 a fost întocmit Procesul Verbal nr. 2/25.09.2019 prin care s-a decis elaborarea proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării terenului situat în Str. Lânăriei nr. 5, sector 4, teren ce face obiectul raportului de evaluare nr. 571/2018, întocmit de SC Media City SRL.

Municipiul București a încheiat în baza Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr.202/1999 și a Raportului Comisiei de licitație nr. 516/11.05.2005 contractul de concesiune nr.1610/25.08.2005 cu dl. Stefan Marinescu, contract ce are ca obiect terenul în suprafață de 430,00 mp situat în Str. Lânăriei nr. 5, sector 4. Prin actul aditional nr.1 la contractul de concesiune, autentificat sub nr. 964/2005 se modifică părțile contractante din dosar, titularul contractului de concesiune devenind SC M&S COMEXIM SRL reprezentată prin administrator Ștefan Marinescu.

Terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 1610/25.08.2005, situat în Str. Lânăriei nr. 5, sector 4 în suprafață de 430,00mp este înscris în Cartea funciară nr. 201276, având număr cadastral 201276.

Până în prezent SC M&S COMEXIM SRL a respectat toate prevederile contractuale, respectiv clădirea edificată pe terenul concesionat a fost finalizată conform Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor nr. 139/11.05.2006 iar în conformitate cu adresa nr. 4328/05.03.2019 a Direcției Venituri nu figurează cu debite restante.

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului București sub nr. 1551/15.04.2014 dl. Marinescu Ștefan solicită cumpărarea terenului ce face obiectul contractului de concesiune nr. 1610/25.08.2005.

Conform art. 364, alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ – teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună – credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Pretul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

Pretul de vânzare (valoarea de piață) conform Raportului de Evaluare nr. 571/14.11.2018 întocmit de SC Media City SRL este de **323.000 Euro** (fără TVA), echivalentul a 1.504.728 lei, la un curs valutar de 4,6586 lei.

În acest sens a fost elaborat alăturatul proiect de hotărâre a Consiliului General al Municipiului București ce se supune aprobării, prin care se propune vânzarea terenului în suprafața de 430,00 mp situat în Str. Lânariei nr. 5, sector 4, teren ce face obiectul contractului de concesiune nr. 1610/25.08.2019

DIRECȚIA PATRIMONIULUI
DIRECTOR EXECUTIV
Mariana Perșunaru

DIRECȚIA JURIDICĂ
DIRECTOR EXECUTIV
Adrian Iordache

ȘEF SERVICIU,
Teodora Stoian

Întocmit: Cristina Slabu - Expert